

P802005

Drukwerk tegen  
verlaagde taks

Afgiftekantoor  
Antwerpen X

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



# HUURDERSblad Hb

Het Huurdersblad › verschijnt driemaandelijks › NUMMER 220 › September 2014 › herfstnummer › v.u. Filip Tollenaere, Grondwetlaan 56b, 9040 Sint-Amandsberg

**3-6-9 contracten in de sociale huur: mirakeloplossing  
of maat voor niets? › 6**

**Verplichte dakisolatie: verbetering of dringende herstelling? › 8**

**Versterkt recht op wonen › 12**

**Huren onbetaalbaar: reguleer de huurprijs › 14**

**HUURDERSblad** is een uitgave van de huurdersbonden.

Leden ontvangen dit blad gratis. Niet-leden kunnen het blad verkrijgen aan € 15 voor een jaarabonnement (Solvynstraat 39, 2018 Antwerpen), rknr. IBAN: BE26 0013 4010 6429, BIC: GEBA BE BB).

Redactie: Grondwetlaan 56b, 9060 Sint-Amandsberg

[www.huurdersbond.be](http://www.huurdersbond.be)

**HUURDERSbladonline**

Huurdersblad archief

[huurdersblad@huurdersbond.be](mailto:huurdersblad@huurdersbond.be)



Opzienbarende huur- en woonverhalen opgetekend door Jonas Aerts (gastschrijver) en Filip Tollenaere, en zoals steeds trouwens, met het nodige gevoel geïllustreerd door Tom.

Meer dan 19.000 Huurdersbladen vinden opnieuw hun weg naar evenveel huurdersbrievenbussen of –e-mailboxen.

Ook in de winter blijft het huurcontract verder lopen, ook al kreunt je huurwoning misschien onder de strenge winter. Gelukkig mag je het nieuwe Huurdersblad (nummer 221 al!) met de broodnodige tips midden december verwachten. Om naar uit te kijken!

Vormgeving & druk: EPO drukkerij, [www.epo.be/drukkerij](http://www.epo.be/drukkerij)



**Voorpagina**

» dakisolatie voortaan verplicht in elke huurwoning

## TIJDELIJKE HUURCONTRACTEN IN DE SOCIALE HUUR

De verkiezingen van afgelopen mei zijn achter de rug en ondertussen hebben we een nieuwe Vlaamse regering, en een nieuwe minister voor wonen. Het is Liesbeth Homans van de N-VA geworden. Hoewel ze erkende dat ze persoonlijk goed overweg kon met haar voorgangster, Freya van den Bosch (sp-A), wil ze toch andere accenten leggen in de sociale huur en zelfs komaf maken met enkele basisprincipes zoals het levenslange recht op je sociale huurwoning en sociale mix in de sociale woonwijken en appartementsgebouwen.

Met sociale mix wilden de vorige Vlaamse regeringen sociale woonwijken en gebouwen in het leven roepen waar mensen van diverse pluimage konden samenleven: de postbode van de wijk samen met zowel mensen van vreemde origine als Vlamingen die het momenteel wat moeilijk hadden. Bedoeling was dat die konden opkijken naar hun buurman met werk in de hoop zo toch de juiste weg te vinden... Want sociale woonwijken of –appartementsgebouwen mochten niet langer sociale getto's zijn waar je liever niet wou passeren. Hoewel niet iedereen het eensgezind is over het nut of onnut van die sociale mix, werd in het verleden de maximum inkomensgrens om überhaupt in aanmerking te komen voor een sociale woning, opgetrokken tot 1/55<sup>ste</sup> van het inkomen, zodat ook iemand met een gewoon inkomen uit werk, een sociale woning zou kunnen huren.

Maar nu wil de nieuwe regering dat sociale huurders die te veel verdienen, voortaan moeten worden opgezegd. Is het hier de bedoeling de wachtlijsten in te korten? Het is nog niet geweten wat men met te veel verdienen bedoelt. In het huidige sociale huurbesluit staat dat wie voor het derde jaar op rij de marktwaarde van de woning betaalt en wiens inkomen voor het derde jaar op rij minimaal gelijk is aan het dubbele van de inkomensgrens, met een termijn van twaalf maanden kan worden opgezegd. Alleen gebeurde dit nooit. Meer hierover verder in dit nummer.

Bovendien blijkt dat het opzeggen van sociale huurders die te veel verdienen, de wachtlijsten helemaal niet drastisch zal inkorten. Eerder gaat het om een druppel op de hete plaat. Zoals blijkt uit een gesprek met een directeur van een sociale huisvestingsmaatschappij uit Antwerpen, zouden drie op de 5.700 sociale huurders van de maatschappij daadwerkelijk kunnen worden opgezegd omdat ze te veel verdienen. Anderen verdienen momenteel misschien ook te veel, maar dat zal niet meer het geval zijn nadat de werkende inwonende kinderen het ouderlijk huis verlaten of nadat de huurders op pensioen zijn. Dan vallen ze weer onder de inkomensgrens. Moeten ze dan nu de sociale huurwoning verlaten om later opnieuw voor enkele jaren op de wachtlijst te staan?

Kandidaat-huurders die nu op de wachtlijst staan, zouden bij de toewijzing van een sociale woning, ook een tijdelijk huurcontract voorgeschoteld krijgen. Moet iemand die momenteel werkloos is, dan beginnen twijfelen over het aannemen van een job omdat hij anders zo het aanbod van een sociale woning aan zijn neus voorbij zal zien gaan...? Het voorbeeld werd al aangehaald. Een gemiddelde postbode met een vrouw die deeltijds als poetsvrouw werkt, valt al boven de inkomensgrenzen. Moet dat gezin daarom verplicht zijn sociale huurwoning verlaten, als je weet dat het later het financieel moeilijk zal hebben op de private huurmarkt? Want met dat inkomen vind je daar amper iets betaalbaar en met voldoende kwaliteit.

En net op die private huurmarkt knelt het schoentje het hardst. Het gemiddelde inkomen van de huurder is te laag om er iets deftigs te huren. Bovendien staan de huurprijzen – zeker die van woningen van ondermaatse kwaliteit – totaal buiten verhouding. Dat kan je opvangen door het systeem van de huursubsidie – de huurder kan meer uitgeven aan de huur – te koppelen aan een regulering van de huurprijzen – zodat de verhuurder niet zomaar de huishuur kan verhogen als hij weet dat zijn huurder een huursubsidie krijgt. Op die manier kan je kwaliteit koppelen aan de huishuur en heeft de verhuurder minder risico op betalingsproblemen van de huurder.

# OPZEGGING VOOR KLEINDOCHTER MAAR EIGENLIJK VOOR RENOVATIEWERKEN DIE NOOIT WERDEN UITGEVOERD

Gewoon ergens een gewone huurwoning in Vlaanderen met serieuze gebreken. Al in 2005 dringt het jonge huurderskoppel in een aangetekende brief aan op de nodige herstellingswerken, maar de verhuurder reageert niet. Vier jaar miserie later, in 2009, sturen ze, compleet moe getergd, de verhuurder nogmaals een ultieme aangetekende ingebrekestelling, deze keer in niet mis te verstane bewoordingen. Er wordt zelfs met een mogelijke ongeschikt- of zelfs onbewoonbaarverklaring gedreigd, zo ernstig is het ontbreken van kwaliteit en basiscomfort. Deze keer antwoordt de verhuurder, blijkbaar wakker geschoten, wel. Het huurcontract wordt met een termijn van zes maanden, tegen 31 maart 2010, opgezegd omdat zijn kleindochter de woning zal betrekken. Een opzegging voor eigen gebruik kan altijd bij negenjarige huurcontracten. Maar met die opzegging mag niet lichtzin-  
nig worden omgesprongen.

Kleindochterlief zal de woning evenwel nooit betrekken. De huurders eisen daarom een schadevergoeding van achttien maanden huur, zoals de woninghuurwet dat voorschrijft: als het opzeggingsmotief voor eigen gebruik niet of niet tijdig (binnen het jaar na het verstrijken van de opzeggingstermijn of nadat de huurder de woning heeft verlaten) wordt uitgevoerd, is de verhuurder een vergoeding van achttien maanden huur verschuldigd, tenzij hij buitengewone omstandigheden kan inroepen.

En dat probeert de verhuurder hier te doen. Hij stelt dat de huurders de woning pas een half jaar na het verstrijken van de opzegging hebben verlaten, en dan nog wel vol met waardeloos meubilair en afval. Bovendien moest de woning eerst nog grondig worden gerenoveerd. Hij wou dat allemaal zelf doen, maar enkele heekkundige ingrepen hebben daar een stokje voor gestoken. In de ogen van de verhuurder zijn dat allemaal buitengewone omstandigheden die ertoe hebben geleid dat kleindochter de woning nog steeds niet bewoont. De huurder kan zich in deze redenering niet vinden en trekt naar de vrederechter.

Op 5 april 2013 spreekt de vrederechter van Zomergem zijn oordeel over deze zaak uit. Hij baseert zich hierbij enkel op de feiten en op wat partij-  
en kunnen bewijzen. Hij stelt dat die buitengewone omstandigheden een ernstige reden moeten uitmaken, onafhankelijk van de wil van de verhuurder of van de persoon voor wie de opzegging werd gedaan, en die, naar redelijkheid, niet voorzienbaar waren op het ogenblik van de opzegging. De huurder van zijn kant ontkent dat hij het pand een half jaar later zou



hebben verlaten. De verhuurder kan ook niet bewijzen dat dit wel zo het geval was. De huurder had zich zelfs al in maart uitgeschreven op het adres van de huurwoning en zich op het nieuwe adres ingeschreven. Niet alleen kan de verhuurder dat allemaal niet bewijzen, het wordt nog eens weerlegd door de huurder ook. De verhuurder beschikt wel over een getuige die beweert dat er in januari 2011 nog wat rommel in het huis lag, maar ook dat wordt door de vrederechter niet aanvaard. De getuige staat niet dat het om rommel van de huurder ging, het kon van om het even wie zijn.

Blijkbaar was het er de verhuurder alleen maar om te doen de woning grondig te renoveren. Maar de vrederechter stelt vast dat verbouwingswerken niet het opzeggingsmotief waren, wel het persoonlijk en werkelijk betrekken door de kleindochter. Vandaar dat de aangehaalde medische redenen (die trouwens ook niet worden bewezen) niet relevant zijn omdat er geen verband bestaat met het opzeggingsmotief van de bewoning door de kleindochter.

Het is maar al te duidelijk, zo vervolgt de vrederechter, dat het nooit de bedoeling is geweest om de kleindochter de woning te laten bewonen, maar wel om te ontsnappen aan de vorderingen die de huurder zou maken wegens inbreuken op de woningkwaliteitseisen en aan zijn verplichting om tot de nodige herstellingen over te gaan. Het is toch geen toeval dat de opzegging slechts enkele weken na de aangetekende aanmaning van de huurders volgde. Zijn werkelijke bedoeling was verlost te geraken van de huurders, zelf geen veroordeling op te lopen wegens eigen tekortkomingen en om de woning zeer grondig te verbouwen. Een opzegging voor verbouwingen moet aan strengere voorwaarden voldoen dan een opzegging voor eigen gebruik of door een door de wet bedoeld familielid.

De verhuurder kan dus geen buitengewone omstandigheden voorleggen die de niet uitvoering van het opzeggingsmotief rechtvaardigen. Wel integendeel blijkt dat zijn opzegging kadert in een strategie om zich te ontdoen van huurders die aanmaningen stuurden wegens ernstige woningkwaliteitsproblemen. Vandaar dat de verhuurder wordt veroordeeld tot de forfaitaire schadevergoeding van achttien maanden huishuur.

*Vred. Zomergem van 5 april 2013, AR 12A500*

HUURDER / VERHUURDER:

## WIE HEEFT GELIJK, WIE KRIJGT GELIJK?



**Zwammen...** Je hebt ze liever niet in huis, vertelde mijn leraar me destijds in de middelbare school, zwammen zijn een verzamelnaam voor wel honderdduizend verschillende schimmelsoorten die het binnenleefklimaat ernstig kunnen aantasten, citeert de buurvrouw met opgestoken wijsvingertje, zwaaiend met haar schoolbiologieboek van weleer, de miljoenen sporen die de schimmels in de lucht brengen, zorgen bovendien voor allerlei allergieën en brengen mijn gezondheid, en die van mijn kinderen, ernstig in gevaar, waarop ze nog eens rauw en reutelend hoest. Mijn verhuurder hoeft zijn ogen niet eens te sluiten om zijn reukvermogen scherp te stellen, hij kan de paddenstoelen op muren en plafond ook gewoon zo zien. Maar die schimmels zijn voor later, zo wimpelt hij me af, ik moet dus nog wat geduld tonen. Maar er komt stilaan sleet op mijn geduld. Kan ik hem niet overhalen om toch meteen in actie te schieten? Ga daarvoor eens naar de huurdersbond, daar weten ze dat soort huurgevallen wel aan te pakken. Zoals hieronder volgende huurders maar al te graag willen getuigen.

### Eigen woning in de sociale huur

Zwoele Lucía huurt een sociale woning in Ronse. Ze heeft drie meerderjarige kinderen, de oudste zoon is het huis al uit. Haar ouders bezitten twee woningen: een waar ze zelf in wonen en een ander waar die oudste zoon in woont. Wellicht om de hoge erfenisrechten voor te zijn, denken ze eraan om hun twee eigendommen nu al aan hun enige dochter, Lucía, te schenken. Maar een van de voorwaarden om sociale huurder te worden, en te blijven, is dat jezelf of je kinderen geen eigen woning in volle eigendom mag hebben of krijgen. Dan moet je die woning ofwel binnen het jaar van de hand doen, of doe je dat niet, zegt de sociale huisvestingsmaatschappij je huurcon-

tract op. Maar onze huurster heeft geen zin om in een van die woningen te gaan wonen, want ze liggen in Wallonië, terwijl haar leven en dat van haar nog twee andere schoolgaande kinderen zich volledig in Ronse afspeelt. Maar wat als de grootouders hun twee woningen nu aan hun kleinkinderen schenken?

Dat jezelf of je kinderen niet over een eigen woning mochten beschikken, was inderdaad tot voor kort het geval.

Maar dat is onlangs veranderd. Voortaan mogen je inwonende kinderen wel een eigen woning verwerven. Alle kinderen zijn nu huurder categorie c.

Nog eens ter herhaling. In de sociale huur kent men verschillende categorieën huurders. Ten eerste zijn er de huurders categorie A. Dat zijn de huurders die het contract bij het begin hebben ondertekend, de oorspronkelijke huurders dus. Daarnaast zijn er de toetreders. Dat zijn huurders die na de aanvang van het contract de sociale woning betrekken en dus toetreden tot het contract. Dat zijn de huurders B en C. Huurder B is bijvoorbeeld de persoon die na de aanvang van het contract met de oorspronkelijke huurder (van categorie A) huwt of wettelijk gaat samenwonen. Huurders categorie C tot slot zijn onder meer alle andere personen die in de loop van het contract komen inwonen en het mee ondertekenen, op voorwaarde dat de maatschappij hiermee instemt. Die toestemming is niet nodig wanneer inwonende kinderen meerderjarig worden, want die zijn ook huurder categorie C. Die moeten op het moment dat ze meerderjarig worden, het contract mee ondertekenen.

Kinderen hebben nu wel de mogelijkheid tot eigendomsverwerving zonder opzegging van het sociale huurcontract van hun ouders. Daartegenover staat dat ze geen woonrecht hebben als de ouders overlijden of het contract opzeggen. Waarom? Een opzegging nadat een kind bouwgrond of woning verwerft, werd als onrecht-

vaardig aangevoeld. Vandaar de oplossing: opzegging alleen als de referentiehurder (= hij die op het huurcontract staat) en/of de wettelijk of feitelijke partner een onroerend goed verwerft. Vraag is of dit zo zal blijven. In het nieuwe Vlaamse regeerakkoord lezen

we dat het eigen of gedeeltelijk bezit van een woning in principe wordt uitgesloten.

**In de sociale huur kent men verschillende categorieën huurders, die niet allemaal evenveel rechten hebben.**



Stormschade aan het dak ...



... ten laste van huurder of verhuurder?

## Huurwoning meteen verkocht

Ruben huurt sedert 1 maart 2014 met een huurcontract van één jaar een knusse rijwoning op het Vlaamse platteland. De huurprijs is op het eerste zicht redelijk, hij betaalt maandelijks 400 euro, maar toch heeft onze huurder het niet zo gemakkelijk om op het einde van de maand de eindjes aan elkaar te knopen. Hij is pas afgestudeerd en heeft voorlopig, ofschoon hij volop solliciteert, nog geen werk. Hij moet dus zien rond te komen met het leefloon. En een ongeluk komt nooit alleen. Blijkbaar was de woning al voor de aanvang van zijn contract verkocht. Al in mei schuift de nieuwe eigenaar hem een nieuw huurcontract onder de neus, dat op 1 juni 2014 begint, opnieuw voor een jaar, maar met 450 euro als maandelijkse huurprijs. Ruben voelt zich onder druk gezet en tekent – zij het tegen zijn zin – dat nieuwe contract. 's Anderendaags vraagt hij zich af of hij wel aan dat nieuwe contract gebonden is, want per slot van rekening had hij er al een.

We moeten hem op dat gebied teleurstellen. Zijn oorspronkelijke contract beschikt over geen vaste dagtekening en Ruben betrok de woning nog geen zes maanden. Dat betekent dat dit huurcontract niet tegenstelbaar is aan de koper, die er op geen enkele manier aan

gebonden is. Hij kon de huurder dus zonder termijn uit de woning laten zetten. De koper moet dat wel van meet af aan laten weten. En als hij dan het recht heeft om de huurder zonder malen uit de woning te zetten, dan valt niet in te zien waarom hij Ruben dan ook geen nieuw huurcontract aan hogere voorwaarden kon opleggen. Onze huurder is dus wel degelijk gebonden aan de nieuwe huurprijs.

**De verhuurder moet ervoor zorgen dat de huurder kan genieten van het rustig huurgenoet gedurende de duur van het contract.**

Maar hij kan zijn pijlen wel nog op de eerste verhuurder richten. Die moet er immers alles aan doen dat de huurder kan genieten van het rustig huurgenoet, zoals dat heet. Ruben mocht er dus redelijkerwijs van uit gaan dat hij de woning een jaar zou kunnen huren. Nu heeft de verhuurder zo gehandeld dat dit in het gedrang dreigde te komen. En ofschoon hij hiertoe verplicht was, heeft hij het contract niet laten registreren. Nog voor de ondertekening van het contract was de woning al verkocht. De verhuurder heeft dus bewust gehandeld. Hij wist dat de huurder in de problemen kon komen. En dat is hier ook gebeurd, want Ruben moet nu maandelijks vijftig euro meer betalen, wat niet zo eenvoudig zal zijn met zijn leefloon. Door het handelen van de oorspronkelijke verhuurder ondervindt Ruben nu schade. En die schade, die vijftig euro per maand meer, kan hij op de verkoper verhalen, tot het einde van zijn aanvankelijke contract.

## STORMSCHADE

- ➔ De huurwet zegt dat schade veroorzaakt door overmacht niet voor de huurder is.
- ➔ Ook stormschade is overmacht.
- ➔ Afgewaaide dakpannen door een allesverwoestende orkaan is stormschade. Ze moeten dus door de verhuurder worden hersteld.
- ➔ Ook dakraampjes die in de nacht van 9 naar 10 juni in de strook tussen Lokeren en Antwerpen de verwoestende kracht van de pingpongballen grote hagel niet hebben overleefd, zijn stormschade en dus voor de verhuurder.
- ➔ En ze moeten snel in orde worden gebracht, anders blijft het binnenregenen op zolder.
- ➔ Let er op dat in huurcontract die gesloten werden voor 18 mei 2007, nog van deze regeling kon worden afgeweken. Zo'n afwijking mag wel niet algemeen zijn, het moet duidelijk in het contract vermeld staan.



# TE HOGE INKOMENS UIT DE SOCIALE HUUR: PROBLEMEN LANGE WACHTLIJSTEN OPGELOST?

Het is een terugkerend mantra. Het leven wordt duurder. De woningprijzen zijn de afgelopen jaren sterk gestegen. Een eigen woning is al lang geen evidentie meer voor iedereen. Ben je daarom tot zo lang 'veroordeeld' tot de private huurmarkt? Want door de overvolle wachtlijsten moet je wel heel veel geduld oefenen voor een sociale huurwoning. Maar eens je er een krijgt toegewezen, is dat doorgaans voor de rest van je leven, want sociale huurcontracten worden aangegaan voor onbepaalde duur.

In de aanloop naar de verkiezingen van mei 2014 kwamen die contracten voor onbepaalde duur echter in de vuurlinie te liggen. Bepaalde politieke partijen pleitten ervoor dat sociale huurders die na verloop van tijd te veel verdienen, plaats moeten maken voor wie minder verdient. Die eerste huurders kunnen dan evengoed terecht op de private huurmarkt, luidt de redenering. Uit een partijprogramma: *'We laten de (sociale) huurprijs gedeeltelijk mee evolueren met het inkomen. Wanneer een maximum wordt overschreden, kan de huurder voor dezelfde huurprijs op de private huurmarkt terecht'*. Het staat zelfs nu al in het regeerakkoord van de nieuwe Vlaamse regering. Kersvers Vlaams minister voor wonen, Liesbeth Homans, wil 3-6-9 contracten in de sociale huur invoeren, zoals op de private huurmarkt. Doel van deze maatregel is te verhinderen dat mensen die zogenaamd te veel verdienen, een sociale woning blijven betrekken. Weg dus met de levenslange huurcontracten. Op die manier kunnen de lange wachtlijsten snel worden aangepakt. Zo wil de nieuwe Vlaamse regering doorstroming bevorderen naar de private huur- of koopmarkt voor wie de

woonladder kan opklimmen en kunnen sociale woningen ter beschikking worden gesteld aan de meest behoeftigen. Inkomensgrenzen zullen sneller worden afgetoetst. *Mirakeloplossing of doekje voor het bloeden?*

## Te hoog inkomen? Opzegging van het sociale huurcontract? Het kan al langer maar het gebeurde niet

In principe kan de sociale huisvestingsmaatschappij het contract nu al met een opzeggingstermijn van een jaar beëindigen wanneer je inkomen voor het derde jaar op rij over een bepaalde grens zit. Maar de huisvestingsmaatschappij is hiertoe niet verplicht. Maar stel dat ze hiertoe wel zouden worden verplicht. Wat zou dit in de praktijk betekenen?

Zouden de wachtlijsten dan ineens wel drastisch worden ingekort? De Ideale Woning, een sociale huisvestingsmaatschappij uit Antwerpen, wou dit ook wel eens weten. Directeur Gert Eyckmans zocht dit tot in de puntjes uit: 'Onze huisvestingsmaatschappij vroeg zich af of dat beeld inderdaad klopt, dat er heel wat mensen met een te hoog inkomen in een sociale woning zitten, terwijl ondertussen mensen met een laag inkomen op de wachtlijst staan en zich moeten zien te beredderen op de private huurmarkt in woningen van vaak slechte kwaliteit. Kijk, wij

verhuren 5.700 woningen, zowel in de stad als in verstedelijkte en landelijke gemeenten. Kortom, woningen met verschillende profielen. We zijn dus wel enigszins representatief.'

## HUURDERSblad: Hoe hebben jullie dat dan aangepakt?

**Gert Eyckmans**: Een huisvestingsmaatschappij kan huurders opzeggen die de afgelopen drie jaar de maximum huurprijs hebben betaald. Dat is de marktwaarde die indertijd door de notarissen werd vastgelegd. De marktwaarde staat gelijk met wat je voor eenzelfde woning op de private huurmarkt zou betalen. Van onze 5.700 huishoudens waren er dat in totaal 226. In theorie kunnen we die dan opzeggen. Op die manier zouden er dan 226 kandidaat-huurders met een lager inkomen een sociale woning toegewezen krijgen. Maar eigenlijk is dat niet

meer dan een druppel op een hete plaat als je weet dat er op onze wachtlijst maar liefst 9.000 mensen staan. We hebben de langste wachtlijst van Vlaanderen. Dat komt deels omdat we zowel appartementen in de stad verhuren als ruimere eengezinswoningen buiten de stad. Die zijn geëerd, vandaar dat er ook veel kandidaten zijn.

De sociale huurprijs:  
uitgangspunt:  
> niet meer dan 1/55ste  
van je inkomen  
> absolute  
maximumgrens: de  
marktwaarde van de  
woning (= wat je ervoor  
op de private huurmarkt  
zou betalen)

## HUURDERSblad: Toch 226 mensen met een laag inkomen aan wie op die manier een sociale woning zou worden toegewezen?

**Gert Eyckmans**: Wacht, ik ben nog niet klaar. We hebben die cijfers nog verder geanalyseerd. Uitgangspunt in de sociale huur is dat die voor iedereen betaalbaar is. Vandaar dat maximaal 1/55ste van je inkomen naar de huur mag gaan. Maar absolute bovengrens is de marktwaarde. Meer ga je nooit betalen, ook al verdien je stukken meer en ligt die marktwaarde ver onder die inkomensgrens.



Horen veelverdieners nog in de sociale huur.

Ik stel wel vast dat men enkele jaren geleden die maximum inkomensgrens naar een vijfenvijftigste heeft opgetrokken om ook beter verdienende gezinnen toegang te verlenen tot de sociale huur.

Die twee gegevens hebben we naast elkaar gelegd. Een gezin met een kind mag bijvoorbeeld niet meer dan 36.853 euro verdienen om zich te kunnen inschrijven voor een sociale woning. Dat is de inkomensgrens. Een vijfenvijftigste hiervan is 670 euro. Meer mag dat gezin niet aan de huur besteden. Ze kunnen dus een woning huren met een maximale marktwaarde van 670 euro, wat toch al redelijk is. Als dat gezin nu een woning huurt met een marktwaarde van 600 euro en het verdient daadwerkelijk 36.853 euro, dan verdient het in principe te veel en zou het kunnen worden opgezegd. Op dergelijke voorbeelden hebben wij ons gefocust: wiens inkomen (1/55ste ervan) zit ver boven de marktwaarde?

### Gezamenlijk netto belastbaar inkomen van 70.000 euro

**Gert Eyckmans** : We hebben zelfs huishoudens met een gezamenlijk inkomen van 70.000 euro. Die zouden tot 1.273 euro aan de huur kunnen besteden, als je naar die 1/55ste inkomensgrens kijkt. Geen enkele marktwaarde ligt evenwel zo hoog. Wat is hun verhaal dan? Blijkt dat er in die gezinnen verschillende kostwinnaars zitten, doorgaans omdat de nog inwonende kinderen zelf ook werken. Hoort zo'n gezin dan nog thuis in de sociale huur, kan je je afvragen? We zouden die dus inderdaad kunnen opzeggen. Maar wat als de kinderen het huis uit zijn en het inkomen van die mensen gevoelig zal dalen zodat ze opnieuw onder de inkomensgrens zitten? Anderen zitten nu ver boven de inkomensgrens maar leunen dicht bij hun pensioen aan. Zodra ze op pensioen zijn, zullen ze ook heel wat



*Gert Eyckmans van de Ideale Woning*

minder verdienen. Moeten wij die mensen dan nu ook opzeggen? Uiteindelijk zijn er in al die dossiers een drietal huishoudens van wie je zou kunnen zeggen dat ze inderdaad te veel verdienen. Die gaan wij uitnodigen voor een gesprek om te zien wat de mogelijkheden zijn. Maar dit alles toont wel aan dat je toch vrij snel aan de maximale marktwaarde zit. Met die maatregel ga je het probleem van de lange wachtlijsten niet oplossen.

### Te hoog inkomen voor de sociale huur, te laag voor de private huur

**HUURDERSblad**: *Stel dat iedereen die te veel verdient, inderdaad wordt opgezegd, waar moet die mensen dan allemaal naartoe? Kwalitatieve en vooral betaalbare woningen op de private huurmarkt liggen ook niet meteen voor het rapen.*

**Gert Eyckmans** : Inderdaad, stel je datzelfde gezin met kind voor. Meer dan 670 euro moeten ze in de sociale huur niet betalen. Waar vind je op de private huurmarkt hier in Antwerpen

een deftig appartement met twee slaapkamers voor die prijs? Probleem is dus dat het inkomen – ofschoon boven de inkomensgrens voor de sociale huur – doorgaans niet voldoende is voor de private huurmarkt. De meeste van die mensen kunnen dus niet zo maar naar de private huurmarkt, laat staan dat ze ooit

een eigen woning zullen kunnen kopen. Het is gemakkelijk om in een debat te zeggen dat wie te veel verdient, eruit moet, maar de realiteit is toch helemaal anders en je lost er het probleem van de lange wachtlijsten allesbehalve mee op. Neen, ik heb de indruk dat het eigenlijk om een geheim debat gaat en dat men sociale woningen enkel wil verhuren aan mensen zonder inkomen. Als je sociale huisvesting enkel reserveert voor de allerzwaksten, riskeer je bovendien dat de sociale woonwijken aan de rand van de gemeente een nog grotere stempel zullen krijgen van te mijden getto. Het debat wordt nu vernauwd naar een sociale huisvesting die er enkel nog maar kan zijn voor de zwakste groepen.

Oplossing lange wachtlijsten? Drie op 5.700 sociale gezinnen zouden kunnen worden opgezegd

# DAK ISOLEREN: VERBETERING OF DRINGENDE HERSTELLING?

Dakisolatiewerken



### Geen wijzigingen aan de woning zonder toestemming van de huurder

Nu wil de verhuurder het dak isoleren, terwijl het huidige dak zich eigenlijk nog in goede staat bevindt. En je herinnert je vaag ooit nog eens iets te hebben gelezen dat de huurder het recht heeft om werken te weigeren die niet dringend zijn. Zo mag de verhuurder zonder jouw toestemming de weliswaar oude maar nog perfect werkende badkamer niet vervangen door een gloednieuw exemplaar met bubbelbad. Ook mag hij niet van twee

Verbeteringswerken door de verhuurder kunnen leiden tot een herziening van de huur.

De avonden beginnen langzaam maar zeker donkerder en frisser te worden. Dan is het al eens gezellig om languit in je luie zetel onder een dekentje te liggen met een glaasje wijn bij de hand. Maar er is vanavond niets interessants op televisie. Wat nu gedaan? En dan valt er je het lumineuze idee te binnen om je huurcontract nog eens van onder het stof te halen. Tot wat heb ik me indertijd eigenlijk allemaal verbonden...? En bij toeval belt 's anderendaags de postbode aan: een aangetekende brief van de verhuurder. Die kondigt binnenkort grote werken aan: heel het dak wordt geïsoleerd, en dat zal de nodige overlast met zich meebrengen. Veel overlast, want je slaapt onder dak. En je haalt je het weer voor de geest dat je gisteravond net in je contract gelezen hebt dat de huurder de uitvoering moet gedogen van alle grote en kleine werken en herstellingen die de verhuurder tijdens de duur van het contract nodig acht, zonder dat je aanspraak kunt maken op een schadevergoeding of vermindering van de huur, zelfs al zouden de werken langer dan veertig dagen duren.

kamers een grote kamer maken door de tussenliggende muur uit te breken, of omgekeerd. Bijkomende reden is ook dat de verhuurder om de drie jaar een herziening van de huurprijs kan vragen wanneer de waarde van de woning met minstens 10% zou zijn gestegen tengevolge van verbeteringswerken door hem uitgevoerd. Hij mag met andere woorden de gedaante van het gehuurde goed niet wijzigen, dus geen veranderings- of verbeteringswerken, zoals het plaatsen van dubbel glas of het inrichten van de zolder, zonder jouw toestemming. De gedaante is namelijk een essentieel element van het huurcontract. Maar dat huurcontract kan hier wel geldig van afwijken. Het kan dus stipuleren dat de verhuurder ook zonder jouw toestemming veranderingswerken mag uitvoeren. Die afwijking moet wel duidelijk zijn en mag geen ruimte voor interpretatie openlaten.

## SCHRIK VOOR DE VLAAMSE HUURPREMIE

► Wie vier jaar op de wachtlijst voor een sociale woning staat, heeft recht op de Vlaamse huurpremie. Maar ook al sta je jaren op de wachtlijst voor een sociale woning en heb je een brief van de Vlaamse overheid gekregen dat je in aanmerking komt voor de huurpremie, dan nog zijn er veel huurders die de premie gewoon niet durven aanvragen. Doen ze dat wel, dan wordt hun huidige huurwoning op de private markt op haar kwaliteit gecontroleerd en riskeren ze dat die ongeschikt of onbewoonbaar wordt verklaard, wat tot gevolg heeft dat ze – verplicht – zullen moeten verhuizen. Maar waar naartoe dan...? Meer over de huurpremie op **HUURDERS**blad online.

Als het dak daarentegen lekt, dan kan hij dat wel zonder jouw toestemming herstellen. Het gaat hier dan om een dringende herstelling die niet kan wachten tot het einde van het huurcontract wegens risico op groter wordende of definitieve meerschade. Want als het dak lekt, wordt het plafond van je slaapkamer nat. Als dat niet meteen in orde wordt gebracht, zal die vochtplek alsmaar groter worden. En zal het de verhuurder meer kosten om ook het plafond

dan te herstellen. Als huurder moet je deze herstellingswerken gedogen, wat de ongemakken die hieruit kunnen voortvloeien, ook mogen zijn. Zelfs al zou je tijdens de herstellingen het genot van een gedeelte van de woning moeten derven. Maar duren de werken langer dan veertig dagen, dan kan je een vermindering van de huurprijs vragen, en dit vanaf de eerste dag van de werken. Indien de werken zodanig ingrijpend zijn dat je de woning niet langer kunt bewonen, kan je vragen om het contract te laten ontbinden. Maar het huurcontract kan van deze regels geldig afwijken.

## Alle huurdaken verplicht geïsoleerd

Maar is het isoleren van het dak hier eigenlijk wel een verbeteringswerk? Het is al langer geweten dat vanaf 2020 alle huurwoningen over een geïsoleerd dak moeten beschikken. Is dat niet het geval, dan zullen ze zelfs niet meer mogen worden verhuurd. En vanaf 1 januari 2015 komen niet geïsoleerde daken in aanmerking voor strafpunten in de procedure om een woning ongeschikt of onbewoonbaar te verklaren. Vanaf dan zal de controleur ook nagaan of het dak is geïsoleerd, en indien niet, de woning strafpunten toekennen. En elk jaar komen er meer strafpunten bij (van 2015 tot eind 2017 zes strafpunten en van 2018 tot eind 2019 negen strafpunten), tot in 2020 (vijftien strafpunten), wanneer de woning dus niet meer zal

mogen worden verhuurd als het dak niet is geïsoleerd. De verhuurder kan dus met recht en rede stellen dat het hier niet om een verbetering gaat maar eerder om een dringende herstelling die niet kan wachten tot het einde van het huurcontract omdat vanaf 1 januari 2015 een geïsoleerd dak tot de minimale kwaliteitsvereisten van de Vlaamse wooncode behoort. Een niet geïsoleerd dak zal vanaf dan op dezelfde manier strafpunten toebedeeld krijgen als bijvoorbeeld die grote vochtplek in de keuken of gevaarlijke elektriciteitsleidingen. Vandaar dat menig verhuurder zich nu repte met het isoleren van het dak van de huurwoning.

Als je onder dak slaapt, kan je wel ongemakken ondervinden tijdens de werken. En je zal tijdelijk elders moeten slapen, bijvoorbeeld in de zetel in de woonkamer. Niet dat het vervangen en isoleren van een dak een werkje van weken is. Dat kan gerust op enkele dagen geklust zijn. De verhuurder kan er ook voor kiezen om de vloer van de zolder te isoleren. Ook dan gaat men ervan uit dat het dak is geïsoleerd. En ook de daken van de sociale huurwoningen moeten geïsoleerd zijn. Sommige maatschappijen hebben dat inderdaad al gedaan. Een maatschappij heeft de vloer van de zolder geïsoleerd, wat dus kan, maar dit had wel als gevolg dat de huurder die zolder niet meer kon gebruiken, terwijl hij die voor-



heen nochtans intensief als opslagruimte had gebruikt. De huurder was plots heel wat ruimte kwijt. Enkel en alleen als hij hiervoor 1.500 euro ophoestte, wou de maatschappij opnieuw vloerbekleding op het isolatiemateriaal plaatsen. En zoiets kan niet. Geen enkele verhuurder, en dus ook geen sociale huisvestingsmaatschappij, kan zomaar eenzijdig de gedaante van het gehuurde goed niet veranderen.

## ADRESWIJZIGING



› Na je verhuis heb je acht werkdagen de tijd om je nieuwe adres te melden bij de dienst bevolking van je nieuwe woonplaats. Doe je dat niet of te laat, dan kan de gemeente je hiervoor beboeten. Het gemeentebestuur kan een wijkagent of een bevoegde ambtenaar sturen om te controleren of je werkelijk op het aangegeven adres woont. Ook het Huurdersblad moet je naar je nieuwe adres kunnen volgen. Bij ons geen boetes of zo, maar wil je het Huurdersblad blijven lezen, breng dan best je lokale huurdersbond op de hoogte. Vermeld je naam, lidnummer en je oud en nieuw adres.

## OMGEKEERDE DISCRIMINATIE OP HUURMARKT

› De laatste jaren zien we op de private huurmarkt omgekeerde discriminatie. Louche verhuurders verhuuren net aan de zwakste huurders ondermaatse panden waarbij ze alle regels van de woninghuurwet aan hun laars lappen. De waarborg cash, de huishuur in handen van de verhuurder zonder betalingsbewijsje... de huurders zijn zo zwak dat ze hier niet tegen durven protesteren. Uitbuiting en profitariaat dus.

## WOONBONUS ONDER VUUR ?

Als je naar het gemiddeld inkomen kijkt, geeft de Belg veel geld uit aan een eigen huis. Specialisten durven daarom al eens beweren dat de huizenprijzen – in vergelijking met onze buurlanden – bij ons te duur zijn. Dan maar huren? Nee, zo blijkt, de meeste Vlamingen verkiezen een eigen woning nog steeds boven huren. Dat biedt meer zekerheid. Want ook al woon je al heel lang heel graag in je ideale huurhuis, je bent nooit zeker dat je er zal kunnen blijven wonen. Want vroeg of laat laat de neef van de verhuurder zijn oog vallen op je woning of wil dochterlief na haar afstuderen op eigen beentjes gaan staan. En dan moet je onherroepelijk weg. Wie kan, koopt dus zijn huis, ook al kost dit stukken van mensen. Om die hoge huizenprijzen enigszins betaalbaar te houden, krijg je via de woonbonus sinds 2005 van overheidswege een financieel steuntje in de rug. Dank zij die woonbonus krijg je via de belastingen elk jaar een aanzienlijk bedrag terug van je lening. Maar recent onderzoek toont nu aan dat net de woonbonus ervoor gezorgd heeft dat de woningprijzen over de loop der jaren gestegen zijn. In plaats van mensen te helpen, heeft de woonbonus er net voor gezorgd dat we dieper in de buidel moeten tasten voor een eigen woning. We vroegen meer uitleg aan onderzoekers Sien Winters en Frank Vastmans van de Leuvense universiteit.

### Vroeger kon je met een enkel inkomen al een woning kopen

**HUURDERSblad:** Een goede middag. Ik heb het nog eens snel uitgerekend op [www.hoeveelkostmijnhuis.be](http://www.hoeveelkostmijnhuis.be). Als ik als koppel met kind op twintig jaar 100.000 euro leen aan een interestvoet van 3,5%, weet ik nu dat ik over de gehele periode, door die woonbonus, ongeveer 50.000 euro belastinggeld ga terugkrijgen. Geld dat ik nu dus extra kan besteden aan een huis. Heeft dat de woningprijzen doen stijgen?

**Sien Winters :** Voor een groot deel wel, ja, die woonbonus alleen staat voor een stijging van zo'n 28% of gemiddeld ongeveer 40.000 euro per woning. De woonbonus is er in 2005 gekomen. Toen waren de woningprijzen ook sterk aan het stijgen. Men wou dat opvangen en die prijzen betaalbaar houden door mensen een grotere subsidie te geven. Een eigen woning moest haalbaar blijven. Maar het ging om een zodanig hoog subsidiebedrag, bijna een verdubbeling tegenover het bouwsparen, de voorganger van de woonbonus, dat de prijzen sindsdien nog sterker zijn gaan stijgen, ze-



Sien Winters en Frank Vastmans

ker in de periode net na de woonbonus, tussen 2005 en 2008. Mensen rekenen inmiddels op deze bonus bij het inschatten van hun budget. Om deze reden drijft dat fiscale voordeel de prijs van een woning juist op, eerder dan deze betaalbaar te houden of te maken. Bovendien krijgt een koppel via de woonbonus meer terug dan een alleenstaande. Dat komt omdat het vroegere financiële voordeel per woning of huishouden gold, en de woonbonus nu per persoon. Op die manier krijgt een alleenstaande met een zelfde leninglast gewoon maar de helft fiscaal voordeel dan een koppel. En hoe lager je inkomen is, hoe minder het fiscaal voordeel. 72% van het voordeel van de woonbonus komt terecht bij de hoogste 40% inkomens. De voordelen komen dus vooral terecht bij wie dat eigenlijk het minst nodig heeft, wat tot nog grotere inkomensongelijkheid leidt.

**Frank Vastmans :** Maar die fiscale aftrek is niet het enige wat de woningprijs bepaalt. Ook de gestegen gezinsinkomens en de lage interestvoet hebben de afbetalingscapaciteit van de mensen verhoogd. Mensen verdienen meer dan vroeger, zodat ze meer aan een woning kunnen uitgeven.

**HUURDERSblad:** En de schaarste op de woningmarkt? Want ik veronderstel dat de vraag naar voldoende woningen – door de gezinsverdunding en migratie – alsmaar groeit, niet?

**Frank Vastmans :** Dat moet je nuanceren. Elk jaar komen er toch ongeveer 30.000 woningen bij. Als je dat op lange termijn bekijkt, zie je dat we over de loop der jaren altijd gemiddeld,

regr. en renovatieabattement mogelijk. Watertoets : niet mogelijk of effectief overstromingsgevoelig gebied - niet afgebakend overstromingsgebied of afgebakende oeverzone - niet risicozone voor overstromingen. Bez. : zaterdag en woensdag telkens van 14 u. tot 16 u., zonder afspr. vanaf zaterdag 7 juni 2014.

als een zone met voorkeurecht. 6) geen verkavelingsvergunning. 7) het goed ligt in een niet-overstromingsgevoelig gebied. Energieprestatiecertificaat : 419 kWh/m² (20120816-0001186178-00000001-3), keuring elektriciteit 23/08/2012 (niet conform), blanco bodemattest d.d. 26/07/2012. Bezichtiging : na afspraak met



weliswaar met enkele regionale verschillen, zo'n 8% meer woningen hebben gehad dan gezinnen. De demografische evolutie is dus geen bepalende factor voor de vastgoedprijzen op lange termijn omdat er voldoende wordt bijgebouwd. Beide effecten, namelijk demografische druk en een verhoogd aanbod, heffen elkaar op. Trouwens, de laatste voorspellingen zeggen dat de bevolking vanaf nu veel minder sterk zal toenemen. Er is minder immigratie en de gezinsverdunding heeft zijn hoogtepunt nu wel gehad. We verwachten dus niet meteen een tekort aan woningen.

### Woonbonus meteen afschaffen = goed voor het begrotingstekort?

**HUURDERSblad:** Afschaffen dan maar zeker?

**Frank Vastmans:** Het belangrijkste element om de woonbonus niet onmiddellijk af te schaffen, ligt bij de jonge afbetalende eigenaars. Gemiddeld koop je je eerste woning op je achtentwintigste. Dan komen de kinderen, zodat de grootste doorstroom (van je eerste naar je tweede eigen woning) op je vijfendertigste gebeurt. De volgende doorstroom, of ook wel uitstroom (naar opnieuw een huurwoning), zien we wanneer de kinderen het ouderlijk huis verlaten. Mensen kopen dus niet langer een woning waar ze hun hele leven blijven. Verhuizen is ook gemakkelijker geworden door de meeneembaarheid van de registratierechten. Mocht je de woonbonus nu meteen afschaffen, dan kelderen de woningprijzen met 20%. Gezinnen die dan nu noodgedwongen hun woning moeten verkopen terwijl ze nog aan het afbetalen zijn, worden dan geconfronteerd met een waarde die mogelijk lager is dan de nog uitstaande hypotheek. Het zal je maar overkomen dat je twee jaar geleden een woning hebt gekocht en die door een echtscheiding nu moet verkopen. Ook anderen, die door gezinsuitbreiding, een grotere woning nodig hebben, dreigen in hun te kleine woning te moeten blijven omdat ze die anders met verlies moeten verkopen. Bovendien hebben ze bij hun aan-

koop dat fiscale voordeel als het ware moeten voorschieten – door de woonbonus hebben ze 40.000 euro meer betaald – en bij de verkoop kunnen ze dan niet meer profiteren van die woonbonus die de koper van hun woning hen zal geven omdat die er niet meer zal zijn als je het systeem van de woonbonus nu zonder meer zou afschaffen. Vandaar dat wij voorstellen om de woonbonus gespreid over de tijd af te bouwen, over een periode van 20 tot 25 jaar. Dat is de duurtijd van een gemiddelde hypothecaire lening. Om de verkopers niet te straffen, moeten kopers dus nog een tijdje kunnen profiteren van de woonbonus.

**HUURDERSblad:** Met de zesde staats-hervorming wordt Vlaanderen nu bevoegd voor de woonbonus. Dit jaar is deze overdracht goed voor een overheveling van ruim 1,58 miljard euro. Doe je niets aan de woonbonus, dan stijgt dit bedrag tegen 2020 tot ruim 1,94 euro. Ik zou de rekening snel maken, denk ik, nu de nieuwe Vlaamse regering ook zal moeten besparen.

**Frank Vastmans:** Dat plaatje klopt niet volledig. Als je de woonbonus nu afschaft, dan zullen er minder huizen worden verkocht, wat ook een daling van de betaalde registratierechten met zich meebrengt. En die registratierechten vormen een belangrijke bron van inkomsten voor de overheid. En een daling ervan worden meteen gevoeld. De woonbonus ineens afschaffen zou dus

De woonbonus ineens afschaffen zou wel eens een verliespost voor de overheid kunnen zijn in plaats van een besparingsoperatie.

wel eens kunnen leiden tot een verliespost in plaats van een besparing. Bovendien kan ook de nieuwbouw- en renovatiemarkt krimpen, toch een belangrijke economische sector. Onze economie zou er dus ook onder lijden.

**Sien Winters:** Maar we hebben wel enkele alternatieven uitgedacht, zelfs op korte termijn. De woonbonus heeft dus nadelige gevolgen gekend. Doordat huizen niet betaalbaarder werden, moesten een aantal mensen zich nog steeds noodgedwongen tot de private huurmarkt richten. En voor de huurder is de overheidssteun stukken kleiner. Ik heb al gezegd dat de woonbonus vooral ten

goede kwam van de hoogste 40% inkomens, die die riante overheidssteun niet echt nodig hebben. 82% van het regionale en federale woonbudget gaat naar eigenaars. Huurders en eigenaars worden in ons land ongelijk behandeld. Er zijn heel veel maatregelen voor de eigenaar maar nauwelijks voor de huurder. Een meer neutrale behandeling tussen huur en eigendom is dus aangewezen. Het budget dat vrijkomt door de afbouw van de woonbonus, kan worden ingezet voor wie echt een woonprobleem heeft. Als je naar het recht op betaalbaar wonen kijkt, dan moet je je focussen op de huursubsidie en sociale huur. Daarnaast moet je ook durven nadenken over een gelijke behandeling qua belastingen tussen huur- en eigenaarswoningen. Een verhuurder wordt in de inkomstenbelasting belast op basis van het kadastraal inkomen verhoogd met 40% na aftrek van bepaalde kostenposten, terwijl een eigenaar-bewoner sinds 2005 is vrijgesteld van de inkomstenbelasting op de eigen woning. Waarom alle eigenaars niet gelijk belasten, namelijk op de reële huurinkomsten of markthuursprijzen voor een degelijke woning?

**Frank Vastmans:** De overheid bepaalt dus wel degelijk de spelregels in de hypotheekmarkt. Laat je lange leningen en een gemakkelijke toegang tot krediet toe, dan leidt dit onherroepelijk tot hogere woningprijzen. En eens je dat als overheid hebt toegelaten, is het allesbehalve gemakkelijk om dat terug te draaien. En daar staan we misschien nu wel voor...

## DE WOONBONUS IN HET NIEUWE VLAAMSE REGEERAKKOORD

- › Enkele weken na dit gesprek werd het nieuwe Vlaamse regeerakkoord voorgesteld. De nieuwe Vlaamse regering wil een beleid dat nog meer Vlamingen de mogelijkheid biedt een eigen woning te verwerven en wil mensen hiervoor graag, waar nodig, dat extra duwtje in de rug blijven geven. Aan bestaande contracten voor de woonbonus wordt niet geraakt, maar voor contracten gesloten na 1 januari 2015 wordt het basisbedrag verminderd.

# STEEDS MEER HUURDERS MET BETAALBAARHEIDSPROBLEMEN — EEN VERSTERKT GRONDRECHT OP WONEN

Hoewel de basisbedragen vanaf 1 januari 2015 iets naar beneden zullen gaan voor nieuwe contracten, blijft de Vlaamse overheid mensen financieel steunen in hun zoektocht naar een eigen woning. De nieuwe Vlaamse regering wil daar blijvend op inzetten en de woonbonus zal wellicht nog een poosje blijven bestaan. Maar hoe zit het dan met overheidssteun voor de huurder? Velen wonen noodgedwongen nog al te vaak in te slechte woningen tegen een te hoge huurprijs. Zoals te lezen valt in het vorige Huurdersblad (nummer 219), werd twintig jaar geleden het recht op menswaardig wonen ingeschreven in de Belgische grondwet. Maar het werd een wrange verjaardag, want voor heel wat mensen is kwalitatief en betaalbaar wonen allesbehalve evident. Een onderzoek van de Leuvense universiteit spreekt van 330.000 gezinnen die niet betaalbaar kunnen wonen, en wiens grondrecht op wonen niet gewaarborgd is. Hoezo, grondrecht op behoorlijk wonen...? Kan hier dan niets aan worden gedaan?

## Klassieke en sociale grondrechten

Het kernmerk van klassieke grondrechten is dat zij de burger beschermen tegen bemoeienis of inmenging door de overheid. Klassieke grondrechten worden ook wel vrijheidsrechten genoemd. Tot de klassieke grondrechten behoren gelijke behandeling in gelijke gevallen, vrijheid van meningsuiting, vrijheid van godsdienst, vrijheid van vereniging, kiesrecht en de onaan-

tastbaarheid van het lichaam. De overheid mag je bijvoorbeeld niet weigeren er een bepaalde mening op na te houden. Ook mag diezelfde overheid je briefgeheim niet zomaar schenden. Die traditionele grondrechten zijn ook juridisch afdwingbaar bij de rechtbank. Zo is er al Europese en Nederlandse rechtspraak waarin iemand het recht op vrije informatievergaring inriep om zijn schotelantenne te behouden die door de verhuurder werd geweigerd (zie Huur-

dersblad 208 op [www.huurdersbond.be](http://www.huurdersbond.be) → Huurdersblad → Huurdersblad archief).

Naast de klassieke grondrechten bestaan er ook sociale grondrechten waarin de overheid tot taak krijgt het welzijn van burgers actief te bevorderen. Sociale grondrechten, zoals het recht op een behoorlijke huisvesting, zijn er pas 150 jaar laten gekomen. Hier moet de overheid inspanningen leveren om woonbehoeftige gezinnen aan een geschikte woning te helpen met sociale huurwoningen, of hen hierin op zijn minst te ondersteunen, bijvoorbeeld met huursubsidies of -premies. Toch gebeurt het al te vaak dat net wie van dat recht zou moeten kunnen genieten, dat gewoon misloopt door de ellenlange wachtlijsten voor een sociale woning of een tekort aan betaalbare en kwalitatieve woningen op de private huurmarkt. Maar als het dan inderdaad om een grondwettelijk recht gaat, kan je dat dan niet gewoon voor de rechtbank afdwingen? Dat was in elk geval niet de bedoeling toen die sociale grondrechten het levenslicht zagen. De overheid huiverde ervoor dat iemand die te lang op een sociale huurwoning aan het wachten was, naar de rechtbank zou kunnen stappen om een sociale woning toegewezen te krijgen. Dat zie je trouwens nu al in de zorgsector, waarbij mensen een plaats in een instelling via de rechtbank afdwingen, op straffe van een geldsom zoals de overheid iemand die plaats niet kan geven.

## Versterkt recht op wonen

Dan moet dat recht op wonen een versnelling hoger kunnen gaan. Ook de Vlaamse woonraad, het adviesorgaan over wonen aan de Vlaamse overheid, pleit voor een hoger niveau van rechtsbescherming voor wonen, via het *versterkt recht op wonen*. Nu moet de overheid slechts 'inspanningen' verrichten om het recht op wonen voor iedereen te verwezenlijken. Maar diezelfde overheid kan niet worden aangesproken als die inspanningen niet tot de verhoopte resultaten leiden. Met een versterkt recht op wonen zou de overheid wel kunnen



Recht op wonen vs. schimmel.



worden aangesproken als die geen resultaten kan voorleggen. De woonraad haalt hiervoor zijn inspiratie in Schotland en Frankrijk, waar een dergelijke aanpak om het recht op wonen inderdaad gerechtelijk af te dwingen, na verloop van tijd zijn vruchten blijkt af te werpen (zie Huurdersblad 204 op [www.huurdersbond.be](http://www.huurdersbond.be) → Huurdersblad → Huurdersblad archief).

### Woonrechtencommissaris

In het verleden bleek al dat als je iemand aanstelt die voor een bepaalde problematiek specifiek verantwoordelijk is, je sneller tot een oplossing kunt komen en op dat vlak een dynamiek op gang kan brengen. De Vlaamse woonraad denkt aan, de kinderrechtencommissaris en Koninklijke commissaris voor het migrantenbeleid in het achterhoofd, een *woonrechtencommissaris*. De Vlaamse woonraad hoopt dat zo iemand een fundamenteel debat over de invulling van het recht op wonen en de uitgangspunten van het huidige woonbeleid kan aanzwengelen. Een versterkt recht op wonen kan een concrete oplossing bieden voor de meest kwetsbare huishoudens. Kansarme gezinnen hebben op de huisvestingsmarkt nood aan zo'n megafoon om hun recht op wonen op de agenda te zetten. Want de stem die in het parlement en samenleving het luidst klinkt, verkondigt nog steeds het recht op eigendom ten nadele van het recht op wonen voor mensen die nooit een eigen huis zullen kunnen kopen. Denk maar aan de hele discussie rond de woonbonus waarin de private huurder gewoon over het hoofd werd gezien.

Het deed **Jonas Aerts**, laatstejaarsstudent aan de Arteveldehogeschool in Gent, nadenken wat

een woonrechtencommissaris in de praktijk zou kunnen betekenen en besloot er zijn bachelorproef aan te wijden. We laten hem graag zelf aan het woord.

Wat moeten de taken zijn van die woonrechtencommissaris? Kan hij ervoor zorgen dat het grondrecht op wonen afdwingbaar wordt? Maar sociale grondrechten kunnen nog op andere manieren worden afgedwongen dan enkel via juridische weg voor een rechter. En dat is niet onbelangrijk als je weet dat de grondwetgever er bewust voor heeft gekozen om geen directe werking aan de sociale grondrechten toe te kennen. Zo werd Frankrijk al veroordeeld omdat het het Europese recht op huisvesting had geschonden. Frankrijk werd op de vingers getikt omdat het dat recht op wonen niet louter theoretisch mag beschouwen maar dat dit een concreet en daadwerkelijk recht is. Er wordt onder andere van een staat verwacht dat het statistieken bijhoudt om de behoeften goed in kaart te kunnen brengen en te kunnen vergelijken.

Hier komt een eerste mogelijke taak aan bod van de woonrechtencommissaris. Blijkbaar zijn de huidige instanties en voorzieningen niet voldoende om het recht op wonen voor iedereen mogelijk te maken. Toch komt dit probleem amper onder de aandacht. De commissaris kan hier een rol van betekenis spelen. Hij kan, zoals de kinderrechtencommissaris, een bepaalde groep vertegenwoordigen: diegenen die hun recht op wonen niet gewaarborgd zien qua woonkwaliteit of –betaalbaarheid. De woonrechtencommissaris zou zijn bevindingen rechtstreeks aan de het Vlaamse parlement en de Vlaamse regering kunnen rapporteren zodat zijn aanbevelingen niet in dovemans oren vallen. De commissaris kan daarnaast de beslissingen van een regering of de nieuwe wetgevende initiatieven onderwerpen aan een grondige grondrechtentoets. Aanvullend daarbij zou zijn dat hij de bevoegdheden van de Vlaamse ombudsman overneemt als het gaat over wonen. Het grote aandeel van deze klachten vragen om een aparte behandeling. De grootste uitdaging ligt echter in het bereiken van een cultuuromslag. Een versterkt recht op wonen zal niet voor vandaag of morgen zijn, maar de woonrechtencommissaris zou wel bepaalde zaken in het daglicht kunnen stellen en de mensen vertegenwoordigen voor wie het recht op wonen, ondanks de huidige voorzieningen, nog steeds niet vervuld is.



### 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 ontdekken dat je ook creatief met de huurwet kunt omgaan om je problemen eindelijk zelf aan te pakken, dan biedt het Nieuwe Huurboek hierop een sluitend antwoord. 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 euro verzendingskosten (samen € 32,70)
- › **niet-leden:** Huurboek + addendum: € 33 + € 5,70 verzendingskosten (samen € 38,70)

# HUURPRIJZEN ONBETAALBAAR: HUURDERSBOND LUIDT DE ALARMBEL

Ook nog in het nieuwe Vlaamse regeerakkoord. De nieuwe regering wil een versterking van de private huurmarkt, met de focus op betaalbaarheid, woonkwaliteit en woonzekerheid van de huurder en op garanties en betaalbaarheid voor de verhuurder. Maar vallen die twee principes wel met elkaar te verzoenen? Afgelopen juni kwam de huurdersbond naar buiten met alarmerende cijfers. Bijna een derde van alle private huurders houdt op het einde van de maand te weinig over om nog menswaardig te kunnen leven. Gemiddeld geeft een huurder jaarlijks tot duizend euro meer uit aan de huishuur dan vijf jaar geleden. Mensen die van een vervangingsinkomen moeten leven, krijgen het zelfs alsmaar moeilijker om een huurwoning te vinden en komen noodgedwongen terecht in kwalitatief onaanvaardbare panden. En voor een sociale woning moet je jarenlang op de wachtlijst. Huurders met een lager inkomen kunnen dus geen kant op.



Vorig jaar werden maar liefst 13.000 gezinnen met een uithuiszetting bedreigd wegens achterstallige huur. In heel wat gevallen wordt de huurder niet alleen uit huis gezet maar moet hij ook nog eens een schadevergoeding en advocaatskosten ophoesten. En het is niet kiezen tussen de huur of de nieuwste smartphone zoals eigenaarsverenigingen wel eens durven roepen, maar eerder tussen de huur en de school- of ziekenhuisfactuur. Daarom moeten vooral de laagste inkomens naar omhoog, minstens tot het niveau van de Europese armoedegrens, en de huursubsidie en huurpremie worden uitgebreid. Zonder verhoogde overheidssteun voor de private huurmarkt, dreigt het grondrecht op een behoorlijke huisvesting voor veel huurders dode letter te blijven.

## Huren betaalbaar dank zij huursubsidie?

Maar huursubsidies mogen niet leiden tot nog hogere huurprijzen. Als een verhuurder weet dat zijn huurder een huursubsidie krijgt, zal hij de huur dan niet gewoon opslaan? Net zoals vele verkopers dat hebben gedaan met die woonbonus, die ook heeft geleid tot hogere woningprijzen. Hoe moet je dat dan aanpakken? We vroegen het aan Geert Inslegers, beleidsmedewerker bij het Vlaams huurdersplatform (VHP), dat onder meer de huurdersbonden overkoepelt. Geert Inslegers, die ook al jaren-

lang vrijwillig huuradvies geeft bij de huurdersbond: 'Het betaalbaarheidsprobleem valt niet meer te ontkennen. 46% van de huurders besteedt meer dan een derde van zijn inkomen aan de huur. In het laagste segment van de huurmarkt staat de huurprijs totaal niet meer in verhouding tot de kwaliteit. De huurprijs van een ongeschikt of onbewoonbaar verklaarde woning is zelfs niet zo veel lager meer dan die van conforme woningen. In vergelijking met het inkomen van kwetsbare huurders, ligt de huur dus te hoog. En je kan dat besteedbaar inkomen verhogen met huursubsidies. Maar huursubsidies mogen de huurprijs niet de hoogte in jagen. Kijk naar Nederland, dat kent ook een vrij royaal huursubsidiestelsel. Om te vermijden dat huurder en verhuurder het op een onderling akkoordje gooien om de huur te verhogen omdat de huurder zo een hogere huursubsidie ontvangt, waarvan uiteindelijk de belastingsbetaler de dupe is, dan kan je niets anders dan de huurprijs te reguleren.'

## HUURDERSblad: Zal een gereguleerde huurprijs gemiddeld hoger of lager liggen dan nu?

**Geert Inslegers**: In bepaalde gevallen kan die inderdaad hoger liggen, maar de huurder zal er meer inkomen aan kunnen besteden. In Nederland hebben wij ook gezien dat de huurprijs iets naar omhoog is gegaan, maar daar staat een verbeterde kwaliteit en betaalbaarheid te-

genover. Nu stellen verhuurders al vast dat hun huurders over een te laag inkomen beschikken. En dat schept risico's op betaalbaarheidsproblemen en gerechtelijke ontbindingen. Dus ook de verhuurder heeft baat bij een uitbreiding van de huursubsidie en huurprijscontrole. Of de huurprijs zal dalen of stijgen, zal ook afhangen van de ligging, oppervlakte, comfort en kwaliteit. Bedoeling is investeringen in de huurwoning te belonen om tot een betere verhouding tussen huurprijs en kwaliteit te komen. Momenteel is er, vooral aan de onderkant van de huurmarkt, een vraagarantie voor de verhuurder. Hij hoeft dus niet te veel te investeren qua onderhoud en herstellingen, er zal toch altijd wel iemand zijn die de woning wil huren, gewoon omdat er weinig huurwoningen beschikbaar zijn. En doorgaans hebben die slechte woningen ook nog eens een bescheiden kadastraal inkomen. Dus laten ze de woning helemaal uitleven door die zo intensief mogelijk te verhuren. Eens ze helemaal is uitgeleefd, kan ze toch nog met winst worden verkocht, alleen al maar voor de bouwgrond. Het is toch economisch onbegrijpelijk dat de verhuurder niet gestimuleerd wordt om te investeren in de huurwoning. Stel je een onderneming voor die niet investeert in haar productie en materiaal, en toch de hoogste prijs kan vragen en hiervoor nog eens door de overheid financieel wordt ondersteund. Dat is toch de wereld op zijn kop, en toch zie je dat op de private huurmarkt gebeuren.

## Gereguleerde huurprijzen bestaan al in ons land

**Geert Inslegers** : Wist je trouwens dat de huurprijs nu al bij ons gereguleerd wordt? Zo mag die tijdens de duur van het contract niet zomaar om het even wanneer worden verhoogd. De vraag is dus niet of regulering wel of niet kan, maar wel waarom de huurprijs enkel aan banden wordt gelegd bij zittende huurders en niet bij nieuwe. Ik kan daar geen enkele goede reden voor bedenken. En het is onbegrijpelijk dat er in de handelshuur en in de pachtwetgeving wel vormen van huurprijsregulering bestaan die de economische belangen van de ondernemer en pachter behartigen. Maar als we kijken naar het grondwettelijk recht op behoorlijke huisvesting, worden de meest kwetsbare gezinnen niet beschermd. En in de pacht en handelshuur hoor je nauwelijks kritiek dat controle op de huurprijzen de handel zou belemmeren. Integendeel, die regulering van de huurprijzen is er net om handel te stimuleren. Het is dus niet langer de vraag of huurprijsregulering wel of niet moet, maar op welke manier we dit gaan doen. Ofwel komt de overheid tussen als er bijvoorbeeld energiezuinige investeringen werden gedaan in de woning of als de verhuurder die in handen geeft van een sociaal verhuurkantoor. Dan is het logisch dat de huurprijs gereguleerd wordt. Hier hou je dat dus beperkt en kan je met drempels werken. Daarnaast kan je de verhuurder ook belonen via de onroerende voorheffing of de successierechten als hij een kwaliteitsvolle woning verhuurt of een geërfde woning blijft verhuren en niet verkoopt. In ruil voor die extra's reguleer je dan de huurprijs. Je kunt overheidstussenkomsten bijvoorbeeld ook koppelen aan de kwaliteit en energiezuinigheid. Hier komt de klimaatopwarming dan bij kijken en de pogingen, ons opgelegd door Europa, om tegen 2020 energiezuinige woningen te hebben die allemaal een geïsoleerd dak hebben, dubbel glas en een zuinige centrale verwarmingsinstallatie.

**HUURDERSblad**: *Maar zullen gereguleerde huurprijzen dan investeringen in de huurmarkt niet eerder afschrikken? Dat is wat tegenstanders beweren.*

**Geert Inslegers** : Recent werd nog onderzocht of er een mogelijke relatie is tussen een daling van de investeringen op de huurmarkt en de mate van regulering van de prijzen. Welnu, er is



Geert Inslegers

In feite gaat de hele discussie over gereguleerde huurprijzen veel verder dan de belangen van huurder en verhuurder, ook het milieu heeft er baat bij.

er geen gevonden. Ik kan je zelfs nog meer vertellen. Toen men in Engeland overheidsingrijpen op de huurmarkt heeft afgebouwd, heeft dit net geleid tot een sterke daling van de investeringen. In elk geval zal de overheidssteun bepalend zijn. Momenteel gaat er 1,7 miljard euro naar de woonbonus, voor het verwerven van een eigen woning, terwijl de huurmarkt amper iets krijgt. En die huurmarkt dreigt te verschrappen, zowel aan aanbod- als aan vraagzijde. Het meeste overheidsgeld voor wonen gaat naar de rijkste mensen, terwijl er 180.000 huishoudens in aanmerking komen voor een sociale huurwoning en dus in de problemen kunnen terechtkomen. Het ACW, nu beweging.net, pleit ervoor dat een derde van de middelen van de woonbonus naar de private huurmarkt moet. Zaak is om de druk op die huurmarkt te verlagen en de slechte woningen er eindelijk uit te halen. Voor de verhuurder hangt de rentabiliteit ook af van de betaalbaarheid. En voor een grote groep van

huurders is er inderdaad risico op wanbetaling. Zelfs het Algemeen Eigenaarssyndicaat ziet in dat de inkomens te laag zijn. Ofwel haal je die inkomens naar omhoog, ofwel breid je de huursubsidie uit. Voordeel bij dat laatste is dat je hier veel gericht kunt werken en je echt kunt richten tot de doelgroep. Bijkomend voordeel is dat je er ook andere overheidsdoelstellingen mee kunt bereiken, qua energiezuinigheid en kwaliteit met voldoende basiscomfort. Om nog maar te zwijgen van andere maatschappelijke opbrengsten. Want mensen die in een slechte woning wonen, zijn vaker ziek, wat een weerslag heeft op de gezondheidszorg. En het is ook al aangetoond dat kinderen in een slechte woning minder goede schoolresultaten behalen en zo later minder kans hebben op werk. Zo zie je, een uitbreiding van de huursubsidie gekoppeld aan een regulering van de huurprijzen kan de maatschappij en de belastingbetaler heel wat uitsparen.

**Geert Inslegers** : En sta me toe nog een laatste legende te doorprikken. Huurprijsregulering gebeurt niet enkel in communistische landen, wel in sociale welvaartslanden zoals Duitsland, Frankrijk en Zwitserland. Daar is de huurprijs het resultaat van onderhandelingen tussen huurder en verhuurder, maar als die buiten verhouding staat met de kwaliteit of ligging, dan kan hij worden betwist en herzien. Dat gebeurt onder meer al via paritaire huurcommissies, rechters of bewonersorganisaties. Niet alle huurprijzen moeten worden vastgelegd door overheidsambtenaren. Maar huurprijzen die wel gereguleerd zijn, kunnen wel richtinggevend werken.

## LEVEN ONDER HOOGSPANNINGSKABELS

Dan verloopt de zoektocht naar een geschikte en betaalbare huurwoning stroever dan verwacht, en vind je na heel veel moeite een deftige en zelfs mooie en bovendien betaalbare woning met een verzorgde tuin, ideaal voor jou en je gezin. Enig nadeel, net boven het dak en de tuin hangen hoogspanningskabels. Had je niet ergens gelezen dat dit wat gevaarlijk is, zeker voor je nog jonge kinderen? Ga je die buitenkans nu aan je neus voorbij moeten laten gaan?

### Hoe geraakt elektriciteit eigenlijk tot bij je thuis?

Behalve in batterijen kan elektrische energie moeilijk worden opgeslagen. Dan moet die tot bij je thuis komen. Dat gebeurt door je woning rechtstreeks via het transport- en distributienet te verbinden met de plaats waar ze wordt geproduceerd. Over lange afstanden gaat dat transport over hoogspanningslijnen, zo niet is er te veel verlies. Maar die hoogspanningslijnen stoten elektromagnetische velden en straling uit. Vraag nu is of die straling dan inderdaad gevaarlijk is voor mens en dier. Met technologische ontwikkelingen zoals televisie, gsm, microgolf en wifi is blootstelling aan elektromagnetische velden alsmat toegenomen en zijn ze overal rondom ons aanwezig. Er is een onderscheid tussen elektromagnetische straling met een hoge frequentie en met een lage frequentie. Dat is van belang om de mate van

gevaarlijkheid van de straling te kennen. Die met hoge frequentie is dan ioniserende straling, die chemische verbindingen in ons lichaam kan verstoren en zo ons DNA kan aantasten. Dat kan uiteindelijk tot kanker leiden. Een voorbeeld hiervan is radioactiviteit. Elektromagnetische straling met een lage frequentie is minder gevaarlijk. Tussen stralingen met gevaarlijke hoge frequentie en lage frequentie liggen bijvoorbeeld ultraviolette straling (onder meer van de zon) en röntgenstraling, waarvan geweten is dat een te lange blootstelling eraan ook schadelijk voor de mens kan zijn.

### Elektromagnetische straling kankerverwekkend?

Elektromagnetische straling van het elektriciteitsnet wordt ELF-straling (extreem lage frequentie) genoemd. Het Internationaal Centrum voor Kankeronderzoek (IARC) klasseerde

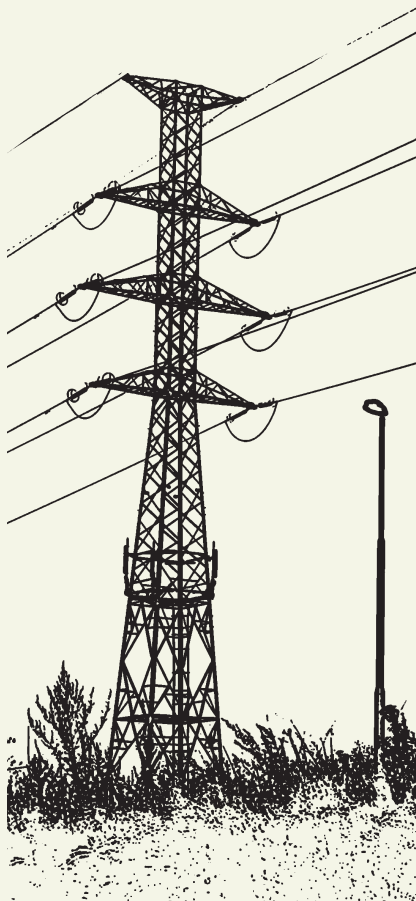
in 2002 ELF-elektromagnetische straling als 'mogelijk kankerverwekkend voor de mens'. Is dat verontrustend? *Niet noodzakelijk.* Want daarnaast heb je nog stoffen waarbij er meer bewijs voor hun kankerverwekkend vermogen ('waarschijnlijk kankerverwekkend') en stoffen die 'bewezen kankerverwekkend' zijn. *Of misschien toch wel.* Maar onderzoek toont aan dat kinderen die langdurig blootgesteld zijn aan ELF-elektromagnetische straling, statistisch gezien een verhoogd risico op leukemie lopen, zonder dat evenwel aangetoond werd dat de straling zelf verantwoordelijk was voor dat verhoogde risico. Het komt erop neer dat kinderen die onder hoogspanningskabels wonen, tweemaal zoveel kans hebben om leukemie te ontwikkelen. Jaarlijks krijgen in Vlaanderen ongeveer vijftig kinderen leukemie. Leukemie komt neer op bloedkanker, meer bepaald kanker van witte bloedcellen (leukocyten). Bij leukemie wordt het groeiproces van witte bloedcellen op een kwaadaardige manier veranderd, waardoor die niet volgroeien en hun taak niet meer kunnen uitvoeren. Witte bloedcellen beschermen ons tegen ziekteverwekkers.

Na meer dan dertig jaar wetenschappelijk onderzoek is een mogelijk risico voor de gezondheid nog steeds niet ondubbelzinnig aan-

Leven onder hoogspanning ...



... gevaarlijk of niet?



### BTW op elektriciteit van 21 naar 6%

› Sinds 1 april 2014 is het btw-tarief op elektriciteitsverbruik verminderd van 21% naar 6%. Voor een gemiddeld gezin zou dat een besparing moeten zijn van 100 euro. Deze lagere btw-voet geldt enkel voor particuliere huishoudelijke eindgebruikers die een 'residentieel contract' met hun leverancier hebben, en niet voor professionele klanten, voor wie het btw-tarief op 21% blijft liggen. Ook voor appartementsbewoners geldt de verlaging als ze zelf een residentieel contract sloten met hun leverancier. Ook hier gaat het dan om het verbruik dat betrekking heeft op de privatieve delen. Maar sommige sociale huisvestingsmaatschappijen hebben in het verleden bij Electrabel via een groepsaankoop goedkopere elektriciteit te kunnen kopen. Dat moest ten goede van de sociale huurder komen. Electrabel zou nu hebben laten weten dat het verlaagde btw-tarief hier niet van toepassing is. De sociale huurders zouden dus 21% btw moeten blijven betalen op hun individuele verbruik. Want volgens Electrabel was niet de sociale huurder maar wel de huisvestingsmaatschappij klant. En een maatschappij is geen particuliere huishoudelijke eindgebruiker. Of hoe je een verschil kunt maken tussen de bedoeling en de techniciteit van een beleidsmaatregel...

verhoogde kans op leukemie hebben. Dat verzwakt de overtuiging dat magnetische velden verantwoordelijk zouden zijn voor leukemie, maar kan die overtuiging ook niet helemaal weerleggen.

### Elektrosmog

We halen alsmaar meer elektrische en digitale apparaten en communicatie in huis binnen. Digitale televisie, draadloos internet, afstandsbedieningen, babyfoons. Maar zijn die allemaal wel zo onschuldig? Bestaat er zoiets als elek-

troallergie of elektrosensitiviteit? Elektrosmog is de naam van de vermeende of echte negatieve invloed van elektromagnetische straling. De wetenschap zelf is er nog niet uit of zoiets daadwerkelijk bestaat. Het is dan maar hoe je het bekijkt. Het is wetenschappelijk nooit aangetoond dat elektrische toestellen medische klachten zoals overgevoeligheid voor geluid en licht, agressie, prikkelbaarheid, geheugenverlies, wazigheid, spierpijn, gezwollen slijmvlies... veroorzaken. Tegenstanders beweren dan dat het evenmin bewezen is dat die straling niets met je lichaam doet.

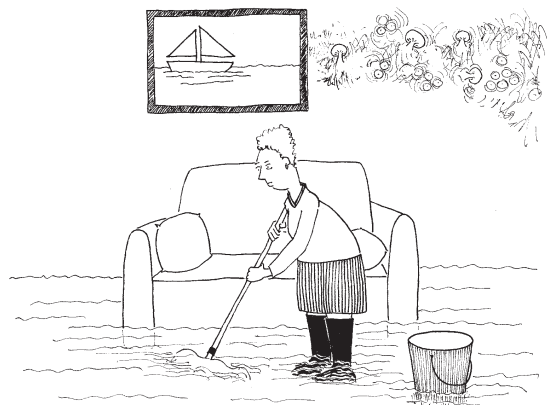
getoond. Anderzijds heeft de wetenschap dat risico ook nooit volledig kunnen uitsluiten. Er blijft dus twijfel bestaan. Het is dus niet duidelijk waaraan het ligt dat kinderen die in de buurt van hoogspanningskabels wonen, een

## NAAST HET E-PEIL, VOORTAAN OOK HET O-PEIL VAN JE WONING GEAFFICHEERD?

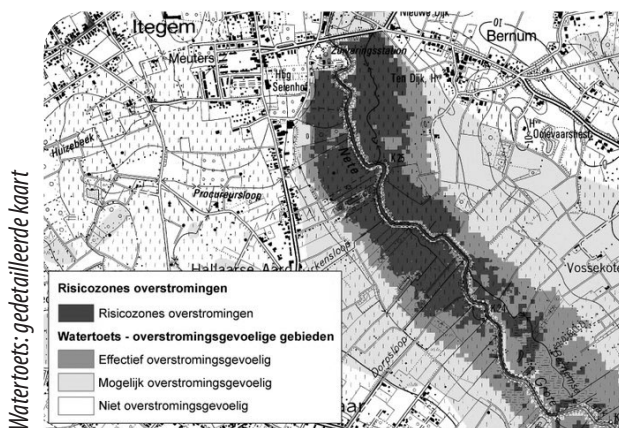
### Overstromingsgevoelige gebieden afgebakend met de watertoets

Dan vond je een betaalbare en goede huurwoning zonder verhoogde gezondheidsrisico's zoals hoogspanningskabels boven je hoofd, maar na enkele maanden is je straat al verschillende keren na veelvuldige regenval blank komen te staan. Ondertussen staan je meubels en toestellen al op paletten. Ook je zandzakjes staan al klaar voor de volgende regenval. En dan denk je, had ik dat geweten, ik had dit huis nooit gehuurd. *Had de verhuurder mij hier dan niet van op de hoogte moeten brengen, want het kan toch niet anders dan dat het hier vroeger ook telkens opnieuw overstroomde...*

De voorgaande jaren hadden we vooral natte winters met overstromingen, uitzonderlijk lange droge periodes van voorjaar tot najaar met daartussenin hevige zomeronweders die stevast straten onder water zetten. En je hoort het dikwijls dat er in Vlaanderen er gebieden zijn die nagenoeg altijd overstromen en andere die hier nooit last van hebben. De Vlaamse overheid wou dit in kaart brengen zodat iemand die ergens wilt



gaan wonen, meteen kan weten of je nieuwe buurt extra gevoelig is voor overstromingen. Dat gebeurt met de watertoets, die sinds enkele jaren overstromingsgevoelige gebieden afbakent. En sinds kort moeten advertenties voor woningen die te koop of voor langer dan negen jaar te huur staan, het o- of overstromingspeil van de woning weergeven, naast bij-



voorbeeld het E- of energiepeil. De watertoets maakt een onderscheid tussen daadwerkelijk overstromingsgevoelige gebieden en mogelijk overstromingsgevoelig. Daadwerkelijk overstromingsgevoelige gebieden zijn gebieden die recent nog onder water liepen of waarvan de geschiedenis ons leert dat het er om de honderd jaar of frequenter onder loopt. Mogelijk overstromingsgevoelig betekent dat er enkel overstromingen voorkomen bij heel extreme weersomstandigheden of bij een defect aan de waterkering, zoals een dijkbreuk. In zulke gebieden heeft de overheid geen weet van overstromingen in het recente verleden of zijn er ook geen regelmatige overstromingen te verwachten. Maar om diverse redenen heeft men toch geoordeeld dat een verhoogde waakzaamheid wenselijk is. Op een gedetailleerde kaart op [www.watertoets.be](http://www.watertoets.be) kan je nagaan of de straat waarin jij woont, in een overstromingsgevoelig gebied ligt. Hoe donkerder het blauw, hoe groter het risico op overstromingsgevaar. Naast die overstromingsgevoelige gebieden van de watertoets, heeft de federale regering begin 2007 ook nog eens – in het kader van de natuurrampenverzekering – risicozones voor overstromingen afgebakend. Als iemand een woning een dergelijke zone koopt, betaalt hij een hogere verzekeringspremie.

### Wat moet er in de advertentie of huurcontract van langer dan negen jaar?

Sinds eind 2013 moet iedereen die zelf of als tussenpersoon een woning verkoopt of verhuurt voor langer dan negen jaar, duidelijk vermelden of die woning in een overstromingsgevoelig gebied ligt. De informatie moet niet enkel worden opgenomen in alle onderhandse en authentieke aktes maar ook in de publiciteit over de woning. Het o-peil, wat trouwens staat voor overstromingspeil, moet dan verplicht in de advertentie staan, zoals affiches voor een openbare verkoop of in de etalages van de vastgoedmakelaars. Ook moet dat op alle digitale advertenties, op advertenties en zoekertjes in tijdschriften, kranten en weekbladen en op informatie op beurzen, soms voluit geschreven dat er een risico is, soms ook enkel met een symbool. Op kleine te koop- of te huur-raam-affiches of –bordjes is dat niet verplicht. Als de woning niet in een overstromingsgevoelig gebied ligt, dan hoeft er niets te worden gemeld. Het o-peil heet een nieuw juridisch instrument te zijn om mogelijke kopers of huurders duidelijk te informeren of hun droomwoning al dan niet in een overstromingsgevoelig gebied ligt.



Straat blank na regen

We vragen ons wel af waarom die nieuwe informatieverplichting enkel geldt voor huurcontracten voor langer dan negen jaar? Moet een huurder die een woning met een kortlopend of negenjarig contract huurt, niet evenzeer worden beschermd? Hoeft hij het niet te weten of hij volgend jaar met zijn laarzen in plaats van met zijn pantoffels naar televisie zal moeten kijken. Of werden hier vooral handelshuurovereenkomsten, waar een duur langer dan negen jaar vaker voorkomt, beoogd? Iemand die een pand wil huren om een kapperszaak te beginnen, heeft dan wel recht op die informatie, terwijl iemand die met zijn gezin een woning wil huren, er geen recht op heeft... Of moet niet elke verhuurder je hiervan op de hoogte brengen, ongeacht de duur van je contract? Want is hij niet verplicht je het rustig huurgenot te garanderen zolang het huurcontract duurt? De verhuurder is aansprakelijk voor verborgen gebreken, zeker als hij die informatie bewust heeft achtergehouden. Maar gaat het hier wel om een verborgen gebrek...?

### Zelf te weten komen of je in een overstromingsgevoelig gebied gaat wonen



Want soms kan je zelf ook wel achterhalen of je huidige of nieuwe woning in een overstromingsgevoelig gebied ligt, zoals met de watertoetskaart. Maar daarnaast zijn er ook nog andere manieren om dat te weten te komen. Ligt het perceel bijvoorbeeld lager dan de omgeving? Is er een waterloop in de buurt? Je kan ook buurtbewoners aanspreken die al jaren in de straat wonen. Zij zullen zich een overstroming wel nog levendig herinneren, als ze het al niet hebben horen vertellen van hun grootouders die ook van de buurt waren. Als je voor de eerste keer een woning bezoekt, kijk dan ook naar mogelijke muurverkleuringen, die vaak het waterpeil verraden. Of soms verraadt de naam van de straat dat zelf. Het oude woord nekker verwijst naar een Middeleeuwse mythe over een boosaardige watergeest of waterduivel. Vijvers, bronnen en poelen waren voor de mensen vroeger toegangspoorten tot de onderwereld. Volgens het verhaal had deze duivel de macht om mensen in de vijver te lokken. Later werd die dreiging gebruikt als afschrikking om kinderen van de waterput weg te houden. Zo weet je meteen waarom de kelders van de woningen in de Nekkersvijverstraat in Sint-Amandsberg bij Gent bij hevige regenval steevast onderlopen.

Gvkr. Deze woning is gelegen in mogelijk overstromingsgevoelig gebied. Genot en vrije beschikking na betaling koopsom en kosten. Bezoek (zonder afspraak) : woensdag 11/06 en 18/06/2014 van 15-17 u. en zaterdag 14/06/2014 van 10-12 u.

## DELEN IS HET NIEUWE HEBBEN

Vergeet consumeren. We worden al een tijdje aangespoord om te consumeren (minder consumeren), maar tegenwoordig consumanderen we ook (anders consumeren), waarbij de nadruk wordt gelegd op het hergebruiken, herstellen en delen van goederen. Mensen delen tegenwoordig op steeds grotere schaal. Denk hierbij aan autodelen of kledingruil. Nieuwe projecten schieten als paddenstoelen uit de grond, zoals Opwielekes en de vele repaircafés (zie vorig Huurdersblad). We vroegen Barbara Janssens uit van het Netwerk bewust verbruiken, waar duurzaam consumptiegedrag vooraan staat. Minder consumeren heeft een positieve impact op het milieu. En op je portemonnee. Ook delen, steekt Barbara enthousiast van wal, je moest eens weten hoeveel gerief je thuis liggen hebt dat je niet voortdurend of zelfs amper gebruikt. Dat geldt zelfs voor de auto. Bij de meeste mensen staat die 23 op de 24 uren gewoon stil. Hetzelfde geldt voor boormachines en grasmaaiers. Iedereen heeft die thuis liggen, maar hoe vaak gebruik je die? Dan is het toch beter dat je die samen met bijvoorbeeld je burens deelt. Maar ook het internet biedt ontelbare mogelijkheden. Hier in Gent kennen we bijvoorbeeld [www.wijdelen.be](http://www.wijdelen.be), waar je je kan inschrijven en spullen kunt lenen van mensen uit je buurt. Ik denk hierbij aan een reisgids, die je ook niet alle dagen nodig hebt. Of de vele LETS-groepen. LETS staat voor *local exchange and trading system*, een plaatselijke ruil- handelssysteem, waar leden dingen voor elkaar doen: jij bakt een taart voor je burens die in ruil je auto wassen. Of je buurvrouw strijkt je kleren en in ruil hang jij haar twee nieuwe schilderijen aan de muur. Auto's delen kan via Cambio. Maar ook particulieren delen onderling een gezamenlijke auto uit (Dégage in Gent en Tapazz in Antwerpen). Dan is het wel belangrijk dat je papierwerk in orde is, zoals de verzekering die dan niet op hoofde van één iemand staat maar op iedereen van de groep, met elk een eigen bonus-malus. Hier staat de autoverzekering dan niet op de auto zelf maar op de bestuurders.

### Je huis delen?

Wat wonen betreft, is er vzw Samenhuizen, die allerlei vormen van gemeenschappelijk wonen promoot. Zo heb je co-housing, waarbij verschillende gezinnen een woonproject kopen of ontwikkelen. Naast eigen private vertrekken heb je ook gemeenschappelijke ruimtes, zoals keuken, eetzaal, speel- of ontvangstruimte of tuin. Weg dus het idee van rijtjeshuizen met elk een klein tuintje. Maak plaats voor een gemeenschappelijke grote tuin waar de kinderen samen kunnen spelen. Daarnaast heb je twee gezinnen die een huis delen. Zoals kangoeroewonen, vervolgt Barbara. Hier wonen verschillende generaties (grootouders, ouders en kinderen) samen onder één dak. Zoiets was vroeger zelfs heel gebruikelijk. Ook vandaag willen veel mensen de grootouders in huis opnemen, maar ze zijn wel gesteld op hun privacy. Vandaar dat kangoeroewoningen toch verschillende onafhankelijke woningonderdelen hebben, soms zelfs een aparte voordeur. Daarnaast heb je ook gewoon mensen die een woning delen. Het is een kwestie van vraag en aanbod. En tot slot is er ook CLT, *community land trust*, dat individuele eigendomsrechten combineert met collectieve landeigendom. Een groep koopt gronden aan en beheert ze, waarop je dan een huis mag kopen. De grond blijft eigendom van de groep. Ook hier wordt bezit (de grond) gedeeld. Het komt overgewaaid uit Amerika en is bedoeld om ook lagere inkomensgroepen een eigen woning te laten kopen. Al deze vormen stellen het klassieke eigenaarschap van huisje-tuintje-boompje in vraag.

### Toegang tot is belangrijk

Dat bezit alsmaar minder belangrijk wordt, zie je ook bij jongeren. Waar vroeger de nadruk lag op het bezitten van muziek, is dat nu verschoven naar voortdurende toegang tot muziek via het internet. Dat is nu belangrijker geworden dan de cd daadwerkelijk in huis te hebben. Eigenlijk is de bibliotheek, waar we nu zitten, hier de voorloper van. Het tijdperk van de passieve consument is voorbij. Hebben wordt nu delen. Het concept van gezamenlijke consumptie (consudelen) is dan ook overal aan een opmars bezig. Via lenen, ruilen, delen en huren wordt een andere manier van productbezit mogelijk. Een voorbeeld hiervan is Airbnb. Wat moet je bijvoorbeeld met die ene kamer die al jaren leeg staat? Bij mensen thuis kan je als toerist een kamer boeken. En dat werkt in twee richtingen. Voor de toerist is het vaak goedkoper dan op hotel gaan, en voor wie een kamer aanbiedt is het een mooie bijverdienste. Het is vandaag uitgegroeid tot grootste hotelketen ter wereld, waardoor het soms als oneerlijke concurrent voor het klassieke hotel wordt aanzien. Zo is Uber ook aan een opmars bezig. En beter dan het verbieden zou de overheid dat beter allemaal reguleren, zodanig dat het de klassieke taxi's niet wegconcurrereert. Niet verbieden maar kaderen dus. Mensen moeten elkaar wel vertrouwen om hun spullen met anderen te delen. Het vraagt ook een attitudewijziging, weg van het eigendomsgevoel van 'ik ben gehecht aan mijn auto'. Vooral de jeugd is het eigenlijk al gewoon is om alles te delen. Toegang tot is bij hen belangrijker dan bezit. In Amerika zijn ze op dat gebied een stuk verder. Slimme bedrijven zetten daar in op het verbruik in plaats van bezit. Philips verkoopt er bijvoorbeeld niet langer lampen maar uren verlichting. Je kan daar bijvoorbeeld zoveel uren licht kopen. Ze leveren de lamp, en jij koopt dan licht. Dan heeft het bedrijf er alle belang bij om duurzame lampen te produceren die niet snel stuk zijn. Dat is dan meteen ook goed voor het milieu. Meer informatie op [www.gedeelddoor.be](http://www.gedeelddoor.be).



Straat blank na regen

# 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

Vanaf 12 november 2014 **NIEUW!** adres: Welzijnshuis, Abingdonstraat 99 – 9100 Sint-Niklaas

**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, Gentsesteenweg 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 · eerste, derde en vijfde woensdag van de maand van 17 tot 19 u, tussenliggende weken op vrijdag van 13.30 tot 15.30 u  
(**NIEUW!** adres: Sociaal Huis Lier, Dunglehoefsite, Paradeplein 2, Lier)

Mechelen · eerste, derde en vijfde woensdag van de maand tussen 13 en 15 u, tussenliggende weken op maandag van 18 tot 19.30 u (**NIEUW!** adres: Kroonstraat 66, Mechelen)

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 · 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@yucm.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 · 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 · na afspraak op vrijdag van 10.30 tot 13.30 u, (OCMW Asse, Brusselsesteenweg 551 – tel.: 02/452.93.79)  
Diest · na afspraak elke tweede en vierde woensdag van 13 tot 16 u (OCMW Diest, Hasseltsestraat 30, tel. 013/35.06.29)  
Aarschot · na afspraak elke eerste en derde woensdag van 13 tot 16 u (Sociaal Huis, Bekaflaan 31 · tel.: 016/25.05.14)

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

## HUURDERSSYNDICAAT LIMBURG

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

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