



P802005

Drukwerk tegen
verlaagde taks

Afgiftekantoor
Antwerpen X

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

HUURDERSblad Hb

Het Huurdersblad › verschijnt driemaandelijks › NUMMER 222 › Maart 2014 › lentenummer › v.u. Filip Tollenaere, Grondwetlaan 56b, 9040 Sint-Amandsberg

Leven arme mensen ongezonder? › 8

Schimmels in huis: impact op je gezondheid › 11

Negatieve interesten korfinawaarborg › 16

Je wapenen tegen inbraak › 17

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, 9040 Sint-Amandsberg

www.huurdersbond.be

Huurdersblad kort

HUURDERSblad online

Huurdersblad archief

huurdersblad@huurdersbond.be



De huurwet tot in haar diepste wortels ontrafeld door Geert Inslegers en Filip Tollenaere en diepgravend beïllustreerd door Tom.

Ook deze keer meer dan 18.000 papieren en digitale exemplaren van dit nummer richting je huurhuis.

Alles wordt in het werk gesteld om de huurder diepgaand te informeren over zijn rechten en plichten. Dat zal niet anders zijn in het nieuwe Huurdersblad (nummer 223 al!), dat midden juni 2015 verschijnt.

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



Voorpagina

› *Heel je huis overhoop gehaald na een inbraak*

WOONZEKERHEID IS EEN GRONDRECHT WAARMEE NIET TE SOLLEN VALT

Volgens de Vlaamse regering (N-VA, CD&V en Open vld) en Vlaams minister van wonen Liesbeth Homans (N-VA) moeten de contracten van sociale huurders die te veel verdienen, kunnen worden opgezegd. Op die manier komen meer sociale huurwoningen vrij voor mensen die ze echt nodig hebben. Dat de wachtlijsten om sociaal te wonen, veel te lang zijn, daar is zowat iedereen het over eens. Anno 2015 staan er 78.540 kandidaat-huurders op de wachtlijst. Als we iedereen die het op de private huurmarkt moeilijk heeft (laag inkomen, te hoge huurprijs en/of slechte woonkwaliteit), een sociale huurwoning willen aanbieden, dan zijn er zelfs 180.000 bijkomende sociale woningen nodig.

Nu beschikken we in Vlaanderen over ongeveer 145.000 sociale huurwoningen die door sociale huisvestingsmaatschappijen worden verhuurd. Dat is amper 6 % van de woningmarkt en een pak lager dan de ons omringende landen. Ondertussen staan er liefst 9.642 sociale huurwoningen leeg en sinds 2011 zijn er elk jaar zo'n 500 leegstaande woningen bijgekomen. Dat de leegstand zo'n hoge vlucht heeft genomen, heeft diverse oorzaken. Een daarvan, en niet de minste, zijn de ontoereikende budgetten voor renovatie die jaar op jaar al in april of mei zijn uitgeput. Langere leegstand betekent ook derving van huurinkomsten. Als onze minister van wonen prioriteit zou geven aan het fors terugdringen van de leegstand, dan zou ze een driedubbele slag slaan: ① meer sociale huurwoningen voor wie het nodig heeft, ② meer energiezuinige woningen zodat we de doelstellingen van het energierenovatieprogramma (2020) kunnen halen én ③ meer huurinkomsten voor de sociale huisvestingsmaatschappijen.

Maar de minister lijkt andere prioriteiten te leggen. Volgens haar berekeningen zouden zo'n 12.000 sociale huurders te veel verdienen. Maar wat is te veel verdienen en hoe komt de minister aan dit cijfer? De minister vertrekt van de inkomensgrenzen om toegelaten te worden tot een sociale woning. Die inkomensgrenzen zijn eind 2013 zelfs opgetrokken, zodat bij wijze van spreken ook de postbode en zijn vrouw die uit werken gaat (toch geen grootverdieners) in aanmerking komt voor een sociale huurwoning. Wat weinigen weten, is dat het sociale huurbesluit nu al een inkomensgrens bepaalt waarboven zittende huurders kunnen worden opgezegd 'omdat ze te veel verdienen'. Maar die grens ligt een heel pak hoger, namelijk het *dubbele* van wat iemand mag verdienen om te kunnen instromen in een sociale woning.

En hoe komt de minister aan die 12.000 sociale huurders die zogezegd te veel verdienen? Daarvoor heeft ze een steekproef bij vier sociale huisvestingsmaatschappijen gedaan. Daaruit bleek dat in 181 gevallen het inkomen te hoog lag (De Standaard van 24 september 2014). De minister heeft deze gegevens dan geëxtrapoleerd (vermenigvuldigd) op het totaal aantal sociale huurders. Mevrouw de minister, wie speelt met de woonzekerheid, mag dit wel grondiger voorbereiden.

Maar geen nood, aldus de minister. De zittende sociale huurders zullen ongemoeid worden gelaten en de mogelijkheid tot opzegging wegens te hoog inkomen zal enkel van toepassing zijn op de nieuwe huurders of nieuwe huurcontracten. En beschikt de minister hier ook over betrouwbare ramingen over hoeveel van deze nieuwe huurders dan wel te veel zullen verdienen? Want de kans dat dit slechts een absolute kleine minderheid zal zijn, ligt in de lijn der verwachtingen, tenzij de minister de inkomensgrens voor wie te veel verdient fors naar beneden haalt.

Onze boodschap is duidelijk. Investeer meer in de bestrijding van de leegstand en de uitbreiding van het sociaal huurwoningbestand, in plaats van de woonzekerheid van sociale huurders op het spel te zetten. Het terugverdieneffect van investeringen in sociale huurwoningen zal een pak hoger zijn dan mensen die zich mede dank zij de sociale huur hebben kunnen opwerken, uit hun woning te zetten. Want die betere verdieners zorgen bovendien voor hogere huurinkomsten die de sociale huisvestingsmaatschappijen zo dreigen te verliezen.

WAAR ZIJN WE MEE BEZIG?

Sociale huurders, afkomstig uit voormalig Joegoslavië, huren sinds 1 juli 2011 een appartement bij de Mechelse sociale huisvestingsmaatschappij Woonpunt. Op dat moment hebben ze allebei een asielprocedure lopen.

Op 19 september 2013 beslist de staatssecretaris voor asiel en migratie om hun aanvraag tot verblijf in België, die gesteund is op medische redenen, af te wijzen. Op 8 januari 2014 tekenen ze hiertegen beroep aan en vorderen ze de nietigverklaring met schorsing voor de raad van vreemdelingenbetwistingen. Op 26 november 2013 worden de sociale huurders geschrapt uit het bevolkingsregister. Hiermee geeft de gemeente gevolg aan een ministeriële omzendbrief van 30 augustus 2013. Deze omzendbrief vraagt de gemeente om vreemdelingen 'af te voeren' uit het bevolkingsregister bij een negatieve beslissing van de dienst vreemdelingenzaken. Deze omzendbrief kan bevreemdend worden genoemd omdat bij beroep tegen de beslissing van de staatssecretaris, je vanaf 6 september 2013 dan een bijlage 35 krijgt, die expliciet vermeldt dat de betrokkene 'op het grondgebied van het rijk mag blijven in afwachting van de beslissing van de raad voor vreemdelingenbetwistingen'. Dit betekent dus dat er nog geen uitvoerbaar uitwijzingsbevel is. De vrederechter van Mechelen beoordeelt deze omzendbrief als pseudo-wetgeving en enkel verbindend voor de overheid, niet voor burgers.

Hoe dan ook, op 9 januari 2014 zegt de huisvestingsmaatschappij het huurcontract op met drie maanden omdat de huurders niet meer voldoen aan de inschrijvings- en toelatingsvoorwaarden (!), nu zij hun domicilie niet meer op het adres van het gehuurde pand hebben, wat verplicht is in de sociale huur. Terecht stelt de vrederechter van Mechelen dat de maatschappij het sociale huurcontract slechts kan beëindigen in twee gevallen. Ofwel wanneer de huurder niet meer voldoet aan ① de voorwaarde van onroerend bezit of aan ② de overige door de Vlaamse regering vastgestelde voorwaarden waaraan een sociale huurder blijvend moet voldoen. Dat is bij ernstige of blijvende tekortkomingen in zijn huurverplichtingen, zoals domiciliefraude. De ernst van de tekortkoming dient soeverein te worden beoordeeld door de rechter: 'een ernstige tekortkoming is een ongeoorloofde

handeling van de huurder die het voortzetten van de contractuele relatie onmogelijk maakt'. De rechter besluit dat het niet meer hebben van hun domicilie op hun hoofdverblijfplaats niet te wijten is aan een ongeoorloofde handeling van de huurders maar aan een beslissing van de overheid, waartegen bovendien een hangend beroep is ingesteld. Hij wijst de eis tot geldigverklaring van de opzegging dan ook af.

In drie andere, sterk vergelijkbare zaken diende Vlaams minister voor wonen zich uit te spreken over een beroep dat de huisvestingsmaatschappij had ingesteld tegen de beslissing van de toezichthouder. Een toezichthouder gaat de rechtsgeldigheid van beslissingen van de maatschappij na. Ook hier was het huurcontract wegens ernstige of blijvende tekortkoming opgezegd omdat een van de huurders niet langer was ingeschreven in het bevolkingsregister, maar had de toezichthouder deze beslissing vernietigd. Ook hier oordeelt de minister dat het niet langer ingeschreven zijn in het bevolkingsregister inderdaad geen ernstige of blijvende tekortkoming is, maar te wijten is aan een overheidsbeslissing. De minister wijst het beroep van de huisvestingsmaatschappij tegen de vernietiging van de toezichthouder af.

Trouwen = risico voor opzegging

Maar in drie andere dossiers waarin de toezichthouder de opzegging had vernietigd, volgt de minister het oordeel van de toezichthouder niet en kan de huisvestingsmaatschappij het huurcontract alsnog opzeggen als de huurders binnen de drie maanden niet kunnen aantonen dat ze zijn ingeschreven in het bevolkingsregister. In deze dossiers hadden de huurders – die trouwens wel waren ingeschreven in het bevolkingsregister – in het buitenland (buiten de EU) een huwelijk gesloten en hadden ze – wat ons logisch lijkt bij het huwelijk – hun partner laten overkomen en laten inwonen in de sociale woning. De huisvestingsmaatschappij verzet zich hiertegen omdat de partner niet voldoet



aan alle toelatingsvoorwaarden, zoals de inschrijving in het bevolkingsregister. Zowel de toezichthouder als de huurder riep in dat de procedure om het buitenlands huwelijk in België te laten erkennen, nog lopende was en dus het hier een tijdelijke opvang betrof. De minister veegt deze argumentatie van tafel en meent dat het hier wel om een ernstige tekortkoming gaat die de opzegging rechtvaardigt.

Deze beslissing van de minister is ronduit verbijsterend. Huurders die netjes de huur betalen, geen domiciliefraude plegen of onrechtmatige verklaringen afleggen om een sociale huurwoning te verkrijgen en geen overlast veroorzaken, worden mogelijk met de zwaarste burgerrechtelijke sanctie (het verlies van woonzekerheid) geconfronteerd. Hun 'fout' vloeit voort uit wat elk gehuwd koppel doet: samen de gezinswoning betrekken. Men kan bezwaarlijk zeggen dat het verlies van de woonzekerheid evenredig is met de ernst van de tekortkoming, nu ook hier de procedure voor erkenning van het huwelijk en inschrijving in het bevolkingsregister nog lopende is. Dit is een ontoelaatbare schending van de eerbiediging van het gezinsleven van het Europees Verdrag voor de Rechten van de Mens, waartoe België zich heeft verbonden en dat deel uitmaakt van onze rechtsorde. Benieuwd wat onze burgerlijke rechters hierover zullen denken...

- › Vred. Mechelen, 17 oktober 2014, AR 14A1650, onuitgegeven
- › Ministeriële uitspraken in beroep over toewijzing en einde van een sociale huurcontract: <https://www.wonenvlaanderen.be/informatie-voor-shms/beroepen-door-sociale-woonactoren-over-sociale-huur>
- › Verslag commissie wonen, armoedebeleid en gelijke kansen van 8 januari 2015, Parl. St., Vlaams parlement, stuk c73, 2014-2015, blz. 3-7

HUURDER / VERHUURDER:

WIE HEEFT GELIJK, WIE KRIJGT GELIJK?

Op school leren ze je van alles en worden onze zintuigen verder aangescherpt. Maar het begint vroeger. Van kinds af aan moeten onze ogen de mobieltjes boven ons leren volgen, leren we er de verschillende melodietjes van elkaar te onderscheiden, leren we hoe iets aanvoelt en ontdekken we het verschil tussen hard en zacht. Alleen onze reukzin wordt over het hoofd gezien. Is er speelgoed op de markt met verschillende geuren? Leren we in de klas ruiken? Huurders daarentegen leren hun neus wel gebruiken. Telkens ik thuiskom, zucht de buurvrouw, komt die indringende walm van vocht en schimmel me in de neusgaten tegemoet. Alleen al op basis van hun geur kan ik de verschillende schimmelsoorten nu zelfs van elkaar onderscheiden. Dan moet je dringend naar de huurdersbond, daar weten ze wel raad met dergelijke gevallen, zoals blijkt uit onderstaande huurzaken.

Schimmels vallen kleren huurster aan

Lies huurt nu al bijna een jaar een leuk appartementje in het economische hart van Ertvelde, een dorpje dat uitkijkt op de vele windmolens, torenkranen en schoorstenen van de Gentse havenzone. Ze heeft indertijd een huurcontract van drie jaar ondertekend. Het leven is er mooi, maar sinds kort ontsieren enkele schimmelplekken haar ruime woonkamer. En hoewel ze vanaf dag één alle kamers dagelijks drie keer een kwartiertje verlucht, ze haar wasgoed nooit zomaar binnen laat drogen en consciëntieus de dampkap aanzet telkens ze verse groentesoep maakt, worden die schimmels alsmaar groter en breiden ze zelfs uit naar de rest van het appartement. Zelfs de achterwanden en inhoud van haar kleer- en boekenkasten worden door die schimmels, die zich alsmaar agressiever beginnen te gedragen, aangetast. Haar boeken voelen klam aan en veel van haar kleren kan ze bijna niet meer dragen. Die muffe geur haalt zelfs het beste waspoeder er niet meer uit. Beschaamd om nog bezoek te ontvangen, spreekt ze haar verhuurder hierover aan. Die belooft van alles, maar al snel wordt het haar duidelijk dat hij de zaken gewoon voor zich uit probeert te schuiven. En als ze hem over haar kleren aanspreekt, antwoordt hij doodeenvoudig dat ze haar kasten maar wat verder van de muren af moet schuiven, zodat op die manier de schimmelschade aan haar spullen niet langer een issue zal zijn.

Ten einde raad stuurt ze hem dan uiteindelijk – na enkele maanden – een aangetekende brief waarin ze hem in gebreke stelt en aandringt op een grondige aanpak van de schimmelproblematiek. En opnieuw belooft hij haar het nodige, maar het enige wat in dit dossier vooruitgaat, zijn de ondertussen wild om zich heen slaande schimmels. Na nog enkele weken is ze zijn getalm hartsgrondig beu. Ze vraagt zich af of ze een stuk van de huishuur kan inhouden, in de hoop dat hij op die manier wel wakker schiet. We moeten haar teleurstellen. De huurder heeft twee hoofdverplichtingen, waarvan één het stipt betalen van de huishuur is. Veel rechters zijn hier zelfs allergisch voor en reageren vijandig als de huurprijs bewust niet wordt betaald. Ze beschouwen dat als een ernstige fout van de huurder, zelfs wanneer de verhuurder van zijn kant aarzelt de nodige herstellingen uit te voeren.

Anderen aanvaarden dat wel, zij het onder heel strikte voorwaarden. Zo moet de fout van de verhuurder ondebeldzinnig vaststaan en moet de huurder er een ernstig nadeel van ondervinden.

Terug naar Lies, die nu best nog een laatste ultieme aangetekende brief schrijft, waarin ze duidelijk stelt dat als ze naar de vrederechter moet, ze niet alleen de

uitvoering van de nodige werken zal eisen maar dat ze bovendien een schadevergoeding zal vragen in de vorm van een vermindering van de huishuur, met terugwerkende kracht, wegens gederfd huurgenot.

Tegenstrijdig huurcontract

Persoonlijke omstandigheden leiden ertoe dat Ruben dringend een tijdelijke studio nodig heeft. Hij vindt iets en tekent zonder de kleine lettertjes te lezen, een huurcontract van zes maanden. Dat contract neemt een aanvang op 1 december 2014 om te eindigen op 30 april 2015. Een vlugge rekenaar ziet al meteen dat hier iets niet klopt. Van 1 december tot eind april het jaar erop, dat zijn vijf maanden. Maar het contract heeft het wel over een duur van zes maanden. Nu heeft de verhuurder in de loop van februari het contract opgezegd tegen 31 mei 2015, het einde van die zogenaamde zesde maand dus. Met welke duur hebben we hier eigenlijk te maken? Als het daadwerkelijk zes maanden is, dan heeft de verhuurder tijdig opgezegd. Hebben we met een contract van vijf maanden te maken, dan was hij hiervoor te laat, wordt het contract verlengd en kan Ruben de studio nog een poosje langer betrekken, wat hem uiteindelijk ook beter zal uitkomen. Maar kan hij de opzegging wel betwisten?

De woninghuurwet laat twee bepalingen qua duur open: de standaardduur van negen jaar en het kortlopende huurcontract van maximum drie jaar. Een contract van bijvoorbeeld

vier jaar is niet mogelijk omdat het de maximumduur van drie jaar van het kortlopend contract overschrijdt. In dat geval moet men teruggrijpen naar de standaardduur. Een contract van vier jaar zal dus automatisch een contract van negen jaar zijn. Kortlopende

huurcontracten van twee jaar, een jaar of zes maanden zijn wel mogelijk. Ook contracten van vijf maanden zijn niet verboden, van zeven

Het geschrevene
gaat boven het
voorgedrukte.



maanden trouwens ook niet. Maar Ruben vindt het wel belangrijk dat hij de juiste duur van zijn contract kent om te kunnen beslissen of hij de opzegging van de verhuurder kan betwisten of dat hij nu dringend moet beginnen uitkijken naar een nieuw onderkomen.

We krabben ons in de haren. Wat is de bedoeling van de partijen geweest? Dit valt soms te achterhalen als het huurcontract is voorge-drukt (een modelletje van het internet geplukt bijvoorbeeld) en dat partijen er eigenhandig met een vulpen begin- en einddatum hebben bijgeschreven. Maar hier is er niets met de hand geschreven in het huurcontract, alles is voorgedrukt. Er is geen enkel element dat erop zou kunnen wijzen dat ze de bedoeling hadden om te huren voor vijf dan voor zes maanden. Het contract spreekt zich gewoon tegen. Hoe moet het dan verder? Hoe zou een rechter zich hierover buigen? Daarvoor moeten we er de regels van het algemeen verbintenis-recht bij halen. Die leggen veel nadruk op de werkelijke wil van de partijen en zeggen dat men in overeenkomsten – een huurcontract is ook een overeenkomst – moet nagaan wat de gemeenschappelijke bedoeling van de partijen is geweest, veeleer dan zich aan de letterlijke zin van de woorden te houden. Ruben beweert

stellig voor vijf maanden te hebben gehuurd, de verhuurder van zijn kant verdedigt de theorie van zes maanden. Met andere woorden, een gemeenschappelijke bedoeling is hier zoek. Als we er dan nog niet uit geraken, moet een contract dat op twee verschillende manieren kan worden geïnterpreteerd, eerder worden uitgelegd in de zin waarin het een logisch gevolg kan hebben in plaats van geen gevolg. Verder moet het worden opgevat in de zin die het beste met de rest van het contract overeenstemt. Maar dat biedt evenmin soelaas. Het kan in beide gevallen gevolgen dragen: ofwel is het een contract van vijf maanden, ofwel van zes maanden.

Is het contract
onduidelijk en ontstaat
hierover betwisting,
dan moet de rechter het
contract interpreteren
om de betekenis
of draagwijdte die
partijen eraan gaven, te
achterhalen.

ne die zich verbonden heeft, is de huurder, hij heeft met het tekenen van het huurcontract zich tot iets verplicht. Het moet dus in het voordeel van de huurder worden uitgelegd. Op basis hiervan kunnen we stellen dat we met een contract tot 30 april 2015 te maken hebben, en dat de opzegging van de verhuurder te laat 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).

Typische, doorgaans gekleurde vlekken op de muur: zwart, bruin, geel, groen, blauwgrijs of zelfs rood, en alle tinten en schakeringen daartussen, voorafgegaan door een muffe schimmelgeur: voor huurder of verhuurder? Vind het antwoord terug in het Nieuwe Huurboek! 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)

DE ONTEIGENING VAN JE HUURWONING, EEN JAMMERLIJK GEVAL VAN OVERMACHT

Hoewel het 's avonds al zichtbaar langer licht blijft en je stilaan – eindelijk – de ontluikende lente kunt ruiken, kan het in de late uurtjes vaak nog kil zijn. Bestaat er dan iets heerlijkers dan samen met je gezin, allemaal gezellig onder een dekentje, nog eens het huurcontract van onder het stof te halen en na te gaan wat je indertijd allemaal hebt ondertekend, waartoe je je met andere woorden hebt verbonden. En daar lees je dan dat bij onteigening de verhuurder je hiervan zal verwittigen maar dat je van hem geen vergoeding kunt eisen. Wat betekent dat allemaal?

Een huurcontract voor een woning die je tot je hoofdverblijfplaats bestemt, eindigt nooit automatisch. Het stopt zelfs niet bij het overlijden van huurder of verhuurder, en ook niet als de verhuurder de woning te koop stelt. Het moet normaal gezien ofwel door jou ofwel door de verhuurder worden opgezegd. Dat kan tegen het einde van de overeengekomen duur, ofwel vroeger als dat contractueel en/of wettelijk mogelijk is. Zo kan de huurder het negenjarige huurcontract te allen tijde opzeggen en kan de verhuurder dat ook als hij bijvoorbeeld van plan is om de woning zelf of door een familielid te laten betrekken. Wat ook niet kan, zijn uitdrukkelijk ontbindende voorwaarden, bijvoorbeeld wanneer het contract bepaalt dat het van rechtswege een einde neemt als je als huurder achterstaat met de betaling van de huishuur. Het is aan de rechter om de ontbinding uit te spreken, en hij zal eerst nagaan of de contractuele fout of wanprestatie wel ernstig genoeg

is om de zwaarste sanctie, wat de ontbinding is, uit te spreken.

Woning weg... huurcontract gedaan?

Maar als de huurwoning tijdens de loop van het contract door toeval of overmacht volledig is tenietgegaan, wordt de huur wel van rechtswege ontbonden. De verhuurder is de huurder geen schadevergoeding verschuldigd, evenmin kan hij worden verplicht om de woning opnieuw op te bouwen. Gaat de woning wel teniet door zijn schuld (omdat hij bijvoorbeeld heeft nagelaten ze te onderhouden), dan kan de huurder wel een schadevergoeding eisen voor de geleden schade. Het omgekeerde geldt uiteraard ook. Gaat de woning teniet door de schuld van de huurder, kan de verhuurder van zijn kant een schadevergoeding eisen. In geen van deze gevallen is het huurcontract van rechtswege ontbonden. Er moet naar de rechter worden gegaan. Het verlies

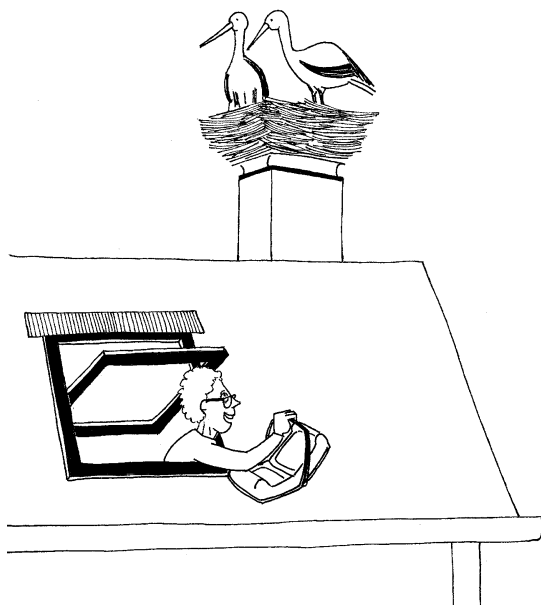
kan zowel materieel als juridisch zijn. Brand of vernieling door overstrooming zijn voorbeelden van materieel verlies. Maar er moet niet altijd sprake zijn van materiële vernieling. Een onbewoonbaarverklaring door de burgemeester of een onteigening zijn voorbeelden van juridisch verlies. Ook dan kan de woning niet meer worden gebruikt volgens de in het huurcontract voorziene bestemming, met name bewoning door jou en je gezinsleden.

Onteigend

Elke overheid – gaande van de federale regering tot het lokale gemeentebestuur – wil niet enkel regeren en besturen maar ook haar sporen achterlaten voor het nageslacht. En hoe kan dat beter dan met het aanleggen van autosnelwegen of rioleringen of nog beter, met het oprichten van prestigieuze gebouwen waar latere generaties nog met ontzag en lof naar zullen opkijken. Maar ons land is al vrij dichtbebouwd. Het kan dus dat op de grond waar de overheid haar grootse plannen wil realiseren, al gebouwen staan die dan noodgedwongen plaats zullen moeten ruimen. Hoe kan de overheid deze bestaande gebouwen dan verwerven? Want niet iedereen kan zomaar iemands eigendom afbreken. Het eigendomsrecht is heilig in ons land. Net zoals bijna iedereen kan ook de overheid de betrokken woningen dan gewoon kopen. Dat kan natuurlijk enkel als de eigenaar bereid is te verkopen. Wat als hij hiertoe niet bereid is? Moeten de plannen dan weer worden opgeborgen? Blijft de eigenaar weigeren en wil de overheid haar willetje toch doorzetten, dan kan ze overgaan tot onteigenen. De onteigening is een rechtsmiddel van de overheid om gronden of gebouwen te verwerven tegen de wil in van de eigenaar. Het is het onherroepelijk ontnemen van een woning omwille van het algemeen

Voorzorgen nemen als er een betoging is aangekondigd.





Onteigening is niet hetzelfde als confiscatie. Bij dat laatste ontvangt de eigenaar geen vergoeding. Confiscatie wordt toegepast op goederen wanneer sprake is van een misdrijf.

belang of openbaar nut. Eerst zal de overheid met de eigenaar beginnen onderhandelen in de hoop dat hij alsnog bereid is zijn eigendom tegen een 'billijke' vergoeding te verkopen. Hierbij wordt ook rekening gehouden met de rechten van

de eventuele gebruikers en huurders van het gebouw. Die kunnen, als dit mogelijk is, nog een poosje blijven wonen. Blijkt het echter onmogelijk om tot een akkoord te komen, dan volgt een dagvaarding voor de vrederechter en wordt de onteigeningsprocedure via gerechtelijke weg voortgezet.

Wat met het huurcontract?

Als de huurwoning onteigend is, kan hij ze niet meer verhuren. De onteigening van het verhuurde goed staat gelijk met juridisch verlies door overmacht. Wordt het gehele goed onteigend, dan zal de huurovereenkomst automatisch worden ontbonden. Wordt slechts een deel van de woning onteigend, dan kan de huurder kiezen: ofwel vordert hij de ontbinding van de huurovereenkomst, ofwel vraagt hij een vermindering van de huurprijs. Daarnaast heb je bij een onteigening ook recht op een vergoeding omdat je er ook door getroffen wordt. Je kan dus aanspraak maken op een schadevergoeding bij de overheid. Maar om het je mogelijk te maken deze vergoeding te vragen, moet de

verhuurder je op de hoogte brengen van de onteigeningsprocedure, en van plaats en datum van de eerste zitting van de vrederechter, zodat je tijdig de nodige stappen kunt zetten. Komt de verhuurder deze verplichting niet na, dan riskeert hij zelf

die schadevergoeding aan de huurder te moeten betalen. Van dit laatste kan contractueel wel worden afgeweken. Het contract kan geldig bepalen dat je afziet van de mogelijkheid om je rechten te laten gelden tegenover de verhuurder. Dat belet je niet een vergoeding te vragen aan de onteigende overheid.

Bereiken overheid en eigenaar daarentegen wel een akkoord over de vergoeding en moet de onteigeningsprocedure niet worden opgestart bij de rechter, dan 'koopt' de overheid de woning gewoon. In dit geval eindigt het huurcontract niet van rechtswege, maar zal de overheid het enkel kunnen beëindigen als een 'gewone' koper.

Vreemde oorzaak of overmacht

Net zoals elke overeenkomst moet het huurcontract stipt worden nageleefd. De verhuurder moet de woning aan de huurder leveren en ervoor zorgen dat die laatste kan genieten van zijn rustig huurgenoet. De huurder van zijn kant moet de bestemming van de woning eerbiedigen, ze

onderhouden als een goede huisvader en stipt de huishuur betalen. Maar soms kunnen onvoorziene omstandigheden ervoor zorgen dat dit – tijdelijk of definitief – niet mogelijk is. Een onteigening van de woning bijvoorbeeld. De verhuurder kan de huurder niet langer het rustig huurgenoet verschaffen, de huurder hoeft niet langer huishuur te betalen. Het huurcontract is dan ontbonden zonder dat partijen aan elkaar een schadevergoeding verschuldigd zijn. Maar het economisch verlies is, als eigenaar van de onteigende woning, voor de verhuurder.

Dat is een toepassing van de risicoleer, die stelt dat wanneer noch huurder noch verhuurder in de fout zijn gegaan, het dan de verhuurder is die moet instaan voor de gevolgen. Dat geldt bijvoorbeeld voor het verwijderen van een vogelnest in de schouw of van een wespennest. Uit deze risicoleer is dan ook gekomen dat de verhuurder moet instaan voor herstellingen tengevolge van overmacht. Met overmacht worden onverwachte gebeurtenissen of situaties bedoeld die volledig buiten de wil van de huurder en verhuurder om gebeuren. Zo kan er bijvoorbeeld schade ontstaan door een ontploffing in de buurt. Maar woon je als huurder in het centrum van de stad en er werd een betoging aangekondigd die wel eens uit de hand zou kunnen lopen, dan word je toch verwacht de vensterluiken te sluiten of de rolluiken neer te halen. Doe je dat niet en een compleet opgehitste betogers zou een steen door de voorruit werpen, dan kan je hiervoor toch (deels) aansprakelijk worden gesteld, omdat je niet de nodige voorzorgen hebt genomen en dus niet hebt gehandeld als een goed huisvader.

LEVEN ARME MENSEN ONGEZONDER?

- ① Hooikoorts naast een autosnelweg? Omdat je in een wijk naast een drukke autosnelweg een huisje huurt, zorgen de vele dieselpartikeltjes van de voortdurend voorbijrazende monstervrachtwagens voor agressievere boompollen. Prijsdalingen van huizen op verontreinigde grond of in de buurt van industrie trekken veel gezinnen aan met een laag inkomen. Anderzijds zal de overheid daar gemakkelijker een vervuilende activiteit kunnen (laten) organiseren omdat de kans op verzet er kleiner is.
- ② Diepvriesmaaltijden uit de goedkoopste supermarkt opgewarmd in de microgolfoven, meer kan je je opgroeiende kinderen niet voorschotelen. Geld voor verse groenten is er niet, laat staan dat je hen bio kunt voorschotelen. Bovendien jagen vers klaargemaakte maaltijden met vlees en groenten de gasfactuur alleen maar de hoogte in.

Het is ondertussen traditie. Al meer dan twintig jaar publiceert OASES (centrum ongelijkheid, armoede, sociale uitsluiting en de stad) van de Antwerpse universiteit het jaarboek 'Armoede en sociale uitsluiting'. Terwijl OASES aanvankelijk armoede, sociale ongelijkheid en uitsluiting onderzocht, werd dat in de loop der jaren verruimd tot stedelijk beleid, woonbeleid, migratie en integratie. Met het jaarboek, gefinancierd door de Vlaamse overheid, wil men armoede op de politieke agenda plaatsen, en houden. Jill Coene van OASES vertelt: 'Interessant aan dat jaarboek is dat onderzoek naar armoede vanuit verschillende domeinen wordt gebundeld. Bijvoorbeeld hoe armoedebestrijding en duurzame ontwikkeling soms wel eens met elkaar kunnen botsen. En we komen er ook elk jaar mee naar buiten, tijdens ons colloquium, waar niet alleen politici, academici en mensen uit het middenveld aanwezig zijn, maar tot onze grote vreugde ook mensen in armoede zelf. We presenteren er onze resultaten en houden de vinger aan de pols.'



Jill Coene

Armoede en sociale uitsluiting voor huurders?

HUURDERSblad: *Goede morgen. Vanaf wanneer ben je arm? En is armoede nu over de jaren heen toegenomen?*

Jill Coene: Als je puur naar inkomen kijkt, wordt een alleenstaande als arm beschouwd als zijn inkomen niet hoger is dan 1.074 euro per maand. En dat terwijl het leefloon voor diezelfde alleenstaande 817,36 euro bedraagt. Dat is toch een grote kloof. Maar armoede gaat verder dan enkel inkomensarmoede. Tegenwoordig bekijkt men ook het risico op armoede of sociale uitsluiting: een combinatie van inkomen en de mate van deprivatie of tekort aan bepaalde materiële omstandigheden, zoals een wasmachine, televisie of vakantie buitenshuis. Ook een lage werkintensiteit is een factor. We zien dat, qua globale cijfergegevens, armoede in de afgelopen tien jaar vrij constant is gebleven. Of dit in een welvarend land als België goed nieuws is, is een andere zaak. Ik vind het problematisch dat dit cijfer niet is gedaald. Wat opvalt, is dat de werkgelegenheid de afgelopen jaren weliswaar is gestegen, maar dat die nieuwe jobs uitsluitend zijn gegaan naar gezinsleden van wie het ander lid al werkte. Waar we vroeger dus gezinnen zagen met één enkele kostwinnaar, kennen we nu gezinnen met tweeverdieners. Wie geen werk had of deel uitmaakte van een gezin waar niemand werkte, bleef zonder werk. Dat is een belangrijke uitdaging voor de toekomst: werk en kansen gelijkmatiger verdelen.

HUURDERSblad: *Hebben jullie ook een zicht of huurders een groter risico lopen?*

Jill Coene: Werklozen, huurders, eenoudergezinnen en personen geboren buiten België hebben een kleiner vermogen dan werkenden, eigenaars, koppels en mensen die in België zijn geboren. De grote meerderheid van de huurders heeft geen eigen vermogen. Ze lopen inderdaad een groter risico op armoede: 34,6 %; bij eigenaars is dat 8,1 %.

Dubbele milieuongelijkheid voor arme mensen

HUURDERSblad: *In jullie jaarboek focussen jullie ook op de niet evidente relatie tussen armoedebestrijding en duurzame ontwikkeling.*

Jill Coene: Mensen met een laag inkomen worden vaker getroffen door milieuvervuiling. We merken zelfs een dubbele ongelijkheid op. Ten eerste

wonen ze veelal dicht bij bronnen van milieuvervuiling en worden ze vaker blootgesteld aan ongezonde stoffen en gassen dan mensen met een hogere sociaaleconomische status. Het gaat erom dat mensen in armoede soms al een verzwakt immuunsysteem hebben en daardoor de impact van vervuilende stoffen voor hen groter is dan voor anderen. Dat is dus de dubbele ongelijkheid bij milieuvervuiling. Onderaan de sociale ladder zijn mensen niet alleen meer blootgesteld en meer gevoelig aan schadelijke stoffen. Door de combinatie van beide mechanismen zijn diegenen die maatschappelijk het kwetsbaarst zijn, ook het kwetsbaarst voor de gezondheidsimpact van milieuvervuiling.

HUURDERSblad: *Ik zie nog een derde ongelijkheid. Omdat ze het niet breed hebben, wordt een doktersbezoek ook nog eens vaak uitgesteld. En ik beschouw mezelf nu niet als rijk of arm, maar ik woon ook naast een drukke autosnelweg. Moet ik me zorgen beginnen maken?*

Jill Coene: Veel hangt ook af van je levensstijl en van wat je eet. Armere mensen roken doorgaans meer dan anderen, waardoor er meer schadelijke stoffen in hun lichaam zitten. Maar veel heeft ook te maken met het feit dat ze onvoldoende middelen hebben om een gezond voedingspatroon te consumeren, zoals verse groenten. Daardoor kunnen ze een tekort aan bepaalde voedingsstoffen hebben, zoals ijzer, wat de impact van vervui-

lende stoffen dan weer vergroot. Blootstelling aan schadelijke stoffen in onze leefomgeving is dus niet enkel een milieugeografisch maar ook een sociaal gegeven dat wordt beïnvloed door zeer specifieke factoren die samenhangen met onze sociale status, levensstijl en voedingsgewoonten.

HUURDERSblad: *Naar binnen nu. Huurders hebben vaak het geld niet om hun woning te isoleren. Juridisch mogen ze er ook niet zomaar veranderingen aanbrengen.*

Jill Coene: Mensen in armoede leven ook in woningen van slechtere kwaliteit, met een hoge luchtvochtigheid en schimmel, en met enkele beglazing. Die woningen zijn amper te verwarmen. Ook binnenshuis zien we die botsing tussen armoedebestrijding en duurzame ontwikkeling. Een ecologische logica streeft ernaar om mensen minder energie te laten verbruiken, terwijl een sociale logica gezinnen in armoede net meer energie wil aanleveren. In feite kan je stellen dat arme mensen al aan energiebesparing doen, maar dan omdat ze de energiefactuur niet kunnen betalen.

Om de gevolgen van blootstelling aan vervuiling op de mens te onderzoeken, werd in 2002 het *humaan biomonitoringprogramma* opgestart. Meer in **HUURDERSblad 222 online**.



BESPARINGEN KOSTEN ARMSTE GEZINNEN 735 EURO

Shun

Zowel de federale als Vlaamse regering heeft ten overvloede aangekondigd te moeten besparen, en zelfs vrij drastisch. Maar hoe erg zullen die besparingen snijden in de portemonnee van de armste gezinnen? Wel heel erg diep, zo blijkt. Dit jaar gaat het om 50 euro per maand, vanaf 2016 minstens 735 euro op jaarbasis. Iedereen met een beperkt inkomen wordt getroffen. Die aangekaarte bedragen gaan dan nog enkel over het 'minimumbedrag'. De gestegen kosten van het openbaar vervoer of het hogere remgeld van sommige specialisten werden niet eens meegerekend. Decenniumdoelstellingen 2017, het platform van allerlei verenigingen die rond armoede en welzijn werken, vreest dat armoede nog zal toenemen, vooral bij de inkomens die net boven de armoedegrens zitten en niet van sociale correcties kunnen genieten. De reële koopkracht daalt dus vooral voor de zwaksten onder ons. Meer hierover in **HUURDERSblad 222 online**.



Maar wat betekent dat voor alleenstaande huurders met kinderen? We gingen in Hasselt op bezoek bij Shun en bij Herman Orije, beiden alleenstaande ouder.

Shun vindt van zichzelf dat ze een laag inkomen heeft. De laatste drie jaar, sinds haar echtscheiding, is ze bijna voortdurend in de weer geweest om haar papierwerk in orde te krijgen. Nu heeft ze opnieuw werk, maar haar loon is niet om naar huis over te schrijven. Ze betaalt 515 euro aan huur in de maand voor een rijhuisje met enkel glas en geen centrale verwarming. Shun laat ons op een grijze winterochtend binnen: 'Zet je,



maar niet te dicht bij het raam, het is daar te koud. Er stond hier één gaskachel, een tweede heb ik zelf moeten kopen, tweedehands, zoals al mijn meubels. Ik leef heel sober, ik heb nog een beetje spaargeld opzij staan maar het is niet fijn om dit te moeten aanspreken. Mijn eten koop ik wel bio, daar wil ik niet op besparen. En zoals je hebt gezien, staat de woning te koop. Ik heb al eens rondgekeken naar een ander huis, maar goedkoper dan 650 euro vind je niet in Hasselt. Er staat trouwens heel weinig te huur. En ik zou graag in de stad blijven omdat ik hier dicht bij alles woon, ook bij de school van mijn dochtertje van dertien.'

HUURDERSblad: *Om meteen in huis te vallen, hoeveel van je loon gaat naar de huur?*

Shun : Meer dan 40 % van mijn inkomen gaat naar de huur, zonder nog het elektriciteits-, gas- en waterverbruik mee te rekenen. Als ik alle vaste kosten optel, is dat de helft van mijn loon. Ik lijd er niet echt onder, maar het is niet plezierig. Ook mijn dochter voed ik streng op, maar dat zou ook zo geweest zijn mocht ik veel geld hebben gehad. Ik zou wel meer op reis gaan. Nu heb ik schrik voor onverwachte kosten, want ik kom telkens net toe. Dat is ook waarom ik een beetje terughoudend ben om zelf een nieuwe woning te zoeken, want opzeggen moet met drie maanden, dat is dus enkele maanden dubbele huur. Maar wachten tot de woning is verkocht en dan verplicht op zes maanden moeten verhuizen, is ook niet zo evident met mijn inkomen. Een eigen woning kan ik sowieso al vergeten. Zonder vast werk zal de bank je niet gauw een lening toekennen. Bovendien zou een eigen woning bijna zeker renovatiewerken met zich meebrengen. En dat zie ik niet zitten. Weet je, ik ben drie jaar bezig geweest om in orde te geraken met de sociale zekerheid en zo, nu wil ik er voor mezelf en mijn dochter zijn. Trouwens, de huurprijzen in Hasselt mogen dan wel duur zijn, twintig jaar geleden huurde ik in Taipei iets veel kleiner en betaalde ik daar toen al 600 euro voor.

HUURDERSblad: *En een sociale woning?*

Shun : De wachtlijsten hier in Hasselt zijn gemiddeld zeven jaar. Tegen dat ik er ooit een zou toegewezen krijgen, is mijn dochter afgestudeerd en heb ik geen reden meer om nog in de stad te wonen. Neen, ik ben nu met een ander project bezig. Ik heb een vriendin, ook een alleenstaande moeder, die een huis heeft dat veel te groot voor haar is geworden. Nu zijn we een concept aan het uitdenken om het in twee te delen, waarvan ze me een deel zou verhuren aan een schappelijke prijs. Daar wil ik me nu op concentreren.

Ook Herman huurt sinds een jaar alleen met zijn zoon van tien een appartementje in Hasselt. 'Officieel hebben mijn ex en ik co-ouderschap, maar ze verblijft in een psychiatrisch centrum en kan niet voor hem zorgen. Dat betekent dat hij nu vrijwel permanent bij mij inwoont

maar dat hij hier niet mag gedomicilieerd staan. Op die manier heb ik geen recht op kindergeld en val ik overal uit de boot. Zo verdien ik net iets te veel om recht te hebben op de voedselpakketten van het ocmw. Om voor hem te zorgen, werk ik momenteel vier vijfde, waardoor mijn inkomen niet al te hoog is. Ongeveer de helft ervan gaat naar de huur en andere woonkosten. Een wasmachine kan ik me niet veroorloven. Ik betaal hier 510 euro aan huur, plus 135 euro vaste kosten. Daar komt nog eens 40 euro voor de elektriciteit en water bij en 85 euro andere kosten, zoals televisie en internet. En dat laatste wil ik me niet ontszeggen, want tegenwoordig ben je bij wijze van spreken dood als je niet online kan. Dat maakt dat het einde van maand telkens balanceren is tussen net wel of net niet toekomen. Bij de laatste afrekening moest ik een opleg betalen van 100 euro. Ik heb dit uitgeplozen en kwam uit op een opleg van 37 euro. Voor mij betekent die 60 euro een groot verschil. Ik kon sinds lang nog eens schoenen kopen. Ik koop trouwens alles tweedehands. Voor de rest is het zaak alle rekeningen goed bij te houden. Zo heb ik gisteren de laatste 200 euro van mijn rekening afgehaald. Daar moet ik het nu voor de rest van de maand, zo'n negen dagen, mee zien te doen. Want sommige kosten worden zo van je rekening gehaald, zoals de brandverzekering, en dan zit je plots zonder geld voor de rest van de maand. En kan je geen eten meer kopen. Ook de sportkledij voor mijn zoon koop ik tweedehands, wat niet zo eenvoudig is als je weet dat hij ijshockey doet. Daar heb je een speciale uitrusting voor nodig. Ik ben nu al op zoek naar een nieuw borststuk, hij is uit het huidige gegroeid, maar vind dat maar eens tweedehands. Het is niet de goedkoopste sport, maar ik wil hem dat niet ontszeggen, hij doet het zo graag.'

HUURDERSblad: *En woon je hier graag?*

Herman Orije : Het appartement ligt dicht bij zijn school, dat is de enige reden waarom ik het huur. Waarborg hier was drie maanden huur. Ik weet wel dat die niet meer dan twee maanden mag zijn, maar als er verschillende kandidaten zijn, en je bent al meerdere keren geweigerd, heb je niet veel keuze. Voor de rest blijft de lift om de haverklap haperen. Bovendien is een van de verhuurders onlangs overleden, dus is het maar de vraag wat ze ermee gaan doen: blijven verhuren of verkopen? Iets goedkoper ga ik niet vinden, vrees ik, tenzij ik de stad verlaat, maar dan stijgen je mobiliteitskosten. En hoewel hij niet officieel bij mij staat ingeschreven, heb ik een appartement met minstens twee slaapkamers nodig. Toch zie ik de toekomst vol goede moed tegemoet. Binnenkort wordt ons vroeger huis definitief verdeeld. Dan hoop ik me toch een eigen appartement te kunnen kopen.

Zowel Shun als Herman waren zich niet bewust van de impact op hun loon van de aangekondigde besparingsmaatregelen. Allebei hebben ze schrik dat ze dan niet meer gaan toekomen op het einde van de maand.



Herman Orije

SCHIMMELS IN HUIS

Wat ruikt het hier toch altijd raar... (steevast de eerste zin, nog voor het groeten, van nagenoeg iedereen die bij je op bezoek komt). Toch maar eens grondig schoonmaken, ga je dan uiteindelijk denken. En dan zie je achter de zitbank die in de woonkamer al jaren onaangeroerd tegen de muur aanleunt, iets zwart en harig om zich heen woekeren. Schimmels in huis, panikeer je.

Schimmels kunnen ook een positieve rol spelen in de natuur. Ze zijn belangrijk in tal van gistingprocessen, bij de vorming van antibiotica en in de afbraak van plantaardig materiaal. En iedereen heeft wel iemand in familie- of kennissenkring die van schimmels houdt. Maar doorgaans ervaren we ze als negatief. Ze bederven of vergiften niet alleen voedsel, ze maken ook planten, dieren en de mens ziek. Schimmel tast ook de woning zelf aan. Zwammen in huis kunnen grote materiële schade aanrichten. Denk maar aan de huiszwam, die het hout aantast. We steken ons licht op bij Sofie Vandenbroeck van het Vlaams agentschap Zorg en Gezondheid. Dat is een dienst van de Vlaamse overheid die een waaier aan zorg- en gezondheidsinitiatieven ondersteunt en reglementeert, gaande van zuiver drinkwater tot gezonde voeding, van kanker tot infectieziekten en van preventieve organisaties tot palliatieve zorginstellingen. Daarnaast geven ze ook tips om schimmel in je woning te voorkomen en wat je moet doen als je er thuis toch groeien hebt. Meteen ook de reden van ons bezoek.

HUURDERSblad: *Zijn schimmels eigenlijk niet altijd alomtegenwoordig in huis? Je moet er gewoon mee leren omgaan?*

Sofie Vandenbroeck: Neen, schimmels horen niet thuis in een gezonde woning. Ze planten zich voort via 'sporen' die in de lucht dwarrelen. In elke woning vind je duizenden schimmelsporen terug. Maar om te ontwikkelen tot een schimmel, hebben ze een voedingsbodem, de juiste temperatuur en vocht nodig. Om schimmels in huis te voorkomen, moet je focussen op deze drie factoren. Een voedingsbodem is er genoeg in de woning, dat kan het behangpapier of de verf zijn, die kan je dus niet vermijden. Wel kan je werken aan de temperatuur en het vochtgehalte bij je thuis. De meest voorkomende oorzaak van schimmelmooi is trouwens een te hoog vocht-

gehalte. Vooral in oude woningen zal je nog sneller vochtproblemen hebben dan in recente woningen, die vaker beter geïsoleerd zijn en voorzien zijn van betere ventilatietechnieken. Oudere woningen krijgen ook vaker te kampen met koudebruggen of condensatie aan koude muren. Wat je ook wel eens ziet, zijn recent geïsoleerde spouwmuur of daken waarbij vergeten is om extra ventilatie te voorzien, want de natuurlijke ventilatieopeningen, de kieren en spelen, zijn er niet meer, ze zijn weg geïsoleerd. Op die manier kan er dan onvoldoende worden geventileerd, zodat het vocht zich opstapelt, gaat condensereren en er zo een klimaat wordt gecreëerd waarin de schimmels goed gedijen.



Sofie Vandenbroeck

Schimmels vs. het menselijke afweersysteem

HUURDERSblad: *Werkt ons afweersysteem altijd even goed tegen schimmels?*

Sofie Vandenbroeck: De aanwezigheid van vocht en schimmel in de woning kan bij mensen die daar gevoelig voor zijn, maar even-



ADRESWIJZIGING

Geur is het enige zintuig dat direct met het emotionele brein in contact staat. Geur is dus niet te manipuleren. En ofschoon we in staat zijn ongeveer tienduizend geuren te onderscheiden en de reuk ons gevoeligste zintuig is, hebben mensen het moeilijk om geuren te beschrijven en de verschillende facetten ervan te onderscheiden. Maar je kan een bepaalde geur wel herkennen dank zij een referentiekader. Telkens je een muffe en aardse geur rook, deed dit je denken aan de woonkamer van een van je eerste huurwoningen. En jammer genoeg is die geur meegegaan bij je laatste verhuis. Als je wil dat het Huurdersblad je ook volgt, breng je lokale huurdersbond dan op de hoogte van je nieuwe adres. Vermeld je naam, lidnummer en oud en nieuw adres.

goed ook bij gezonde mensen, gezondheidsproblemen veroorzaken of verergeren. Gevoelige mensen zijn astmapatiënten, allergische en/of atopische personen of mensen met een verzwakt immuunstelsel. Kleine kinderen moeten sowieso worden beschermd tegen blootstelling aan schimmel. Er is wel geen dosis-respons-relatie voor de blootstelling. Dat wil zeggen dat het niet mogelijk is om te zeggen bij welke hoeveelheid schimmels gezondheidsproblemen optreden. Dat hangt af van persoon tot persoon. Vochtige woonomstandigheden zorgen voor een verhoogd risico op luchtwegklachten of -infecties, ontstaan of verergeren van astma. Wel is er klinisch bewijs dat blootstelling aan schimmels en andere vochtgerelateerde microbiële zaken het risico verhogen op zeldzame aandoeningen zoals allergische alveolitis, chronische rhinosinusitis of allergische sinusitis.

HUURDERSblad: *Oei, dat klinkt serieus. Wat zijn de meest voorkomende schimmels in huis?*

Sofie Vandenbroeck : Binnenshuis is dat penicillium, cladosporium, aspergillus, alternaria en stachybotris. Maar ze komen ook voor in de buitenlucht. Dat terzijde, het bepalen welke schimmel nu juist aanwezig is in je woning, is vanuit gezondheidkundig oogpunt niet relevant. Het belangrijkste is dat ze worden verwijderd en dat je vermijdt dat er nieuwe komen. En dat doe je door de oorzaak van het probleem aan te pakken. Wanneer we dus vragen krijgen om een woning te onderzoeken naar schimmels, zullen we bij de aanwezigheid van zichtbare schimmel niet vaak overgaan tot een onderzoek, maar zullen we deze mensen adviseren over het goed verwijderen van de schimmel en het oplossen van de oorzaak. Bij een structureel probleem verwijzen we hiervoor door naar een vakman. Wanneer het bewonersgedrag een rol speelt in het probleem, kunnen we wel adviezen geven over het goed ventileren en verluchten van de woning. Wanneer er een medisch probleem is, waarbij de arts op basis van bijvoorbeeld bloedonderzoek vermoedt dat er een probleem is met het binnenmilieu van de woning maar er geen zichtbare schimmel is, kan er worden overwogen om een mycologisch onderzoek uit te voeren. Dat onderzoek doen we niet zelf maar besteden we uit aan het wiv (Wetenschappelijk instituut voor de volksgezondheid). Zij gaan dan op basis van de medische attesten op zoek naar schimmels in de woning.

Ventileren en verluchten

Huurdersblad: *Hoe zijn schimmels best te vermijden? Kan je door je woongedrag elke schimmel vermijden?*

Sofie Vandenbroeck : Door voldoende te ventileren en te verluchten vermijdt je dat vocht zich binnen opstapelt. Als er geen vocht is, zal je ook geen schimmel krijgen. Zorg ook voor een goede temperatuur. Ventileren is het

voortdurend – 24/24 – verversen van de binnenlucht. Je doet het bij voorkeur via een gecontroleerd ventilatiesysteem.

HUURDERSblad: *Niet elke huurwoning beschikt over een ventilatiesysteem, laat staan dat de huurder er zelf een zal of mag installeren.*

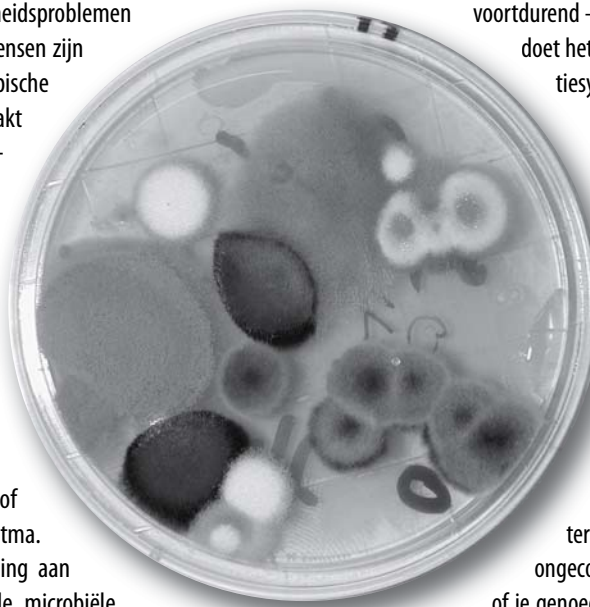
Sofie Vandenbroeck : Een ventilatiesysteem is de meest gecontroleerde vorm. Hiermee bedoelen we dat het de juiste hoeveelheid lucht ververst en ook constant zorgt voor verse lucht. In huizen zonder ventilatiesysteem ventileer je door de ramen op een kier of verluchtingsroosters. Ventileren via een raam op kier is de meest ongecontroleerde manier omdat je niet zeker bent of je genoeg of misschien overmatig ventileert. Varieer de opening naar gelang van de weersomstandigheden. Zo mag de opening minder groot zijn als er veel wind is of als het koud is. Om te ventileren, moet je geen grote opening hebben. Wel is het belangrijk om voortdurend voor verse lucht te zorgen. Wil je zorgen voor een meer gecontroleerde ventilatie, dan is het plaatsen van ventilatieroosters in ramen of deuren al een eerste stap in de goede richting.

HUURDERSblad: *Wat is het verschil met verluchten?*

Sofie Vandenbroeck : Verluchten doe je aanvullend op ventileren, door het openzetten van een raam of buitendeur gedurende een korte tijd. Je moet steeds verluchten bij activiteiten waarbij vocht vrijkomt, zoals douchen of baden, na het slapen, bij het poetsen, tijdens en na het koken zonder dampkap en als je veel bezoek hebt. Weet dat verluchten alleen niet voldoende is. Het vocht stapelt zich vrij snel opnieuw op als je het raam sluit. Vandaar dat ventileren het belangrijkste is, aangevuld met verluchten. Gecondenseerd vocht zal minder kwaad aanrichten op een betegelde dan op een geleverde muur. Vandaar dat de muren in de badkamer en keuken vaak betegeld zijn.

Steeds de juiste temperatuur in huis

Sofie Vandenbroeck : Zoals ik daarnet al zei, speelt temperatuur ook een belangrijke rol in het ontstaan van schimmel. Warme lucht kan meer vocht bevatten dan koude lucht. De kans op condensatie, het verschijnsel waarbij je natte of vochtige muren krijgt, wordt groter onder 15 °C. Er kan echter al schimmel ontstaan vooraleer er condensatie is. De aanwezigheid van vocht is voldoende, bijvoorbeeld een natte muur door een lek. Koudebruggen, maar ook muren die grenzen aan een onverwarmde kamer, zorgen plaatselijk voor een daling van de temperatuur, waardoor de relatieve vochtigheid van de lucht gaat dalen en er condensatie kan optreden. Dit voorkom je door niet alleen goed te ventileren en verluchten maar ook door alle kamers gelijkmatig te verwarmen. En uiteindelijk zal het bouwtechnisch probleem van de koudebrug moeten worden aangepakt.



Zorg voor goede ventilatie en een gelijkmatige verwarming in de hele woning. Verlucht voldoende en zorg voor een temperatuur van minstens 15 °C in elke kamer.

HUURDERSblad: *Ik neem aan dat schimmel ook kan ontstaan door constructiefouten in de woning.*

Sofie Vandenbroeck: Ja, je kan inderdaad ook schimmel krijgen door bouwtechnische problemen. Door vochtinsijpeling door lekken, slechte spouwmuurisolatie of opstijgend vocht kunnen de muren van je woning nat worden en zal ook het vochtgehalte stijgen. Zolang dit probleem niet is opgelost, zal het vocht aanwezig blijven en blijft de kans op schimmelm groei groot. In afwachting van het oplossen van het probleem kan je door te verwarmen en goed te ventileren het vochtprobleem onder controle proberen te houden. Krijgt je toch schimmel, dan moet je die verwijderen.

Schimmel verwijderen met soda of chloor?

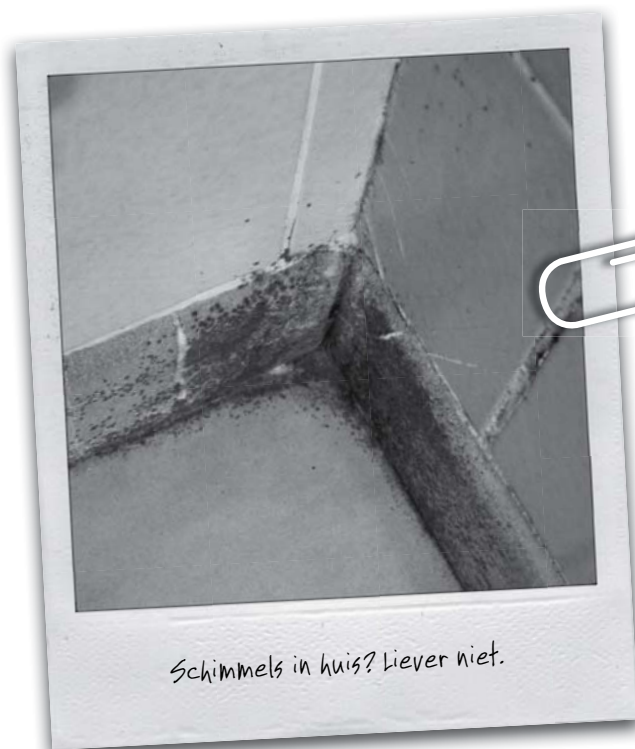
HUURDERSblad: *Wat moet je doen als je schimmel in de woning hebt? Mag je die zelf verwijderen, of is dat te gevaarlijk?*

Sofie Vandenbroeck: Sowieso moet je de oorzaak van het vochtprobleem aanpakken, zo niet zal de schimmel zo goed als zeker snel terugkomen. Enkel gezonde personen mogen de schimmel verwijderen. Mensen met ademhalingsklachten, allergie voor schimmel of zwangere vrouwen mogen dat om gezondheidsredenen niet doen. Gebruik bij het schoonmaken van een beschimmeld oppervlak ook steeds handschoenen en een mondmasker. Werk steeds in een voldoende verluchte omgeving (open ramen), maar houdt binnendeuren dicht zodat de schimmeldeeltjes zich niet verder in de woning kunnen verspreiden. Op een glad oppervlak zijn schimmels meestal eenvoudig af te wassen. Reinig het oppervlak met een allesreiniger of een soda-oplossing. Spoel hierna ruim met water en laat goed opdrogen. Gebruik steeds een vochtige doek of een harde, natte borstel. Een droge, harde borstel verspreidt veel schimmelsporen in de woning. Het gebruik van reinigingsmiddelen met chloor is af te raden omdat ze irritatie van de luchtwegen veroorzaken. Indien de schimmel, ondanks het oplossen van het vochtprobleem toch blijft terugkomen, kan je het oppervlak toch eens behandelen met een verdunde chlooroplos-

sing. Ga wel altijd na wat de oorzaak is, want geen vocht betekent geen schimmel.

HUURDERSblad: *Met chloor moet je toch voorzichtig zijn...*

Sofie Vandenbroeck: Meng een chlooroplossing inderdaad nooit met andere producten, want zo kunnen er uitermate giftige chloordampen ontstaan. Breng de chlooroplossing ook niet aan met een plantenspuit of zo, want op die manier vernevel je de chlooroplossing in de lucht waardoor je de kleine vernevelde deeltjes nog beter kan inademen. En dit kan zorgen voor brandwonden aan de luchtwegen of irritatie aan je ogen.



Schimmels in huis? Liever niet.

Medisch en biologisch verklarend woordenboek

- › **mycologie** is een deel van de biologie dat zich bezighoudt met het onderzoek naar fungi (= zwammen, schimmels en paddestoelen)
- › **atopie** is de erfelijke aanleg voor het krijgen van een allergie
- › **alveolitis** is de pijnlijke ontsteking van voornamelijk longblaasjes
- › **sinusitis** of **rhinosinusitis** is een ontsteking van de sinussen (= de met lucht gevulde holtes links en rechts van de neus).

In **HUURDERSblad 222 online** gaan we de verschillende oorzaken van schimmel na.



WEGWIJSBOEKJE HUREN EN VERHUREN

› Naar aanleiding van het project 'Wonen aan de onderkant' van Samenlevingsopbouw Oost-Vlaanderen, verscheen een handig wegwijsboekje over de private huurwet. Het richt zich in de eerste plaats op



eerstelijnerwerkers en sociale partners uit de regio Waas en Dender, die met het boekje huurder en verhuurder op een juiste manier kunnen ondersteunen en gerichte en duidelijke informatie kunnen geven. Het boekje geeft een overzicht van de verschillende woondiensten in de regio. De inhoud en opbouw werden in samenspraak met groepen van kwetsbare huurders vastgelegd, zodat het boekje op hun belangrijkste huurvragen is afgestemd. Naast aandacht voor de wederzijdse rechten en plichten is er ook ruimte voor praktische tips, zoals de aanpak van een verhuizing of het veranderen van energieleverancier.

Meer info op www.samenlevingsopbouw.be/oost-vlaanderen → publicaties → recht op wonen.



SCHIMMELS IN JE SOCIAAL HUURAPPARTEMENT



Wie in 2013 een sociale woning kreeg toegewezen, moest daar gemiddeld bijna drie jaar op wachten. Dat blijkt uit cijfers die Vlaams minister voor wonen, Liesbeth Homans (N-VA) onlangs in het parlement vrijgaf. Het gaat om een gemiddelde, want die wachttijden lopen sterk uiteen. In sommige gemeenten moet je zelfs tot twaalf jaar wachten, in andere gemeenten amper een maand. Veel hangt af van het aantal beschikbare sociale huurwoningen op het grondgebied, en van de sociale armoede die er heerst.

Maar als je er dan uiteindelijk een krijgt toegewezen, of je huurt al jaren een sociaal appartementje, dan zijn de problemen daarmee nog niet altijd van de baan. Zo kwamen onlangs sociale huurders naar buiten met een verregaande schimmelproblematiek in het opvallende en moderne sociaal appartementencomplex Alphonse de Hollainhof van Woningent, de grootste sociale huisvestingsmaatschappij van Gent en op een na grootste van Vlaanderen. Het water loopt er gewoon naar binnen. Onder de ramen zien de muren zwart van de schimmel. De huurders kunnen niet langer hun slaapkamer gebruiken wegens te ongezond. Nochtans is het complex (nieuwbouwappartementen rond een grote gezamenlijke binnentuin) amper zestien jaar oud. Het vochtprobleem wordt veroorzaakt door scheuren in de folie achter de gevelpanden. Het ligt dus niet aan het gedrag van de bewoners (weinig of niet verluchten, was binnen hangen

drogen...) maar aan een bouwtechnisch probleem.

Ook andere gebouwen aangetast door schimmel

Naar aanleiding van dit krantenartikel, roerden ook andere sociale huurders van andere appartementsgebouwen van Woningent zich. Ook zij worden geconfronteerd met een verregaande vorm van schimmel. Bijvoorbeeld de bewoners uit de Groene Briel, een wijk met appartementsgebouwen nabij het Sint-Lucas ziekenhuis.

Het getroffen gebouw dateert wel van 1963 en is dus heel wat ouder dan het Alphonse de Hollainhof. We ontmoeten er Georges, die zo'n beetje de ziel in de buurt wil houden. Hij laat ons het appartement van zijn burens zien. 'Weet je', zegt zijn buurvrouw, 'sinds afgelopen zomer lekt de afvoer en is het water in de muren beginnen dringen. Je ziet dat het pleis-

terwerk zo afbrokkelt. We wonen hier al twaalf jaar en het is nooit zo ernstig geweest. We hebben de maatschappij al verschillende keren op de hoogte gebracht van het probleem, en ze beloofden telkens iemand te sturen, maar tot op heden hebben we nog nooit iemand gezien. Nochtans betalen we hier elke maand 284 euro aan huishuur, en dat voor een badkamer, woonkamer en keuken waarvan de muren door de schimmels zijn weggevreten. Gezond kan dit toch niet zijn.' Georges: 'Bij mijn andere buurvrouw zie je hetzelfde. Je kan het ook buiten zien, daar druppelt het water ter hoogte van de afvoer al maanden uit de muur. Op de grond zie je een groene plek.

En Georges komt nog eens tussen: 'Als we de maatschappij dan voorstellen om tot zolang het probleem is opgelost, een vermindering van de huur toe te staan wegens gederfd huurgenot, dan luisteren ze niet eens. Of ze reageren met te vragen hoe het komt dat ik dat maar durf voor te stellen. En dat is nog niet het enige probleem, al jaren hangt de voordeur hier scheef. Aan de andere ingangen van het gebouw zijn ze er zelfs uitgehaald en staan ze in de inkomhal. Het gebouw staat hier gewoon te verloederen. Wij weten niet wat de maatschappij van plan is: uiteindelijk ooit renoveren of gewoon slopen en vervangen door nieuwbouw...'

Reactie sociale huisvestingsmaatschappij: 'renoveren kost handenvol geld'

Bij Woningent zijn ze zich van het probleem bewust. In het beleidsplan 2014-2019 van de maat-

Schimmels tasten leefbaarheid aan

dateert wel van 1963 en is dus heel wat ouder dan het Alphonse de Hollainhof. We ontmoeten er Georges, die zo'n beetje de ziel in de buurt wil houden. Hij laat ons het appartement van zijn burens zien. 'Weet je', zegt zijn buurvrouw, 'sinds afgelopen zomer lekt de afvoer en is het water in de muren beginnen dringen. Je ziet dat het pleis-

schappij lezen we dat de aanpak van de meest prioritaire gebouwen een geraamde investering vergt van meer dan 63 miljoen euro voor de zes gebouwen in de Kikvorsstraat in de sociale woonwijk Nieuw Gent alleen en meer dan 47 miljoen euro voor andere gebouwen. Voor de komende vijftien jaar is in totaal ongeveer 280 miljoen euro nodig om circa 3.450 woningen grondig te renoveren of te vervangen. 'Dat geld ligt er niet zomaar', zegt Woningent, 'en we krijgen er ook geen subsidies voor, enkel een financiering met gunstige condities voor de rente en dit onder strikte voorwaarden. Dat betekent we dat geld moeten terugbetalen in jaarlijkse afrekeningen. Die leningen hangen bovendien af van een meerjarenplan dat voor geheel Vlaanderen geldt, niet enkel voor Gent of Woningent. Wat het Hollainhof betreft, kijken we tegen een structurele renovatie aan. Daar kan je niet woning per woning aan beginnen, want een grondige aanpak is noodzakelijk. Dat betekent, jammer genoeg, dat we op korte termijn niet aan alle verzuchtingen van de huurders tegemoet kunnen komen. Wij kunnen je alvast zeggen dat we de procedure hebben opgestart om op korte termijn een studiebureau aan te stellen dat eerst zal onderzoeken welke werken er allemaal nodig zijn met een inschatting van de kosten en de gevolgen.'

En op de vraag of er ook niet wordt gekeken of bepaalde gebouwen niet beter worden gesloopt en vervangen door nieuwbouw, luidt het antwoord dat alle pistes open liggen en dat per gebouw grondig wordt onderzocht welke alternatieven mogelijk en te verkiezen zijn. 'Wij bestuderen telkens hoe ingrijpend we te werk moeten gaan: renovatie of vervangbouw met sloop, al dan niet met noodzakelijke verhuizing of een mogelijke verschuiving van de bewoners in fases.'

Woningent voegt er tot slot nog aan toe dat vochtproblemen vaak kunnen worden vermeden door de woning voldoende te verluchten. De technische dienst van de huisvestingsmaatschappij verspreidde enkele maanden geleden een eenvoudige informatieve brochure over het verluchten van de eigen woning om als huurder zelf ook schimmelvorming te voorkomen.

→ Voor de gebouwen in de Kikvorsstraat is er inderdaad discussie over de oorzaak van de schimmelvorming, hoewel in het verleden al werd toegegeven dat ook koudebruggen (gedeeltelijk) aan de bron zouden liggen.



Rechts zit sociale huurder Georges

het getroffen gebouw

NEGATIEVE INTERESTEN OP KORFINA / KORFINEWAARBORG

Eindelijk je – zelfs betaalbare – droomplek gevonden? Vergeet dan niet dat je, vooraleer het huurcontract begint, ook een waarborg moet storten. Misschien nu wel een zure appel om door te bijten, maar gelukkig dat je op het einde van het contract dat geld, vermeerderd met de interesten, normaal gezien terugkrijgt.



Voor elk woninghuurcontract gesloten na 18 mei 2007, mag die waarborg niet meer dan twee maanden huur bedragen als je die som in één keer betaalt. Is een bedrag van twee maanden huur, doorgaans samen met de eerste maand huur als voorschot, te veel, dan kan je hem in schijven betalen via de bank. In dat geval mag hij nog drie maanden bedragen. Bedoeling van deze maatregel was de drempel tot een huurwoning te verlagen. Maar al vrij snel bleek dat de banken dat systeem weigerden of hiervoor torenhoge dossierkosten eisten. In het voorjaar van 2011 werkte de huurdersbond hiervoor zelfs mee aan een undercoverreportage (zie onze website: Huurdersblad → Huurdersblad archief → Huurdersblad 205).

Verhuurderszijde zoekt alternatief voor bescherming huurder

Ook bij veel verhuurders en vastgoedmakelaars viel de nieuwe maatregel, ter bescherming van de huurder, niet in goede aarde. Dus moest en zou er een alternatief worden gevonden om dat maximumbedrag van twee maanden te omzeilen. En die omzeiling werd de verzekeringsbon als waarborg. De huurwet bepaalt

dat als de waarborg uit een som geld bestaat, deze inderdaad niet meer dan twee maanden huur mag bedragen. Een som geld dus. Maar de waarborg kan ook uit andere 'vormen' bestaan, zoals juwelen of waardepapieren. Waarom dan geen verzekeringsbon, dan geldt dat wettelijk maximum niet, is de achterliggende filosofie van Korfina, dat zich heeft gespecialiseerd in waarborgrekeningen. Op die manier kan de verhuurder of makelaar nog steeds drie maanden waarborg vragen. De huurdersbonden hebben hier altijd tegen gevochten, maar jammer genoeg wordt dat in bepaalde vrederechterskringen toch aanvaard. Maar zelfs al moet de waarborg op een Korfinarekening – je betaalt dus in feite wel altijd nog geld – dan staat die wel geblokkeerd en krijg je op het einde van het huurcontract je geld terug, vermeerderd met de interesten.

Korfinawaarborg geeft negatieve interest

Maar ook dat laatste lijkt niet langer zeker te zijn. Onlangs had Huurdersbond Antwerpen een huurster over de vloer die, na vier jaar te hebben gehuurd, de waarborg volledig in haar

voordeel terugkreeg. Er was geen huurschade en de verhuurder had ook geen andere reden om (een stuk van) de waarborg in te houden. Op 26 april 2010 werd er bij Korfina een waarborg gesteld van 990 euro. Na afloop van het huurcontract werd de volledige waarborg in het voordeel van onze huurster vrijgegeven. Handtekeningen worden geplaatst en documenten worden naar Korfina gestuurd. En op 4 juni 2014 maakt Korfina aan de huurster het bedrag van 978,95 euro over. Meer dan vier jaar na plaatsing heeft de waarborg dus een negatief saldo van 11,05 euro opgebracht.

Na lang aandringen antwoordt Korfina de huurdersbond dat het negatieve rendement te wijten zou zijn aan de roerende voorheffing die moet worden geheven op een fictieve rente van 4,75 %. Die afgehouden onroerende voorheffing zou ongeveer evenveel bedragen als de toegekende interesten. Na aftrek van de inschrijvingskosten heeft dit na een periode van vier jaar een negatieve opbrengst tot gevolg. Nochtans lezen we op www.korfina.be dat de huurwaarborg meer opbrengt en dat die wordt gevestigd in een specifieke verzekeringsbon die niet is onderworpen aan roerende voorheffing. Er is wel een premietaks aan verbonden. En op www.korfine.be: de huurwaarborg van Korfine wordt gevestigd in een kapitalisatiebon tak 26 en garandeert een vaste interestvoet van bij de inschrijving en dit voor de gehele looptijd. Het rendement daarvan is gelijkaardig aan dat van een huurwaarborg bij de bank. De opbrengsten zijn onderworpen aan de roerende voorheffing. Het is niet langer een levensverzekering: geen verzekerde, geen risico en geen begunstigde. Het product is te vergelijken met een kasbon.

Nu weten we dat ook de interestvoeten bij het klassieke spaarboekje historisch laag staan, maar tot op heden is ons nog geen bank bekend die uitpakt met een negatief rendement. In een reactie stelt Korfina/Korfine fiscaal helemaal in orde te zijn. Dat kan misschien wel kloppen, maar wij moeten huurders toch waarschuwen dat – ook al is er helemaal geen discussie met de verhuurder over huurschade of andere huurschulden – je op het einde van je contract misschien wel minder van de waarborg zou kunnen terugzien.

INGEBROKEN BIJ JE THUIS

Begin vorig jaar maakte toenmalig minister van binnenlandse zaken Joëlle Milquet (cdH) bekend dat er dagelijks tot meer dan tweehonderd keer wordt ingebroken in ons land. In 2012 registreerde de politie 75.570 woninginbraken. In 2013 waren dat er 75.123. Moeten we dan maar hopen dat dit ons nooit te beurt gaat vallen? Kan je je wapenen tegen een inbraak? We staken ons licht op bij de preventiedienst van de Gentse politie. Zoals overal in het land werken ze daar met diefstalpreventieadviseurs die je gratis en vrijblijvend beveiligingsadvies op maat van je woning geven.

HUURDERSblad: *Goede middag. Dat zijn hallucinante cijfers. Ook mijn ouders en mijn schoonouders waren vorig jaar slachtoffer van een inbraak. Het liet een grote impact op hen na en lange tijd voelden ze zich niet veilig thuis. Kan je je woning helemaal inbraakveilig maken?*

Veerle Dejonghe: Volledig uitsluiten zal wel een utopie blijven, maar met enkele eenvoudige tips kan je de woning wel 'inbraakvertragend' maken. Dat kan in de eerste plaats door goede gewoontes aan te nemen. Laat bijvoorbeeld altijd een bewoonde indruk na als je op reis gaat. Vraag burens of familie de rolluiken regelmatig open en dicht te doen en de brievenbus leeg te maken. Ook inbrekers zitten op facebook. Deel je vakantiefoto's op de sociale media niet tijdens je reis, maar doe dit pas als je terug bent. Ook sociale controle kan veel doen. Als je een verdachte ziet, is het belangrijk altijd de 101 te bellen. Buurtbewoners zijn de ogen en oren van de politie en zien ook vlugger wanneer er iets niet pluis is. En probeer zo veel mogelijk gegevens te verzamelen: nummerplaat van een verdacht voertuig, merk, kleur... En let op details, zoals tatoeages, bril, baard of snor. Woon je langs een wandelpad, dan is het normaal dat je daar op zondagnamiddag veel mensen ziet passeren, maar het is niet normaal als je daar iemand rond vier uur 's nachts ziet rondsluipen. Een belangrijke tip om inbraken te voorkomen, zijn goede gewoontes die dan meestal nog eens kosteloos

zijn. Zo weet iedereen ondertussen wel dat je best geen sleutel onder de deurmat of in een bloempot achterlaat.

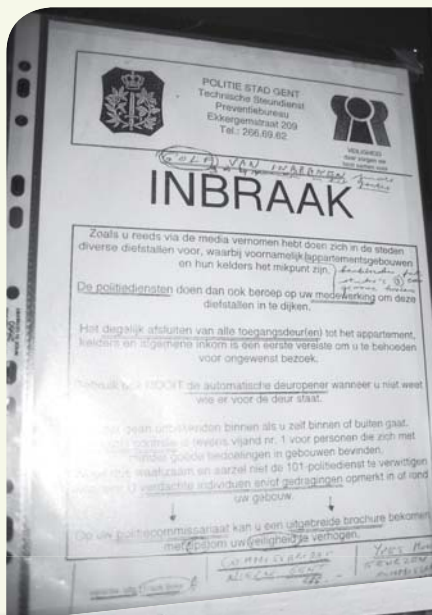
HUURDERSblad: *Dat kost inderdaad weinig.*

Veerle Dejonghe: En doe je deur altijd op slot, ook als je maar vijf minuten weg bent. Met een kaartje kan een dagschoot vrij gemakkelijk worden geflipt, zodat het openspringt. Gebruik dus steeds de nachtschoot. Laat je ramen ook niet op de kipstand. Met een koevoet kan dat dan zo verder worden opengebroken. Als het 's zomers warm is, durven sommigen hun voordeur al eens open laten als ze achteraan in de tuin zitten. Weet dat een inbreker dan maar enkele seconden nodig heeft om binnen en buiten te glippen. Leg waardevolle spullen trouwens ook niet op de evidente plaatsen. Hetzelfde geldt voor werkmateriaal. Laat bijvoorbeeld geen ladder los in de tuin liggen, die kan gemakkelijk worden gebruikt om naar het raam op de eerste verdieping te klimmen.

Belangrijk om
inbraken zo veel
mogelijk tegen te
gaan: juist meld- en
afsluitgedrag.

Een buitendeur bevat in de regel twee schoten: een dag- en een nachtschoot. De dagschoot wordt met de deurkruk bediend, de nachtschoot met de sleutel. De dagschoot is meestal schuin en kan worden ingedrukt, waardoor je de deur kunt dichttrekken zonder de deurkruk te gebruiken. Nadeel is dat men dan kan flipperen. Dat is met een





Veiligheidsbeslag kan dit verhelpen. Ook schuiframen kan je gemakkelijk beveiligen. Als het schuifgedeelte op en neer gaat bij het openen, kan je met een blokje hout verhinderen dat een inbreker dat probeert op te tillen om het eruit te halen.

HUURDERSblad: *Is het nuttig om je woning elektronisch te beveiligen?*

Veerle Dejonghe : Je moet weten waarvoor je een camera of alarm gebruikt. Een camera kan een inbreker niet tegenhouden, die dient om hem na de inbraak te kunnen identificeren. Een alarminstallatie kan inbrekers mogelijks wel afschrikken, maar detecteert enkel wanneer de inbraak(poging) bezig is. Bijkomend nadeel is dat je er altijd aan moet denken. En ook al gaat het alarm af, een inbreker is misschien sneller weg dan de politie arriveert. Een hond schrikt daarom misschien inderdaad nog het meest af. Of zelfs gewoon een bordje met 'hier waak ik'. Je kan daarin heel ver gaan, maar het moet leefbaar blijven. Zaak is om alert te zijn in je buurt, verdachte handelingen te melden via het noodnummer 101 en om je woning inbraakvertragend te maken door een combinatie van verschillende maatregelen: goede preventieve gewoontes, goed hang- en sluitwerk en eventueel bijkomende elektronische maatregelen zoals een alarm. Weet je, een inbreker heeft drie vijanden: ① licht of de kans ontdekt te worden, ② lawaai en ③ de tijd die hij nodig heeft of denkt te hebben om bij je binnen te geraken. Een gelegenheidsdief gaat die zaken ook afwegen om te beslissen om bij jou of bij je buurvrouw op ongewenst bezoek te gaan.

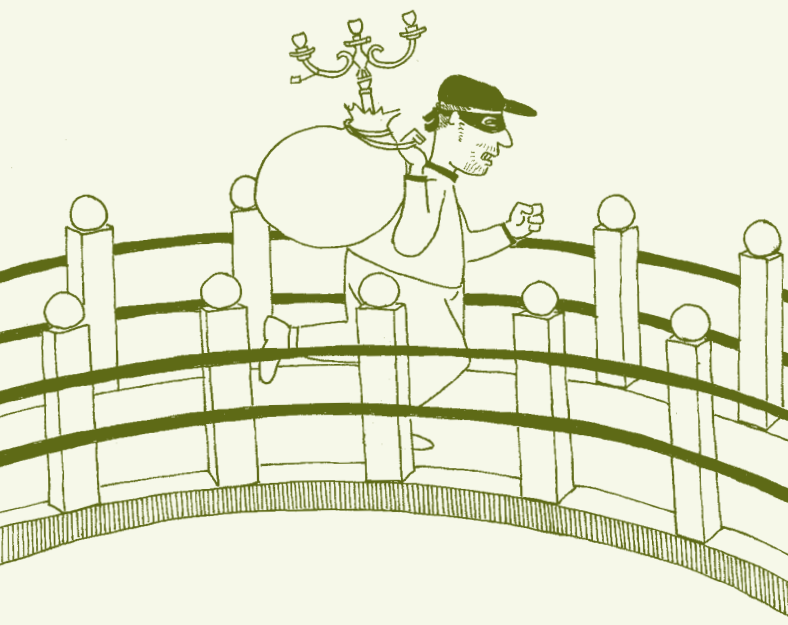
Niets gevonden = huis onder water

HUURDERSblad: *Ik herinner me een zaak, in de straat van mijn ouders, dat een inbreker zodanig gefrustreerd was omdat hij niets had gevonden, dat hij alle kranen had opengezet toen hij het huis verliet zodat de bewoners, toen ze na een avondje stappen de voordeur openden, niets kwijt waren maar dat alles onder water stond. Is het aangewezen om na een inbraak de politie steeds op de hoogte te brengen?*

kaartje tussen deur en deurpost de dagschoot terugduwen en zo de deur openen. Vandaar dat het belangrijk is om steeds de deur met de sleutel te sluiten als je weggaat, ook al is dat maar voor eventjes.

Drie minuten-regel

Veerle Dejonghe : Daarnaast zijn er ook enkele fysieke maatregelen om de woning inbraakvertragend te maken. Die hebben veel te maken met de drie minuten-regel. Als een inbreker na drie minuten nog niet bij je is binnengeraakt, zal hij zijn poging opgeven of er zelfs niet aan beginnen. Dat heeft dan veel te maken met het hang- en sluitwerk. Een goed slot is belangrijk. Zo mag de cilinder niet meer dan twee millimeter uitsteken, anders kan die vrij gemakkelijk met een nijptang worden losgewrikt.



Je hele huis overhoop gehaald.

Veerle Dejonghe : Wij kunnen inderdaad maar op de hoogte zijn van een inbraak bij je thuis als je ons dit meldt. Best kom je nergens aan tot wij de nodige vaststellingen hebben gedaan. En merk of registreer je waardevolle spullen zodat als ze worden teruggevonden, we dan ook weten van wie ze zijn. Het gebeurt vaak dat we gestolen spullen terugvinden en in beslag nemen, maar dat we niet weten van wie ze zijn. Fotografeer bijvoorbeeld juwelen op een witte achtergrond, met een meetlat. Zo kennen we de grootte, wat ons helpt ze te identificeren.

HUURDERSblad : Klopt het dat dezelfde inbreker na de eerste inbraak opnieuw bij je langskomt, als de verzekering alles heeft terugbetaald? Mensen zeggen dat toch.

Veerle Dejonghe : De kans op herhaald slachtofferschap bij inbraken is

inderdaad groot, maar er bestaat weinig wetenschappelijk onderzoek over welke factoren dat precies in de hand werken.

HUURDERSblad : Wat doe je best als je 's nachts plots oog in oog staat met een inbreker? Ga je het gevecht aan?

Veerle Dejonghe : Wat vaak helpt als je wakker wordt van het lawaai van een inbreker, is zelf zo veel mogelijk licht en lawaai te maken. In veel gevallen vlucht de inbreker dan zelf weg. Wat wij als leidraad meegeven, ook bij een overval, is te handelen volgens het KOOP-principe. Probeer kalm te blijven en de bevelen op te volgen, zeker bij diefstal met geweld. En observeer de dader. Als het er verschillende zijn, focus op een ervan en probeer zo veel mogelijk informatie te vergaren. En tot slot: verwittig erna onmiddellijk de politie.

NIET LANGER LEVEN OP EEN VAST ADRES MAAR IN 'THE CLOUD'



lichtfestival Gent 2015 Cloud van Caitland rc Brown & Wayne Garrett

De wettelijke woonplaats is daar waar je je hoofdverblijf (domicilie) hebt gevestigd. Dat gebeurt door een verklaring af te leggen in de gemeente die je dan in het bevolkings- of vreemdelingenregister inschrijft. Je oefent er je rechten en plichten uit. De overheid (postbode, politie, belastinginspecteur of gerechtsdeurwaarder) moet je immers weten te vinden. Vandaar dat ons Burgerlijk Wetboek dat allemaal wettelijk regelt. Het is – zoals gezegd wordt – de plaats waar je zetel, je hond en je pijp zijn. Maar dat wetboek stamt uit de tijd van Napoleon en is al meer dan tweehonderd jaar oud. En mensen evolueren. Is de klassieke wettelijke woonplaats eigenlijk wel nog relevant? Iedereen zit tegenwoordig online. We staan meer met andere mensen in contact op het internet dan *irl*. Onze belangen zitten niet langer samen achter de voordeur maar *in the cloud*. Vervangen we de verplichte woonplaats daarom niet beter in een verplichte account? Dat is wat juriste Alexandra Vanvooren in haar gelauwerde scriptie onderzocht. Meer hierover op **HUURDERSblad 222** online.



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

Gewijzigde spreekuren **NIEUW!**

- Gent (Sint-Amandsberg) · iedere maandagnamiddag, en dinsdag-, donderdag- en vrijdagoverdag na afspraak & zonder afspraak elke donderdagavond tussen 17.30 en 19.30 u
- Aalst · iedere dinsdagavond tussen 17 en 19 u, telkens zonder afspraak (Woonwinkel · Molenstraat 30)
- Eeklo · iedere dinsdagavond tussen 17 en 19 u, telkens zonder afspraak (Moeie 16 A)
- Ronse · elke maandag tussen 14 en 16 u, telkens zonder afspraak (Oscar Delghuststraat 62 · Sociaal Huis)

Leden Het lidgeld bedraagt 17 € per jaar (ereleden 25 €), te betalen tijdens de spreekuren of door storting op rekeningnummer BE55 8802 5474 1144.
Telefoneren kan tussen 9.30 u en 13.30 u.

STEUNPUNT WAASLAND

Welzijnshuis, Abingdonstraat 99 · 9100 Sint-Niklaas · tel.: 03/778.36.90 · fax: 03/778.36.99 · e-mail: huurdersbond@sint-niklaas.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 · eerste, derde en vijfde maandag van de maand van 17 tot 19 u, tussenliggende weken op donderdag van 10 tot 12 u

(**NIEUW!** adres: Sociaal Huis Lier, Dungenhoefsite, 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 januari 2015 elke tweede en vierde dinsdag van 13.30 tot 15 u (Sociaal huis, 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 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 maandelijks 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)