

P802005

Drukwerk tegen
verlaagde taks

Afgiftkantoor
Antwerpen X

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



HUURDERSblad Hb

Het Huurdersblad › verschijnt driemaandelijks › NUMMER 223 › Juni 2015 › zomernummer › v.u. Filip Tollenaere, Grondwetlaan 56b, 9040 Sint-Amandsberg

Gerechtelijke uithuiszettingen en dak- en thuisloosheid › 3

Wonen in Vlaanderen vandaag: Groot Woononderzoek 2013 › 10

Discriminatie op de huurmarkt › 12

Indexsprong voor de huurprijzen? › 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, 9040 Sint-Amandsberg

www.huurdersbond.be

Huurdersblad kort

HUURDERSblad online

Huurdersblad archief

huurdersblad@huurdersbond.be



Moet de overheid de private huurmarkt helemaal loslaten of zijn er toch beschermende maatregelen nodig? Een grondig aanpak van de huurwet door Geert Inselegers, Viki Leysen, Filip Tollenaere en Joy Verstichele, voorzien van treffende cartoons door Tom.

Meer dan 17.500 huurders zullen dit nummer op papier of op hun tablet kunnen lezen op een zonovergoten zomers terrasje in de stad of op het dorpsplein.

Moet woningbezit worden aangemoedigd? Of stuit de overheid op de grenzen om de huizenprijzen op te drijven door iedereen een eigen woning te willen geven? Moeten de middelen niet eerder gaan naar een betaalbare huurmarkt? Mogelijke aandachtspunten voor het nieuwe Huurdersblad (nummer 224 al!), dat voorzien is voor midden september 2015.

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



Voorpagina

➤ *Huurdersbonden stappen mee in de parade Hart boven hard (foto Huurderssyndicaat Limburg)*

EEN INDEXSPRONG VOOR DE HUURPRIJZEN

De federale regering (het Waalse MR en de Vlaamse partijen N-VA, CD&V en Open VLD) heeft beslist dat met ingang van maart 2015 zowel de lonen als de vervangingsinkomens een indexsprong gaan maken. Met andere woorden, dat ze moeten inleveren.

Normaal hadden ze mee moeten evolueren met de gezondheidsindex, nu de spilindex (stijging van de levensduurte met 2 %) overschreden is. Als het gemiddelde van de laatste vier maandelijkse gezondheidsindexen de spilindex bereikt of overschrijdt, worden de sociale uitkeringen en lonen aangepast. Op die manier wordt hun koopkracht beschermd. Nu echter zullen die lonen en vervangingsinkomens niet worden aangepast aan de levensduurte, tot wanneer de volgende spilindex wordt overschreden. Dat betekent dus een koopkrachtverlies met 2 %, die voor de hele verdere carrière blijft doorlopen. Die maatregel, aldus de regeringspartijen, is nodig om de concurrentiepositie van onze bedrijven in vergelijking met onze voornaamste buitenlandse handelspartners te herstellen. Niet iedereen is het daar echter mee eens, laat staan dat dit de enige mogelijkheid zou zijn om onze welvaart te verzekeren. Zo heeft de vorige regering Di Rupo bewezen dat als je bepaalde prijsstijgingen aan banden legt, zoals die van de elektriciteit, de levensduurte ook minder stijgt, inclusief de lonen, zodat op die manier ook de loonhandicap kan worden ingelopen.

Maar soit. Wat we echter totaal niet begrijpen, is dat in tijden van crisis, waarin inspanningen van de bevolking worden gevraagd, men die eenzijdig bij de werknemers en vervangingsinkomens (pensioenen, werkloosheidsuitkeringen en ziekte- en invaliditeitsuitkeringen) legt. En niet bij andere inkomensgroepen, zoals renteniers, verhuurders en beleggers.

De gevraagde inspanningen aan private huurders is zelfs grotesk te noemen. Het Groot Woononderzoek van het wetenschappelijke Steunpunt Wonen heeft aangetoond dat in 2013 liefst 52 % van de private huurders meer dan 30 % van zijn inkomen aan de huur besteedt, terwijl dit aandeel in 2005 'nog maar' 39 % bedroeg. Verder heeft het Steunpunt berekend dat liefst 30,4 % van de private huurders in Vlaanderen na het betalen van de huur, onvoldoende overhoudt om menswaardig te leven, of anders gezegd, in armoede leeft.

En toch blijven de verhuurders (voorlopig) buiten schot als het over de indexsprong gaat. Want de afgelopen jaren zijn de kosten voor verhuring gestegen, aldus Vlaams minister voor wonen Liesbeth Homans (N-VA). Nochtans blijkt uit dat Groot Woononderzoek dat 55 % van de private verhuurders tot de 20 % hoogste inkomens behoort en 72,8 % tot de 40 % hoogste inkomens. Vergelijken we dat eens met de private huurders. Juist de helft van de private huurders behoort tot de 40 % laagste inkomens in Vlaanderen. Bovendien boeren die private verhuurders niet zo slecht, want gemiddeld stijgt de private huurprijs jaarlijks 1 % sterker dan de levensduurte.

Nu vond ook de CD&V dit te gortig en eist een indexsprong voor de huurprijzen bij de lastige regeringsonderhandelingen over de *taks-shift* (verschuiving van lasten van arbeid naar kapitaal). Open VLD wil hierover praten, als het maar 'eenvoudig' blijft. N-VA op zijn beurt blijkt 'afkerig'.

De huurdersbonden willen ook voor de private huurprijzen een indexsprong, samen met een blokkering van de huurprijzen bij nieuwe huurcontracten en een wettelijke verlenging van de woninghuurovereenkomsten tijdens de indexsprong. Want het kan toch niet dat de zwakste schouders de zwaarste lasten moeten betalen, terwijl de sterkste schouders de dans ontspringen. Ons maak je niet wijs dat dit de enige mogelijke weg is.

Update: Bij het ter perse gaan van dit nummer liet CD&V ook weten dat het niet langer gewonnen is voor een indexstap van de huurprijs.

NERGENS BETER DAN THUIS

Al meer dan vijftien jaar loopt de populaire tv-serie 'Thuis' op ons scherm. Dag na dag haalt het programma meer dan een miljoen kijkers. Helaas is die 'thuis' van op televisie niet aan iedereen gegeven. Voor de eerste maal werd geobjectiveerd cijfermateriaal verzameld over dak- en thuisloosheid in Vlaanderen. De resultaten zijn schrikbarend en nog maar het topje van de ijsberg. Duizenden alleenstaanden, moeders, vaders en kinderen hebben geen duurzame verblijfplaats. Schieten we dan niet schromelijk tekort als samenleving?

Dak- en thuisloosheid kan verschillende vormen aannemen. Er zijn mensen die hun toevlucht zoeken in stations en parken, in nacht- of winteropvang, in kraakpanden of bij wilde weldoeners, bij vrienden of familie, in vluchtelingenhuizen of doorgangswoningen. Vaak volgen verschillende vormen elkaar op. De ene dag heb je 'geluk' bij de loting van de nachtopvang en de andere dag ben je verplicht om je toevlucht te zoeken bij kennissen of moet je de nacht buiten doorbrengen. Eén kenmerk is altijd aanwezig: er is geen duurzaam verblijf, er is geen thuis. Dak- en thuisloosheid kent verschillende definities, waarvan een vooraanstaande en in Europa veelgebruikte de ETHOS-typologie is. Die onderscheidt dertien categorieën die in vier concepten kunnen worden onderverdeeld: dakloosheid, thuisloosheid, instabiele huisvesting en ontoereikende huisvesting. De Kortrijkse stuurgroep rond thuisloosheid ontwikkelde hiertoe een interessant instrument: de wooncirkel (voor een afbeelding: zie **HUURDERSblad 223 online**), waarbij een stabiele huisvesting centraal staat. Dit betekent dat je woont in een aangepaste ruimte, met mogelijkheden op privacy en sociaal contact. De wooncirkel is veel rechtvaardiger dan de woonladder, die al te vaak nog als uitgangspunt dient. Bij de woonladder ga je er vanuit dat je stapje voor stapje naar een stabiele woonsituatie toe werkt. Via begeleiding en een aangepaste woonomgeving leer je dan hoe je zelfstandig een woning kunt bewonen. De wooncirkel daarentegen stelt dat je ook de mogelijkheid moet kunnen hebben om vanuit elke instabiele situatie rechtstreeks naar een stabiele huisvesting te gaan.

Crisis

Tussen 15 en 31 januari 2014 verbleven in Vlaanderen maar liefst 711 volwassenen en 53 kinderen in een winteropvang. Daarenboven

werden 593 mensen geweigerd, van wie 416 wegens al volzet. Ook weten we dat er in verschillende regio's niet eens sprake is van winteropvang. Waar kunnen mensen in een penibele huisvestingssituatie dan terecht? In Ronse krijg je dan een enkele treinrit naar Brussel cadeau. Is dat onze oplossing? Daarnaast werden in de thuislozenopvang van de CAW's en de doorgangswoningen van de OCMW's tussen 15 januari en 15 februari 2014 niet minder dan 3.019 volwassenen en 1.675 kinderen aangehouden. Allemaal mensen die vastzitten in een dichtgeslibd systeem, met een steeds verder groeiende uitzichtloosheid naar een duurzame huisvesting, want de plaatsen zijn beperkt en de doorstroming naar de reguliere markt is vaak niet evident. In diezelfde periode van 15 tot 31 januari 2014 rolden 599 vorderingen tot uithuiszetting binnen in 179 OCMW's. Doorheen 2014 bleken meer dan 15.000 vorderingen tot uithuiszetting te zijn ingeleid bij de verschillende vrederegerechten. Dit zijn allen mensen die risico lopen om op zeer korte termijn in een uiterst onzekere woonsituatie verzeild te raken.

In de nacht van 6 november 2014 organiseerde het Steunpunt Thuislozenzorg Brussel – La Strada een derde telling van dak- en thuislozen die niet in een stabiele situatie konden verblijven. Meer dan 160 vrijwilligers gingen hiervoor 's avonds laat de straat op. Ondanks deze intensieve manier van tellen, is er een duidelijke onderschatting van de realiteit, maar zelfs dan werden in Brussel 2.603 mensen geteld, van wie 16% zich op dat moment op straat bevond en 45% in erkende diensten. Sinds 2010 is het aantal daklozen gestegen met maar liefst 33%. Van het aantal mensen dat bij familie of vrienden verblijft als noodoplossing, heeft niemand een idee.



Wat nu?

Voor de eerste keer liggen de cijfers ondubbelzinnig op tafel. Het is duidelijk dat we het hier hebben over een gigantisch probleem met een immense maatschappelijke impact en verantwoordelijkheid. De andere kant opkijken kan niet langer. Zelfs dringende maatregelen komen eigenlijk al te laat. Er is nood aan permanente monitoring van dak- en thuisloosheid om de situatie dag na dag op te volgen. Daarnaast moeten we maximaal en structureel inzetten op preventie van uithuiszettingen, zowel op de sociale als de private huurmarkt. Wanneer mensen door

De huurprijzen in New York zijn zodanig gestegen, in tegenstelling tot het gemiddelde inkomen, dat steeds meer mensen de huur niet meer kunnen betalen. Gevolg? In enkele jaren tijd een verdubbeling van het aantal daklozen. Voor de helft gaat het om mensen met kinderen, die 's ochtends niet weten waar ze 's avonds zullen slapen.

omstandigheden toch hun duurzame huisvesting verliezen, moeten we opvangmogelijkheden zo laagdrempelig mogelijk maken. De opgelegde voorwaarden zoals kostprijs, onaangepaste openingsuren, administratieve formaliteiten... die vaak nog worden gehanteerd, zorgen ervoor dat velen al op voorhand uit de boot vallen. Ook moeten we zorgen voor voldoende voorzieningen die ook regionaal inzetbaar zijn. Geert De Bolle, medewerker van *Huis inclusief*, dat begeleiding en tijdelijke woningen aanbiedt voor thuislozen in Zuid-West-Vlaanderen, stelt het als volgt: 'Samenwerking over de grenzen heen is essentieel, zowel tussen gemeenten en steden als tussen welzijnsorganisaties en huisvestingsactoren.' Ruimte laten voor nieuwe benaderingen is een constante opdracht. Niet in het minst zijn we nieuwsgierig naar de resultaten van de eerste *housing first* projecten in België.

Dak- en thuisloosheid staat uiteraard niet los van de totale huisvestingsmarkt. In tijden waarin de onbetaalbaarheid om een woning te huren van een nooit geziene orde is, is het niet verwonderlijk dat dak- en thuisloosheid immense proporties aanneemt. Neem daarbij de ellenlange wachtlijsten en de alsmaar strengere toewijzingsvoorwaarden in de sociale huur en je beseft dat er heel veel werk aan de winkel is. Nochtans liggen de remedies voor het grijpen. Denk maar een substantiële huurtegemoetkoming gekoppeld aan slimme richthuurprijzen, een uitbreiding van het sociaal woningpatrimonium, een centraal huurwaarborgfonds... Een voldoende betaalbaar, kwaliteitsvol en toegankelijk aanbod is de basis van elke goed functionerende huisvestingsmarkt en een fundamentele pijler van een correct werkende welvaartstaat. En laten we wel wezen: voor iemand die geen duurzaam verblijf heeft, is het elke dag crisis.

GERECHTELIJKE UITHUISZETTINGEN

Tussen 2005 en 2013 steeg de huurprijs met 8 % (ongeveer 1 % bovenop inflatie). Voor de laagste inkomens steeg de huur zelfs met maar liefst 18 % en die van de kleinste woningen met 28 %. Meer dan de helft van de huurders (in 2005 was dit 39 %) besteedt meer dan 30 % van zijn inkomen aan de huur. Bijna de helft (in 2005 36 %) besteedt zelfs meer dan 40 % van zijn inkomen aan huur. Een derde van de huurders houdt op het einde van de maand te weinig over om menswaardig te kunnen leven. Bijna een op tien geeft toe het afgelopen jaar de huur te laat te hebben betaald. De overgrote meerderheid van de huurders behoort tot de 40 % laagste inkomensgroepen. Het einde van de maand betekent vaak kiezen tussen de school- of ziekenhuisfactuur of de huishuur, of het doktersbezoek toch maar met enkele weken uitstellen. Ook het betalen van de waarborg vormt voor veel huurders een groot probleem. Eigenaarsverenigingen klagen steen en been dat het niet zo eenvoudig is om een huurder met achterstallige huurgelden uit de woning te zetten, en dat dit vaak gepaard gaat met ellenlange gerechtelijke procedures. Maar klopt dit ook? We vroegen het aan Frederik Evers, van 1990 tot eind 2009 vrederechter in Gent.

Vlaams minister voor wonen, Liesbeth Homans (N-VA) wil de huurwaarborg opnieuw optrekken tot drie maanden. Zal dit niet tot nog meer betaalproblemen leiden, nu huurders nog dieper in de beugel moeten tasten... Het CIB (Confederatie van Immobiliënberoepen) reageerde in elk geval meteen enthousiast.

HUURDERSblad: *Goede middag. Vormden vorderingen tot uithuiszetting altijd de bovenhand als verhuurders procedeerden?*

Frederik Evers : Huurzaken vormden altijd een belangrijk pakket in de zaken die wij voorgeschiedt kregen. Maar dat is natuurlijk niet het enige waarmee een vrederechter te maken krijgt. Wat huurzaken betreft, ging dat van het niet betalen van de huur tot allerlei problemen zoals gebreken aan de woning, onbewoonbaarverklaringen, afrekeningen bij einde contract met vaststelling van huurschade of andere vergoedingen, zoals bij een vroegtijdige beëindiging, waarna over de bestemming van de waarborg moet worden beslist... In mijn carrière heb ik geen prominente verschuiving gezien van het ene pakket naar het andere. Maar nu heb ik wel de indruk dat betalingachterstand oprukt, samen met de armoede.

Liever een akkoord dan een uithuiszetting

HUURDERSblad: *Vorig jaar werden naar schatting zo'n 15.600 vorderingen tot uithuiszettingen ingeleid bij de verschillende vrederechten in Vlaanderen. Betekent dit dan ook automatisch 15.600 deurwaarders die de huurder en zijn gezin uit huis zetten?*

Frederik Evers : Ik heb altijd proberen te streven naar een akkoord tussen huurder en verhuurder, ook bij huurachterstal. Als de huurder niet kwam opdagen, verstek liet gaan zoals dat heet, kon ik hem natuurlijk niet eenzijdig in bescherming nemen (vanwege de noodzakelijke onpartijdigheid van de rechter), tenzij de vordering van de eigenaar te gortig was, bijvoorbeeld als die ook nog eens een buiten alle verhouding staande schadevergoeding vroeg. Maar als beide partijen aanwezig waren, heb ik altijd geprobeerd een gesprek in gang te zetten. Want een uithuiszetting is toch altijd de ergste sanctie. Ik probeerde altijd een afbetalingsplan op te stel-



len, dat dan na een maand werd geëvalueerd. Dat betekende voor de huurder wel dat hij een maand later nog eens naar de rechtbank moest komen met het bewijs van de betaling, maar hij kwam op die manier toch niet op straat te staan. Na verloop van tijd konden die controles over langere periodes worden gespreid. In veel gevallen is dat toch gelukt, wat goed is voor de beide partijen. Dus niet elke vordering leidde tot uithuiszetting. Want bij een ontbinding van de huur ziet de eigenaar zelden al zijn centen terug, terwijl nu zijn geduld wordt beloond. Werden de afbetalingen niet uitgevoerd, dan was de beëindiging van het contract onafwendbaar.

HUURDERSblad: *Wat zijn de redenen van huurachterstal? Houdt de vrederechter daar ook rekening mee? Je ziet toch dat het inkomen van de huurder te laag is in vergelijking met de huurprijs? Of is het enkel kijken naar het huurcontract en de contractuele verplichtingen?*

Frederik Evers : Ik heb vastgesteld dat niet elke eigenaar van slechte wil is en er wel begrip is voor betalingsmoeilijkheden. Wel vinden de meesten het niet aanvaardbaar dat er zonder enig bericht zomaar niet wordt betaald. Het is overigens opvallend hoe geprobeerd wordt andere schulden eerst te voldoen terwijl het dak boven het hoofd toch ook prioritair is.

Veel huurders vrezen ten onrechte niets te zeggen te hebben bij de vrederechter, ook bij huurachterstal.

HUURDERSblad: *Hoe vaak komt de huurder opdagen of laat hij zich verdedigen?*

Frederik Evers : Verstek komt inderdaad al te vaak voor. Om tal van redenen. Veel rechters hebben daar weinig begrip voor. Nochtans: men heeft pas werk gevonden en wil niet meteen al een halve dag verlof nemen, of de kleine is ziek. Of: ik ga daar toch niets te zeggen hebben en een advocaat is veel te duur. Maar zoals gezegd, ook bij verstek probeerde ik te kijken of de vordering van de eigenaar binnen de perken was. Kijk, als men iets niet heeft gedaan wat men behoort te doen, zoals het niet betalen van de huur, dan moet dat worden rechtgezet, maar ook niet meer dan dat. Je moet daar geen torenhoge schadevergoeding aan toevoegen. Redelijkheid blijft geboden: aan ieder wat hem toekomt, maar niet meer dan dat.

HUURDERSblad: *Hoe lang kan zo'n procedure duren? Kunnen partijen dat node-loos rekken?*

Frederik Evers : Dat is veelal een kwestie van enkele maanden, doorgaans gaat dat vrij snel. Normaal gezien heb je na de zitting waarop de zaak wordt behandeld, en soms is dat al de inleidingszitting, binnen de maand een vonnis. In dat vonnis wordt de huurder een termijn opgelegd tegen wanneer hij moet verhuizen. Je zet niemand onmiddellijk uit zijn huis en je biedt zo iemand de kans iets anders te vinden of een noodoplossing te zoeken. Overigens denk ik niet dat er rechters zijn die al de ontbinding uitspreken voor minder dan drie maanden huurachterstand.

Schiet overheid tekort?

HUURDERSblad: *Als we naar de kern van het probleem van de wanbetaling gaan, moet de overheid dan niet actiever tussenkomen: bijvoorbeeld met ruimere huursubsidies?*

Frederik Evers : Het inkomen van de huurder is inderdaad veel te laag in vergelijking met de huurprijs. Maar een huis kopen in Gent kost handen vol geld. Als je dat dan wilt verhuren, wil je er toch een deftig rendement uit halen. Het grote probleem is het grote gebrek aan sociale woningen. België hinkt achterstap binnen Europa en... wat we zelf doen, doen we niet echt beter als je naar Vlaanderen kijkt. Bovendien kent de verhuurmarkt veel eigenaars die hun hele leven lang hebben gewerkt en gespaard en niet de middelen hebben om de huurwoning, die vaak al wat verouderd is, te laten beantwoorden aan

de strenge kwaliteits- en isolatie-eisen van vandaag. Wat zie je dan? Dat ze niet anders meer kunnen dan de woning te verkopen, ook al is het tegen hun zin. Of ze doen toch de nodige investeringen, maar dan willen ze er wel een navante huurprijs van terug zien. Het zijn echt niet allemaal huisjesmelkers natuurlijk.

HUURDERSblad: *De huur is vaak te hoog voor een huurder met een vervangingsinkomen. Moet je die huurprijs dan niet aan banden leggen?*

Frederik Evers : Dat lijkt me niet zo eenvoudig. Ik herinner me nog een project in 2006 waarbij we met allerlei 'specialisten' uit elke hoek van de huurmarkt de opdracht kregen om een objectief huurprijsrooster op te maken. Met welke elementen moet je dan allemaal rekening houden? Het is ons niet gelukt de overheid te overtuigen. Andere landen slagen daar wel in... Dat rooster was een element in het project van de huurbemiddeling. Jullie waren daar ook bij betrokken, als ik het me goed herinner. Ik heb daar aan meegewerkt omdat ik mijn ervaring ten dienste wou stellen, maar ik heb toch grote vraagtekens bij die bemiddeling, en geschillencommissies in het algemeen. Je hebt daar totaal geen zicht op, in tegenstelling tot de rechtbanken waar alles openbaar gebeurt. Kijk, wat je me daarnet vroeg in het begin van ons gesprek, wat de verhouding is tussen huurprijs-achterstallen en de andere huurzaken die bij ons komen, in principe zou dit allemaal kunnen worden bestudeerd. Het is dus inderdaad mogelijk om bepaalde tendensen te ontdekken. En ik geef toe dat het bij justitie soms wat traag gaat, maar op die zoals ik het noem *achter de schermen rechtspraak* heb je totaal geen zicht. En er schuilt tot slot ook het gevaar van de privatisering van de rechtspraak, die sommigen nastreven.



Frederik Evers

GRONDWETTELIJK HOF OVER DE GEZINSBESCHERMING IN DE SOCIALE HUUR

In 2013 werd er in de sociale huur een belangrijke wijziging doorgevoerd. Vanaf eind dat jaar moet de partner die in de loop van het huurcontract huwt of wettelijk gaat samenwonen met de oorspronkelijke sociale huurder, voldoen aan alle toelatingsvoorwaarden waaraan elke sociale huurder moet beantwoorden, met uitzondering van de inkomensvoorwaarde. Zo mag je geen eigendom hebben, moet je ingeschreven zijn in het bevolkingsregister, moet je – als dit op je van toepassing is – een inburgeringcursus volgen en bereid zijn Nederlands te leren.

Daarvoor was dat niet het geval. Net zoals in de private huur werd die partner geacht medehuurder te zijn zodra je de sociale huisvestingsmaatschappij op de hoogte bracht van de nieuwe gezinssituatie. De gezinswoning hoort aan beide gehuwden of wettelijk samenwonenden toe, zodat de ene partner de andere niet op eigen kracht uit de woning kan zetten. Ook de verhuurder moet zich bij de nieuwe gezinssamenstelling neerleggen. Dat heet de bescherming van de gezinswoning. Maar dat heeft de Vlaamse regering dus veranderd. De sociale huisvestingsmaatschappij kan zich nu verzetten tegen de inwoning van de gehuwde of wettelijk samenwonende partner als deze niet voldoet aan de toelatingsvoorwaarden voor de sociale huur. In de praktijk dreigen vooral nieuwkomers uit derdelanden (dat zijn landen buiten de Europese Unie) onder deze wijziging te vallen, omdat de partner zich mogelijk (nog) niet kan inschrijven in het bevolkingsregister als die (nog) geen verblijfsrecht in België heeft of omdat die onder de inburgerings- of taalbereidheidsplicht valt.

Een ingrijpende aantasting van de bescherming van de gezinswoning die niet verzoenbaar is met het recht op behoorlijke huisvesting en het gelijkheidsbeginsel. Vandaar dat het Vlaams Huurderplatform (VHP, de overkoepeling van de huurdersbonden) en het Minderhedenforum bij het Grondwettelijk hof de vernietiging hebben gevorderd van deze nieuwe regeling. Maar dat Grondwettelijk hof

heeft ons verzoek verworpen. In zijn arrest van 5 maart 2015 oordeelt het dat Vlaanderen – ook voor de laatste staats hervorming – ten volle bevoegd is voor de sociale huur, waartoe ook de toelatingsvoorwaarden horen, en dus voor de sociale huur kan afwijken van de bescherming van het federale huwelijksvermogensstelsel. Bovendien heet deze afwijking niet onredelijk te zijn, aldus het hof, omdat ze ervoor zorgt dat alle sociale huurders aan dezelfde toelatingsvoorwaarden moeten voldoen, waarmee zelfs een ongelijkheid in behandeling tussen sociale huurders wordt weggewerkt.

Woonbezetting in de sociale huur

Ook heet de sociale huur niet vergelijkbaar te zijn met de private huur omdat sociale huisvesting onder meer rekening houdt met de gezinssamenstelling en de woonbezetting en in functie hiervan het huurcontract kan worden geëvalueerd. De nieuwe regeling is ook verzoenbaar met zowel het recht op behoorlijke huisvesting als de bescherming van de gezinswoning, omdat de doelstelling van taalbereidheid en inburgering legitiem is (noodzakelijk voor een goede commu-

nicatie met verhuurder en medehuurders en dus voor de leefbaarheid), en niet buiten verhouding staat nu dezelfde verplichting wordt opgelegd aan wie voor de aanvang van het huurcontract al gehuwd is of wettig samenwoont en ook moet voldoen aan de toelatingsvoorwaarden voor een sociale woning. De taal- en inburgeringsplicht geldt ook tijdens de duur van het contract, de lessen zijn gratis en hebben qua taalonderricht

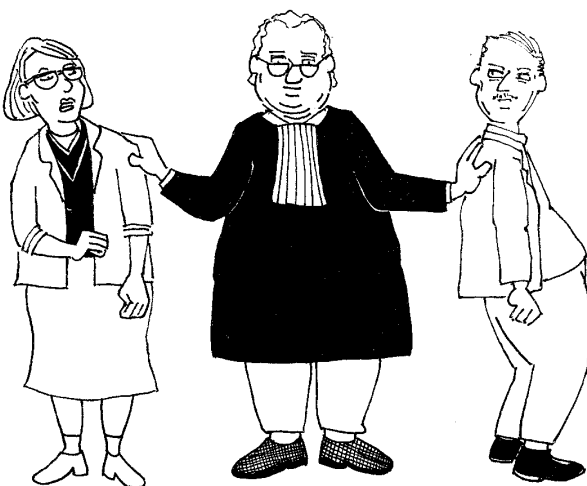
een laag basisniveau. De huurder moet bovendien enkel aantonen dat hij een inspanning heeft geleverd om onze taal te leren. Er volgt geen test of examen om na te gaan of de huurder het Nederlands daadwerkelijk kent en gebruikt. Met deze laatste opmerking lost het Grondwettelijk hof gewild of ongewild een schot voor de boeg

van de minister van wonen, nu deze een heus taalexamen wil opleggen. Als ze niet slagen, zouden sociale huurders een administratieve boete opgelegd krijgen.

Het hof wijst er verder op dat aan het recht op behoorlijke huisvesting ook plichten verbonden zijn. In ruil voor die verplichtingen krijgt de sociale huurder, ongeacht het tijdstip van het huwelijk of de wettelijke samenwoning, een belangrijk met publieke middelen bekostigd voordeel, namelijk een huurwoning onder de markthuurgprijs. Verder wijst het hof de Vlaamse regering nog op een andere interpretatie die volgens de grondwet moeten worden uitgelegd. De sociale huisvestingsmaatschappij mag het contract van een huurder die niet voldoet aan de taalbereidheid of inburgerplicht, niet zomaar beëindigen als ze niet kan aantonen dat dit ernstige hinder voor de andere huurders of een reële aantasting van de leefbaarheid met zich meebrengt. Enkel de vrederechter kan nagaan of de ernst van de tekortkoming de beëindiging van het contract kan verantwoorden.

Arrest Grondwettelijk Hof, nr. 24/2015, 5 maart 2015

De sociale huurder kan voortaan niet meer huwen of wettelijk samenwonen met iemand van zijn of haar keuze.



Grondwettelijk recht op wonen aangetast?

Het Grondwettelijk hof verwerpt ons verzoek en vindt de nieuwe regeling niet onverenigbaar met de hierboven opgesomde grondrechten. Toch een drietal bedenkingen. Hoewel het hof zelf aangeeft dat het grondwettelijke recht op de eerbiediging van de gezinswoning zo dicht mogelijk moet aanleunen bij het Europees verdrag van de rechten van de mens (EVRM), onderzoekt het niet of de nieuwe regeling dat

doet. Doestelling van de wijziging uit 2013 was de leefbaarheid en goede communicatie en verstandhouding onder huurders en huisvestingsmaatschappij. Maar het EVRM stelt dat een beperking of inbreuk op de eerbiediging van de gezinswoning enkel toegelaten is als die is ingegeven door het algemeen belang. Of het EVRM letterlijk: 'Geen inmenging van enig openbaar gezag is toegestaan in de uitoefening van dit recht, dan voor zover bij de wet is voorzien en in een democratische samenleving noodzakelijk is in het belang van de nationale

Een sociale woning is voor iemand die woonbehoefte is, doorgaans de enige kans op menswaardig wonen.

veiligheid, de openbare veiligheid of het economisch welzijn van het land, het voorkomen van wanordelijkheden en strafbare feiten, de bescherming van de gezondheid of de goede zeden of voor de bescherming van de rechten en vrijheden van anderen.'

Verder vergeet het hof dat een sociale huurwoning voor wie woonbehoefte is, gewoon de enige reële mogelijkheid is om op duurzame wijze zijn grondrecht op wonen daadwerkelijk te kunnen afdwingen. En *last but not least*, zeker in het licht van de plannen van de Vlaamse regering om voor nieuwe sociale huurders tijdelijke huurcontracten in te voeren en dus de woonzekerheid af te bouwen, onderstreept het hof opnieuw het belang van de woonzekerheid in de sociale huur. Hoewel Vlaanderen wel degelijk bevoegd is om voor de sociale huur af te wijken van de regels van de private huur, mag deze afwijking geen inbreuk doen aan de woonzekerheid van de sociale huur die toch een fundamentele rol speelt in het verwezenlijken van het recht op behoorlijke huisvesting. Deze herhaling zou wel eens van groot belang kunnen zijn. Vlaams minister voor wonen Homans, en samen met haar de hele Vlaamse regering, heeft nog niet duidelijk gemaakt waarom de afbouw van de woonzekerheid door tijdelijke contracten noodzakelijk is, want zowel de eis tot een aangepaste woonbezetting en een periodieke toetsing aan de inkomensdrempel is tot slot van rekening ook mogelijk bij huurcontracten van onbepaalde duur.



© Huurderssyndicaat Limburg

Op zondag 29 maart 2015 liepen de huurdersbonden en VIVAS, dat sociale huurders groepeerde, mee op de parade van *Hart boven hard* in onze hoofdstad. Ondanks de verschrikkelijke windvlagen en regenbuien maakten meer dan 20.000 burgers duidelijk dat ze zich grote zorgen maken over het geplande beleid. Als organisatie die strijdt voor het recht op wonen, vrezen we dat steeds meer voorwaarden worden ingebouwd die de toegangspoorten tot het elementair woonrecht vernauwen. De meeste dak- en thuisloosheid blijft verborgen en dan nog zien we schrijnende cijfers die de pan uit rijzen. Een huurwoning met basiskwaliteit wordt met de dag onbetaalbaarder. De wachtlijsten voor een sociale huurwoning zijn niet meer te overzien. Een investeringsschift van eigendomsverwerving naar ondersteuning van woonbehoefte kan niet langer op zich laten wachten. Een thuis hebben is een basisrecht dat niet langer met de voeten mag worden getreden.

HUURDER / VERHUURDER:

WIE HEEFT GELIJK, WIE KRIJGT GELIJK?

Essentie is dat wetten en regeltjes niet in staat zijn om waarden en normen te (ver)vangen. Probleem is dat zowel een absoluut gebrek aan wetten nefast is voor een goede ordening van onze maatschappij, maar een te veel aan regels maakt dat partij- en het bos niet langer door de bomen zien. Zo klaagt mijn verhuurder er steevast over dat zijn huurwoning aan alsmaar meer kwaliteitsvereisten moet beantwoorden, terwijl hij gewoon nalaat dat lek in het dak te herstellen, zucht de buurvrouw tijdens het wekelijkse aperitief. Dan moet je dringend eens naar de huurdersbond, wordt haar gezegd, daar zullen ze je dossier wel van alle kanten bekijken.

Uittredende plaatsbeschrijving nog dertig dagen voor verandering vatbaar?

Lies huurt nu al enkele jaren een studiootje op de tweede verdieping van een pand in het bruisende hart van Belzele, ten noorden van Wondelgem, waar de bemanning van de passerende binnenvaartschepen richting Evergemsluis haar steevast hartelijk begroet telkens ze op haar zonnig terrasje in haar favoriet tijdschrift aan het bladeren is. Maar na al die jaren is ze de studio ontgroeid. *Tijd voor iets anders en ruimers.* Nadat ze het contract heeft opgezegd, werd enkele weken geleden de uittredende plaatsbeschrijving opgemaakt en door iedereen voor akkoord ondertekend. Lies is opgelucht dat er geen huurschade is vastgesteld. Dat zou haar trouwens hebben verbaasd aangezien ze de studio altijd heel goed heeft onderhouden en er niets stuk was gegaan. Maar deze ochtend zat er een aangetekende brief in haar brievenbus waarin de verhuurder toch nog afkomt met huurschade. Tijdens haar verblijf heeft ze gaatjes in de muren geboord om enkele mooie bloemenkaders op te hangen. Ze heeft die gaatjes wel allemaal dichtgemaakt, zoal het hoort, maar de verhuurder ontwaart nu toch een miniem kleurverschil. Hij verwijst ook naar het huurcontract.

En inderdaad, in haar huurcontract lezen we dat de uittredende plaatsbeschrijving altijd onder het uitdrukkelijke en gebruikelijke voorbehoud van alle huidige en toekomstige rechten van de verhuurder tegenover de huurder wordt opgemaakt en dat de verhuurder dertig werkdagen tijd heeft om de verlatende huurder in kennis te stellen van bijkomende schadeposten die na

de uittredende plaatsbeschrijving nog zouden worden vastgesteld. Dat had ze nog niet gelezen, geeft Lies toe. Maar kan zo iets wel? Als de plaatsbeschrijving door beide partijen voor akkoord is ondertekend, is die dan niet tegensprekelijk en definitief?

De uittredende plaatsbeschrijving wordt opgemaakt nadat de huurder de woning heeft ontruimd en enkel nog de sleutels moet teruggeven. We vragen ons af wat het nut zou kunnen

zijn van een tegensprekelijke en omstandige plaatsbeschrijving als de verhuurder eenzijdig nog dertig dagen tijd heeft om opmerkingen te maken. Bovendien gaat het hier om zichtbare punten die de verhuurder normaal gezien tijdens de opmaak van de uittredende plaatsbeschrijving had moeten zien. Ze werd trouwens overdag, in vol zonlicht, opgemaakt. Wat bijvoorbeeld als er aansluitend op het vertrek van onze huurster, meteen nieuwe huurders de studio betrekken? Moet Lies dan ook instaan voor schade die de nieuwe huurders, tot nog dertig werkdagen na haar vertrek, zouden aanrichten?

Betalen om als huurder je huurverplichtingen na te komen

Ruben huurt een nette woning in een residentiële wijk van Mariakerke, een levendige deelgemeente van Gent die in twee wordt gesneden door het kanaal van Gent naar Oostende. Verhuurster is ene P-M J uit B, die blijkbaar veel wo-

ningen en appartementen in de buurt verhuurt. De dame blijkt wel heel erg creatief te zijn in het opmaken van haar huurcontracten. In zijn huurcontract gaat Ruben – zoals al haar andere huurders in het hunne – formeel akkoord dat bij gebrek aan stipte betaling van de huur, het contract van rechtswege en naar goeddunken van de verhuurster ontbonden wordt, na een eenvoudige aangetekende ingebrekestelling. Bij meer dan een maand achterstal gaat de huurder – opnieuw uitdrukkelijk – akkoord dat de verhuurster zonder zijn medeweten het pand mag ontruimen en de sloten mag veranderen, zodat de huurder er geen toegang meer toe heeft. De huurder gaat hier uitdrukkelijk mee akkoord, wordt nog eens beklemtoond. Kan dat? Uiteraard niet. Het

is altijd de vrederechter die moet oordelen of de fout van de huurder zwaarwichtig genoeg is om hem uit huis te zetten.

Maar het is nog niet gedaan. Onze huurder moet ook zijn deel van de algemene kosten betalen op basis van de

afrekeningen van de verhuurster of een door haar aangestelde syndicus. Kort na de aanvang van het contract heeft ze inderdaad een firma aangesteld die de verdere verhuring regelt. Het gaat om de firma AA, die op naam van haar man staat. Die heeft nu een afrekening naar Ruben gestuurd. Want door een lek in de afvoer is een tijd geleden de loodgieter moeten komen, moest er een stuk muur worden uitgebroken en moest alles opnieuw geschilderd worden. En Ruben zal dat geweten hebben.

Het begint met een mail die Ruben vorig jaar naar die firma van haar man heeft gestuurd, om dat lek te melden. Om die e-mail af te drukken en te klasseren wordt onze huurder 7,5 euro aangerekend. Het gaat om een half uur werk tegen een uurtarief van 15 euro. Enkele maanden later stuurt de firma zelf een mail naar de huurder om te zeggen dat de verzekering haar akkoord heeft gegeven en dat de werken mogen worden uitgevoerd. Ook die mail heeft hij

Bijkomende huurschade dertig dagen na opmaak uittredende plaatsbeschrijving?



moeten afdrukken en klasseren. Opnieuw een half uur werk en dus opnieuw een kost van 7,5 euro. Die schilderwerken moeten worden georganiseerd en verder opgevolgd. En er moet naar de schilder worden getelefoneerd. Dat betekent dus verschillende mails beantwoorden, afdrukken en klasseren, en controle van het verzekeringsdossier. Goed voor twee uur werk, en dat staat gelijk met 30 euro. Er zijn nog gebreken in de woning, dus stuurt Ruben een aangetekende brief naar de verhuurster. Die brief moet uiteraard worden gelezen, meer zelfs, er moet hiervoor eerst naar het postkantoor worden gegaan. En alles moet uiteraard worden geklasseerd. Goed voor twee uur werk, 30 euro dus. Er worden ook foto's gemaakt, de firma moet ook een antwoord schrijven, ook per aangetekende zending. Het afdrukken van de foto's op fotopapier kost 54,21 euro, de brieven, enveloppen en postzegels kosten de huurder 9 euro. Er moet ook worden nagegaan of Ruben de afgelopen twaalf maanden de huurgelden stipt heeft betaald. Dat betekent inboeken in de lijst, afdrukken en naar de verhuurster sturen en het bijhouden van de individuele lijst per huurder. Anderhalf uur werk, 22,5 euro. Alles samen krijgt Ruben een afrekening onder de neus geschoven van iets meer dan 300 euro.

We worden boos. Het staat de verhuurster inderdaad vrij om iemand aan te duiden die haar

Huurder brengt verhuurder op de hoogte van gebreken, dan is dat 7,5 euro alsjeblieft

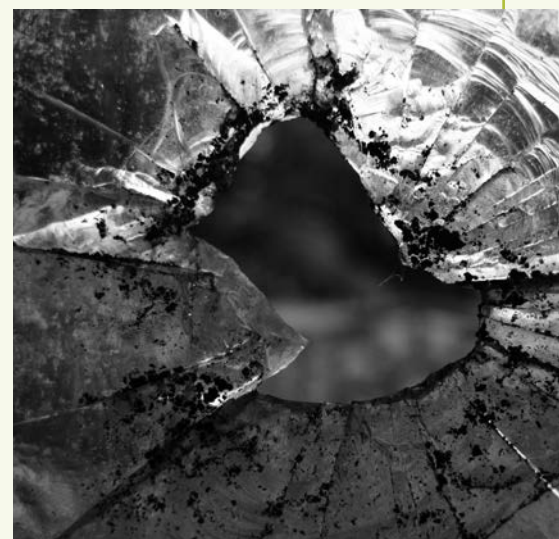
werk doet, maar die firma kan de kosten hiervan niet doorrekenen aan de huurder. Meent de verhuurster het werkelijk dat er de huurder kosten worden aangerekend om brieven van hem te lezen en te beantwoorden en vaklui te contacteren. Al deze zaken zijn gewone verhuurdersverplichtingen. Het gaat hier zelfs niet om de gemeenschappelijke kosten maar kosten die te maken hebben met de huurwoning van Ruben alleen. Het gaat hier ook niet over

syndicuskosten maar over gewone verhuurderskosten. Is het de verhuurster ernst dat als de huurder handelt als een goed huisvader en zijn meldingsplicht nakomt, hem hiervoor kosten kunnen worden aangerekend. Moet Ruben nu schrik hebben om gebreken te melden

in de woning omdat dit voor hem dan extra kosten zal meebrengen.

Voordeur appartement burens in jouw living

Naast de woning van een huurster is er een garage. Bovenop die garage wil de verhuurder een nieuw appartement bouwen. De inkomdeur van dat nieuwe appartement wil hij in de woonkamer van onze huurster plaatsen. De verhuurder ziet er blijkbaar geen graten in dat de privacy van zijn huidige huurster, een alleenstaande moeder van drie, met de voeten wordt getreden.



› 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).

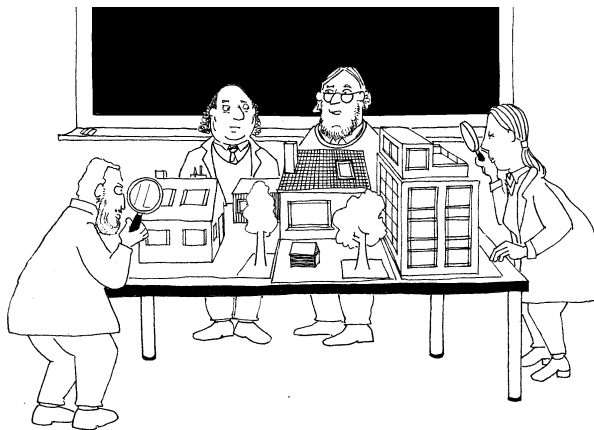
Je zontje die samen met zijn vriendjes gisterenmiddag te gretig aan het voetballen was: voor huurder of verhuurder? Vind het antwoord terug in het Nieuwe Huurboek! Om op verzendingskosten te besparen, kan je het Huurboek + addendum bij je huurdersbond telefonisch bestellen en tijdens de kantooruren komen afhalen. Leden vermelden hun lidnummer.

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

WONEN IN VLAANDEREN: HET GROOT WOONONDERZOEK 2013



Met en is weten. Wil de overheid een efficiënt woonbeleid voeren, dan moet ze ook weten hoe het is gesteld met de woonmarkt: waar bevinden zich de grootste knelpunten, wat zijn de uitdagingen waarin de overheid moet investeren en wat mag je gerust overlaten aan de vrije markt, als zo iets überhaupt mogelijk is... Om daar een zicht op te krijgen, heb je cijfers nodig. En voldoende gegevens, om de juiste lessen te kunnen trekken. *Een goed woonbeleid begint inderdaad met goede gegevens over de bestaande situatie, de ontwikkelingen en te verwachten trends op de woningmarkt.*



Van volks- en woningtelling naar woonsurvey naar groot woononderzoek

Vroeger werden die gegevens verzameld aan de hand van de klassieke *volks- en woningtellingen*. Van 1846 tot 2001 organiseerde België bijna elke tien jaar in totaal zestien van die tellingen. Vanaf 1856 bestreken die algemene volkstellingen meerdere aspecten van onze samenleving en beperkten ze zich niet tot het louter tellen van de inwoners voor administratieve doeleinden. Vanaf dan werden ook sociale, economische en demografische tendensen onderzocht. De laatste telling dateert van 2001 met de *algemene sociaaleconomische enquête 2001*, die nog meer de nadruk legde op het verzamelen van een breed gamma van kenmerken van de bevolking die elders niet beschikbaar zijn, zoals opleiding, bewoning en mobiliteit. Voor het eerst werd er niet alleen naar feitelijke informatie gevraagd maar ook naar meningen, zoals het gezondheidsaanvoelen en de opinie over de kwaliteit van de leefomgeving. Maar daarna stierven die volkstellingen een stille dood. Daarom besliste de Vlaamse overheid om in 2005 een grootschalige bevraging te houden naar de woonsituatie van de Vlaamse huishou-

dens. Voor de *Woonsurvey 2005* werden meer dan 5.000 gezinnen geïnterviewd en meer dan 8.000 woningen aan de buitenkant gescreend.

In 2012 en 2013 werd voor een tweede keer een onderzoekende blik geworpen op de woonsituatie van de Vlaming, nu bij ongeveer 10.000 huishoudens. Ook de kwaliteit van 5.000 woningen werd aan de binnenkant bestudeerd. In de loop van 2014 werden al deze gegevens verwerkt. Dit grootschalig onderzoek naar de woonsituatie en woningkwaliteit staat bekend als *Groot Woononderzoek (GWO) 2013*. Op 3 maart 2015 werden de resultaten in het Vlaamse parlement aan het grote publiek bekendgemaakt.

Tevreden met gebreken in huurwoning

Wat meteen opvalt, is dat veel huurders (maar liefst 77 % – ter nuancering: bij eigenaars-bewoners is dat 96 %) aangeven tevreden te zijn over hun woning, terwijl hetzelfde onderzoek aantoonde dat heel wat huurwoningen niet over het nodige basiscomfort beschikken. Wel gaat het vaak om gebreken die relatief gemakkelijk in orde kunnen worden gebracht. Waarschijnlijk zijn het ook deze zaken waar de huurder minder

aan tilt. Daarnaast liggen huurders minder wakker van wat ze niet zien, bijvoorbeeld een onveilige elektriciteitsleiding. Omdat de keuzemogelijkheden beperkt zijn, moet de huurder zich ook schikken naar die realiteit. De tevredenheid over de woning gaat vaak samen met de huurprijs en de omgeving. De technische onvolkomenheden worden er dan maar bij genomen. In het uiteindelijke waardeoordeel spelen deze zaken minder mee. De directe behoeftes liggen ook vaker op comfortniveau dan op kwaliteitsniveau. *Woontevredenheid* is dus een ruim concept.

Wat opvalt, en ook nieuw is, is dat ook sociale huurwoningen vaak slecht scoren qua kwaliteit. Oorzaak moet worden gezocht in het verouderde patrimonium dat doorgaans gebouwd werd met eenvoudige, goedkope en minderwaardige materialen. De sociale huisvestingsmaatschappijen kunnen ook niet zomaar meteen het geld op tafel leggen om hun woningen te renoveren. Sinds 2008 werd wel al een versnelling hoger geschakeld.

Kwaliteit van de huurwoning: miljoen woningen niet in orde

Wat zijn nu de meest voorkomende gebreken op onze woonmarkt?

- ① 30 % van de private huurwoningen kampt met een of ander vochtprobleem
- ② 11 % heeft een slechte (te steile of wankel) trap
- ③ 21 % van de woningen zit met een elektriciteitsrisico
- ④ 5 % van de woningen heeft een beschadigde verwarmingsinstallatie
- ⑤ 25 % zit zonder verluchtingsmogelijkheden
- ⑥ 300.000 woningen kampen met een mogelijk gevaar op koolstofmonoxide (co), waarbij



Een miljoen woningen niet in orde.

vooral huurwoningen een verhoogd risico lopen

- ⑦ 37 % van de woningen heeft een ontoereikende kwaliteit, vertaald gaat het hier om maar liefst één miljoen woningen → 47 % van de private en 44 % van de sociale huurwoningen kent kwaliteitsproblemen.

Momenteel zijn er zo'n 550.000 bewoonde woningen op de private huurmarkt. De verhuurder heeft een gemiddeld rendement van 3,1 % op zijn investering, zonder rekening te houden met de uiteindelijke meerwaarde als hij de woning uiteindelijk ooit zal verkopen. Terwijl drie kwart van de verhuurders in de hoogste inkomensklassen zitten, bevestigt het Groot Woononderzoek de groeiende onbetaalbaarheid bij de huurders. Er is geen correct verband tussen huurprijs en kwaliteit van de woning. Je kan dus stellen dat de 'vrije' markt hier faalt. De betaalbaarheid op de private huurmarkt is enorm achteruitgegaan. In de sociale huur weegt dit minder door.

Eigendomsverwerving staat nog altijd boven huur

De financiële overheidsfocus op eigendomsverwerving staat nog steeds buiten proportie, zo stellen de onderzoekers. Eigenlijk zou er een fiscale neutraliteit moeten zijn tussen huur en eigendom, om van daaruit te kijken of er bepaalde aansporingsmechanismen moeten worden gecreëerd voor verhuurders. Een van de voornaamste en verrassendste vaststellingen van het Groot Woononderzoek 2013 is nochtans dat, na een decennialang aanhoudende groei van het aandeel eigenaars, er niet langer sprake meer is van een stijging. Tussen 2005 en 2013

is deze trend omgedraaid. In 2013 bewoonde 70,5 % van de Vlaamse huishoudens een eigen woning, terwijl dat in 2005 nog 74,4 % was. Deze daling ging gepaard met een toename van het aandeel private huurwoningen (van 18,5 % naar 20,4 %) en een lichte toename van de sociale huurmarkt (van 5,6 % naar 6,7 %).

Gaat het hier om een tijdelijke dip of een structurele daling in het eigenaarschap? Voornaamste oorzaak zou de economische crisis zijn. En dat is niet alleen in Vlaanderen het geval. In andere Europese landen, zoals Noorwegen en Spanje, viel de 'heropleving' van de private huurmarkt duidelijk samen met de financiële crisis. In landen waar de crisis het hardst toesloeg, steeg de vraag naar private huurwoningen het meest. Hoewel de crisis op de Belgische woningmarkt minder prominent aanwezig was dan in de meeste andere Europese landen, zien we hier dus mogelijk toch een effect op eigendomsverwerving. Hoewel nog steeds meer dan aantrekkelijk, zijn de fiscale voordelen van de woonbonus toch gevoelig verminderd, zodat de mogelijkheid om

eigenaar te worden, fiscaal niet meer zo hard wordt aangemoedigd. Bovendien zijn de banken ook strenger geworden in het toekennen van een hypothecaire lening. Niet iedereen kan dus nog zomaar geld bij de bank lenen om een huis te kopen. Dat was voor de crisis in de Verenigde Staten wel even anders. Toen zagen we daar zelfs de *Ninja*-lening die werd verstrekt aan mensen die niks hadden: *no income, no job and no assets* (geen inkomen, geen job en geen eigen middelen). Meer hierover in **HUURDERSblad 216 online**. Hoe dan ook, hoe lager je inkomen, hoe kleiner de kans om überhaupt ooit eigenaar te worden. Nochtans geeft 53 % van de huurders aan ooit eigenaar te willen worden. In het Verenigd Koninkrijk worden ook alsminder mensen eigenaar van hun woning. Dat heeft onder meer te maken met het feit dat alsmeer grote, rijke investeerders steeds meer woningen van de markt kapen om te verhuren zodat steeds minder mensen hun eerste eigendom kunnen aankopen.

Schimmel nog steeds een van de grootste gebreken

Jaarlijks gaan er meer dan 2,5 miljoen mensen bij de notaris langs voor advies en het verlijden van notariële akten. Naar eigen zeggen voelt de notaris hierdoor de polsslag van samenleving en krijgt hij een nauwkeurig beeld van wat er bij de bevolking leeft. Dat wordt dan weergegeven in de notarisbarometer, een weerslag van wat er in ons land bij de gezinnen, ondernemingen en vastgoedsector leeft. En uit de jongste notarisbarometer blijkt dat de hervorming van de woonbonus de Vlaamse huizenmarkt niet heeft doen instorten. Integendeel, het aantal transacties steeg in het eerste trimester zelfs met 3,2 % tegenover dezelfde periode vorig jaar. In Wallonië is er zelfs een groei van 15,9 %. Deze opvallende cijfers zijn wellicht te wijten aan de ultralage rente. In het begin van 2014 zagen we een lichte daling in vergelijking met eind 2013, maar het aantal transacties bleef toch vrij stabiel.

DISCRIMINATIE OP DE PRIVATE HUURMARKT

Ook nog uit het Groot Woononderzoek 2013. Aan verhuurders werd ook gevraagd in welke mate ze huurders selecteren. Drie situaties werden voorgelegd, met telkens de vraag of de verhuurder ofwel geen enkel bezwaar zou hebben tegen de kandidaat, ofwel het minder prettig zou vinden maar hem wel zou aanvaarden, ofwel gewoon meteen een andere huurder zou zoeken. Van de drie voorgelegde situaties zien we de grootste weerstand tegen een huurder die afhankelijk is van het ocmw voor de waarborg. 36 % van de verhuurders zou in dit geval een andere huurder zoeken. Huurders met een vervangingsinkomen zijn het minst geliefd. Bij een kandidaat van vreemde afkomst zegt 22 % iemand anders te zoeken. En in het geval van een alleenstaande moeder met kinderen gaat het nog om 8 %.

Het rechtstreeks aan een verhuurder vragen, lokt misschien minder scherpe antwoorden uit omdat ze zich dan moeten verantwoorden. Anoniem – als je bijvoorbeeld niet doorhebt dat je wordt bevraagd – handelt een mens wellicht iets onverbloender. Iemand met een vreemd klinkende naam en/of een uitkering van het ocmw die een woning wil huren, wordt in Gent door drie op de vier verhuurders en vastgoedmakelaren straal genegeerd. Nieuw onderzoek van de Gentse universiteit in opdracht van de stad Gent toont dit onverbiddelijk aan. De resultaten blijken onthutsend. We trokken naar het stadhuis en vroegen meer uitleg aan Resul Tapmaz, Gents schepen voor gelijke kansen.

Hij steekt meteen van wal: 'Er werden inderdaad 1.463 advertenties onderzocht, zowel bij particuliere verhuurders als bij makelaars. Er werd telkens gereageerd aan de hand van twee fictieve personen, een met een discriminatieachtergrond en een als controlepersoon. Daarbij werd ervoor gezorgd dat de contacten identiek waren en enkel afweken op basis van een achtergrondkenmerk waartegen gediscrimineerd wordt. Volgende gronden werden getest: etniciteit, fysieke beperking, sociale uitkering en de combinatie van etniciteit en sociale uitkering. Een op drie verhuurders discrimineert personen met een vreemde etniciteit. Hetzelfde zien we bij blinde personen.

Bijna de helft discrimineert personen met een sociale uitkering en drie op vier doet dat bij personen met een vreemde etniciteit en sociale uitkering.'

HUURDERSblad: *Waarom dat onderzoek? Vermoeden jullie al dat er gediscrimineerd werd op de Gentse huurmarkt?*

Resul Tapmaz : In het verleden werd dit al voor heel Vlaanderen onderzocht. Ook de diversiteitsbarometer van het Centrum voor gelijkheid van kansen en voor racismebestrijding toonde vorig jaar aan dat veel makelaars nog te vaak ingaan op de vraag van eigenaars om geen vreemdelingen of personen met een beperking te aanvaarden. Wij wilden nu specifiek de Gentse context onderzoeken. Je hoort wel verhalen van mensen die maar geen huurwoning vinden omdat ze een andere huidskleur hebben. Er was inderdaad wel al een vermoeden dat huurders van vreemde afkomst of met een uitkering op de Gentse huurmarkt werden geweerd, maar we zagen dat nooit bevestigd. Nu is discriminatie objectief aangetoond. Maar ik geef toe dat ik toch wel geschrokken ben van de cijfers.

Discriminatie verboden maar onbestraft

HUURDERSblad: *Het is nu toch al verboden te discrimineren door de antidiscriminatiewet. Hoe komt het dan dat het zo veel gebeurt, en waarom is hiervoor amper iemand al veroordeeld?*

Resul Tapmaz : Op acht jaar tijd is er één proces-verbaal opgesteld. Het probleem is niet dat er geen wetgeving voorhanden is om discriminatie te bestrijden, maar wel dat er geen instrumenten zijn om snel op discriminatie te reageren. Discriminatie is ook niet zo eenvoudig juridisch te objectiveren. Wat we nodig hebben, is een wettelijk kader om dit kortdurend aan te pakken. Bij voorkeur op federaal of Vlaamse niveau, en als dat niet mogelijk is, op lokaal niveau. Soit, wie het doet, is niet zo belangrijk, als het maar wordt gedaan. En dat het zo moeilijk is om discriminatie daadkrachtig aan te pakken, zie je ook aan de lage meldingsbereidheid van slachtoffers bij het Meldpunt Discriminatie. Mensen gaan daar vaak met hoge verwachtingen naartoe, maar komen ontmoedigd buiten omdat er niet meteen iets kan worden gedaan aan hun klacht.

HUURDERSblad: *Moeten discriminerende verhuurders worden gestraft?*

Resul Tapmaz : Het BIV (Belgisch instituut voor vastgoedmakelaars) heeft een eigen reguleringsstelsel. Het kan dus zelfs sancties opleggen aan vastgoedmakelaars die ingaan op vragen van eigenaars om bijvoor-



Schepen Resul Tapmaz.



Schepen Resul Tampaz.

Discriminatie op de Gentse huurmarkt.

beeld geen huurders van vreemde origine te aanvaarden. Maar er komen maar zelden klachten tot bij hen.

Discriminatie proactief opsporen en aanpakken

HUURDERSblad: Nu je het over praktijktesten hebt. Mystery calls zijn onmisbaar voor het opsporen van directe discriminatie in de fase voor het ondertekenen van de arbeidsovereenkomst, zo zei onlangs minister Kris Peeters over discriminatie op de arbeidsmarkt. Strikte randvoorwaarden zijn hierbij noodzakelijk, voegde hij eraan toe. Zo moeten de mystery calls van de sociale inspectie zelf komen, blijven die inspecteurs strikt gebonden aan het beroepsgeheim en vormen ze slechts een aanzet tot verder onderzoek. De mystery call moet louter informatief blijven en kan enkel als bijwijs dienen als andere opsporingsmethodes falen. Maar niet ieder-

een binnen de regering is daar even hard voor te vinden, zo blijkt... Zou iets dergelijks ook niet moeten kunnen op de huurmarkt? In Parijs is dat de doodnormaalste zaak. Dat leidt zelfs tot daadwerkelijke resultaten, zoals in Amerika het geval is geweest.

Resul Tapmaz: Niet iedereen in de regering is hier inderdaad van overtuigd, al begint de N-VA hierin toch tamelijk geïsoleerd te staan. Maar we hebben het hier nu over de arbeidsmarkt, niet de huurmarkt. Wij willen ons nu eerst concentreren op ons actieplan. Samen met de vastgoedsector en de huurdersbond willen we afspraken uitwerken om gezamenlijk discriminatie aan te pakken. Ik wil ook niet enkel focussen op racisme maar op elke vorm van uitsluiting.

HUURDERSblad: Alvast bedankt voor dit gesprek.

Onlangs veroordeelde de rechtbank van Namen een verhuurder omdat hij huurders met een inkomen van minder dan 2.000 euro stelselmatig niet aanvaardt: discriminatie op basis van vermogen. De verhuurder heeft het recht om de solvabiliteit van de kandidaat-huurder na te gaan, maar dat moet geval per geval gebeuren, zonder op voorhand principieel een groep burgers uit te sluiten. De verhuurder moet zijn selectiepraktijk nu stoppen, op straffe van een dwangsom van 500 euro. Het is de eerste keer in België dat een verhuurder om die redenen veroordeeld is. Meer hierover, en over het Gentse onderzoek, in **HUURDERSblad** 223 online.



Huurder is al maanden op zoek naar een huurwoning, en reageert op een advertentie van een bekende Gentse vastgoedmakelaar, en krijgt dit als antwoord terug:

‘Indien na het bezoek nog steeds interesse in het pand, gelieve dan volgende documenten bij ons in te dienen: identiteitskaart, loonfiche van de laatste drie maanden en betaalbewijs van huur van de afgelopen zes maanden indien reeds huurder.’

DE HUURPRIJZEN EN DE INDEXSPRONG

De huurdersbonden hebben een indexsprong voor de huurprijzen met succes op de federale regeringstafel gedropt. Een indexsprong doorvoeren voor de lonen en vervangingsinkomens maar niet voor de huurprijzen en andere inkomensgroepen, toont het asociale gelaat van deze federale regering, aldus ACW-voorzitter Leemans. Ook CD&V, bij monde van federaal vice-premier Kris Peeters, wilde een indexsprong voor de huurprijzen. En die is meer dan nodig. *(Maar bij het ter perse gaan van dit Huurdersblad vernamen we dat CD&V de indexsprong voor de huurprijs heeft laten vallen.)*

Onlangs keurde het parlement de wet ter verbetering van de werkgelegenheid goed. Vanaf 27 april 2015 mogen de lonen en vervangingsinkomens niet worden aangepast aan de gezondheidsindex. Ze worden vastgeklemd aan de index van maart 2015. Normaal worden die automatisch aangepast telkens als het gemiddelde van de gezondheidsindex van de afgelopen vier maanden met 2 % gestegen is ten opzichte van de spilindex. Overschrijdt de gezondheidsindex een bepaald niveau – of een spil, vandaar de naam – dan zegt men dat ‘de spilindex overschreden is’ en worden de lonen normaal gezien aangepast. Op die manier wordt in tijden van inflatie (duurdere prijzen) de koopkracht van lonen en vervangingsinkomens beschermd. De regering wil nu die indexsprong overslaan en gedurende die periode de lonen en uitkeringen niet

aanpassen. Men acht dit nodig om de concurrentiepositie van onze bedrijven te verbeteren door de handicap van onze loonkost in vergelijking met het buitenland te dichten. Het gevolg van deze maatregel is dat mensen aan koopkracht zullen inboeten (gemiddeld 2 %) en dit verlies voor de rest van hun leven zullen meedragen.

Ook indexsprong voor de huurprijzen

De huurdersbonden hebben nu gepleit dat ook de huurprijs een dergelijke indexsprong moet ondergaan, zodat vanaf april 2015 de huurprijzen worden geblokkeerd zolang ook de lonen niet worden aangepast. We vinden het niet logisch dat op een moment dat inspanningen gevraagd worden aan de hele bevolking, enkel de lonen moeten inleveren, terwijl van andere inkomensgroepen, zoals verhuurders, geen inspanningen worden gevraagd. Als er geen huurindexstop komt, dreigt de huurder twee maal te verarmen. Een eerste keer omdat zijn loon niet wordt aangepast terwijl de levensduurte met 2 % gestegen is. En een tweede maal omdat de voornaamste kost van het gezinsbudget, de huur, wel wordt aangepast aan de index en bij vrije huurprijsonderhandeling daar zelfs een pak boven kan gaan.

Dat is eigenlijk niet meer dan een averechtse herverdeling. Huurders, van wie de helft tot de 40 % laagste inkomens behoren, verarmen. En verhuurders, van wie maar liefst 55 % tot de 20 % hoogste inkomens behoren, moeten geen inspanningen leveren. Dit is ongehoord, nu uit het Groot Woonon-

derzoek 2013 blijkt dat in 2013 liefst 30,4 % na betaling van de huur; te weinig overhoudt om nog menswaardig te kunnen leven. Die mensen laten inleveren terwijl ze al in armoede leven, terwijl de meerderheid van de verhuurders tot de rijkere inkomens behoren en hen geen inspanning vragen, is eigenlijk onbehoorlijk en ronduit asociaal.

Politieke beslissing is nog hangende

De vraag of er een indexsprong voor de huurprijzen komt was, terwijl we dit schreven, nog onzeker. Nagenoeg alle oppositiepartijen zijn voor een dergelijke indexsprong, maar de federale regering is verdeeld. CD&V was voor, N-VA ronduit tegen en Open VLD aanvankelijk ook, maar liet een opening zolang de maatregel eenvoudig was. Wat ze daar precies mee bedoelt, is momenteel een goed bewaard geheim. Maar het zou ons niet verwonderen dat de liberalen hieronder verstaan dat tijdens de indexstop voor lonen de huurprijzen voor lopende huurcontracten niet mogen worden aangepast aan de index, maar dat de vrije huurprijsonderhandeling voor nieuwe contracten en hernieuwing van contracten (na opzegging door de verhuurder) volledig vrij moet blijven. Kris Peeters beloofde de discussie over de indexstop voor huurprijzen op de regeringstafel te leggen tijdens de onderhandelingen over de taks-shift (verschuiving van de lasten op arbeid naar kapitaal). En ondertussen vechten voor- en tegenstanders al een duchtig robbertje uit over zin en onzin van een indexstop voor de huur. Dat mag hieronder blijken.

Wie is bevoegd?

Sinds 1 juli 2014 is niet langer de federale overheid bevoegd voor de woninghuurwet, maar de gewesten. Vlaams minister voor wonen, Liesbeth Homans (N-VA), was er als de kippen bij om te stellen dat niet de federale overheid bevoegd is, maar Vlaanderen. Mocht de federale regering toch beslissen tot een indexstop voor de huren, zou ze een bevoegdheidsconflict invoeren. De Raad van State, die tussenkomt bij dergelijke discussies, velde hierover een waarachtig Salomonsoordeel. De indexerings op zich is geen bevoegdheidsdomein dat enkel wordt toegewe-



Huurprijzen geïndexeerd of niet?



zen aan alleen de federale regering of alleen de gewesten. Alles hangt af van het beleidskader van de huurindexstop. Indien die slaat op de regulering van huurcontracten, dan is uitsluitend Vlaanderen bevoegd. Maar als die kadert in een algemeen inkomens- of prijzenbeleid, dan heeft de federale overheid het voor het zeggen. Afhankelijk van de beleids invalshoek kunnen beide bestuursniveaus bevoegd zijn. Het gaat dus om parallelle bevoegdheden, afhankelijk van de uitgewerkte maatregelen en de beleids invalshoek. In een volwaardige federale staat is het trouwens een illusie te denken dat alle vraagstukken exclusief aan één enkel bevoegdheidsniveau toebehooren. Ondertussen lijkt de minister voor wonen te erkennen dat de federale overheid bevoegd kan zijn, maar stelt ze dat als de federale overheid zou beslissen tot een huurindexstop, het dossier daarmee automatisch ook op de Vlaamse regeringstafel terechtkomt.

De gezondheidsindex en de inkomensmatiging: niets nieuws onder de zon

Om de loonhandicap met het buitenland onder controle te houden, voerde in 1994 de regering de gezondheidsindex in. Onder meer alcohol, tabak, benzine en diesel werden uit de indexkorf gelicht. Lonen en huurprijzen zouden voortaan de gezondheidsindex volgen. De koppeling van de matiging van huurprijzen aan die van inkomens is dus zeker geen uitvindsel.

Diverse tijdelijke huurwetten hebben in het verleden de huurprijs al geblokkeerd of een matiging opgelegd aan de stijging ervan gedurende een of meerdere jaren, samen met een beperking van de opzeggingsmogelijkheden van de verhuurder via de techniek van de wettelijke verlenging als het huurcontract door de verhuurder was opgezegd of verviel. Het gaat om de wetten van 31 juli 1947, 20 december 1950, 29 januari 1964 en de jaarwetten tussen 1975 en 1985 (elk jaar een wettelijke verlenging). Bijzonder vergelijkbaar is de sociale herstellwet van 22 januari 1985, omdat deze voor de periode van het Globaal Plan (van 1985 tot 1987) een huurprijsmatiging oplegde samen met een beperking van de opzeggingsmogelijkheden voor de verhuurder. De maatregel kaderde in een algemeen plan van inkomensmatiging 'ter bevordering van de tewerkstelling en het concurrentievermogen.' Verder heeft ook, in afwachting van de invoering van de woninghuurwet, de wet van 22 december 1989 voor het jaar 1990 een blokkering van de huurprijzen en beperking van de opzeggingsmogelijkheden voor de verhuurder doorgevoerd via de techniek van een wettelijke verlenging van het huurcontract met een jaar. Bedoeling was de pan swingende huurprijzen af te remmen.

Het is dus zeker niet zo dat in het verleden geen huurprijsmatiging of blokkeringen zijn uitgewerkt. Bijna telkens ging dit ook gepaard met een wettelijke verlenging van het contract als de verhuurder dit had opgezegd, behalve bij

een opzegging voor eigen gebruik of grondige verbouwingswerken. Belangrijk is dat ook bij nieuwe contracten de huurprijs niet mag worden verhoogd. Want als enkel voor lopende contracten de huurprijs niet mag stijgen met de index, dan riskeer je dat verhuurders lopende contracten massaal gaan opzeggen om zo de huurder een nieuw contract met een hogere huurprijs onder de neus te schuiven. En dat kan uiteraard niet de bedoeling zijn.

Waarom een indexstop als de gezondheidsindex zo traag stijgt?

De dag nadat de discussie over een huurindexstop in de media woedde, kopte Het Laatste Nieuws op 19 februari 2015 *Hele dag gedoe over 10 eurocent*. Hiermee echode deze liberaal geïnspireerde krant Open VLD—parlementslid Mercedes Van Volcem, die stelde dat de discussie over de indexsprong voor huurprijzen een non-discussie was. Want met de lage inflatiegraad (wanneer men januari 2015 vergelijkt met januari 2014) zou dit neerkomen op een nadeel van 10 eurocent bij een maandelijkse huurprijs van 1.000 euro.

Waarom deze krant, of de politica zelf, zich dan geen vragen stelde of het massale protest tegen de indexstop voor de lonen over even weinig ging, laten we in het midden. Maar de redenering van Het Laatste Nieuws rust wel op drijfzand. Een loonindexsprong van 2 % betekent immers een koopkrachtverlies van 2 %, dat



Indexering geweerd

trouwens blijvend is, terwijl tijdens die periode de huurprijzen wel tot 2 % mogen stijgen. Een stijging van een huurprijs van 1.000 euro met 2 % vertegenwoordigt 20 euro per maand. Op jaarbasis vertegenwoordigt dit dus 240 euro. Dat zijn dus geen peanuts achter de komma. In De Tijd van 19 februari 2015 werd dit haarfijn uitgelegd. Het klopt natuurlijk dat momenteel de inflatie traag stijgt. Dat betekent enkel dat als die trend zich zou doorzetten, wat moeilijk te voorspellen valt, het een hele tijd kan duren vooraleer de volgende spilindex met 2 % wordt overschreden. Maar op het einde van de rit en voor de verdere toekomst komt dit wel neer op een meeruitgave van 2 % van de maandelijkse huurprijs, terwijl het loon of de uitkering niet is gestegen.

Verhuurders hebben hoge kosten en een huurindexstopt de rentabiliteit aan

Volgens minister Homans en de Verenigde Eigenaars (het vroegere Algemeen Eigenaarsverbond) is de Abex-index (index van de bouwkosten) gestegen, samen met nog andere kosten zoals verzekeringspremies, zodat een indexstopt voor de huurprijzen de rentabiliteit in gevaar zou brengen.

Welnu, het Groot Woononderzoek 2013 (zie elders in dit nummer) heeft de verhuurders bevraagd over hun huuropbrengsten en de onderhouds- en herstellingskosten die ze maken. De gemiddelde bruto opbrengst bedraagt 12.706 euro per jaar. Per wooneenheid komt dit neer op gemiddeld 7.041 euro. De grootste kostenpost zijn het onderhoud en de herstellingen. Deze komen gemiddeld uit op 2.181 euro per jaar en 1.208 euro per wooneenheid. De gemiddelde kosten voor onroerende voorheffing en brandverzekering bedragen per woning achtereenvolgens 698 en 317 euro. In totaal hebben particuliere verhuurders een gemiddelde jaarlijkse kost van 5.379 euro of 2.939 euro per wooneenheid. Op een bruto huurinkomen per wooneenheid per jaar, vertegenwoordigen deze kosten dus 41,74 %, waarbij de onderhouds- en herstellingskosten goed zijn voor 17,16 % (1.208 euro op 7.041 euro).

De Verenigde Eigenaars vergeten bovendien te vertellen dat ze niet op de reële huurinkomsten worden belast, maar op het geïndexeerd kadastraal inkomen (κ_1), dat nog dateert van

1975 en een heel pak onder de werkelijke huurwaarde ligt. Deze taxering op dit fictief ondergewaardeerd huurinkomen ligt trouwens bij de Europese Commissie al langer onder vuur. Bij de bepaling van het bruto κ_1 wordt 40 % vrijgesteld van belasting, omdat de wetgever er vanuit ging dat een verhuurder gemiddeld 40 % van z'n huuropbrengsten besteedt aan onderhoud en herstellingen. Het betreft hier dus een forfaitaire belastingsaftrek, zonder dat verhuurders deze kosten moeten bewijzen. En net dat wordt nu tegengesproken door de verhuurders die hebben deelgenomen aan het Groot Woononderzoek: onderhoud en herstellingen komen neer op slechts 17,16 % van bruto huuropbrengst.

Verder volgens het Groot Woononderzoek bedroeg het gemiddeld direct netto rendement op huurinkomsten 3,1 % in 2013. In 2005 was dit nog 2,05 %. Dat is dus een behoorlijke stijging, die, vergeleken met andere beleggingen, zelfs een behoorlijk rendement oplevert, zeker als je ermee rekening houdt dat het, bij de verkoop van de huurwoning, nog een pak hoger zal liggen, nu de woningprijzen de afgelopen tien jaar forst gestegen zijn. Overigens heeft het Groot Woononderzoek ook uitgewezen dat voor het eerst sinds lang het aanbod op de private huurmarkt verruimd is. Een tijdelijke huurindexstopt zal de rentabiliteit dus niet significant verlagen. Overigens blijkt ook nog dat alhoewel de verhuurders het recht hebben om jaarlijks de huurprijs aan te passen aan de gezondheidsindex, slechts 58 % dit daadwerkelijk vragen. Dus alarmerende verhalen over verhuurders die zullen afhaken, zijn hier echt wel misplaatst.

Huurders hadden op 5 november 2014 hun negenjarig huurcontract opgezegd om te eindigen op 31 december 2014. Het registratiekantoor had hen op 23 september schriftelijk laten weten dat men geen geregistreerd huurcontract voor hun woning terugvond. Maar achteraf blijkt dat het contract wel degelijk – reeds op 30 mei 2007 – was geregistreerd, zodat huurders ook voor de maanden januari en februari 2015 huur moesten betalen. Na voorlegging van hun nieuw huurcontract, dat op 1 januari 2015 een aanvang nam, werd hen de huur van die twee maanden door de overheid terugbetaald. Huurdersbond Antwerpen was al een tijdje met dit dossier bezig. En nu heeft de federale overheidsdienst (FOD) Financiën zich inderdaad bereid verklaard – bij wijze van minnelijke regeling – de schade te vergoeden die de huurders had geleden door de foutieve informatie die hen door het registratiekantoor was verstrekt.

In het Gentse registratiekantoor kan je zelfs schriftelijk niet te weten komen of je contract al dan niet is geregistreerd. Eind april wisten ze ons daar te vertellen dat ze met een gigantische achterstand zaten en dat ze nog bezig waren met het beantwoorden van e-mails die in januari waren binnengekomen.



WACHTLIJSTEN BIJ DE HUURDESBOND

Borgerhout, dinsdagavond kwart over zeven. Het laatste nummertje is net uitgedeeld. De wachtkamer van de huurdersbond zit bomvol. De huurders wachten gelaten tot ze geholpen worden. Ze zijn al blij dat ze vandaag terecht kunnen voor huuradvies. Om half acht kunnen de eerste huurders hun problemen voorleggen. Rond half twaalf gaat de laatste huurder de deur uit. Het werk voor vandaag zit erop. Overvolle spreekuren en wekelijkse afspraken die op maandagvoormiddag al volledig zijn ingenomen, tonen aan dat de vraag van huurders die nood hebben aan advies of bijstand, veel groter is dan het aanbod.

Huurdersbond Antwerpen heeft zijn kantoor in Borgerhout. Dit brengt met zich mee dat we worden geconfronteerd met problemen op de huisvestingsmarkt die typisch zijn voor de grootste stad van Vlaanderen: groot aandeel huurders, slechte woonkwaliteit en groot aandeel gezinnen in een zwakke economische situatie... De kernopdracht van de huurdersbonden bestaat uit het verstrekken van informatie en juridisch huuradvies aan individuele en groepen huurders. Dit is een taak van algemeen belang die ons is opgelegd door de Vlaamse overheid en waarvoor we subsidiemiddelen ontvangen. In 2009 kwam de overheid tegemoet aan onze verzuchtingen, zoals een volwaardig gesubsidieerd basiskader en een hiermee overeenstemmend personeelskader. Het nieuwe subsidiebesluit legde in ruil voor een ruimere betoelaging ook zwaardere verplichtingen op qua beschikbaarheid voor onder meer juridisch huuradvies. De huurdersbonden overschrijden ruim het voorgeschreven aantal spreekuren. Dit zegt uiteraard niets over de werkdruk en de vele huurders die zich dan aanbieden, want de adviesuren lopen steevast uit.

De verruimde subsidiemiddelen hebben zich snel vertaald in een groter bereik van de huurders. Anderzijds betekent dit ook dat aan dit stijgingsritme, de huurderbonden aan hun limiet zitten. Want met de stijging van het aantal dossiers, stijgt ook de workload en de opvolging, zoals het bezorgen van bijkomende informatie, het opstellen van brieven, het aanschrijven van verhuurders en het ondersteunen van de huurder in het vinden van een minnelijke oplossing. Met het huidige gesubsidieerd personeelsbestand, zelfs aangevuld met tientallen vrijwilligers die worden opgeleid en gecoacht, kan men onmogelijk binnen redelijke tijdsbestekken iedereen die erom vraagt, juridisch huuradvies bieden. Dit is een steeds nijpender pijnpunt. In dat opzicht is het een gemiste kans dat het subsidiebesluit niet in een automatisch mechanisme voorziet waardoor de subsidies kunnen meegroeien met de behaalde resultaten. We blijven aandringen op een aanpassing.

Terug naar Antwerpen

Huurdersbond Antwerpen is opgestart als vrijwilligerswerking. Tot op vandaag zijn vrijwilligers belangrijk en onmisbaar, ook tijdens het onthaal op het drukke spreekuur op dinsdagavond in Borgerhout, waar ze lidkaartjes uitschrijven en het huurcontract alvast fotokopiëren, zodat de adviesverlener



Spreekuur loopt op zijn einde.

zich op zijn taak kan concentreren. Het is belangrijk om te blijven investeren in de kwaliteit van het advies. Dit gebeurt door het nauwgezet opvolgen van de gegeven adviezen en een goede terugkoppeling. Dit heeft echter ook consequenties. De vrije spreekuren worden beperkt tot 35 huurders. Huurders die later binnenkomen, worden naar huis gestuurd, wat soms op onbegrip wordt onthaald omdat ze toch ruim binnen de geafficheerde spreekuren arriveerden. Zij kunnen op een later moment nog eens proberen. Maar het is niet zeker of ze dan wel geholpen kunnen worden. En een telefonische afspraak maken is evenmin vanzelfsprekend. Maandagvoormiddag zijn alle afspraken voor de rest van de week al volgeboekt. De extra besparingen dit jaar op de subsidiemiddelen verplichten ons nog meer dan voorgaande jaren om te zoeken naar alternatieve vormen van dienstverlening. Kunnen we meer huurders bereiken via onze collectieve leden? Kunnen we door vormingen of sensibilisatie problemen voorkomen en huurders weerbaarder maken? Onze kernboodschap is duidelijk. De nood aan huuradvies blijft (te) groot. Onze middelen, zowel in personeel als in beschikbare tijd, zijn (te) beperkt om aan de vraag naar advies en ondersteuning tegemoet te komen.

Iedereen ervaart in zijn leven leuke en minder leuke momenten. Die laatste kunnen spanning veroorzaken, ook wel aangeduid met het Engelse woord *stress*. Spanning is nooit helemaal te vermijden en is in principe ook niet ongezond. Maar het kan ook gebeuren dat je last krijgt van teveel spanning of dat je een te lange periode met spanningen moet doorworstelen. En dat veroorzaakt problemen in lichaam en geest. Naast het ondertekenen van een huurcontract, huwen, voor de eerste keer ouder worden, renoveren of de aankoop van een nieuwe wagen, is verhuizen een van de stressvolste momenten in iemands leven. Veel last zal van je schouders vallen als je dat minutieus voorbereidt. *Een goede planning maakt al de halve verhuis*. En als je wil dat het Huurdersblad je ook volgt, breng dan alvast je lokale huurdersbond op de hoogte van je nieuwe adres. Vermeld je naam, lidnummer en oud en nieuw adres.

'EEN GROTERE PUBLIEKE HUISVESTING IS NODIG'

– op bezoek bij Hugo Beersman

Er is geen man die beter weet hoe het Vlaamse woonbeleid de afgelopen veertig jaar is geëvolueerd dan Hugo Beersman. Van-
daag kan hij terugblikken op een parcours van kabinetsmedewerker tot waarnemend directeur-generaal ruimtelijke ordening
en administrateur-generaal van het agentschap Wonen. Eind 2013 mocht de man op welverdiende rust en ondertussen mocht
het Vlaams Huurdersplatform, de overkoepeling van de huurdersbonden, hem welkom heten als lid van het dagelijks bestuur.

Hugo Beersman



HUURDERSblad: *Je hebt zowel als ambtenaar als kabinetsmedewerker gewerkt. Binnen welke functie vond je het zelf het aangenaamst werken?*

Hugo Beersman: Dat was als kabinetsmedewerker. Dan moet je met niemand rekening houden behalve met de minister. Daar kon ik mijn ding doen. Maar ik was het productiefst in de tijden van de administratie. Ik heb aan veel dingen gewerkt die uiteindelijk niet werden doorgevoerd, maar ik heb ook veel zaken gedaan die wel tot resultaten hebben geleid. Ik heb in de Vlaamse wooncodecommissie, bestaande uit allerlei werkgroepen en experts, gezeten die was opgericht door toenmalig minister De Batselier. Dat heeft nadien gediend als inspiratie voor de Vlaamse wooncode van 1997. Die tekst is vrij goed overeind gebleven. Daar ging ook veel van mijn vrije tijd naartoe, maar het was plezierig en ik ben er nog steeds fier op. Ook al zijn er hier en daar ondertussen wat dingen in die wooncode niet in goede zin aangepast.

HUURDERSblad: *Zelf ooit politieke ambities gehad? En hoe kijk je terug op je loopbaan?*

Hugo Beersman: Neen. De eerste maal toen ik werd gevraagd als medewerker voor het kabinet van Jos Dupré (eind jaren 1980 Vlaams gemeenschapsminister van huisvesting) heb ik ook meteen gezegd dat ik dat wel wou doen, maar niet als politieke functie. Enkel als adviseur vanuit mijn technische kennis. Ik gaf meteen aan dat hij niet mocht verwachten dat ik een partijlidkaart zou kopen. En ik kijk met plezier terug op mijn loopbaan omdat ze zo gevarieerd was. Mocht ik altijd op dezelfde stoel hebben gezeten, had ik het niet zo lang volgehouden. Het is niet altijd over rozen gegaan, maar ik heb steeds hard gewerkt, weinig onder stress en het is me altijd goed afgegaan. Wat me soms wel te veel werd, zijn de vele reorganisaties die we hebben doorgemaakt.

Huren nog steeds op de onderste plank?

HUURDERSblad: *Als we vooruit durven kijken, wat is dan volgens jou op dit moment het meest prioritair in het woonbeleid?*

Hugo Beersman: Wat prioritair is maar jam-

mer genoeg niet vooraan in de agenda staat, is aandacht voor alles wat met huren te maken heeft. Dat moet de klemtoon worden. En in de context daarvan de kwaliteitsproblematiek, de woningkwaliteit die te wensen overlaat. In de regeringsverklaring en in het beleidsplan van de minister staat zeer hierover weinig, op enkele dooddoeners na. We vinden ook geen echte prioriteiten terug, zelfs niet degene die je zou mogen verwachten van deze minister. Neem nu de renovatiepremie. Tot dusver is dat een doodgeboren kind met zeer veel administratieve rompslomp. Er liggen nu enorm veel aanvragen op tafel die men amper verwerkt krijgt, om dan te moeten vaststellen dat die fiscalisering eigenlijk niet goed werkt. Uiteindelijk verandert er dus amper iets. Maar ondertussen kan er niet aan fatsoenlijke dingen worden gewerkt. Zo staat zeker ook de sociale huurmarkt onder druk. De wachtlijsten die niet opgelost raken, de tijdelijke contracten, mensen die moeten verhuizen omdat ze te groot zouden wonen... Als we dan horen dat dit enkel voor nieuwe contracten zal veranderen, dan is dat vooral symbolisch. Maar tegelijkertijd slorpt dat veel energie op. Het kabinet vraagt dan aan de administratie om daar van alles rond te fabriceren, zoals men ook bij de bescheiden woningen heeft gedaan, terwijl men beter de focus had gelegd op sociale woningen.

Kwaliteit vs. betaalbaarheid: zin of onzin van dakisolatie?

HUURDERSblad: *Wat zijn de uitdagingen binnen de betaalbaarheid en kwaliteit van de huurmarkt? Welke maatregelen zijn nodig?*

Hugo Beersman: Op dit ogenblik hebben we een fantastische kans door de regionalisering van de huurwet. Er is nu veel meer mogelijk omdat we enerzijds de Vlaamse wooncode en



Men moet er steeds op letten dat een verhoging van de kwaliteit geen verhoging van de huur met zich meebrengt.

Kwaliteit vs betaalbaarheid

anderzijds de huurwet samen kunnen bekijken
HUURDERSblad: *Bestaat er geen gevaar dat, als we de woningkwaliteit willen verhogen, de betaalbaarheid in het gedrang komt?*

Hugo Beersman: Dat gevaar bestaat als je niet oplet welke elementen van die woonkwaliteit omhoog moeten. Men moet echt focussen op de zeer belangrijke dingen en de minder belangrijke zaken uit het stramien van de woonkwaliteitsnorm houden. Wat dat betreft was ik er geen voorstander van om dakisolatie bij de kwaliteitsnormen te steken. Precies omdat we weten dat veel huurwoningen op dat gebied niet voldoen. Er moet aan worden gewerkt, er moet worden gestimuleerd en er moeten allerlei kanalen worden opgezet om dit te verwezenlijken, maar nu loop je het risico dat heel veel woningen die op zich wel bewoonbaar zijn, hierdoor uit het aanbod verdwijnen. Er is ook geen objectief criterium om die isoleerbaarheid te meten. In die zin was het te vroeg om de dakisolatienorm op deze manier in te voeren. Ik vermoed dat men tegen dat moment wel zo verstandig zal zijn om daar iets aan te doen zodat er daardoor geen woningen uit het aanbod verdwijnen tegen 2020.

HUURDERSblad: *Betekent dit dat je een groter gevaar ziet in de aanbodvershraling die door de bijkomende verplichting zou ontstaan, groter dan in de kwaliteitsverbetering die ook rechtsreeks de huurprijzen de hoogte in zou duwen?*

Hugo Beersman: Ik denk dat er moet worden bekeken of die isolatienorm als apart element in de huurwet kan worden geïntegreerd. Dat

zit mee in het pakket dat naar Vlaanderen is gegaan. Men zou prijsnormeringen op niet of onvoldoende geïsoleerde woningen kunnen opleggen, zodanig dat verhuurders worden gestimuleerd om dit in orde te brengen zodat ze hun woningen marktconform kunnen verhuren.

HUURDERSblad: *Wordt er op dit moment te weinig gedaan met de regionalisering van de huurwetgeving?*

Hugo Beersman: Ja, dat is zo. Maar men moet er natuurlijk ook niet te snel op springen. Je moet op voorhand goed nadenken. Er zijn te veel reglementeringen die voortijdig gelanceerd zijn met alle problemen vandien. Die moeten dan om de haverklap worden hersteld, zoals bij het grond- en pandendecreet is gebeurd. Dat is één grote chaos geweest met allerlei betwistingen. Ook in de wooncode heeft men een aantal dingen te vlug gelanceerd.

HUURDERSblad: *Als we naar een betaalbare huurmarkt willen, wat moeten we dan doen?*

Hugo Beersman: Ik heb daar geen pasklare oplossingen voor. Het heeft te maken met de vershraling van de huurmarkt. Die huurmarkt is voor de eerste keer iets groter geworden, maar dat zal nooit veel meer zijn. Mensen willen nog altijd eigenaar worden. Daarnaast is die huurmarkt gemarginaliseerd en aangezien ook de sociale huurmarkt beperkt is, betekent dat er veel druk op zit. Maar men zou ook daar eens moeten nagaan wat de regionalisering als mogelijkheden kan bieden.

Iedereen sociale verhuurder?

HUURDERSblad: *Slotvraagje. in zijn laatste boek De miljonairstaks en zeven andere briljante ideeën om de samenleving te veranderen wijdt Peter Mertens een hoofdstuk aan het volkshuisvestingsmodel in Wenen, waarin 60 % van de woningen publiek worden verhuurd. Is dit de te volgen weg?*

Hugo Beersman: Het idee is hier vandaag niet realistisch. Het grootste pakket huurwoningen zit bij individuele en niet bij institutionele verhuurders. Je kan dat alleen veranderen als je een soort transitie uitwerkt waardoor je de versnipperde eigendomssector mogelijkheden geeft om de huurwoning in te brengen bij een sociaal verhuurkantoor of sociale huisvestingsmaatschappij. Je zou ervoor kunnen opteren om bijvoorbeeld een aantal fiscale voordelen te geven aan mensen die hun woning inbrengen in zo'n groter geheel. Ook zijn modellen denkbaar waarbij je mensen kan verzekeren dat ze op hun oude dag ergens heen kunnen, op voorwaarde dat ze hun woning daar inbrengen. Maar dan moet je combinaties maken tussen welzijn, ouderenzorg, wonen en de wetgeving van al deze domeinen. Als je de mensen perspectief geeft dat hen toelaat om zolang in hun woning te blijven als ze willen, maar ze tegelijk de zekerheid hebben dat ze kunnen worden opgevangen indien nodig, dan kan je rond die context iets opbouwen. Het is zeker een idee om iets mee te doen en verder uit te bouwen. Een groter publiek huisvestingsgegeven is in elk geval nodig, want de publieke huisvesting moet groter zijn om de markt te kunnen bijsturen.

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 12.30 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, Gentssteenweg 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

(adres: Sociaal Huis Lier, Dunglehoefsite, Paradeplein 2, Lier)

Mechelen · eerste, derde en vijfde maandag van de maand tussen 13 en 15 u, tweede en vierde maandag van 17 tot 19 u (**NIEUW!** adres: Sociaal Huis, Lange Schipstraat 27)

Willebroek · elke woensdag tussen 10.00 u en 11.30 u – gesloten alle schoolvakanties (Pastorijstraat 1)

Leden Het lidgeld bedraagt 17 € per jaar (rekeningnummer BE28 6528 4172 1020 **NIEUW!**).

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 BE85 6528 3830 5206 **NIEUW!**). 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 u 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 u 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 u 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 maandelijke huishuur van 750 euro of meer. Voor huurders met een WIGW- omniostatuu: 50% op bovenstaande bedragen.

Juridisch advies, bemiddeling, organisatie, actie, informatie, administratieve ondersteuning

HUURADVIES BRUSSEL

Solidarités Nouvelles, Rodepoort 4, 1000 Brussel, 02/512.71.57 (donderdag en vrijdagvoormiddag ook voor Nederlandstalige Brusselse huurders)