

P802005

Drukwerk tegen
verlaagde taks
Afgiftekantoor
Antwerpen X

België/Belgique
P.B.
2000 Antwerpen
87 1667



HUURDERSblad Hb

Het Huurdersblad › verschijnt driemaandelijks › NUMMER 224 › September 2015 › herfstnummer › v.u. Filip Tollenaere, Grondwetlaan 56b, 9040 Sint-Amandsberg

Betogen tegen nieuwe justitieplannen › 6

Banken weigeren bankwaarborg › 10

Veranderende woonbehoeftes vs. huurwet › 14

Domiciliefraude › 16

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



Naar de keel grijpend huurmateriaal uit het klavier van Geert Insegers, Viki Leysen, Filip Tollenaere en Joy Verstichele, en interessant beeldmateriaal uit de pen van Tom.

Opnieuw meer dan 17.500 exemplaren van dit Huurdersblad die zich naar buiten hebben kun-nen wringen.

Bezorgt de postbode je Huurdersblad nog bij je thuis of klik je het daarentegen gewoon open, kijk dan in elk geval uit naar midden december 2015, want dan komt het nieuwe Huurdersblad (nummer 225 all) er aan.

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



Voorpagina

› *Actie tegen nieuwe justitieplannen
minister Geens*

AFBOUW WOONZEKERHEID IN SOCIALE HUUR: GEEN GOED IDEE

Vlaams minister voor wonen, Liesbeth Homans (N-VA), wil in het najaar een ontwerp van decreet tot wijziging van de Vlaamse wooncode aan het Vlaams parlement voorleggen. Concreet wil ze in de sociale huur de huurcontracten van onbepaalde duur vervangen door negenjarige contracten, met telkens driejaarlijkse verlengingen. Die negenjarige contracten zouden enkel voor nieuwe sociale huurders gelden, en niet voor wie al een sociale woning huurt. Hiermee geeft de minister uitvoering aan het regeerakkoord dat werd gesloten tussen N-VA, CD&V en Open VLD.

De minister verantwoordt de invoering van tijdelijke negenjarige huurcontracten als volgt. Ze wil dat sociale huurwoningen voorbehouden blijven voor wie die echt nodig hebben. Wie gedurende de twee voorgaande jaren (enkel de huurder en zijn partner, inwonende gezinsleden worden niet meegerekend) meer zou verdienen dan 150 % van de inkomensgrens die wordt gehanteerd om toegelaten te worden tot een sociale huurwoning, dient tegen het negende jaar, of een driejaarlijkse verlengingsperiode, te worden opgezegd om plaats te ruimen voor kandidaat-huurders die wel beantwoorden aan de inkomensgrens. Sociale huurders die ondertussen te veel verdienen, moeten hun heil op de private huurmarkt gaan zoeken.

Daarnaast denkt de minister er ook aan om nieuwe sociale huurders die een te grote woning (meer dan één slaapkamer op overschot) betrekken en niet ingaan op een passend aanbod, op te zeggen, zodat het sociale huurpatrimonium beter bezet wordt en grotere gezinnen makkelijker een aangepaste woning vinden. Hier onderzoekt de minister nog of er geen andere weg te bewandelen is om dit doel te bereiken.

Nu schrijft de Vlaamse wooncode echter voor dat de Vlaamse overheid inspanningen moet leveren om het recht op wonen, waaronder de woonzekerheid, voor iedereen te bevorderen. Dat is zelfs de programmatorische kern van het hele Vlaamse woonbeleid. Contracten van onbepaalde duur vervangen door contracten van negen jaar met driejaarlijkse verlengingen vormt ons inziens een aanzienlijke achteruitgang van dat beschermingsniveau van de woonzekerheid.

Toen de Vlaamse wooncode werd goedgekeurd, vond men het belangrijk dat de woonzekerheid voor de sociale huurder beantwoordde aan het *stand-still* beginsel, omdat de wooncode het grondrecht op een behoorlijk huisvesting nastreefde. Dit betekent dat de Vlaamse overheid er zich indertijd toe heeft geëngageerd het beschermingsniveau van de rechten van de sociale huurder niet aanmerkelijk te verminderen, tenzij een doelstelling van gerechtvaardigd algemeen belang kan worden ingeroepen en bovendien wordt aangetoond dat de nieuw genomen maatregel noodzakelijk is om deze doelstelling te bereiken en niet verder gaat dan nodig is. En hier knelt precies het schoentje.

De Vlaamse wooncode bepaalt dat de Vlaamse regering de overige voorwaarden (andere dan het onroerend goed bezit) kan vastleggen waaraan een sociale huurder blijvend moet voldoen. Anders gesteld, ook bij contracten van onbepaalde duur kan de regering perfect bepalen dat de huurders niet meer mogen verdienen dan een bepaalde inkomensgrens of moeten verhuizen als ze een woning onderbezetten en niet ingaan op het aanbod voor een aangepaste woning. Noch de Vlaamse regering noch de minister hebben tot nu toe overtuigend aangetoond dat negenjarige huurcontracten noodzakelijk zijn om hun doelstellingen te kunnen bereiken. En dat zou nochtans wel eens de grondwettelijke lakmoesproef kunnen worden.

Want het grondwettelijk hof heeft over de sociale huur reeds meermaals verkondigd dat op vlak van huisvesting de Vlaamse regering inderdaad autonoom instaat voor de regels en haar beleid niet hoeft te verantwoorden, tenzij de regering onredelijk zou zijn. Maar dat tegelijk die beoordelingsvrijheid minder ruim is wanneer dat voor bepaalde groepen het verlies van hun woonst kan teweegbrengen, omdat het hier gaat om een van de meest verregaande inmengingen in het recht op eerbiediging van de woonst.

PARTNER MET MIGRATIEACHTERGROND EN INGESCHREVEN IN WACHTREGISTER MAG TOCH BIJWONEN IN SOCIALE HUURWONING

In ons vorig nummer hadden we het in deze rubriek onder de titel *'Waar zijn we mee bezig?'* over drie ministeriële besluiten in beroep. Vlaams minister voor wonen, Liesbeth Homans (N-VA), had namelijk geoordeeld dat indien de partner (zelfs gehuwde partner) in de loop van de sociale huurovereenkomst komt bijwonen en deze partner niet is ingeschreven in het bevolkings- of vreemdelingenregister, de huurder ervoor moet zorgen dat z'n partner binnen een redelijke termijn (ongeveer drie maanden) de woning verlaat, en als dat niet het geval is, de sociale huisvestingsmaatschappij gemachtigd wordt om de huurder op te zeggen wegens blijvende tekortkoming. We vonden dit een ontoelaatbare schending van de eerbiediging van het gezinsleven zoals voorgeschreven in het Europees verdrag voor de rechten van de mens (EVRM), waartoe België zich heeft verbonden en dat deel uitmaakt van onze rechtsorde. We waren benieuwd wat onze burgerlijke rechters hierover zouden denken...

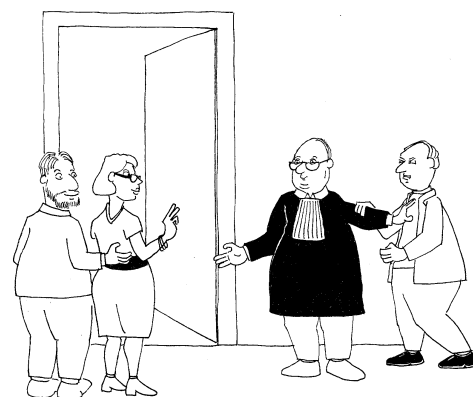
Welnu, de vrederechter van Veurne-Nieuwpoort werd gevat door een vordering van een huisvestingsmaatschappij die om dezelfde reden haar opzegging geldig verklaard wilde zien. De maatschappij was bij een onderzoek van de kruispuntbank (meer hierover verder in dit nummer) erop uitgekomen dat nog twee personen zich hadden ingeschreven op het adres van de sociale woning, namelijk een minderjarig kind van de huurster en een andere volwassene die geen familielid was. Beiden waren ingeschreven in het wachtregister omdat hun asielpcedure nog lopende was. Ze waren dus nog niet ingeschreven in het bevolkings- of vreemdelingenregister. In de loop van de procedure voor de vrederechter legden de sociale huurster en de volwassen persoon een verklaring van wettelijke samenwonen af voor de ambtenaar van de burgerlijke stand.

Sinds de wijziging van de Vlaamse wooncode (vanaf 23 december 2013) dienen nu ook volwassenen die in de loop van het huurcontract willen toetreden, te voldoen aan alle toelatingsvoorwaarden om sociale huurder te kunnen worden, met uitzondering van de inkomensvoorwaarde – ook als ze de gehuwde of wettelijke partner zijn van de oorspronkelijke sociale huurder. Een van die voorwaarden waaraan voldaan moet zijn, is de inschrijving in het bevolkings- of vreemdelingenregister. Hierop oordeelde de vrederechter terecht dat die voorwaarde in ieder geval niet kan worden opgelegd aan het minderjarige kind, maar wel aan de volwassen persoon. Bovendien had de rechter zo zijn twijfels of de gevolgen die de huis-

vestingsmaatschappij hieraan verbond (opzegging en dus het verlies van de sociale woonst) wel te verzoenen was met het gelijkheids- en non-discriminatiebeginsel, de eerbiediging van het privé- en gezinsleven en het recht op een behoorlijke huisvesting. En dus stelde de vrederechter hierover een prejudiciële vraag aan het grondwettelijk hof.

Dat grondwettelijk hof meent nu dat de voorwaarde tot toetreding tot een sociale huurovereenkomst enkel geldt voor wie er duurzaam verblijft. Iemand die in een asielpcedure zit, betreft de woonst noodzakelijkerwijs tijdelijk, aldus het hof die daarmee diametraal ingaat tegen de mening van de minister. Ofwel wordt hem het duurzaam verblijf in België toegestaan en vanaf dat moment kan deze persoon toetreden tot de sociale huurovereenkomst als hij aan alle toepasselijke toelatingsvoorwaarden voldoet. Ofwel krijgt hij het bevel om het grondgebied te verlaten en dan kan hij uiteraard niet langer de sociale woning betrekken. Het huurcontract van een huurder opzeggen en hem of haar dus uit de woning zetten, omdat de partner tijdens de lopende de erkenningsprocedure nog niet is ingeschreven in het bevolkings- of vreemdelingenregister, is een interpretatie die strijdig is met zowel de eerbiediging van het privé- en gezinsleven en met het EVRM als met het recht op een behoorlijke huisvesting die allemaal grondwettelijk zijn verankerd.

Het Agentschap Wonen Vlaanderen heeft hierop op 7 juli 2015 een nieuwe rondzendbrief



gepubliceerd waarin de vorige wordt rechtgezet. De niet-inschrijving in het bevolkings- of vreemdelingenregister terwijl de asielaanvraag nog loopt, vormt geen grond voor een opzegging van de sociale huurder. Deze persoon kan dus wel degelijk tijdelijk inwonen, voor zover hierdoor de woning niet onaangepast wordt (wegens overschrijding van de bezettingsnorm van de Vlaamse wooncode), aldus het agentschap.

Ondertussen ligt een verzoek tot schorsing en vernietiging voor van de ministeriële uitspraak in beroep (zie hierboven) bij de raad van state. Met dit arrest van het grondwettelijk hof staat het in de sterren geschreven dat de raad van state dit verzoek zal honoreren, tenzij de minister de eer aan zichzelf houdt en uit eigen beweging haar ministeriële uitspraken intrekt.

Arrest grondwettelijk hof nr. 91/2015, 18 juni 2015

Meer informatie in **HUURDERSblad 224** online



HUURDER / VERHUURDER:

WIE HEEFT GELIJK, WIE KRIJGT GELIJK?

Dan heeft de verhuurder pas ingrijpende renovatiewerken laten uitvoeren waarvan je maanden overlast hebt ondervonden – je kon de woonkamer en keuken op een gegeven moment zelfs niet meer gebruiken wegens uitgebroken – maar waar na je nu toch hoopt te kunnen genieten van een volledig vernieuwde huurwoning, maar na de eerste felle regenbui krijg je het deksel al op de neus en hangt er ineens een indringende rioolgeur in bad- en woonkamer. In paniek bel je de verhuurder op: gaat alles nu opnieuw moeten worden opengebroken en zit je opnieuw voor maanden in de ellende? Of is het kiezen voor telkens bang de volgende regenbui af te wachten en te hopen dat die rioolgeur niet terugkomt en dat het niet om een constructiefout gaat... Steek je licht eens op bij de huurdersbond, daar zul je wel een passend antwoord krijgen.

Huren in de vorige eeuw: het huishuurboekje

Ze gingen wekelijks de huur betalen aan de rentmeester en kregen dan een stempel in het huishuurboekje, dat was het bewijs van de betaling van de huur.

Lies haar ouders huren al sinds 1978 een bungalow nabij de pittoreske dorpskern van Laarne, met zicht op het statige en wereldberoemde kasteel. Een schriftelijk huurcontract hebben ze nooit gehad, wel een huishuurboekje. Huurboekjes hadden oorspronkelijk de bedoeling het de huurder en verhuurder wat gemakkelijker te maken om de huuradministratie bij te houden. Maandelijks kwam de verhuurder op bezoek (of moest de huurder naar de verhuurder) om de huur op te halen, waarin de betaling in dat huurboekje werd afgetekend.

Maar na tien jaar zijn ze met dat huurboekje gestopt en werd de huur maandelijks op de rekening van de verhuurder overgeschreven. En nu, na al die jaren, is de verhuurder overleden. Zijn kinderen hebben al laten weten dat ze van plan zijn om de bungalow van de hand te doen. En op een mooie ochtend staat er inderdaad – sneller

dan verwacht – een ‘te koop’-bord in de voortuin. Nu vragen de huurders zich af hoe goed ze beschermd zijn tegenover een mogelijke koper. Kunnen ze stellen dat hun huurcontract over een vaste datum beschikt? Het is weliswaar niet geregistreerd, maar een contract verkrijgt ook vaste datum door het overlijden van een van de partijen die het contract heeft ondertekend. Dat zou hen goed uitkomen, want door de vaste datum wordt het contract tegenstelbaar aan derden, wat betekent dat iedereen, ook de koper, het moet respecteren zoals de oorspronkelijke verhuurder. Ze zouden dan veel beter beschermd zijn..

Enkel schriftelijke
huurcontracten kunnen
vaste datum krijgen

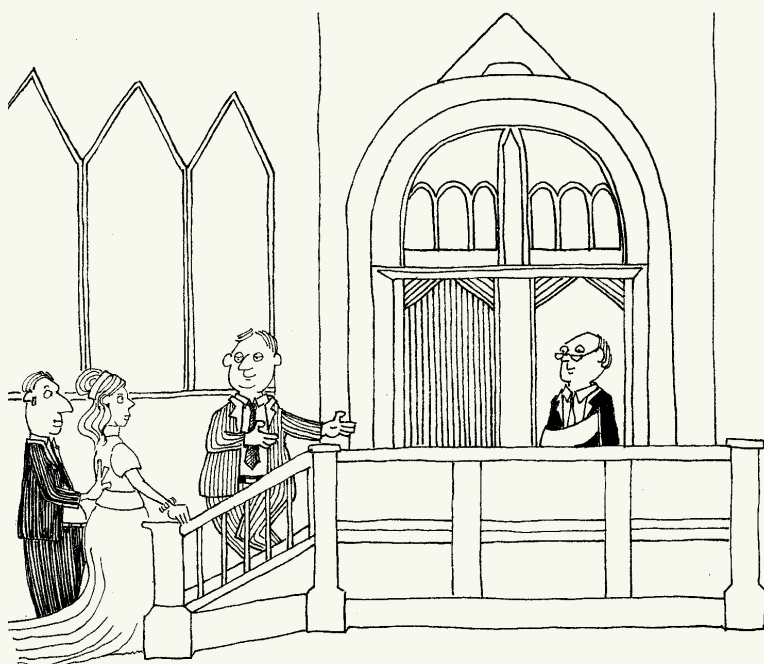
We moeten de huurders helaas teleurstellen. Een huurboekje is geen schriftelijk contract, hooguit een begin van schriftelijk bewijs van een mondeling huurcontract. En mondelinge huurcontracten kunnen nooit vaste datum krijgen. Wat ze wel kunnen doen, is de erfgenamen – als verhuurder – verplichten om het mondelinge huurcontract om te zetten in een schriftelijk exemplaar. En zodra dit is gebeurd, het dan laten registreren. Want sinds de woninghuurwet in 2007 werd gewijzigd, kan elke partij de andere verplichten het mondelinge contract om te zetten in een papieren versie. Bedoeling was dat partijen dan beter op de

Als papierhandels of eigenaarsverenigingen het huishuurboekje opmaakten, bevatten ze doorgaans op de eerste pagina's 'algemene verhuurvoorwaarden' die steevast in het nadeel van de huurder waren opgemaakt.

hoogte zijn van hun rechten en plichten. Ook moest die verplichting samen worden gezien met de verplichte gratis registratie en de verplichte bijvoegsels. En omzetting betekent ook dat de voorwaarden dezelfde moeten blijven.

Allebei het contract ondertekend en toch uit elkaar

Tom huurt samen met Annelies een leuke woning in de nabijheid van het verkeersklaverblad in Destelbergen. Allebei hebben ze het huurcontract indertijd ondertekend. Ofschoon gewoon (feitelijk en niet wettelijk) samenwonend, putten ze hierdoor allebei evenveel rechten uit het contract en hebben ze beiden elk ook evenveel plichten. Maar wat niemand had kunnen voorzien, loopt de relatie stuk. Wat kan er dan allemaal gebeuren? Ofschoon de relatie zodanig verstoord kan zijn dat er niet meer met elkaar te leven valt, kan de ene huurder de andere niet zomaar uit de woning zetten. Ook de verhuurder kan dat trouwens niet. Op een of andere zullen ze toch wel moeten overeenkomen, waarbij ze best ook de verhuurder betrekken. Want het stoppen van de relatie betekent niet het einde van het contract. En een akkoord tussen de huurders waarin de huur aan een van hen wordt toebedeeld, is niet tegenstelbaar aan de verhuurder. Dat betekent dat hij nog beiden kan aanspreken mocht de blijvende huurder de huur niet betalen. Als er een akkoord wordt bereikt waarin een van beide huurders uit het contract wordt geschrapt, dan moet de handtekening van de verhuurder daar best ook op staan.



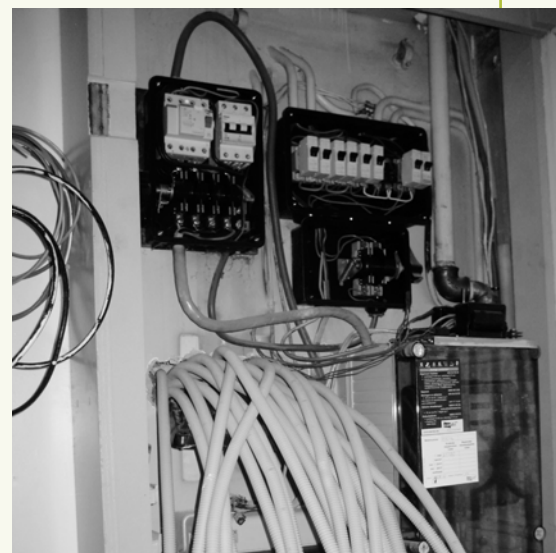
Maar wat als er geen dergelijk akkoord kan worden bereikt tussen de huurders? Vraag is dan of de ene de andere kan laten uitdrijven. Desnoods kan dan aan de rechtbank worden gevraagd om een maatregel bij voorraad te nemen, zoals huisverbod, als er sprake is van een crisis die verder samenleven onmogelijk maakt, zoals fysieke mishandeling of agressief dronkenschap. Aangezien het hier ook om een huurgeschil gaat, wordt aanvaard dat de vrederechter bevoegd is om zich uit te spreken over wie dan in de woning mag blijven wonen. Er mag dan wel geen duidelijke wettelijke basis bestaan aan wie de rechter de woning dan wel kan toebedelen, in de praktijk wordt deze mogelijkheid wel aanvaard.

Wie mag in de huurwoning blijven als de relatie stuk loopt?

Zo oordeelde een vrederechter dat de goede trouw impliceert dat slechts een van de huurders het verdere genot van de woning mag hebben als de verstandhouding zodanig verstoord is dat verdere samenleving niet meer mogelijk is. Vaak wordt ook geoordeeld dat er tussen beide huurders een stilzwijgende overeenkomst bestaat om elkaar het rustig genot te verschaffen van de woning. Als dit rustig genot dan wordt verstoord door de ontwrichting van de relatie, kan de rechter de uitdrijving van één van beiden toestaan. Maar niet van de ene op de andere dag: er moet aan de uitgedreven huurder een redelijke termijn worden toegestaan om de woning te verlaten.

ADRESWIJZIGING

Na jaren de laatste keer de deurklink achter je dichtdraaien. Verhuizen voelt soms tamelijk definitief aan. Het huis is leeggemaakt en gepoetst en verwacht binnenkort zijn nieuwe bewoners die onherroepelijk jouw plaats zullen innemen. Die het huis het hunne zullen maken. Ook voor jou staat een nieuwe toekomst te wachten. Terwijl je de deurklink nog steeds vastklemt, vraag je je af of je het nieuwe pand met evenveel plezier gaat bewonen als je vorige woning. Eén zekerheid heb je wel, het Huurdersblad zal zijn weg naar je nieuwe adres vinden. Breng daarom je lokale huurdersbond op de hoogte van je nieuwe adres. Vermeld je naam, lidnummer en oud en nieuw adres.



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).

Je huisgenoten moeten waarschuwen dat je de microgolf even gaat gebruiken zodat ze tijdig de televisie kunnen uitzetten om te vermijden dat de elektriciteit opnieuw uitvalt. Wie moet ervoor zorgen dat er veilige en voldoende sterke leidingen in je huurwoning zijn? 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)

MUUR ROND JUSTITIE DREIGT NOG GROTER TE WORDEN

Procederen, het is niet meteen een van de leukste dingen in iemands leven. Allerlei ingewikkeld regeltjes moeten worden gevolgd, de rechter is steevast een strenge mijnheer die een geleerd taaltje gebruikt en je advocaat werkt ook al niet gratis. En die uitspraak van de rechter is – opnieuw, en dit nadat de zaak nu al maandenlang aansleept – nog maar eens uitgesteld. Als er dan ooit een vonnis zou komen, ben je al lang vergeten waarover de procedure ging en kan de uitslag je eerlijk gezegd niet meer interesseren...

Gelukkig heeft federaal minister voor justitie, Koen Geens (CD&V), een plan klaar om het gerecht klaar te stomen voor de tweede helft van de eenentwintigste eeuw. Justitie moet worden hervormd, gemoderniseerd, geïnformatiseerd, kortom, het moet allemaal efficiënter en sneller. Wie gelijk heeft maar niet dat krijgt, en dus naar de rechtbank moet om zijn gelijk af te dwingen, mag niet langer voor een ellenlange lijdensweg staan. *Want een goede rechtsbedeling is voor een samenleving even vitaal als een goede gezondheidszorg. Justitie is voor alles sociaal, want elke burger heeft recht op recht, snel en goed, en zonder teveel kosten*, zo luidt het in de verantwoording van de plannen van de minister. Maar het is crisis, ook justitie ontsnapt niet aan de strenge besparingen die alle overheidsdiensten moeten ondergaan, voegt de minister er in dezelfde adem bij.

Iemand met een ongegronde eis zal niet minder naar een advocaat of rechter stappen, wel wie zich dat niet langer kan veroorloven. Met dit plan bespaart de regering op het fundamentele recht om een zaak voor de rechter te kunnen brengen om zijn of haar belangen te verdedigen.

Een zaak aanspannen voor het gerecht wordt duurder

Heeft de gewone burger dus baat bij dit plan? Toen vorig minister van justitie, Annemie Turtelboom (Open vld) twee jaar geleden een hervorming (lees: niet langer gratis) van het pro Deo-systeem wilde doorvoeren, stuitte dit op massaal protest van advocaten, armen en organisaties die de zwakkeren in onze maatschappij bijstaan (→ Huurdersblad 216), waarop de minister haar ideeën introk. Alleen betalen we vanaf 1 januari 2014 wel 21% btw op juridische bijstand. Dat betekent dat een advocaat sindsdien gewoon een vijfde duurder is geworden. Voor wie net buiten de boot valt voor een gratis pro Deoadvocaat, betekent dat meteen een hele en vaak onoverkomelijke hap. Heel wat advocaten voelen dat de invoer-



Betogen tegen justitieplannen

Torenhoge muur rond justitie



ring van die btw wel degelijk invloed heeft op het aantal zaken en dat er minder wordt geprocedeerd nu de mensen 21 % meer voor hun advocaat moeten betalen.

Veel te veel mensen doen een beroep op justitie, zo luidt het. Daarom wil minister Geens de drempel hoger maken. Op het totale justitiebudget moet tien procent worden bespaard. Een eerste stap is het verhogen van de rol- of griffierechten met 55 %. Dat zijn de kosten die een burger betaalt bij het indienen van een zaak voor de rechter. Die rolrechten werden nog maar net (op 1 juni 2015) verhoogd. Voor het inleiden van een procedure bedraagt het rolrecht per eisende partij 40 euro indien de waarde van het geschil kleiner is dan 2.500 euro. Is de waarde hoger, dan bedraagt het rolrecht 80 euro per eisende partij. De minister beweert op die manier de overconsumptie van justitie te willen tegengaan. Maar de ervaring leert ons dat veel huurders de drempel naar het vredegerecht nu al veel te hoog vinden en zo de stap niet willen of durven zetten. In feite zien wij bij de lagere inkomens eerder een onderconsumptie van justitie. Met deze verhoging zal deze onderconsumptie nog toenemen. Bijkomend probleem is dat het griffierecht nu per zaak en per eisende partij verschuldigd is. Bij groepsvorderingen zal elke persoon dus elk zijn eigen griffierechten moeten betalen. Ook beroep aantekenen als je het niet eens bent met een beslissing van de rechter, wordt in de plannen van de minister stukken moeilijker.

Ook wil de minister enkele vredegerichten sluiten en griffies beperktere openingsuren geven. Dat hebben we recent gezien bij de registratiekantoren. Huurders die willen nagaan of hun huurcontract is geregistreerd, moeten alsmaar verder rijden. Dat via e-mail opvragen is geen optie: in april van dit jaar liet het registratiekantoor van Gent al vallen dat ze toen maar net begonnen waren met het behandelen van de mails die in januari, drie maanden eerder, waren toegekomen. Gaan we nu ook een soortelijke operatie zien bij de vredegerichten? Dat mensen alsmaar

GEEN GELD VOOR TOLKEN

Dat er ook geen geld is voor tolken, werd tijdens de actie aangekaart door *Lextra lingua* zelf, dat de belangen behartigt van tolken en vertalers die voor het gerecht, de politie en andere sociale diensten werken.

Slopen van muur rond justitie



OVERIGE KOSTEN VREDERECHTER

Indien er een verzoekschrift wordt neergelegd, zijn er naast de rolrechten geen overige kosten verbonden aan het opstarten van een procedure, tenzij voor het uittreksel van woonst, waarvoor in sommige gemeenten een kleine vergoeding wordt gevraagd. Wordt de procedure bij dagvaarding ingeleid, dan moeten uiteraard ook de kosten van de gerechtsdeurwaarder worden betaald. Bovendien moet de verliezende partij een rechtplegingsvergoeding aan de winnende partij betalen. Het bedrag hangt af van de waarde van de vordering en is vastgelegd in officiële tabellen.

verder moeten rijden. Als je afhankelijk bent van het openbaar vervoer, is dat niet zo eenvoudig, zeker als je weet dat er ook daar wordt bespaard en de bus niet alleen duurder is maar minder frequent stopt. De kloof met justitie wordt op die manier nog groter.

Muur van kartonnen dozen voor ministerie van justitie

De minister beweert dan wel dat met zijn plan justitie meer kwaliteit zal afleveren. Maar als je bedenkt dat alles duurder en zelfs onbetaalbaar wordt, kan je daar toch wel enkele grote vraagtekens bij plaatsen. Het is misschien wel een oplossing om de achterstand bij het gerecht weg te werken: *maak alles duurder zodat alsmaar minder mensen daadwerkelijk hun rechten kunnen of zullen afdwingen*. Beperk de openingsuren van de griffies zodat die minder mensen moeten ontvangen. Centraliseer de vredegerichten zodat mensen die zijn aangewezen op het openbaar vervoer, die niet meer kunnen bereiken. Kortom, voor de modale burger, en ook voor de huurder, dreigt de drempel tot justitie nog hoger te worden. De muur rond de vredegerichten wordt nog hoger. Dat werd symbolisch aangetoond op de manifestatie in Brussel van woensdag 24 juni 2015 aan het ministerie van justitie. Maar liefst tweeëntwintig organisaties bouwden met kartonnen dozen die muur voor de deuren van het ministerie om die later opnieuw omver te duwen. *Help ons de muur rond justitie te slopen*, was een niet mis te verstane boodschap.

OPNIEUW GEEN RENOVATIEPREMIE VOOR VERHUURDERS OP PRIVATE HUURMARKT?

In het najaar van 2014 werd door de Vlaamse regering beslist om de oude renovatiepremie stop te zetten om ze dan later grondig te gaan hervormen. En ondertussen heeft de Vlaamse regering haar principiële goedkeuring gegeven aan een nieuw besluit. Wat zal er allemaal veranderen? En betekent dit dat vanaf nu ook verhuurders recht kunnen hebben op deze renovatiepremie?



Geen renovatiepremie voor verhuurders

De renovatiepremie, die kan oplopen tot maximaal tienduizend euro, is gericht naar personen of gezinnen die hun woning willen verbouwen. Minister van wonen Liesbeth Homans gaf aan de premie te willen fiscaliseren en te werken met een belastingvermindering gespreid over drie jaar tijd. Door strikte Europese begrotingsregels en omdat via dit nieuwe systeem mensen die geen belastingen betalen, ook geen premie zouden kunnen krijgen, keert de regering en de minister terug op deze plannen.

Investeren in andermans woning?

Op zich is deze beleidswijziging begrijpelijk en zelfs te verkiezen. Een premie die zo nauw mogelijk in de tijd aansluit bij de werken, is zonder twiifel efficiënter. Dit betekent echter niet dat er geen andere wijzigingen zullen komen. Zo zal de aanvraag in twee keer moeten worden ingediend en worden ook de categorieën van mogelijk renovatiewerken heringedeeld. Onder de vroegere regeling kon men bijvoorbeeld voor de renovatie van muren, trappen en vloeren (werken aan het zogenaamd 'karkas' van de woning) tot 6.750 euro tegemoetkoming krijgen (met de 20 %-regeling).

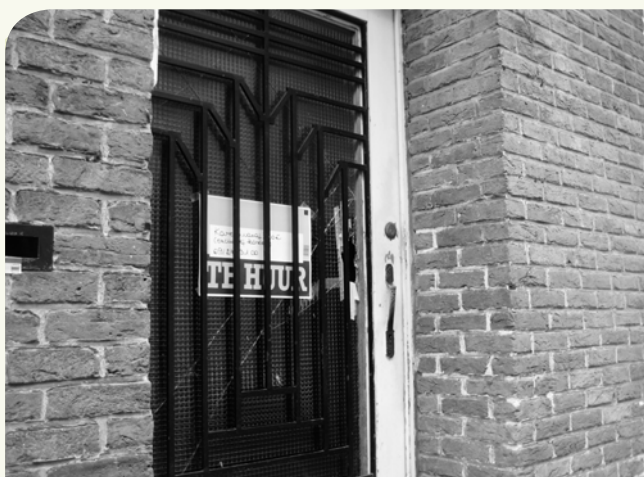
Nu worden deze werken samengenomen in één categorie en krijgt bijvoorbeeld een begunstigd koppel hiervoor maximaal 2.500 euro indien hun belastbaar inkomen tussen 25.000 en 50.000 euro valt. Daarenboven lijkt het erop dat zowel in het oude systeem als in de voorstellen van de vernieuwde premie de kwaliteitsproblemen op de private huurmarkt opnieuw worden vergeten. De renovatiepremie zou ook enkel gaan naar bewoners die de nodige renovatiewerken laten uitvoeren en niet naar verhuurders. In theorie komen huurders van private huurwoningen in aanmerking, maar het is nogal evident dat weinig of geen huurders zwaar zullen investeren in een renovatie van andermans huis, zeker als ze geen bijkomende garantie op woonzekerheid krijgen.

Private verhuurders zouden niet in aanmerking komen. Enkel verhuurders die woningen in huur geven aan erkende sociale verhuurkantoren, komen in aanmerking. Deze woningen zijn echter goed voor amper 3 % van de huurmarkt. Nochtans leert het Groot Woononderzoek 2013 (zie ook vorig Huurdersblad) dat de renovatiebehoefte in de private huurmarkt het hoogst is in vergelijking met andere segmenten van de woonmarkt. Het aandeel woningen van ontoereikende kwaliteit is het grootste binnen de groep van de private huurwoningen (47 % van de woningen is ontoereikend en voldoet niet aan de elementaire minimumnormen van gezondheid, veiligheid en woonkwaliteit).

Verdoken besparingen?

De huurdersbonden vinden het onbegrijpelijk dat private verhuurders amper worden aangemoedigd om hun woning kwaliteitsvol te renoveren. Natuurlijk pleiten we er niet voor dat verhuurders overheidssteun krijgen zonder dat daar tegenover een inspanning staat. Maar het is perfect mogelijk om de renovatiesteun te koppelen aan bijkomende voorwaarden, zoals een verplichting om de woning gedurende een langere periode te verhuren, de woonzekerheid van de huurder te garanderen en een redelijke huurprijs te vragen in verhouding tot de geboden woonkwaliteit. Het is dringend tijd dat hier werk wordt van gemaakt.

Als de plannen van de minister van wonen en de regering niet worden bijgestuurd, dreigt de herwerkte renovatiepremie vooral uit te draaien op niet meer dan een grootschalige besparingsoperatie voor de Vlaamse overheid, terwijl een miljoen woningen in Vlaanderen niet voldoen aan de minimale kwaliteitseisen van de Vlaamse wooncode. Er is dus eerder reden om de overheidsinspanningen op te drijven om verhuurders die duidelijke huurgaranties willen geven, mee in bad te trekken.



M-SCORE VOOR WONINGEN, MAAR NIET VOOR HUURWONINGEN

Onlangs liet Vlaams minister van omgeving, Joke Sauvliege (CD&V) weten dat ze werkt aan een m-score voor woningen. Die mobiliteitsscore zou een indicator zijn die moet aangeven hoe bereikbaar de woning is, of de woning met andere woorden goed bereikbaar is of net afgelegen ligt. Hoe lager de score, hoe beter de woning aansluit op het openbaar vervoer en op het wegennet, en hoe dichter ze ligt bij belangrijke

voorzieningen zoals scholen, ziekenhuizen en winkels. De m-score zou lijken op het energieprestatiecertificaat (EPC): een gekleurde balk van groen tot rood, en hoe groener, hoe beter. Bedoeling is de consument bewust te maken van zijn woningkeuze. Wie een huis koopt, moet van in het begin weten hoe bereikbaar dat is. Op termijn zou het de mensen moeten stimuleren om in 'kernversterkende' gebieden te gaan wonen en niet langer in verafgelegen verkavelingen of in lintbebouwing, onder meer om zo files tegen te gaan.

Het plan van de minister lokte meteen gemengde reactie uit. Zo werd het afgeschoten door haar eigen meerderheidspartijen (N-VA en Open VLD) die het betuttelend en kafkaïaans noemden. Voorstanders zien er een verfrissende link in tussen ruimtelijke ordening en mobiliteit. Vastgoedmakelaars vinden het een overbodige administratie: 'mensen kunnen toch zelf inschatten hoe afgelegen of goed de woning die ze wensen te kopen, ligt', luidt het in die kringen. Of de m-score er wel of niet zal komen, ligt nog in het midden. Maar feit is wel dat de minister meent dat een kandidaat-koper met de m-score de mobiliteit vooraf moet kunnen inschatten, maar dat dit voor een kandidaat-huurder niet zo belangrijk is. Nochtans zijn huurders vaker afhankelijk van het openbaar vervoer. Het is net zoals het o-peil, dat ook enkel verplicht is voor koopwoningen en niet voor huur. Meer over het overstromingspeil in **HUURDERS**blad 220 (september 2014).

PISSEBEDDEN IN HUIS

Ongedierte in huis. . . niemand wacht erop. Sommige van die diertjes zijn schadelijk voor de gezondheid, andere bezorgen je woning dan weer een onhygiënische indruk. Geldt dat ook voor die kleine, kriebelende grauwe diertjes, pissebedden genaamd? Voor de ene ware horror, voor de andere daarentegen een onschuldig en zelfs nuttig diertje.

Eerst dit. Pissebedden zijn geen insecten maar kreeftachtigen, het enige schaaldier dat op land en niet in het water leeft. Maar ze kunnen absoluut niet zonder vocht en sterven zelfs na enkele uren in een droge omgeving. Het liefst leven ze in de tuin, alleen komen ze af en toe ook binnen voor, enkel op vochtige plaatsen waar ook voedsel te vinden is. Zonder kunnen ze binnen niet leven. 's Avonds en 's nachts kruipen ze uit hun schuilplaats, op zoek naar voedsel. Pissebedden zijn niet vies noch schadelijk voor je gezondheid, alleen is het niet prettig om ongenodigde gasten in huis te hebben die over vloer en muren kruipen. Hoe kan je dit voorkomen? Door kieren en spleten in de buitenmuur dicht te stoppen en roosters en andere ventilatieopeningen te voorzien van horgaas. Ook van belang is om voldoende te ventileren om vocht en schimmels te voorkomen. Regelmatig dweilen met een scheutje chloor in het water verricht ook wonderen. Heb je er toch in huis, dan kan je hen op een diervriendelijke manier naar buiten vegen.



Pissebedden

De pissebed dankt zijn naam aan vroegere tijden toen mensen nog bijgelovig waren. Om kinderen van bedplassen af te krijgen, werden de beestjes gevangen, gedroogd en vermalen. Dat poeder werd dan tussen de lakens uitgestrooid. Op die manier – zo werd gedacht – kon je bedplassen voorkomen. Pissebedden zijn zoals de meeste kreeftachtigen ook eetbaar. Je kookt ze levend tot er een sterke vislucht in de keuken hangt (dan zijn ze gaar), even laten uitlekken in een vergiet, in een koekenpan een uitje, teentje look en paprika gaar stoven om dan de pissebedden nog even te laten meebakken. In een schaalpje kan je die delicatessen dan smakelijk verorberen.

BANKEN WEIGEREN BANKWAARBORG

Enkele jaren geleden werd de Vlaamse woonmarkt grondig onderzocht. In ons vorig nummer (**HUURDERS**blad juni 2015) besteedden we al uitvoerig aandacht aan de resultaten van wat het Groot Woononderzoek 2013 heet. Uit dat woononderzoek blijkt ook dat ruim de helft van de huurders meer dan een derde van zijn inkomen aan de huur besteedt. En dat is niet het enige financiële probleem waarmee huurders te kampen krijgen. Ook zomaar de waarborg ophoesten, vormt voor steeds meer huurders een onoverkomelijk probleem.

De regering wou dit probleem, toen de woninghuurwet in 2007 werd aangepast, aanpakken. Voortaan mocht de waarborg maximum twee maanden huur bedragen, terwijl dat ervoor nog drie maanden was. Ook werd de bankwaarborg ingevoerd die het mogelijk maakte dat huurders de waarborg via hun bank in schijven konden betalen. Met de bankwaarborg hoefde de huurder niet langer de waarborg in één enkele keer te betalen, maar kon hij dit in maandelijkse schijven gespreid in de tijd (maximum zesendertig maanden) doen. Nadat de bank de huurder een bankwaarborg heeft toegerekend, zal die bank via de bankwaarborg aan de verhuurder zich onmiddellijk borg of garant stellen voor het overeengekomen bedrag. In dat geval mag de waarborg nog drie maanden huur bedragen. Zo kon je vermijden dat je, nog voor het huurcontract daadwerkelijk een aanvang had genomen, ineens drie maanden huur (twee

maanden waarborg + eerste maand huur vooraf) moest neerleggen. In theorie een mooie wijziging, maar de banken vonden dit een voor hen minder interessant commercieel product. Kleinschalig undercover onderzoek (zie **Huurders**blad 205) toonde al aan dat de praktijk heel van de theorie ver stond. Nu is dit ook wetenschappelijk aangetoond door de Gentse universiteit. Pieter-Paul Verhaeghe en Koen Van der Bracht voerden het onderzoek.

HUURDERSblad: *Een goede middag. Vertel op, vanwaar de noodzaak van jullie onderzoek?*

Pieter-Paul Verhaeghe: Uit het Groot Woononderzoek 2013 kwam inderdaad naar boven dat bijna een kwart van de huurders het zeer moeilijk heeft om de waarborg in één keer te kunnen betalen. Meestal moet de eerste maand huur ook vooraf worden betaald, wat neerkomt

op drie maanden huur. Veel mensen hebben dat gewoon niet opzij liggen. Vandaar dat de huurwet in 2007 hier een mouw aan heeft proberen passen. Op papier is de mogelijkheid van de bankwaarborg een zeer mooi initiatief, want nagenoeg iedereen is per slot van rekening wel klant bij een bank en banken mogen wettelijk gezien een vraag voor een bankwaarborg niet weigeren. Maar wij wilden wel eens weten hoe dit in de praktijk werkt, want enkele kleine onderzoeken hadden eerder al aangetoond dat die bankwaarborg eigenlijk niet meer dan een dode letter was. Maar het ging om kleine studies, wij wilden het grootschaliger en wetenschappelijk aanpakken. Nu ligt die wetwijziging toch al acht jaar achter de rug en zouden de banken die ondertussen toch moeten kennen. Huurders hebben vaak te maken met een borg van een eerdere woning die zij nog niet hebben teruggekregen, terwijl ze bovendien verhuiskosten, de waarborg voor de nieuwe woning en de eerste maand huur moeten betalen. Wanneer een klant geld wil lenen voor de huurwaarborg en daar vervolgens een negatief antwoord op krijgt, ontstaan er gemakkelijk financiële problemen.

Koen Van der Bracht: Bovendien is er nu een meldpunt waar mensen klachten kunnen neerleggen over hun bank. Maar ons onderzoek toont aan dat dit amper iets heeft opgeleverd. Integendeel zelfs, een aantal banken heeft dat systeem gewoon afgeschaft. Dat kan toch niet, dat een bank de huurwet naast zich neerlegt.

Minister Homans *bijt van zich af*

HUURDERSblad: *Hoe werd jullie onderzoek onthaald?*

Pieter-Paul Verhaeghe: Eén bank heeft een exemplaar van onze studie opgevraagd. We hebben ze zelf ook verstuurd naar de Vlaamse minister voor wonen, Liesbeth Homans, en naar de federale minister voor financiën, Johan Van Overtveldt (beiden N-VA). Van hem hebben we een vriendelijke e-mail teruggekregen. De reactie van minister Homans was feller. In het Vlaams parlement haalde ze zwaar uit naar ons onderzoek, dat ze onwetenschappelijk noemde. Waarom dat dan zo zou zijn, vertelde ze er niet bij. Wij hadden echt wel gehoopt dat er op



Pieter-Paul Verhaeghe en Koen Van der Bracht

(NOOIT EINDIGENDE) PERIKELN REGISTRATIEKANTOOR: 'VRAAG HET AAN DE VERHUURDER'

Je kan altijd in een situatie verzeild geraken waarin je het negenjarig huurcontract heel snel moet opzeggen, en het liefst zonder vergoeding als dat in de eerste driejarige periode gebeurt. Als je bijvoorbeeld na jaren op de wachtlijst te hebben gestaan, eindelijk een sociale woning krijgt toegewezen, moet je stevast binnen de maand verhuizen. De huurder kan het negenjarig contract opzeggen zonder opzeggingstermijn van drie maanden en zonder schadevergoeding (in de eerste drie jaar) als het contract niet is geregistreerd, een verplichting die op de verhuurder rust. Maar hoe kan je te weten komen of je contract wel of niet is geregistreerd? Het aan de verhuurder vragen is geen optie, wegens slapende honden wakker maken. Dan maar naar het registratiekantoor. Maar daar zijn ze nog steeds onderbemand, met als resultaat dat als ze geen computergegevens van je geregistreerd contract terugvinden, dit niet noodzakelijk betekent dat je contract niet is geregistreerd. Het is ons al vaak ter ore gekomen dat de verhuurder zijn exemplaar indertijd heeft laten registreren maar dat er geen tijd was om de gegevens ook daad-

werkelijk in de computer te steken en dat het contract – voorlopig – op de vensterbank belandde... en er ondertussen al jarenlang stof ligt te vergaren. Als je dan naar het registratiekantoor gaat, zullen ze je vertellen dat het niet is geregistreerd (= dat ze geen gegevens van het contract terugvinden) terwijl je verhuurder met zijn geregistreerd exemplaar zal staan zwaaien.

En dan moet je toch drie maanden opzeggingstermijn uitdoen, en schadevergoeding betalen als dit in de eerste drie jaar gebeurde. In Huurdersbond Antwerpen hebben gedupeerde huurders en het registratiekantoor hiertoe een minnelijk regeling getroffen dat het registratiekantoor de vergoeding alsnog uitbetaalt aan de huurders. In het Gentse registratiekantoor lossen ze het als volgt op. De huurder krijgt een formulier dat 'een louter informatieve waarde heeft'. En verder: 'De huurder zou

best in eerste instantie bevestiging vragen aan zijn verhuurder alvorens een opzegging/vroegtijdige beëindiging te doen. De huurder moet de verstrekte informatie best verifiëren want de inlichtingen door het registratiekan-

toor kunnen enkel worden afgeleverd op basis van de op dat ogenblik in de documentatie gekende en verwerkte gegevens zodat het kantoor niet verantwoordelijk kan worden gesteld voor eventuele onvolledigheden die later

naar boven zouden komen ten gevolge van gegevens die nog niet verwerkt zijn.'

Als dat zich niet proberen indekken is. De huurder moet betalen voor informatie waar hij niets aan heeft... Nochtans vinden wij dat informatie die door een overheidsdienst wordt verstrekt, volledig en te vertrouwen moet zijn.

Betalen voor irrelevante informatie.

een volwassen manier zou kunnen worden gediscussieerd, omdat het toch over een manifest probleem gaat op de huurmarkt. 110.000 gezinnen in Vlaanderen hebben het moeilijk om de waarborg in één keer te betalen. En dan wil de minister die nu van twee naar drie maanden optrekken. Dat is het probleem ontkennen in plaats van aanpakken.

Alle bankfilialen in de dertien Vlaamse centrumsteden tweemaal aangeschreven

Koen Van der Bracht : Wij hebben zes grote banken (KBC, Belfius, AXA, BNP Paribas-Fortis, ING en Crelan) voor particulieren, dus geen zakenbanken, onderzocht. In de dertien Vlaamse centrumsteden hebben we al hun filialen – 549 in totaal – aangeschreven. Hierbij hebben

HUURDESBONDEN ZWAAR ONTGOOCHELD

Eerst beloofde de CO&V een indexstop voor de huurprijzen. Toen dat niet doorging, beloofde ze een belasting op werkelijke huurinkomsten zonder dat de factuur wordt doorgeschoven naar de huurders. Het resultaat is een nul over de hele lijn. En vooral extra facturen voor wie werkt of een vervangingsinkomen trekt. Wanneer maakt de Vlaamse regering werk van betaalbare huren, in de sociale huur en zeker op de private huurmarkt?

ENKEL VOOR EIGENAARS



we erop gelet dat we aangaven klant te zijn bij die bank, want dat is een wettelijke voorwaarde om een bankwaarborg te kunnen verkrijgen. We wilden dus nagaan of banken al dan niet voldoen aan hun wettelijke verplichting om een bankwaarborg te verstrekken. En indien ze die wel aanbieden, welke kosten en voorwaarden ze hieraan zouden koppelen. Nadien stuurden we ook een e-mail naar dezelfde bankkantoren met de vraag voor een hypothecaire lening. Omdat een hypothecaire lening commercieel een interessant product is voor de banken, vormt dit een goede controlevraag. In totaal werden dus twee maal 549 e-mails verstuurd. Wanneer een bank ingaat op de vraag voor een hypothecaire lening maar niet op de vraag voor een bankwaarborg, dan wijst dit op sociale uitsluiting. Bij sommige banken is dat zelfs het centraal beleid dat vanuit het hoofdkantoor in Brussel is uitgestippeld. Ik noem dat geïnstitutionaliseerde sociale uitsluiting.

HUURDERSblad: En hebben de resultaten jullie verrast?

Pieter-Paul Verhaeghe : De helft van de banken weigert ofwel de bankwaarborg of reageert gewoon niet. Een kwart stelt dat een bankwaarborg wel mogelijk is maar koppelt daar hoge dossierkosten aan vast van gemiddeld 216 euro, met een uitschieter van zelfs 350 euro. Voor veel mensen is dat een halve maand huur, terwijl die maatregel in 2007 precies werd ingevoerd voor mensen die het niet breed hadden en die een gewone waarborg niet meteen op tafel konden leggen. Een derde vroeg eerst meer informatie of om een afspraak. Een minderheid stelt zelfs onwettige voorwaarden bij de bankwaarborg, zoals over de hoogte van het loon of het aanrekenen van een jaarlijkse rente. Dat betekent dat je rente moet betalen op je eigen geld, want het blijft wel om je eigen geld gaan. De wet verbiedt expliciet het vragen van rentes. Een bank stelde zelfs expliciet dat ze sinds 30 november 2013 niet langer de bankwaarborg aanboden. Die bank legt dus gewoon de huurwet naast zich neer.

Koen Van der Bracht : In de weinige reacties in de pers minimaliseerde de banken de resultaten van ons onderzoek, in de zin van dat de filiaalhouder niet van alles op de hoogte kan zijn. Wat dat betreft lijken de banken zich voorlopig niet bewust van de problemen en is de kans klein dat er snel veranderingen optreden.



Aanbevelingen: centraal waarborgfonds

HUURDERSblad: Hoe moet het nu verder, ik bedoel, hoe los je dit op?

Koen Van der Bracht : Wij zien twee opties. De eerste optie is om de huurwet te laten naleven. Banken zijn wettelijk verplicht om de bankwaarborg aan hun klanten te verstrekken. Het is aan de overheid om te controleren of ze dit ook daadwerkelijk doen. Praktijktesten, zoals wij hebben gedaan, bewijzen hun nut. De FSMA (Autoriteit voor financiële diensten en markten) kan als toezichthouder op de banken al sinds 2013 aan mystery shoppen doen. Maar controleren alleen is niet voldoende, er moet ook een stok achter de deur zijn. Hardleerse banken moeten uiteindelijk kunnen worden gesanctioneerd.

Pieter-Paul Verhaeghe : Een tweede oplossing is het centrale huurwaarborgfonds waarin alle waarborgen worden gestopt, waarbij het ook mogelijk moet zijn om dat in schijven te doen, net zoals bij de bankwaarborg. Dat heeft een aantal voordelen. Het is eenvoudig voor zowel huurder als verhuurder. Het is gecentraliseerd waardoor het fonds over een gigantisch kapitaal zou beschikken wat het mogelijk maakt dat het geld aan betere voorwaarden kan worden belegd zodat de waarborg meer interesten opbrengt dan nu het geval is. Eigenlijk snap ik niet waarom dat centraal waarborgfonds er nog niet is. Als het op het Vlaamse niveau nog niet kan, zou het misschien wel al op stedelijk niveau kunnen worden georganiseerd, zij het dat het dan niet verplichtend kan worden opgelegd.



HUREN IN LONDEN ONBETAALBAAR

Zijn de huurprijzen bij ons amper betaalbaar, in de Britse hoofdstad bedraagt de gemiddelde huurprijs van een woning of appartement meer dan 2.000 euro. De gemiddelde Britse huurwoning is in een jaar tijd maar liefst 12,5 % duurder geworden. Dat is vijf keer zo groot als het jaar ervoor. En ook in Groot-Brittannië leidt dit huurachterstal, want ook over het kanaal zijn de inkomens niet evenredig mee geëvolueerd. Op het Britse platteland kost een huis hu-ren nog steeds ruim 1.000 euro. De reden is dat koopwoningen hopeloos onbetaalbaar zijn geworden zodat die voor de gemiddelde burger onbereikbaar is. Gewone mensen krijgen al lang geen hypotheek meer. En dus kunnen ze niets anders dan een woning huren, zodat die huurmarkt zwaar onder druk komt te staan. En als de vraag (veel) groter is dan het aanbod, dan stijgen in een vrije markt de prijzen.



ONDERHOUD VAN DE TUIN

Ofschoon de avonden beginnen te korten, kan het 's avonds nog aange- naam warm zijn. Ideaal dan om met een glaasje wijn de drukke werkdag weg te lezen op je terras. Omdat je niet meteen een boek of krant bij de hand hebt, besluit je om het huurcontract boven te halen en te kijken wat je indertijd allemaal hebt ondertekend. Een artikel springt er wel uit wegens zijn uitzonderlijke lengte. Het artikel 'onderhoud en andere huurverplichtin- gen' beslaat meer dan een pagina lang uitsluitend kleine lettertjes. En ergens in het midden lees je dat de huurder instaat voor het onderhoud van de tuin. Dat wist je niet, *moet ik me dan morgen een grasmaaier gaan kopen? Ook nu het herfst wordt?*

Als een goede huisvader

De huurder moet het gehuurde goed inderdaad onderhouden als een goed huisvader, zoals men kan verwachten van een voorzichtig per- soon. Dat betekent dat je aan het gebouw en aan horen de normale zorg moet besteden alsof het om je eigen woning ging. Dat betekent vol- doende verluchten en verwarmen, het uitvoe- ren van kleine herstellingen, regelmatig poet- sen en de verhuurder verwittigen als er grote herstellingen nodig zijn. Op het einde van het huurcontract moet je de woning teruggeven in dezelfde staat als bij de aanvang van het con- tract, behalve wat stuk is gegaan door normaal gebruik en slijtage.



Ook de tuin hoort bij dit plaatje. Als huurder moet je inderdaad de tuin onderhouden en het onkruid wieden. Dat houdt het maaien en besproeien van het gazon in en het reini- gen van de tuinpaden. Bij je vertrek moet je de tuin teruggeven in een goede staat van on- derhoud. Dat betekent in een goede staat naar gelang van het seizoen. Verlaat je de woning bijvoorbeeld in het bloeiseizoen, dan moeten tuinbedden en bloemperken worden achterge- laten met bloemen en planten. Zo moet je ook regelmatig de bomen, hagen en struiken snoei- en volgens de beginselen van een goede tuin- bouwkundige. Je hebt wel recht op de vruchten ervan en het snoeihout. Op het einde van het huurcontract moet je de tuin teruggeven met evenveel bomen en struiken als bij de aanvang van het huurcontract. Natuurlijk afgestorven bomen hoeft je niet te vervangen.

Elke week een beetje tijd steken in het onder- houd van de tuin voorkomt dat het hele gazon moet worden omgespit en opnieuw ingezaaid. Maaien kost tijd, maar gras groeit langzamer als je het wat langer laat. Langzaam groeiend gras dat wat langer wordt gelaten, heeft min- der water en voeding nodig en kan tegen een stootje. Mosvorming in een gazon komt vaak voor en is meestal ongewenst. Mos vormt trouwens een dikke laag op de grond, het re- genwater blijft erin hangen waardoor het gras verdroogt en je zo bruine plekken krijgt. Mos komt vaak voor op schaduwplaatsen, als je gras te kort maait (en je zo de graswortels meetrekt) en op zure grond. Om mos te verwijderen met je het gazon verticuteren. Verticuteren kan je

een beetje vergelijken met schoonharken. Er bestaan speciale machines voor die het mos verwijderen en de wortels doorsnijden zodat er niet meteen nieuw mos wordt gevormd en het gras opnieuw kan ademen en er opnieuw water bij de graswortels kan komen.

Engerlingen zijn de larven van de meikever, junikever en rozenkever. Ze zijn wit met een bruine kop en hebben zes pootjes. Ze leven drie tot vier jaar in de grond en kunnen tot 4 cm lang zijn en vreten de wortels aan van gazons, groenten, sierplanten en sierstruiken, met grote bruine kale vlakken in het gras. Aan- gezien de bewoner hier niets aan kan doen, is de bestrijding van engertjes voor de ver- huurder.

Administratieve boete op zondag

En dan lig je op zondagnamiddag buiten in je luie zetel, in het zonnetje na te genieten en die overheerlijke barbecue te verwerken, en begint iedereen om je heen zijn gras te maaien, met als gevolg een kakofonie van grasmaaiers die precies om ter luidst hun werk willen doen. Weet dat in vele steden en gemeenten dat 's zondags of op andere feestdagen verboden is waarop administratieve boetes tot 250 euro kunnen staan. In andere gemeenten mag het wel, maar besef dat iedereen, ook je burens, recht hebben op hun zondagse rust...



NIEUWE WOONBEHOEFTE IN EEN VEROUDERD HUURRECHT?

Nieuwe vormen van samen leven



Er zijn gehuwde koppels, wettelijk en feitelijk samenwonenden, maar ook singles en mensen met een LAT-relatie, en dat allen met of zonder kinderen. Ook zien we meer en meer nieuw samengestelde gezinnen die de ene week met twee zijn zonder de kinderen en de andere week waarin ze met zes zijn, als alle kinderen van beide ouders onder hun dak slapen. Meer dan ooit is de gezinsvorm inwisselbaar. Relaties worden aangegaan, verbroken en opnieuw opgestart. Ook superdiversiteit is realiteit geworden en zowel culturele als sociaal-economische aspecten beïnvloeden de manier waarop mensen samenleven. De combinatie van enerzijds dynamische gezinsvormen en anderzijds de superdiverse samenleving zorgt ook voor aangepaste woonvormen. De gekende modellen blijken niet meer te volstaan. Nieuwe trends zoals cohousing en kangoeroewonen zijn creatieve oplossingen die nog maar voor een minderheid haalbaar of aantrekkelijk zijn.

Ook het woonbeleid hinkt achterop. Veel regels blijken het samenwonen of samenhuizen eerder te bemoeilijken dan te bevorderen. Personen en gezinnen proberen hun woonsituatie te optimaliseren in functie van hun gezinssamenstelling. Evoluties in gezinsvormen betekent vanzelf dus ook evolutie in de manier waarop er wordt gewoond. De huurmarkt komt veel beter tegemoet aan de flexibiliteit die hiermee

De aarde is voortdurend in beweging en we zijn ons hier amper bewust van. Op een gelijkaardige manier is ook onze samenleving voortdurend aan het veranderen. Individuele beslissingen passen vaak binnen maatschappelijke veranderingen. Soms gaat het over vluchtig en snel voorbijgaande trends, maar soms zorgen veranderingen voor een heuse en blijvende evolutie. Een eeuw geleden was het bijvoorbeeld nog de norm om (jong) te huwen, een huis te huren en voor de rest van je leven samen te blijven bij je echtgenoot en een groot gezin te vormen. Die realiteit is vandaag vaak anders. Er wordt later gehuwd, meer gescheiden en ook het aantal kinderen per gezin is gedaald. Daarenboven zagen tal van nieuwe gezinsvormen het levenslicht. In het nieuwe boek *'De sleutel past niet meer op elke deur'* wordt bestudeerd wat de invloed is van deze evolutie in gezinsdynamieken en welke gevolgen dit heeft op de woonsituaties van deze gezinnen.

gepaard gaat dan de eigendomsmarkt omdat een goed functionerende huurmarkt ertoe bijdraagt dat iemand zijn woonsituatie vlot kan aanpassen aan zijn behoeften omdat zij mobieler zijn dan eigenaars. Van het huurcontract zonder al te veel kleerscheuren afgeraken, is jammer genoeg vaak een ander paar mouwen.

Alleen zijn er heel wat kanttekeningen te maken bij deze nieuwe realiteit en het wettelijk en juridisch kader waarbinnen dit moet passen. Op dit moment slagen we er niet in om de reële woonsituaties te omvatten. Zo wonen kinderen in co-ouderschap op verschillende plaatsen maar zijn ze toch maar op één adres ingeschreven, personen in een ontluikende relatie wonen soms al samen maar zijn toch nog op hun oude adres gedomicilieerd... Om correct te kunnen inspelen op de woonbehoeftes, is het nochtans noodzakelijk om de feitelijke woonsituaties te kennen. Ondanks deze sterk wijzigende woonbehoeftes zien we uiteraard ook nog zeer veel klassieke woonsituaties. Het huurrecht stelt een aantal voorwaarden wanneer je als partners huurt.

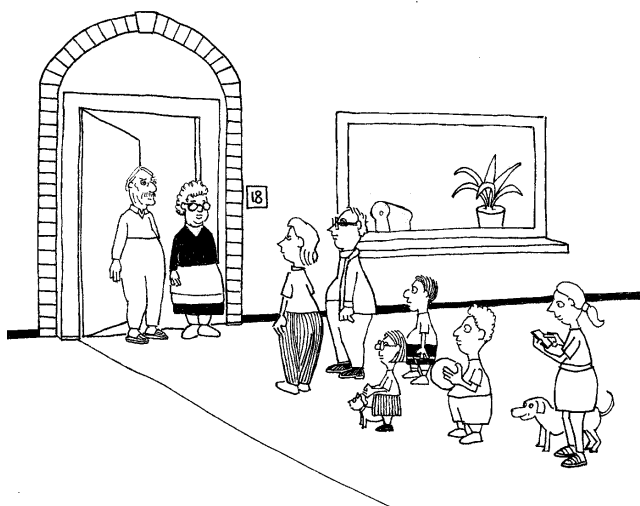
Het koppel in de sociale huur

Hieronder geven we enkele concrete voorbeelden van samenwonen en de gevolgen ervan op het huurcontract.

Sensuele Lucía huurt al vijf jaar een sociale woning in de dorpskern van een middelgrote Vlaamse gemeente. Na verloop van tijd leert ze Roland kennen. Ze laten er geen gras over groeien en beslissen de daaropvolgende lente wettelijk te gaan samenwonen. Maar mag dat zomaar, vragen ze zich af, of moet de sociale huisvestingsmaatschappij hiervoor eerst haar fiat geven?

Sinds het nieuwe sociale huurbesluit bestaan er verschillende categorieën huurders, afhankelijk van de plaats in het gezin en of je de woning





van bij de aanvang van het huurcontract bewoont. Ten eerste zijn er de huurders categorie A. Die hebben het contract van bij het begin ondertekend, de oorspronkelijke huurders dus. Lucía is huurster A. Daarnaast heb je huurder categorie B. Dat is de persoon die na de aanvang van het contract met de oorspronkelijke huurder huwt of wettelijk gaat samenwonen. De huisvestingsmaatschappij moet hiervan binnen een maand met een aangetekende brief op de hoogte worden gebracht. Die mag huurder B niet weigeren, omdat ze het niet kan tegenhouden dat een huurder huwt of wettelijk gaat samenwonen. Wanneer na de aanvang van het contract iemand feitelijk komt samenwonen, dan wordt die partner categorie C. Ook hiervan moet de maatschappij in kennis worden gesteld en je partner moet het contract in een bijvoegsel ook ondertekenen. De eerste twaalf maanden blijft die huurder categorie C. Dat is niet onbelangrijk. Hij kan in het eerste jaar geen recht op de woning laten gelden mocht huurder A het contract opzeggen of overlijden. Maar na dat eerste jaar promoveert hij naar categorie B. Vanaf dan heeft hij wel rechten op de woning bij overlijden van of opzegging door huurder A.

Door wettelijk te gaan samenwonen, is Roland huurder B en kan hij evenveel rechten putten uit het contract. Mocht Lucía overlijden, dan kan de huisvestingsmaatschappij hem niet zomaar op straat zetten. Maar om een of andere reden besluiten ze op een gegeven moment niet meer wettelijk samen te wonen. Het is niet zo dat ze nu uit elkaar zijn, neen, ze wonen nu feitelijk samen. Is Roland nu plots opnieuw huurder C geworden? En begint die termijn van dat ene jaar dan ook opnieuw? Met andere woorden, als Lucía in het komende jaar zou overlijden, moet Roland de woning dan verlaten? Feitelijk samenwonen is minder duurzaam dan wettelijk samenwonen. Dat vertaalt zich ook in het sociale huurbesluit. De huursters hebben dus voor een minder duurzame relatie gekozen, en dat vertaalt zich in hun positie als huurder. Roland is inderdaad opnieuw huurder categorie C, althans voor het komende jaar. Daarna promoveert hij opnieuw naar categorie B.

Feitelijk samenwonend in de private huur

Hoe zit het met feitelijk samenwonenden in de private huur, en wat als de relatie afspringt en een van de partners de huurwoning verlaat? Manuela, Lucía's jongere zus, is iets wispelturiger als het op de liefde aankomt. Vorig jaar heeft ze iemand leren kennen en samen besluiten ze om een huisje op



de private huurmarkt te huren. Enkel haar vriend tekent het huurcontract. Voor de rest wordt er niets op papier gezet. Ze gaan dus feitelijk samenwonen. Maar na enkele maanden loopt de relatie al spaak. Hoewel hij het contract heeft ondertekend, is hij het die de huurwoning verlaat. Vanaf dan betaalt Manuela de huur. Maar betekent dit dan ook dat ze daar eigenlijk wel huurster is?

Want als slechts een van de feitelijk samenwonende partners het huurcontract ondertekent, is hij of zij de enige huurder van de woning. Ook als hij iemand later leert kennen. De huurder mag de woning inderdaad laten betrekken door zijn of haar partner zonder dat hij hiervoor de toestemming van de verhuurder moet krijgen. Sommige contracten stellen dat het gehuurde goed slechts door een enkele persoon mag worden betrokken of verbieden om iemand te laten bijwonen, maar zoiets is niet geldig. Dat staat haaks op ieders recht op een gezinsleven. Wel mag je de bezettingssnorm van de Vlaamse wooncode niet overschrijden.

Maar je partner blijft wel een derde in het contract. Dat betekent dat hij er geen huurder is, hij geen rechten kan putten uit het contract maar ook geen huurverplichtingen op zich neemt. De wettelijke bescherming van de gezinswoning speelt niet voor feitelijk samenwonenden. De samenwonende partner die het contract heeft ondertekend, is de enige huurder. De medebewoner, in ons geval Manuela, verkrijgt geen enkel recht op huur, zodat de huurder die het contract heeft ondertekend, haar op elk moment uit het goed kan zetten. Wel wordt aangenomen dat men een redelijke termijn in acht moet nemen, zodat de andere partner de gelegenheid heeft om op zoek te gaan naar een ander onderkomen.

DOMICILIEFRAUDE

Wat als je als sociale huurder je zus tijdelijk laat inwonen, om haar te helpen, omdat ze nergens anders terecht kan na een geval van partnergeweld? Moet je de sociale huisvestingsmaatschappij hiervan dan op de hoogte brengen? Of je huurt allebei een appartementje in dezelfde gang in een sociaal appartementsgebouw. Je slaat aan de praat en voor je het weet heb je een relatie met je overbuurvrouw. Je hebt plannen om te gaan samenwonen, maar omdat je jaren op de wachtlijst voor een sociale woning hebt gestaan, durf je de stap niet te zetten. Het zal je maar overkomen dat je het huurcontract voor je eigen appartement opzegt om bij haar in te trekken, en dat de relatie na enkele maanden stuk springt? Dan ben je jouw appartementje ook kwijt en moet je weer voor jaren op de wachtlijst. Trek je dan niet beter in bij haar zonder de maatschappij hiervan op de hoogte te brengen? Maar dan staat jouw appartement leeg, terwijl er nog duizenden op diezelfde wachtlijst staan...

Nathalie Debast en Joris Deleenheer



Het sociale huurbesluit (de huurwet voor de sociale huur) laat geen twijfel toe. Als sociale huurder moet je de woning daadwerkelijk als hoofdverblijfplaats betrekken en moet je er gedomicilieerd zijn. En je moet de sociale huisvestingsmaatschappij op de hoogte brengen van elke wijziging van personen die bij je intrekken of van je weggaan. Doe je dat niet, dan riskeer je aan domiciliefraude te doen. Dat is iemand laten inwonen zonder de maatschappij hiervan op de hoogte te brengen of het niet zelf bewonen van je sociale huurwoning. We steken ons licht op bij Nathalie Debast en Joris Deleenheer van de vvsG (Vereniging van Vlaamse steden en gemeenten), de koepelorganisatie voor gemeenten en ocmw's, hoe dat nu in de praktijk gebeurt.

HUURDERSblad: *Goede middag. Waarom zou iemand domiciliefraude plegen?*

Joris Deleenheer: Ook ocmw's krijgen soms te maken met domiciliefraude, bijvoorbeeld als vlucht voor de deurwaarder om je schulden te ontlopen. Sommige mensen gebruiken een domicilieadres om een hogere uitkering te genieten. En specifiek voor de sociale huur: als je de maatschappij ervan op de hoogte brengt dat je partner bij je inwoont, zal zijn of haar inkomen ook worden meegeteld in de berekening van de huurprijs, en zal die in de meeste gevallen de hoogte ingaan. Niet dat wij dat goedpraten, maar voor de laagste inkomens gaat het vaak om een overlevingsstrategie. Nochtans is het altijd beter om je schulden daadwerkelijk aan

te pakken dan ervan weg te vluchten. Want weet dat die schulden altijd terugkomen. En als overheid mag je zeker niet meewerken aan elke vorm van fraude, dus ook niet aan domiciliefraude.

Nathalie Debast: Ik geef een voorbeeld. Jan heeft een eigen adres maar woont nagenoeg permanent in bij Martine. Ze hebben allebei een uitkering. De maatschappelijke werker zal dan moeten nagaan of hier sprake is van domiciliefraude. Willen ze op die manier allebei hun uitkering behouden? In de sociale huur komt daar nog bij dat ze een hogere huur moeten betalen als ze samenwonen. Maar misschien geven ze dat inderdaad – voorlopig – nog niet aan, want het zal hem maar overkomen dat de relatie inderdaad stukloopt. Het is inderdaad de vraag vanaf wanneer iemand domiciliefraude pleegt.

Joris Deleenheer: Mensen wonen ook samen om de kosten te delen, uit armoede dus. Het armoedebeleid zou samenwonen dus eigenlijk moeten aanmoedigen. Maar nu zien we eigenlijk het omgekeerde. Stel dat Martine een kind ten laste heeft, dan ontvangt ze een uitkering met gezinslast. Jan is alleen, die ontvangt een gewone uitkering. Als ze nu gaan samenwonen en ze brengen de overheid hiervan op de hoogte, dan verliest Jan nagenoeg zijn volledige uitkering. Opnieuw, we praten dat niet goed maar ergens valt het toch te begrijpen. Want het voordeel van samenwonen, met name de kosten drukken, valt op die manier volledig weg. De sanctie staat buiten alle verhoudingen.

Kruispuntbank sociale zekerheid

Nathalie Debast: Net zoals ocmw's, hebben ook de sociale huisvestingsmaatschappijen toegang tot de kruispuntbank sociale zekerheid (ksz). Ofwel vormt dat de basis van een sociaal onderzoek en gesprek met de cliënt, ofwel ter bevestiging van het onderzoek.

HUURDERSblad: *Wat kan je daar zo allemaal in terug vinden?*

Joris Deleenheer: Het is een kruispuntbank van alles wat met bijvoorbeeld studietoelagen, tewerkstelling en mutualiteit te maken heeft. Je kan erin zien wanneer je gewerkt hebt, of je in orde bent met de mutualiteiten. De inhoud is voortdurend aan het evolueren. En niet iedereen kan er dezelfde gegevens uit halen: er zijn verschillende machtigingen sector

per sector. En uiteraard zijn huisvestingsmaatschappijen onderworpen aan het beroepsgeheim. En er wordt ook altijd een informatieveiligheidsverantwoordelijke aangesteld bij wie je je moet verantwoorden waarom je de ksz hebt geraadpleegd. Je mag dit dus niet zomaar doen. Hetzelfde geldt voor het rijksregister, daar kan je als individu ook niet zomaar in, wel de huisvestingsmaatschappijen, om te zien wie er allemaal op je adres is gedomicilieerd.

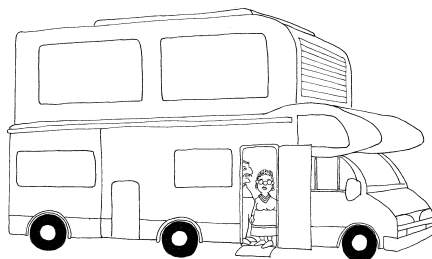
Nathalie Debast : Een maatschappelijk werker van het ocmw is in eerste instantie hulpverlener. Als die merkt dat er zaken in de ksz verschillen dan die je hem hebt verteld, zal hij aansturen om dit in orde te maken, eerder dan politieagent te spelen en je te sanctioneren. Het is belangrijk om de cliënt, of sociale huurder, eerst de zaken te laten proberen rechtzetten tijdens een gesprek.

TE GROTE SOCIALE WONING?

Sociale huurwoningen zijn schaars. Gemiddeld staat een kandidaat-huurder jarenlang op de wachtlijst vooraleer hij een woning toegewezen krijgt. Voor bepaalde types van woningen (woningen voor grote gezinnen of gehandicapten) is de wachttijd nog veel langer. Vlaams minister voor wonen, Liesbeth Homans (N-VA), wil sociale woningen dan ook efficiënter aanwenden. Begin mei verklaarde de minister in de pers dat ze sociale huurders van een te grote sociale woning verplicht wil laten verhuizen. De reden hiervoor is dubbel. Ten eerste zijn er hele lange wachtlijsten voor grote gezinnen en ten tweede blijven bij heel wat huurders verschillende kamers onbenut. Dit voorstel zou enkel van toepassing zijn op nieuwe huurders en worden gekoppeld aan huurcontracten van bepaalde duur. Als een huurder op het einde van de huurperiode een onderbezette woning betreft, dient hij zich op te geven voor een mutatie naar een aangepaste woning. Als hij weigert of weigert te verhuizen, kan een opzegging volgen.

Wat vinden de huurdersbonden en sociale huurdersgroepen hiervan? Huishoudens die te grote woningen bewonen, moeten worden aangemoedigd om te verhuizen naar een aangepaste sociale huurwoning. Alleen moet bij de bepaling van de minimale woonbezettingssnorm voorzichtig te werk worden gegaan. Zo moet rekening worden gehouden met grootouders (of andere familieleden) die in het kader van de familiale solidariteit kleinkinderen laten logeren, door bijvoorbeeld minstens één extra slaapkamer te voorzien. Ook moet het mogelijk zijn om via een sociaal verslag afwijkingen te verkrijgen. Bijvoorbeeld wanneer om medische redenen een persoon apart moet slapen.

Er is nog veel onduidelijkheid over de voorwaarden bij deze gedwongen verhuis. In de pers heeft minister Homans gesteld dat de huur-



der gevolg moet geven aan het aanbod voor een andere woning indien de huidige woning onderbezet is, maar dat de huurprijs van deze woning niet hoger mag zijn dan de te verlaten woning. In elk geval is de voorwaarde zoals in Brussel dat de huurprijs van de nieuwe sociale woning maximaal 15 % hoger mag zijn, onaanvaardbaar. Overigens mag niet enkel worden gekeken naar de huurprijs maar ook naar de impact van de huurlasten. De voorwaarde van het aanbod van een andere woning in de gemeente of binnen een afstand van 5 km lijkt dan wel redelijk, net zoals de eis dat het geboden wooncomfort niet mag afnemen.

Voldoende aangepaste woningen?

De vraag mag echter niet worden versmald tot de probleemstelling van een aangepaste woonbezetting, maar moet worden opengetrokken naar de vraag of het sociaal woningaanbod wel voldoende divers is. Er moet dan ook nauwer op worden toegezien dat bij nieuwbouw en renovatie de huisvestingsmaatschappij ook voldoende bouwt en renoveert in functie van de samenstelling van het publiek van kandidaat-huurders. In plaats van te sanctioneren moet er meer worden ingezet op een sensibiliserende communicatie die huurders ertoe aanzetten te verhuizen naar een aangepaste woning, met bijvoorbeeld een tussenkomst in de verhuiskosten. We dringen er ook op aan dat de maatschappijen meer werk maken van modulair bouwen

zodat bij wijziging van de gezinssamenstelling de woning vrij eenvoudig en zonder veel kosten kan worden aangepast aan de zich wijzigende gezinssamenstelling, zodat dit niet steeds gepaard moet gaan met een verhuizing.

Voor alle duidelijkheid: het gaat hier nog maar over een voorstel waarvan de modaliteiten verder op punt moeten worden gesteld. Dit betekent dat momenteel niemand verplicht kan worden om te verhuizen naar een kleinere woning. Momenteel staat er in de regelgeving ingeschreven dat de huurder die in een te grote sociale woning woont een zogenaamde 'onderbezettingsvergoeding' moeten betalen. Dit is echter nooit in voege getreden. Tot slot wordt ook hier – opnieuw – niet aangetoond waarom tijdelijke huurcontracten nodig zijn, nu dergelijke verplichtingen ook kunnen worden ingeschreven bij contracten van onbepaalde duur.



VLAAMSE WOONRAAD BRENGT VISIE IN HET WOONBELEID

Als de woninghuurwet of het sociale huurbesluit wordt gewijzigd, is het enkel de Vlaamse minister voor wonen die hierin beslist, of de regering of het parlement? Maar beschikken die wel over voldoende 'expertise' om met verstand van zaken belangrijke wijzigingen door te voeren?

In Vlaanderen zijn verschillende strategische adviesraden actief. Als het met wonen te maken heeft, spreken we over de Vlaamse woonraad. Op regelmatige basis komen daarin verschillende specialisten samen om adviezen uit te schrijven over ons woonbeleid. Via het Vlaams Huurdersplatform verdedigen de huurdersbonden de belangen van de huurder. Maar waar houdt die Vlaamse woonraad zich nu eigenlijk mee bezig? Wat daar besproken wordt, heeft uiteindelijk ook een impact op je huurcontract. Gewoon hoogleraar Bernard Hubeau en Pol Van Damme zijn niet alleen respectievelijk voorzitter en secretaris van de woonraad, maar ook al jarenlang gepokt en gemazeld in alles wat met wonen en het woonrecht te maken heeft. Een ideaal moment om hen 'aan de tand te voelen'.

HUURDERSblad: *De Vlaamse woonraad is een belangrijk element geworden in ons woonbeleid. Maar wat doen jullie precies?*

Bernard Hubeau: Wij beantwoorden enerzijds concrete vragen van de regering en het parlement, maar formuleren anderzijds ook zelf strategische adviezen over bredere on-

derwerpen zoals private huur, de woonbonus of het versterkt recht op wonen. Essentieel is onze samenstelling. Deze bestaat uit een aantal deskundigen, vertegenwoordigers van steden, gemeenten en provincies, maar ook alle belangrijke instanties uit het middenveld, die op een of andere manier betrokken zijn op het beleidsveld wonen, zijn vertegenwoordigd.

Pol Van Damme: De samenstelling is inderdaad zeer divers en gaat van de bouwconfederatie, bouwunie en architecten tot huurdersorganisaties. Vroeger zaten daar ook de sociale huurders (VIVAS) in, maar die zijn er, net zoals het Netwerk tegen Armoede, bij de nieuwe samenstelling niet meer bij. Het is dus een bonte verzameling van deskundigen en vertegenwoordigers uit het middenveld en helemaal geen homogene groep. Het is een uitdaging om toch, ondanks die verscheidenheid, adviezen te formuleren die in consensus worden gedragen. Dat is niet evident maar we proberen daarin toch te slagen. We proberen een blauwdruk voor beleidsvoorstellen neer te leggen die de verschillende meningen van de partners kan overstijgen.

Ondanks
tegenstrijdige belangen,
toch consensus
proberen bereiken.

HUURDERSblad: *Wanneer ontstond de Vlaamse woonraad?*

Pol Van Damme: Deze werd in 2008 moeizaam opgestart zonder secretariaat, dat er sinds 2009 wel is gekomen. Het principe van de woonraad stond echter al sinds 1997 ingeschreven in de Vlaamse wooncode, maar het beleid heeft getalmd om dat vorm te geven.

Woonbonus in vraag gesteld

HUURDERSblad: *Kunnen jullie het proces schetsen waarin zo'n advies tot stand komt?*

Pol Van Damme: Je moet een onderscheid maken tussen de eigen beleidsadviezen en de vragen van de regering. Voor die laatste hebben we dertig dagen tijd. Maandelijks komt de volledige raad samen. Als we tijd hebben om de vraag te bediscussiëren, doen we dat daar. Daarna schrijft het secretariaat een eerste voorstel uit dat vervolgens wordt teruggekoppeld naar de leden. Soms wordt ook met een werkgroep gewerkt. Bij eigen initiatieven verloopt dit anders omdat we meer tijd nodig hebben om de thematiek te onderzoeken, literatuurstudie te doen... Deze resultaten brengen we dan samen in een werkgroep waar we het kader bekijken en dit dan verder uitwerken. Uiteraard wordt geregeld teruggekoppeld met de voltallige raad en daar wordt de uiteindelijke advies tekst gevalideerd.

Bernard Hubeau: Dat kan soms vrij lang duren. We spreken een jaarprogramma af met twee of drie thema's. We kunnen niet op voorhand zeggen wanneer we zullen landen omdat dit afhangt van het proces. Waar we zeker nog kunnen aan werken, is de bekendmaking van onze adviezen. Zowel naar het Vlaams parlement, publieke opinie, vaktijdschriften... Het ene advies komt al meer in de belangstelling



Bernard Hubeau en Pol Van Damme van de woonraad

dan het andere. Het advies rond de woonbonus was bijvoorbeeld controversieel omdat we daar als eerste het integrale behoud van de woonbonus in vraag durfden stellen. Andere adviezen liggen minder in de actualiteit. We vinden dat we naar de samenleving en de Vlaamse overheid ook moeten bewijzen dat we een bestaansreden hebben.

Pol Van Damme : Naast de advisering hebben we onszelf een vormende opdracht toegeschreven. We organiseren vaak zelf een studiedag waar we het advies toelichten en (externe) sprekers uitnodigen. Dat staat open voor het bredere publiek. Op die manier zaaien we misschien honderd zaadjes in de hoop dat er vijf kunnen kiemen. In die zin hebben we een taak op lange termijn.

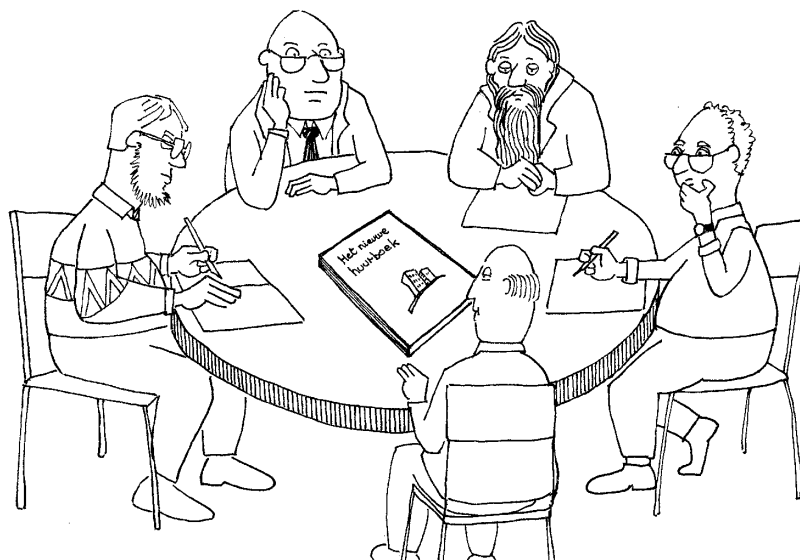
HUURDERSblad : *Er zijn enerzijds de adviezen die vanuit de woonraad zelf ontstaan, en anderzijds concrete adviesvragen van de Vlaamse regering. Welke invloed hebben die deze adviezen?*

Bernard Hubeau : Over bepaalde zaken is de Vlaamse regering verplicht ons advies te vragen. Het getuigt van behoorlijk bestuur om op onze adviezen en opmerkingen te antwoorden. In heel wat gevallen volgt men ons advies, maar niet altijd. Soms zijn er te grote budgettaire consequenties of is het niet wenselijk dat de fundamentelementen opnieuw in vraag worden gesteld. Eén en ander heeft ook te maken met het feit dat ons advies vaak in een laat stadium gevraagd wordt, wanneer er eigenlijk al een politieke consensus bestaat en waar het politiek moeilijk is dit door ons advies nog te veranderen. Dit maakt onze adviezen daarom niet waardeloos, ze werken vaak door op de lange termijn en zetten een gedragen standpunt neer. Toch zou de directe impact op het beleid beter moeten kunnen.

Pol Van Damme : Al bij al is er een positieve evolutie merkbaar. We vinden het goed dat er zeggingskracht is op beleidsvoorstellen vanuit het middenveld en deskundigen, ook al zijn de adviezen niet bindend. We vertegenwoordigen het bredere veld op een representatieve wijze en het is op zich van belang dat we in consensus kunnen oordelen over beleidsvoorstellen.

Eerder worden ingeschakeld

HUURDERSblad : Is dit een pleidooi om bepaalde adviezen dan nog vroeger te laten inschrijven?



Pol Van Damme : De regering probeert nu en dan al zo te werken. Het besluitvormingsproces is echter niet lineair. Het zou wel goed zijn om op één of andere manier betrokken te zijn in een vroeger stadium. Recent werd het secretariaat ingepland in de administratie. De raad zelf blijft natuurlijk wel onafhankelijk en autonoom. Misschien kan dit leiden tot een besluitvorming waar we ook gehoord worden in een vroeger stadium. We proberen daar aan te sleutelen.

HUURDERSblad : *Voor 2008 was er geen Vlaamse woonraad. Wat is de grote meerwaarde van de Vlaamse woonraad gebleken de afgelopen zeven jaar?*

Bernard Hubeau : We moeten bescheiden blijven, toch zijn we een klein steentje dat bepaalde dingen aan het rollen kan zetten. Ik verwijs graag naar adviezen die nog altijd zeer vaak geciteerd worden, zoals het advies naar een versterkte private huurmarkt. Je ziet ook in het parlement dat er soms vragen komen waarin naar onze standpunten wordt verwezen. Ik denk dat de strategische waarde van de initiatiefadviezen groter is dan de werking naar aanleiding van de concrete besluiten.

Pol Van Damme : Een ander groot pluspunt is dat de woonraad het forum is waar alle actoren die met wonen te maken hebben, geregeld samenkomen en daarin een opdracht krijgt. Het feit dat men bij elkaar komt, is belangrijk. Men leert luisteren naar elkaar en elkaar ook appreciëren.

Bernard Hubeau : Als er geen forum is waar de actoren elkaar zien, dan wordt er toch bij de beleidsmakers gelobbyd, laten we een kat een kat noemen. Via een strategische adviesraad

kan dit worden gekanaliseerd op een gecoördineerde manier.

HUURDERSblad : *Er verscheen recent een kritisch rapport over het sociaal woonbeleid door het Rekenhof waarin ook een aantal adviezen van de woonraad worden aangehaald. Dit rapport kwam niet als een verrassing?*

Pol Van Damme : Als een verrassing niet. Onze adviezen zijn openbaar, en dat is ook net de kracht ervan. Het is ook goed dat men verwijst naar een aantal fundamentele opmerkingen die de raad al een tijd geleden gesteld had.

Bernard Hubeau : We starten heel vaak onze adviezen met een algemene situering. Het toetsingskader is steeds het recht op wonen. Onze rol is vooral om losse maatregelen te plaatsen in een algemeen kader en af te toetsen of zij ons inderdaad dichterbij het recht op wonen brengen of niet. Het Rekenhof wijst ook op de gevolgen van het gebrek aan een coherente visie. Een dergelijke rol neemt de woonraad eveneens vaak op.

HUURDERSblad : Welke initiatiefadviezen staan dit jaar nog gepland?

Pol Van Damme : We zijn op dit moment bezig met een advies over het aanbodbeleid op de huurmarkt, wat één van de belangrijkste problemen is binnen de huidige woonmarkt.

Bernard Hubeau : Daarnaast staat er dit jaar ook nog een advies over dak- en thuisloosheid gepland.

Vanuit de huurdersbonden betreuren we dat VIVAS – als stem van de sociale huurder – niet langer deel uitmaakt van de woonraad.

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

- 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, 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

(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 (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).

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). 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 16.30 tot 18.30 u en woensdags van 10 tot 12 u (Gasthuisstraat 10, Welzijnshuis)

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 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)