

P802005

Drukwerk tegen
verlaagde taks

Afgiftekantoor
Antwerpen X

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



HUURDERSblad Hb

Het Huurdersblad › verschijnt driemaandelijks › NUMMER 226 › maart 2016 › lentenummer › v.u. Filip Tollenaere, Grondwetlaan 56b, 9040 Sint-Amandsberg

Discriminatie op de huurmarkt › 6

Vermindering onroerende voorheffing: een maat voor niets? › 10

Mythes in de woninghuur (deel 2) › 12

Afbouw woonzekerheid voor sociale huurder › 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

huurdersblad@huurdersbond.be

www.huurdersbond.be



↳ Laat het zeker niet na om onze volledig vernieuwde website eens te bezoeken. Je kan je daar ook inschrijven op de nieuwsbrief om op de hoogte te blijven van de allerlaatste nieuwtjes uit de huurwereld. Zeker een muisklik waard!

Ware huursaga's die je aan het scherm kluisteren of die je tot het einde doen lezen door Geert Inlegers, Filip Tollenaere en Joy Verstichele, en wervend beïllustreerd door Tom.

Ook deze keer werden meer dan 17.500 exemplaren van dit kersverse Huurdersblad de huurwereld ingestuurd.

Ben je eerder een digital native dan ruiken aan het papier van boek of tijdschrift, kortom, wil je voortaan het Huurdersblad digitaal lezen, laat ons dit dan weten. Een mailtje sturen naar je lokale huurdersbond, meer hoeft je niet te doen.

En laat je scherm ongeveer ergens midden juni 2016 opflikkeren, want dan mag je het nieuwe Huurdersblad (nummer 227 al!) verwachten.

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



Voorpagina

» Sociale huurders in het vizier

WOONZEKERHEID IN DE SOCIALE HUUR OP DE SCHOP

In dit nummer lees je dat de Vlaamse regering een ontwerp van wijziging van het kaderbesluit sociale huur en andere aspecten rond wonen, heeft goedgekeurd.

De wijzigingen komen neer op een afbouw van de woonzekerheid voor de sociale huurder. Nieuwe sociale huurders krijgen niet langer een huurcontract van onbepaalde duur maar negenjarige contracten die verlengbaar zijn met driejaarlijkse periodes. Ze kunnen tegen het negende jaar, of tegen een driejaarlijkse verlengingsperiode, worden opgezegd wegens een te hoog inkomen (125 % van de toepasselijke inkomensgrens om toegelaten te worden tot een sociale huurwoning). Waar in het Waals gewest bejaarde sociale huurders (65-plussers) en gehandicapten uitgesloten worden van deze opzeggingsregeling, is dit niet voorzien in het ontwerp van de Vlaamse regering. Sociale huurders kunnen ook nog worden opgezegd als ze een te grote woning betrekken (vanaf twee slaapkamers op overschot) en ze tot tweemaal toe een aanbod tot toewijzing van een aangepaste sociale huurwoning weigeren. De huurprijs samen met de kosten voor deze aangepaste kleinere huurwoning, mag hoogstens 15 % hoger zijn dan wat de huurder nu voor z'n onderbezette woning betaalt.

Voor de zittende sociale huurders verdwijnt (!) de mogelijkheid tot opzegging van de sociale huurovereenkomst wegens te hoog inkomen (hier was dit 200 % boven de toelatingsgrens). Maar als ze een onderbezette woning betrekken en tot tweemaal een aangepast aanbod weigeren, wordt hen een bezettingsvergoeding van 25 euro per overtollige slaapkamer aangerekend.

Het advies van de Vlaamse woonraad hierover is ongemeen scherp en kritisch. Terecht overigens. De Vlaamse regering toont niet aan waarom negenjarige huurcontracten nodig zijn. Maar ze komen wel neer op een aanzienlijke achteruitgang van het beschermingsniveau voor de sociale huurder. De voorgestelde wijzigingen zullen de reglementering nog eens een pak complexer maken dan nu reeds het geval is. De woonzekerheid van de nieuwe sociale huurders wordt afgebouwd, terwijl de groep zittende huurders met een zogenaamd te hoog inkomen amper 3,25 % van alle huurders betreft. De inkomensgrens om opgezegd te worden, dreigt een werkloosheidsval te veroorzaken. En door de wijzigingen dreig je nu twee soorten sociale huurders met een verschillend woonstatuut en dito bescherming te krijgen, wat voor de sociale cohesie in sociale wooncomplexen en het rechtvaardigheidsgevoel onder sociale huurders geen goede zaak is.

Bij de toetsing van de inkomensgrens wordt ook het inkomen van inwonende gezinsleden in aanmerking genomen, zelfs als hierdoor het inkomen slechts tijdelijk boven de inkomensgrens zit. De Vlaamse woonraad zet de ongerijmdheden van die regeling op een rijtje, en adviseert om bij de toetsing van de inkomens deze van inwonende gezinsleden (zogenaamde huurders type c) niet in rekening te brengen.

Momenteel bestudeert de minister van wonen, Liesbeth Homans (N-VA), het advies van de Vlaamse woonraad en moet ze beslissen of ze het ontwerp door de Vlaamse regering laat bijsturen vooraleer het voor te leggen aan de Raad van State. We raden de minister aan haar eigen woorden over een vergelijkbaar voorstel van parlementslid Mercedes Van Volcem (Open vld) tijdens de vorige legislatuur om sociale huurders met een te hoog inkomen op te zeggen, er nog eens op na te lezen. Mevrouw Liesbeth Homans, die toen nog parlementslid was, kapittelde deze voorstellen als populistisch. Als de minister, en met haar de Vlaamse regering, niet bijstuurt, staat het in de sterren geschreven dat het advies van de Raad van State ook weleens bijzonder kritisch kan worden. Hopelijk zal dus het gezond verstand het winnen van de symboolpolitiek.

EEN CONTRACTUELE OPZEGGINGSVERGOEDING VOOR EEN WONINGHUURCONTRACT VAN KORTE DUUR IS GELDIG, MAAR...

Een huurcontract wordt aangegaan voor een duur van drie jaar met aanvang op 1 juni 2014. Het betreft dus een kortlopend contract. In het contract lezen we dat het kan worden opgezegd met drie maanden. Als de huurder het opzegt in de loop van het eerste, tweede of derde jaar, is hij de verhuurder een opzeggingsvergoeding van drie, twee of een maand huur verschuldigd. In deze zaak had de huurder het contract aangetekend opgezegd op 1 september 2014. De verhuurder aanvaardt de opzegging, maar vraagt de huurder wanneer hij de woning den precies zal verlaten. Ook is de huur van oktober en november 2014 nog niet betaald. Op 30 november 2014 worden de sleutels overhandigd en zonder voorbehoud door de verhuurder aanvaard. Er wordt ook een uittredende plaatsbeschrijving opgemaakt.



Op 15 januari 2015 dient de verhuurder een verzoekschrift in en vordert hij in eerste instantie de ontbinding met schadevergoeding én het ereloon van de vastgoedmakelaar die de huidige huurovereenkomst heeft bemiddeld. Ook vordert hij de betaling van achterstallige huur ten bedrage van 1.800 euro. En vordert hij tot slot de contractuele opzeggingsvergoeding van drie maanden huur, nu de huurder het contract in de loop van het eerste jaar heeft opgezegd. De huurder van zijn kant betwist deze vorderingen en stelt dat de huurovereenkomst minnelijk is beëindigd en dat er dus noch sprake is van ontbinding met schadevergoeding noch opzegging met opzeggingsvergoeding. De huurder betwist ook dat hij een vergoeding voor de vastgoedmakelaar verschuldigd is en stelt dat hij ter compensatie met de achterstal-

lige huur, enkele gordijnen heeft achtergelaten ter waarde van 2.000 euro zodat er ook geen huurachterstal is.

De vrederechter verwijst naar gepubliceerde rechtspraak en stelt dat partijen geldig een opzeggingsbeding ten voordele van de huurder in het kortlopend huurcontract kunnen opnemen, gebeurlijk tegen betaling van een forfaitaire vergoeding. De verhuurder verwijst dus terecht naar het contractuele opzeggingsbeding om 'een vergoeding wegens vervroegde huurbetaling' van drie maanden huur te vorderen. De verhuurder heeft recht op deze overeengekomen vergoeding. Het gaat hier dus zeker niet om misbruik van recht.

Anderzijds kan de verhuurder niet de ontbinding van een huurcontract vorderen dat al een einde heeft genomen door een opzegging. De huurder van zijn kant toont niet aan dat het contract minnelijk werd beëindigd, nu de verhuurder heeft geantwoord dat hij de opzegging van de huurder aanvaardde en de opzeggingsvergoeding opeiste. Op 30 november 2014 is het huurcontract beëindigd, wat enkel betekent dat de verhuurder zich tevreden heeft gesteld met een opzeggingstermijn van twee maanden. De vrederechter stelt dat de verhuurder niet verplicht is de huurder te vergoeden voor het achterlaten van roerende goederen (gordijnen) die makkelijk kunnen worden weggenomen, omdat hier geen sprake is van natrekking

(van verbeteringswerken die de structuur van de woning raken en moeilijk zonder schade kunnen worden weggenomen). Bovendien bevat het huurcontract een bepaling die stelt dat alle veranderingswerken uitgevoerd door de huurder, ten bate blijven van de verhuurder. De vergoeding voor het ereloon van de makelaar wordt door de vrederechter verworpen, nu de kosten voor de verhuring door bemiddeling van een vastgoedmakelaar sedert 2009 niet langer ten laste van de huurder kunnen worden gelegd, tenzij de huurder zelf opdrachtgever is van de bemiddelingsopdracht. En dat was hier niet het geval.

Contractuele opzeggingsclausules, ok, maar niet die van een negenjarig contract

Dit vonnis van de vrederechter van eerste kanton van Aalst kan in grote lijnen worden bijgetreden, zij het met een belangrijke kanttekening. Het klopt dat een zeer ruime rechtspraak de geldigheid van voortijdige opzeggingsbedingen in kortlopende contracten met een opzeggingsrecht voor de huurder aanvaardt, en zelfs wanneer hieraan een forfaitaire opzeggingsvergoeding verbonden is. Maar hier bepaalt het huurcontract een opzeggingsmogelijkheid en opzeggingsvergoeding die identiek is aan de wettelijke vergoeding voor opzegging van negenjarige huurovereenkomsten door de huurder. Welnu, de woninghuurwet bepaalt uitdrukkelijk dat op een kortlopend huurcontract de wettelijke opzeggingsbepalingen voor negenjarige huurovereenkomsten niet van toepassing zijn. Deze bepaling is van dwingend recht, zodat hiermee strijdige contractuele bepalingen voor niet geschreven moeten worden gehouden. Uit de publicatie van het vonnis kan echter niet worden afgeleid of de huurder dit argument ook uitdrukkelijk heeft ingeroepen, dan wel dat hij enkel gesteld heeft dat hier misbruik van recht was.

Vred. Aalst, 1^{ste} kanton, 21 augustus 2015, Huur, 2015/4, blz. 192-194

HUURDER / VERHUURDER:

WIE HEEFT GELIJK, WIE KRIJGT GELIJK?

Eén ding kan ik je met zekerheid over mijn verhuurder vertellen, orakelt de buurvrouw tijdens het wekelijkse koffiegebeuren op dinsdagochtend, hij is geen uitbinker in het departement Meer informatie dan je strikt nodig hebt, afgaande van het feit dat ik absoluut niet op de hoogte word gebracht van wat hij nu van plan is te doen met mijn huurwoning. Gaat hij binnenkort de broodnodige herstellingswerken uitvoeren, waar ik al maanden naar vraag, het ongemak heb ik er gerust voor over, als het maar in orde komt, of zou hij eraan durven denken de handdoek in de ring te gooien en de woning te koop te stellen. Waar sta ik dan? Waar zijn mijn rechten dan? Check het eens uit bij je huurdersbond, die zullen je verder wel op de hoogte brengen, zoals onderstaande huurders hebben gedaan.

Geen werkende lift, geen huishuur?

Het zal je maar overkomen, je huurt een appartement op de vijfde verdieping en het zicht op de stad is ronduit spectaculair. Maar het appartementsgebouw is niet meer van de jongste, en hier en daar durft er soms weleens iets te mankeren. Zo was het elke ochtend en avond spannend afwachten of de lift nog zou werken. Meestal wel, maar niet altijd. Onlangs liep het toch heel erg de spuigaten uit. Meer dan twee maanden weigerde de lift dienst en moest iedereen de trap nemen. Ook voor jonge mensen zoals Lies is de trap op zeulen met overvolle en loodzware boodschappentassen naar de vijfde verdieping niet altijd even evident. Laat staan voor haar bejaarde buurvrouw. De lift is gelukkig hersteld nu. Maar gedurende die twee maanden van afzien, bleef ze wel al die tijd de volle huur betalen. Moest dit wel? Had ze inderdaad geen recht op een vermindering van de huurprijs?

Zeulen met
boodschappen naar
de vijfde verdieping
= vermindering
huurprijs?

appartement niet op een normale manier kunt betreden?

Het huurcontract kan ontbonden worden als het gebruik van het gehuurde goed onmogelijk of moeilijk wordt door overmacht. In geval van gedeeltelijk tenietgaan, dus wanneer de huurder niet kan genieten van het volle huurgenot, kan een vermindering van de huurprijs worden gevraagd. Maar dat moet normaal gezien wel aan de vrederechter worden voorgelegd. Is hier even-

wel sprake van overmacht? Gaat het niet eerder om herstellingen die nodig zijn opdat de huurder kan genieten van zijn rustig huurgenot? Is er bij een lift die regelmatig of langdurig niet werkt maar ook al vijftig jaar oud is, sprake van overmacht, of gewoon een gebrek aan onderhoud door de verhuurder? Had men die lift trouwens niet al lang moeten aanpakken?

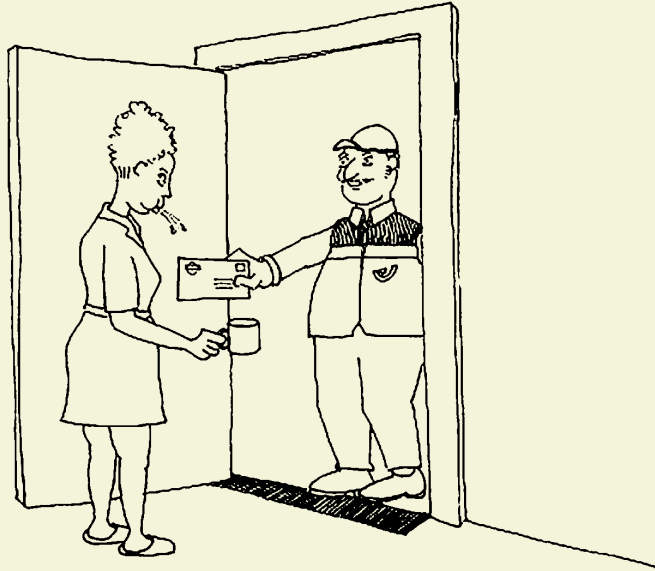
Maar hoeft je als huurder wel wakker van te liggen van deze verschillende oorzaken? Of nu overmacht of een contractuele tekortkoming van de verhuurder de oorzaak is, in beide gevallen kan je als huurder niet genieten van het volledige huurgenot van het appartement, waarvoor je wel de volle huur betaalt. Er is dus sprake van gederfd huurgenot. Kan de verhuurder dan nog aanspraak maken op de volledige huishuur? De vrederechter kan de huurder

inderdaad een vermindering van de huurprijs toestaan, afhankelijk van hoelang en hoe ernstig de huurder in zijn rustig huurgenot werd geschaad.

Mag je de huur dan op eigen initiatief inhouden, zonder tussenkomst van de rechter? Dat is niet zo evident. Veel rechters reageren hier erg allergisch op en reageren zelfs vijandig als de huurprijs bewust niet wordt betaald. Ze beschouwen dit als een ernstige contractuele fout van de huurder, zelfs in de veronderstelling dat de verhuurder een bepaalde herstelling niet heeft willen uitvoeren. Sommigen aanvaarden dat wel, zij het als tijdelijk verweermiddel en onder heel erg strikte voorwaarden. Vooraf advies inwinnen is hier de boodschap, zo niet riskeer je een juridische afgrond in te springen.

Vervangen oude ramen: verbetering of dringende herstelling die niet kan wachten?

Er zijn in de wereld maar twee steden die echt meetellen, hoorde Ruben zijn burgemeester stevast vertellen tijdens de jaarlijkse nieuwjaarsreceptie nabij de mooie Brielmeersen: New York en die van ons. Ruben huur nu toch al ongeveer tien jaar een leuke woning in het bruisende hart van Deinze, pareltje aan de meanderende Leie. Het is een leuke woning, maar een beetje gedateerd. Het schrijnwerk heeft in de jaren zestig van de vorige eeuw zijn beste tijd gekend en is aan vernieuwing toe. Niet alleen de verhuurder beseft dit, ook onze huurder weet dat de vervanging er al een tijdje zit aan te komen. En nu is het zover, de offertes zijn binnen, de verhuurder heeft zijn keuze gemaakt en over twee weken komen er overall nieuwe ramen: pvc en dubbel glas. Ruben weet dat het om een verbetering zal gaan, alleen maar omwille van het isolatiegebeuren, maar hij kijkt wel met een bang hart uit naar de uitvoering van de werken. Vier dagen lang zullen werkmannen zijn huis op stelten zetten en moet hij het merendeel van zijn meubels aan de kant schuiven. Hij vraagt zich af of hij dit allemaal wel moet toestaan, en zo ja, of hij hiervoor dan nergens een vermindering van de huishuur kan vragen.



Wat leert de huurwet ons? Ten eerste moet de huurder dringende herstellingswerken 'gedogen', hij kan die dus niet tegenhouden. Dringende herstellingswerken zijn werken die niet kunnen wachten tot het einde van het huurcontract wegens een risico op meerschade. Schoolvoorbeeld is een lek in het dak. Als dat niet meteen wordt hersteld, riskeer je dat er uiteindelijk een vochtplek op het plafond van de slaapkamer verschijnt, en dat die plek zich steeds verder zal uitbreiden. Vandaar dat de huurder het moet toestaan dat de verhuurder de nodige herstellingen aan het dak uitvoert, ook al brengt dit hinder voor hem met zich mee (werklui die al op een ontielig vroeg uur over de vloer moeten komen, stof en lawaai, kortom, je hele comfortzone aangetast...). Je moet die werken niet alleen gedogen, om dezelfde reden van dat risico op meerschade ben je ook verplicht de eigenaar meteen op de hoogte te brengen van het lek zodat hij zo snel mogelijk met de nodige werken kan beginnen.

Maar als de werken langer dan veertig dagen duren, kan je aanspraak maken op een vermindering van de huur. Het gaat hier om kalenderdagen, en ook dagen wanneer er niet wordt gewerkt omdat de aannemer op een andere werf iets dringend moet afwerken, tellen mee. Het huurcontract kan wel geldig van het principe van die veertig dagen afwijken. Maar bij Ruben zullen de werken 'slechts' vier dagen in beslag nemen. In principe kan hij dus geen aanspraak maken op een vermindering van de huurprijs. Hoewel het

plaatsen van nieuwe ramen relatief snel verloopt, zit je ook nog met het gegeven dat een stuk van het pleisterwerk schade kan oplopen door het uitbreken van het oude raamwerk, en dat dit dan ook moet worden hersteld... en herschilderd.

En moet hij die werken wel toestaan...? Onze huurder heeft zelf al te kennen gegeven dat ze nodig zijn, ook al zou de niet-uitvoering ervan niet echt meteen voor meerschade zorgen. Nieuwe ramen met dubbel glas zullen wel voor een lagere energiefactuur zorgen omdat dubbel glas beter isolerend heet te zijn. Gaat het hier dan niet eerder om verbeteringswerken? Die kan de huurder wel weigeren. Want de wet zegt ook dat wanneer de waarde van de woning met minstens 10% is gestegen door verbeteringswerken die de verhuurder heeft laten uitvoeren, die laatste dan tegen het verstrijken van een driejaarlijkse periode de huurprijs naar boven kan herzien. We hebben hier te maken met een dunne lijn. Want ofschoon nu nog niet van toepassing, zegt de Vlaamse wooncode dat er binnenkort ook rekening zal worden gehouden

Ramen vervangen: langer dan veertig dagen?

met de energetische prestatie van de huurwoning. Concreet: of de woning op een normale manier kunnen verwarmen zonder dat de wind door de kieren van ramen of deuren giert, zal binnen aanzienlijke termijn ook worden beoordeeld en gesanctioneerd met strafpunten. Dus in die zin zou je toch kunnen gewagen van dringende werken die niet tot het einde van het huurcontract kunnen wachten.



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).

Moet je het badwater nog altijd met een stokoude waterverwarmer verwarmen die meer niet dan wel werkt en dus dringend aan vervanging toe is? En kan je de verhuurder hierover dan aanspreken? Of ga je zelf je al niet zo denderende bankrekening moeten consulteren? Ga je met andere woorden zelf de investering moeten doen? En mag je dat nieuwe toestel dan meenemen als je uiteindelijk moet verhuizen? 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)

Sorry, pech voor jou, de woning is net aan iemand anders verhuurd. De moed zakt in je schoenen nadat je dit deze week al voor de tiende keer hebt gehoord tijdens je zoektocht naar een geschikte woonst voor jou en je gezin.

DISCRIMINATIE OP DE PRIVATE HUURMARKT

In de zomer van 2014 kwam de private huurwet in Vlaamse handen. Tijd voor aanpassingen, maar niet zonder eerst de knelpunten grondig te onderzoeken en na te gaan wat de mogelijke beleidspistes zouden kunnen zijn. Een van die knelpunten is de toegang tot die private huurmarkt. Vindt iedereen even vlot zijn weg naar zijn ideale huurwoning? Of riskeren sommige mensen dat de deur steevast voor hun neus dichtgegooid wordt, telkens opnieuw?

Woningen worden op twee manieren op de huurmarkt aangeboden: hetzij rechtstreeks door de eigenaar, hetzij via bemiddeling door een vastgoedmakelaar. Die laatste is aan een deontologische code gebonden: zo moet elke makelaar de privacy- en antidiscriminatiewetgeving naleven. Maar onderzoek toont aan dat er onder makelaars een grote bereidheid bestaat om in te gaan op discriminerende vragen. 36% van de makelaars is blijkbaar onmiddellijk bereid om allochtone kandidaten te weigeren als de eigenaar – als opdrachtgever – hier expliciet om vraagt. Voor werklozen is dat zelfs meer dan de helft het geval.

Woninghuurwet vs. discriminatie

In de huurwet zelf vinden we twee maatregelen terug om discriminatie op de private huurmarkt te weren. Zo is er ten eerste de bankwaarborg. Sinds 2007 kunnen huurders ervoor kiezen om de waarborg niet in één enkele keer te betalen, maar via de bank in schijven. Voor veel huurders bleek het budgettair niet zo eenvoudig om de waarborg zomaar op tafel te leggen, met als gevolg dat de huurwoning wegens onbetaalbaar aan hun neus voorbijging, en ze zich noodgedwongen tevreden moesten stellen met een goedkopere en veelal slechtere huurwoning. Voortaan is het dus mogelijk dat de huurder die som via zijn bank in schijven betaalt, zodat het financieel draaglijker is. Maar buikgevoel en onderzoek hebben aangetoond dat deze maatregel dode letter is gebleven wegens niet winstgevend voor de banken.

Ten tweede is er de huurprijsafficheringsverplichting. Om te vermijden dat verhuurders de huishuur stelselmatig verhogen als er een kandidaat-huurder met een vreemde tongval belt, moet die huurprijs sinds 2007 verplicht op de huurbrief worden vermeld. Gemeentes kunnen dit sanctioneren. Met de klemtoon op *kunnen*. En daar knelt precies het schoentje, want op enkele uitzonderingen na, doet geen enkele gemeente dat, zodat veel verhuurders en makelaars de huurprijs niet afficheren, en ook deze maatregel dode letter is gebleven.

Bereidheid tot handhaving van antidiscriminatie wetten?

Wij mogen dan al over een uitgebreide antidiscriminatie wetgeving beschikken, de bereidheid van slachtoffers om daadwerkelijk klacht neer te leggen, blijkt nog steeds heel klein te zijn. Want als je klacht neerlegt, moet je daar veel energie insteken, er is het probleem van de bewijslast en zelfs als je dan gelijk krijgt, is er geen contractdwang. De verhuurder of makelaar zal dan nog niet verplicht worden om met jou een huurcontract aan te gaan. En dus werd er tegen discriminatie amper iets gedaan. Vaak gehoorde uitvlucht was ook dat Vlaanderen niet veel kon doen tegen discriminatie op de huurmarkt omdat de huurwet federale materie was, die de Vlaamse regering dus niet eigenhandig kon aanpassen. Maar door de regionalisering van de woninghuur is Vlaanderen nu wel bevoegd om op te treden tegen discriminatie op de private huurmarkt.

Op 14 januari 2016 werd hierover in het Vlaamse parlement gedebatteerd tussen belangenorganisaties die dagelijks met de huurwet te maken krijgen, waaronder de huurdersbond, en parlementsleden, onder wie ook Michèle Hostekint (sp.a), die zelf ook ideeën heeft om discriminatie op de huurmarkt aan te pakken. Een goede reden om naar Brussel te trekken. 'Discriminatie heeft vooreerst te maken met de krapte op die huurmarkt', steekt ze van wal, 'de verhuurder kan dus selectief zijn, zijn woning zal toch altijd verhuurd geraken. Weet je, het profiel van de huurder wordt steeds kwetsbaarder en de verhuurder wil betaalbaarheid, zodat hij kandidaten selecteert. Was die schaarste er niet, dan zou hij vanzelf minder selectief te werk gaan omdat zijn woning niet 'huurzeker' zou zijn. Er is dus een overbevraging.'

HUURDERSBLAD: Ik veronderstel dat er meer aan de hand is...

Michèle Hostekint : Er heerst inderdaad een groot wantrouwen tegen bepaalde categorieën mensen: allochtonen, gehandicapten, mensen met een ocmw-waarborg en alleenstaanden. Weet je, iedereen kent het beeld van een alleenstaande moeder met kinderen die niet genoeg zou verdienen om de woning te kunnen betalen. Maar ook alleenstaande vaders hebben hun imago tegen, want die gaat de woning nooit kunnen onderhouden en proper houden. Er is dus nog een grote drempel voor heel wat mensen die hun plek niet vinden op de woonmarkt. En dat kan niet gezond zijn, noch voor de maatschappij noch voor de woonmarkt. Nochtans hebben wij heel wat wetgeving rond discriminatie. Tot anderhalf jaar terug was het steeds de uitvlucht dat het woonbeleid in ons land versnipperd was. Vlaanderen kon niets doen aan de huurwet omdat dat federale materie was waarvoor de Vlaamse regering niet bevoegd was. Maar sinds de zomer van 2014 is Vlaanderen wel bevoegd voor die private huurwet en hebben we nu alle tools in handen om een krachtig beleid te

voeren. Maar wat zien we? Niets. Vlaanderen is nu anderhalf jaar bevoegd en het enige wat al gedaan is, is onderzoek en nog eens onderzoek. Ik had toch minstens een begin van visie bij de Vlaamse minister voor wonen verwacht.

Centraal waarborgfonds goed voor iedereen

HUURDERSblad: *Je pleitte tijdens het debat onder meer voor praktijktesten. Maar zijn die wel haalbaar?*

Michèle Hostekint: Wij pleiten al lang voor praktijktesten. Het feit dat het ene immobiliënkantoor ingaat op vragen tot discriminatie en het andere niet, kan toch een argument zijn voor meer controle, niet? Met een doorgedreven controle wordt de kans kleiner dat een ander immobiliënkantoor wel kan ingaan op de vraag tot discriminatie. Als je weet dat de kans vrij reëel is dat je gecontroleerd kan worden, is de neiging tot discriminatie minder groot. Kijk, een makelaar weet wel dat hij niet mag discrimineren, ook niet als de eigenaar van het pand hem hier om verzoekt. Maar als door controles geen enkele makelaar nog langer zal ingaan op dergelijke vragen, dan kan de verhuurder hiervoor nergens meer terecht. Minister Homans heeft al te kennen gegeven zeker geen voorstander te zijn van praktijktesten. Nochtans zijn ze vooral goed voor bonafide makelaars, want zij zijn ook slachtoffer van de rotte appels in de mand. Als een makelaar niet wil ingaan op een vraag van de eigenaar om bepaalde groepen van mensen te weren, dan riskeert die makelaar dat de eigenaar dan naar de concurrentie gaat. Als we met praktijktesten die rotte appels eruit kunnen halen, dan wordt de bonafide makelaar eigenlijk beschermd.

HUURDERSblad: *Zoals aangekondigde flitscontroles snelheidsduivels op de weg ook tot andere gedachten brengen?*

Michèle Hostekint: Inderdaad. Daarnaast pleiten wij ook nog voor een centraal waarborgfonds om discriminatie op basis van het stellen van de waarborg tegen te gaan. Kijk, iedereen weet dat de bankwaarborg niets voorstelt. Ze bieden het gewoon niet aan. En bij een OCMW-waarborg haken veel verhuurders af. Het uitgangspunt is dat je de verhuurder genoeg zekerheid moet kunnen geven om zijn woning aan jou te verhuren, anders stort de markt in. Voor de verhuurder zorgt een centraal waarborgfonds voor zekerheid, voor de huurder dat de waarborg betaalbaar blijft als hij die ook in schijven kan



Michèle Hostekint

betalen. Maar als tegenargument hoor je vaak dat de waarborg de laatste manier is waarop de verhuurder nog kan checken of de huurder solvabel is. Wat in mijn ogen apekool is. Het is niet omdat je over een vast inkomen beschikt, dat je ook meteen een som geld hebt klaarliggen. Toen ik als advocaat-stagiair begon, kon ik de waarborg ook niet in een enkele keer betalen en moest ik dat geld bij mijn ouders gaan lenen, maar dat betekende niet dat ik niet over een vast inkomen beschikte. Dat argument is dus geenszins een graadmeter. Een centraal waarborgfonds biedt voor iedereen zekerheid. En het zou zeker niet alleen voor de laagste inkomensgroepen mogen bedoeld zijn, want dan werkt dit ook stigmatiserend. Eigenlijk is het voor iedereen bedoeld, ook voor huurders die het bedrag wel in een keer kunnen betalen.

Glijdende huurcontracten

Michèle Hostekint: Weet je, mensen kennen elkaar te weinig en er wordt te weinig gecommuniceerd met elkaar waardoor je soms verkeerd interpreteert, en dat leidt sneller tot escalaties. Of mensen hebben verkeerde

verwachtingen van de andere of schatten die verkeerd in. En dat weerhoudt een verhuurder er soms van om met een huurder in zee te gaan. Zoiets hopen we op te vangen met het glijhuurcontract, zoals ze dat in Frankrijk en in Wallonië al kennen. Het is een systeem waarbij een organisatie als tussenpersoon fungeert. Die

organisatie kan woningen bij eigenaars in huur nemen en ze toewijzen aan mensen die het risico lopen om anders te worden gediscrimineerd. Zodra de woning verhuurd is en de discriminatie niet langer mogelijk is, gaat het huurcontract na zes of twaalf maanden over naar de persoon in kwestie en wordt die dan daadwerkelijk huurder door een klassieke huurovereenkomst met de eigenaar te tekenen. Hij glijdt

dan naar een regulier huurcontract, van negen jaar wel te verstaan. Het model is een beetje gebaseerd op dat van het sociaal verhuurkantoor, maar dan met een minder intensieve begeleiding. In Roeselare, waar ik woon, werken we met woonbuddy's, die mee op zoek gaan naar een woning. Op die manier hopen we het wantrouwen op de private huurmarkt uit te vlakken. Het kenmerk van discriminatie is dat mensen kansen worden ontzegd. Hoe dan ook, wij

Het enige wat ik minister Liesbeth Homans al horen vertellen over mogelijke wijzigingen in de huurwet, is dat ze de waarborg van maximum twee maanden opnieuw tot drie maanden zou optrekken.

Als de verhuurder na zes of twaalf maanden ziet dat de huurder voor geen problemen zorgt, zal de angst om een echt huurcontract met die persoon aan te gaan, zijn gesmolten. Met die glijhuurcontracten hopen we een goede manier te hebben gevonden om dit weg te werken.



discriminatie op de huurmarkt

hebben hier een voorstel van decreet ingediend dat binnenkort in het parlement wordt besproken. Ik ben benieuwd hoe hierop zal worden gereageerd. Maar nogmaals, Vlaanderen is nu al anderhalf jaar bevoegd voor de private huurwet, en we hebben nog niets gehoord, we weten zelfs niet welke kant het allemaal zal uitgaan. En ondertussen neemt de krapte op de private huurmarkt alleen maar toe.

Geweerd: alleenstaande mama met kinderen

Een op drie Belgische huishoudens bestaat vandaag uit één persoon, in grote steden zoals Brussel of Paris is dat zelfs een op twee. Sommige mensen kiezen hier bewust voor, andere hebben een relatie, met of zonder kinderen, achter de rug die jammer genoeg niet heeft standgehouden. Het gaat dus al lang niet meer om enkel de jonge hippe happy single die volop van het uitgaans- en cultuurleven in de stad geniet. Alleenstaanden krijgen te kampen met een aantal problemen – op vlak van fiscaliteit, huisvesting, erfenis... – die niet gelden voor koppels. Onlangs werd zelfs nog een belangenorganisatie voor alleenstaanden opgericht (www.all1.be) omdat ze menen door politici over het hoofd te worden gezien. Ook op de huurmarkt blijken ze het moeilijker dan koppels te hebben. De discriminatiegronden worden duidelijk in de wet omschreven. Er is sprake van discriminatie indien een verschil in behandeling niet objectief en redelijkerwijze wordt gerechtvaardigd en gebaseerd is op ofwel

geslacht, zogenaamd ras, huidskleur, afkomst, nationale of etnische afstamming, seksuele geaardheid, burgerlijke staat, geboorte, fortuin, leeftijd, geloof of levensbeschouwing, huidige of toekomstige gezondheidstoestand, handicap of fysieke eigenschap en taal. Het type huishouden is geen erkende discriminatiegrond. Maar wel zo voor veel vastgoedmakelaars. Die durven alleenstaanden met kinderen al eens te weigeren. *'Alleenstaande moeders met kinderen kunnen nooit fulltime gaan werken en zo genoeg geld verdienen om de huur te betalen. Bij alleenstaande vaders gaat men ervan uit dat de woning niet zal worden onderhouden. En kinderen zorgen voor huurschade'*, luidt het.

Dora Gasia uit Gent kan ervan meespreken. Op 24 januari 2016 schreef ze op haar weblog sleepingincleansheets.com open brief aan de vastgoedmakelaar (zie afbeelding hiernaast).

Nog meer getuigenissen op de radio

Op Radio 1, in het ochtendprogramma Hautekiet, doet ze enkele dagen later haar verhaal opnieuw. Na de scheiding wordt het huis verkocht en moet ze iets gaan huren. Op wat een huisbaas tegen haar zou kunnen hebben, gokt ze haar inkomen en het vermoeden dat de kinderen schade gaan aanbrengen. Enkele dagen eerder had een huisbaas haar zelfs gewaarschuwd dat het wel om een nieuw huis ging. Ze is ondertussen al de tel kwijt hoeveel makelaars haar aan het lijntje hebben gehouden of geweigerd. Sommige makelaars beantwoorden haar

e-mails niet, anderen zeggen dat ze dit huis niet geschikt vinden voor twee kinderen. Het ergerlijkste vindt ze makelaars die subtieler te werken gaan omdat het haar ook energie kost: bezoeken, erna telefoneren of er al nieuws is, dat ze haar aan lijntje houden. Ten einde raad geeft ze toe eraan te denken voortaan te liegen en iemand mee te doen als haar partner en haar kinderen te verzwijgen.

Jan Hautekiet laat ook andere slachtoffers aan het woord. Iemand die ook een lange zoektocht, van maar liefst zes maanden, achter de rug heeft. *Waarop Dora verschrikt roept dat ze nog maar drie maanden bezig is en de moed nu al verloren heeft.* Als kandidaat-huurder was hij de speelbal van de willekeur van vastgoedmakelaars. Bovendien weigert een makelaar je de gegevens van de eigenaar van het pand te geven. Zo herinnert hij zich nog eens naar het kadaster te zijn geweest want daar kan je – weliswaar niet gratis – wel achterhalen wie eigenaar is van een huis. Hij had die toen rechtstreeks aangesproken en wat bleek? Die eigenaar viel van zijn stoel want hij had de makelaar nooit opdracht gegeven om niet aan alleenstaanden te verhuren. Alleen vallen is al een fikse klap, vertelt hij er nog bij, en het doet dubbel pijn te voelen dat je geen recht hebt op een huis. Het is absurd dat men focust op twee lonen: koppels kunnen toch uit elkaar gaan en dan zijn ze ook alleen. Een alleenstaande man krijgt zelfs met twee vooroordelen te kampen: niet alleen het financiële luik maar ook steeds de vraag wie er dan wel de woning proper zal houden.

Liefste makelaar,

Jij en ik moeten elkaar vaak ontmoeten nu en dat is dik tegen je zin. Ik snap het, je ziet liever geen alleenstaande mama komen met haar 2 kleuters. Single mama's kunnen vast niet werken en hebben sowieso niet voldoende inkomen voor de woning die te huur staat. We kunnen geen van allen rekenen en uitrekenen wat er wel of niet in ons budget zou passen. Onze kinderen zijn kleine varkentjes die hun omgeving vuil en kapot maken en waarschijnlijk ook luid zijn, heel luid. Zonder partners zijn wij verloren schapen die niet voor onszelf kunnen zorgen, laat staan dat we een huis kunnen huren. Ik begrijp het helemaal.

Dus je verhuurt liever aan koppels, mensen met twee inkomens. Propere, nette en stille mensen zonder kinderen. Koppels die na een paar jaar misschien een baby'tje krijgen en dan een huis kopen of bouwen ergens buiten de stad. Die mensen zijn betrouwbaar en financieel veel stabielere.

Maar zie je, ik heb geld. Ik kan een huurwaarborg neerleggen en elke maand mijn huishuur betalen. Dan is er zelfs nog geld over om mijn vaste kosten te betalen. Mijn kinderen zijn lief en soms stout. Mijn dochter tekende al eens op de muur, mijn zoon brak vandaag nog een glas en samen kunnen ze luider roepen dan een gemiddelde hooligan. Maar ik laat die dingen niet gewoon gebeuren. Ik voed mijn kinderen op en ik weet hoe een verfborstel werkt. Begrijpt u hoe frustrerend dit is voor mij? Ik heb de centen om dat huis te betalen, maar u wil simpelweg niet aan mij verhuren.

Ik zou kunnen liegen en zonder de kinderen naar een huis gaan kijken. Ik zou een vriend kunnen meenemen en zeggen dat hij mijn vriendje is. En eerlijk gezegd, lijkt me dat niet eens een slecht plan nu. Mensen suggereren me dit al maanden en ik wilde dat oneerlijke spel niet spelen. Maar ik begin bij te draaien en helemaal gewonnen te raken voor het idee om keihard te gaan liegen om dat huis te pakken te krijgen. Want draai het of keer het, ik heb wel een huis nodig om in te wonen.

Dat is waartoe u mij dwingt. Want in mijn eerlijke situatie zoals hij bestaat, gunt u mij geen blik. Letterlijk. Vandaag keek u me niet aan en sprak u zelfs het grootste deel van het bezoek niet tegen mij. U had enkel aandacht voor het jonge koppel dat ook het huis kwam bezichtigen. U had de arrogantie om mij te zeggen dat het huis niet geschikt was voor twee kleine kinderen. Alsof u ook maar enige inspraak heeft in hoe ik mijn leven wil inrichten.

Of we kunnen allebei eerlijk zijn? U schrijft in uw zoekertje: 'geen alleenstaande moeders welkom' of 'kinderen niet toegelaten', dan weet ik dat ik er niet meer op moet reageren. Dan vermijden we dat u neerhuigend moet doen tegen mij en dat mijn zelfvertrouwen in de huizenjacht een zoveelste barst krijgt.

Ik zou u ook gewoon kunnen vragen om voortaan wat vriendelijker te zijn, maar laten we een eerste en laatste keer echt eerlijk zijn tegen elkaar: dat gaat niet gebeuren. Dus ik hou me sterk dat u recht in mijn leugens trapt en ik binnenkort mag zeggen dat ik op slinkse wijze een huis kon bemachtigen.

Liefs,

Uw kapoen, single moeder en heel gauw ook uw huurder *lacht in vuistje*

DE VERMINDERING VAN DE ONROERENDE VOORHEFFING

Voor vele huurders een gemiste kans...?

Stel, ik huur een leuk huisje met mijn gezin met twee jonge kinderen, van wie er een ernstig gehandicapt is. In theorie heb ik recht op vermindering van de onroerende voorheffing. Alleen, niemand die mij dat ooit heeft verteld. En gezien mijn bescheiden budget, zou ik dat best wel kunnen gebruiken. Waarom wist ik dat niet?

'Afhankelijk van je gezinssamenstelling, heb je inderdaad recht op een vermindering van de onroerende voorheffing', bevestigt Vlaams parlements lid Valerie Taeldeman (CD&V), 'alleen betaal je als huurder zelf geen onroerende voorheffing, dat is een belasting voor de verhuurder, als eigenaar van de woning. Jij als huurder moet die vermindering aanvragen, je verhuurder zal dit dan zien op zijn aanslagformulier van de onroerende voorheffing. En die vermindering moet hij dan compenseren via de huurprijs.'

HUURDERSblad: *Vijf jaar geleden schreven we het hier ook al. Slechts een op twintig huurders die recht hebben op de vermindering van de onroerende voorheffing, vraagt die daadwerkelijk aan (Huurdersblad 201). Is er beterschap nu?*

Valerie Taeldeman: Ik heb de cijfers bij Vlaams minister voor financiën, Annemie Turtelboom (Open vld) opgevraagd, en er is inderdaad sprake van een stijging van de toegekende bedragen. Meer huurders hebben de vermindering dus aangevraagd. Maar die cijfers tonen ons alleen aan dat die bedragen naar de verhuurder gingen, niet dat die ze dan ook heeft doorgestort naar de huurder. Want dat wordt jammer genoeg nog steeds niet gecontroleerd.

HUURDERSblad: *Op die manier dreigen veel huurders die vermindering te mislopen, dan?*

Valerie Taeldeman: Inderdaad. Kijk, ik weet ook dat het niet om de spectaculairste bedragen gaat, maar als je leest hoe kwetsbaar vele huurders zijn, is dat toch wel van belang. Terwijl de huurder er wel moeite voor moet doen. Je moet via een aanvraagformulier de vermindering bij Vlabel, de Vlaamse belastingdienst, aanvragen. Dat is wel maar eenmalig. Daarna wordt de vermindering wel jaarlijks automatisch toegekend. Je bent niet verplicht om de verhuurder dat formulier mee te laten ondertekenen, maar je brengt hem best wel op de hoogte dat je de vermindering hebt aangevraagd. Je krijgt dan een bericht terug hoeveel die vermindering bedraagt. En de verhuurder zal dan minder onroerende voorheffing moeten betalen. De vermindering die hij aan de huurder moet doorstorten, in de vorm van een vermindering van de huurprijs.

Huurdersblad: *Als ik het goed begrijp, weten we niet of dit dan ook gebeurt?*

Valerie Taeldeman: Nee, de overheid gaat er zomaar van uit dat de verhuurder die vermindering automatisch zal toekennen aan de huurder. En het is ook niet zo evident dat de huurder die vermindering dan zelf, eenzijdig, van de huurprijs zal afhouden.

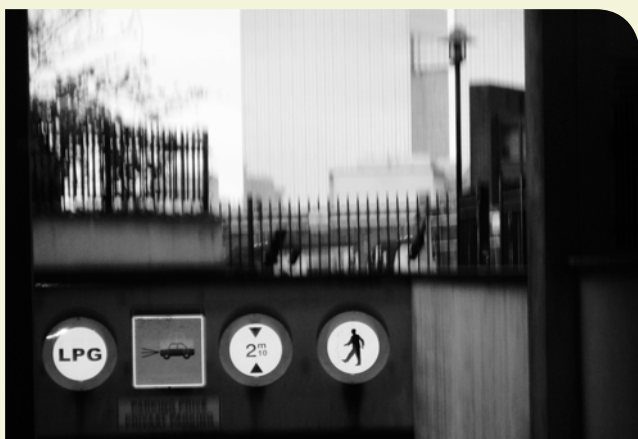
HUURDERSblad: *Je hebt minister Turtelboom hierover geappelleerd. Hoe staat ze hiertegenover?*

Valerie Taeldeman: Ik vond haar antwoord vrij teleurstellend. Het komt erop neer dat dit automatisch toekennen van de vermindering aan de huurder te veel administratieve rompslomp met zich zou meebrengen, plus dat de Vlaamse overheid hiervoor niet bevoegd is. Dus ze lijkt niet eens bereid te zijn ook maar een poging te ondernemen om te onderzoeken of dit op een of andere manier wel mogelijk zou zijn. Zoals jullie al suggereerden, waarom zou minister Turtelboom niet met haar federale collega kunnen overleggen om via een samenwerkingsovereenkomst gebruik te kunnen maken van de gegevens van de registratiekantoren, want het registreren van huurcontracten is nog een federale bevoegdheid. Ik vind

het schrijnend dat in tijden waarin bij wijze van spreken alles gedigitaliseerd is, waarin voor nagenoeg alles databanken bestaan, dat dit niet mogelijk zou zijn.

Weigering om
vermindering
onroerende voorheffing
automatisch toe te
kennen aan huurder:
te veel rompslomp of
onwil?





Huurdersblad: *Toch kan het. Zo krijgen huurders die vier jaar op de wachtlijst voor een sociale woning staan, automatisch een brief van de overheid dat ze de huurpremie kunnen aanvragen. En sociale huurders krijgen die vermindering trouwens wel automatisch. Hoe verklaar je dat?*

Valerie Taeldeman : Sociale huisvestingsmaatschappijen 'ontzorgen' inderdaad. Vandaar dat ik ondertussen ook aan Vlaams minister voor Wonen, Liesbeth Homans (N-VA) heb gevraagd hoeveel sociale huurders die vermindering toegekend krijgen. Ik vind het dus niet logisch dat er voor de private huurder gewoon nergens een oplossing te vinden zou zijn.

De private huurmarkt geëvalueerd

Valerie Taeldeman : Ik wil tot slot ook nog even meegeven dat wij binnen de partij in april een studiedag over de private huurwetgeving organiseren, die gevolgd zal worden door verschillende themamiddagen over de betaalbaarheid op de private huurmarkt, de kwaliteit, de premies en verschillende sociale correcties, waaronder die vermindering van de onroerende voorheffing. Ik persoonlijk zal de werkgroep woonkwaliteit opnemen.

Vermindering onroerende voorheffing

Als huurder heb je recht op een vermindering van de onroerende voorheffing, onder de volgende voorwaarden:

- Je hebt minstens twee kinderen voor wie je kinderbijslag ontvangt;
- Je hebt een handicap die voor je vijftenzigste werd vastgesteld;
- Je bent een grootoorlogsverminkte.

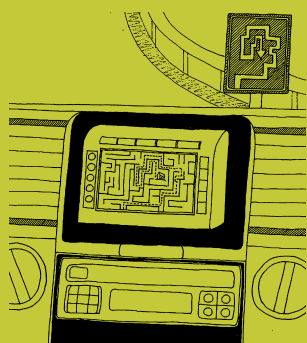
Gehandicapte kinderen tellen voor twee. Er wordt gekeken naar 1 januari van het aanslagjaar. Aanvraagformulieren te downloaden op <http://belastingen.vlaanderen.be/formulieren-onroerende-voorheffing>

HUURWONING OPENSTELLEN VOOR AIRBNB: ONWETTELIJKE ONDERVERHUUR, STELT VREDERECHTER

In de woninghuur is het verboden onder te verhuren, tenzij het huurcontract dat expliciet toelaat. Ja mag die extra slaapkamer op overschot dus niet aan iemand anders onderverhuren. Ook niet als je een toerist laat overnachten? Het is niet alleen verrijkend om buitenlandse toeristen over de vloer te krijgen en 's ochtends het ontbijt mee te delen, het levert bovendien ook een aardige zakcent op. Maar een verhuurster had ontdekt dat haar huurder toeristen in het huurappartement liet overnachten, wat in haar ogen voor extra slijtage zorgde. De huurder zelf ziet geen graten in zijn daden. Geen van beide partijen wilde een stap opzijzetten zodat het tot een rechtszaak kwam.

Begin 2016 moest de vrederechter van Brugge oordelen of een huurder die toeristen in een kamer in het huurpand laat overnachten, al dan niet aan verboden onderverhuur doet. Voor de eerste keer bestempelt een rechter *AIRBNB* als verboden onderverhuur. De verhuurster eiste de ontbinding van het contract, maar zover kwam het niet. De huurder in kwestie mag voortaan wel geen toeristen meer laten overnachten in het appartement. Hij mag zijn kamer ook niet meer op de website van *AIRBNB* zetten. Doet hij dat wel, dan krijgt de verhuurster wel het recht om hem onmiddellijk uit het pand te zetten, met betaling van een schadevergoeding van meer dan 1.500 euro.

AIRBNB is inderdaad een moderne vorm van reizen in volle opmars. Maar volgens de vrederechter is het tegelijkertijd zo oud als de straat: *Goedkoop onderdak verschaffen is eeuwenoud, denk maar aan mensen die op bedevaart gingen naar Santiago de Compostella, maar nu gebeurt dat in een kader waarin meer regels gelden.* En een van die regels is dat onderverhuur verboden is in de woninghuur. En in deze zaak heeft de huurder wel degelijk onderverhuurd. En dat kan enkel met toestemming van de verhuurder. Het gaat hier niet om vrienden of familieleden die eens een nachtje blijven slapen. Verwacht wordt dat deze uitspraak ook heel wat gevolgen kan hebben voor andere huurders die via *AIRBNB* hun huurwoning openstellen voor toeristen.

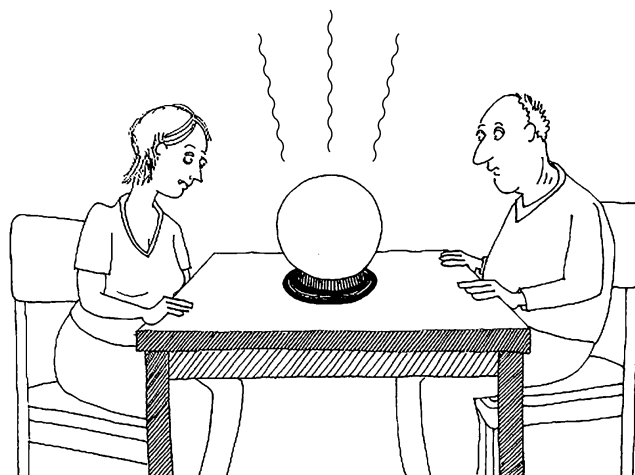


ADRESWIJZIGING

Een nieuw adres, een nieuw leven, zegt de volksmond. Maar klopt dit wel? Hoe je het ook draait of keert, ook in je nieuwe woonkamer ruikt het even muf en zie je na een paar weken al dezelfde verkleuringen als in je vorige huurwoning. Maar ook al dreigt dezelfde problematiek zich te herhalen, het Huurdersblad moet zijn weg naar je nieuwe adres weten te vinden. Als je verhuist, breng dan je lokale huurdersbond op de hoogte van je nieuwe adres. Vermeld je naam, lidnummer en oud en nieuw adres.

MYTHES IN HET WONINGHUURDEBAT (DEEL 2)

Vlaamse minister voor wonen, Liesbeth Homans (N-VA), wil een debat over de evaluatie van de woninghuurwet, nu Vlaanderen hiervoor anderhalf jaar geleden bevoegd werd. Basis voor het debat vormt een wetenschappelijke studie van het Steunpunt Wonen over enkele knelpunten uit het woninghuurrecht. In dit debat zullen de verschillende belangengroepen van zich laten horen, waaronder niet alleen de huurdersbonden, samen met het Vlaams Huurdersplatform (VHP), maar ook onze tegenspelers, zoals de Verenigde Eigenaars (belangenorganisatie van private verhuurders) en het CIB (Confederatie van Immobiliëngroepen) dat de belangen vastgoedmakelaars verdedigt.



Die tegenspelers ontwikkelen een heel arsenaal aan argumenten om hun eigenste belangen (meer rechten voor de verhuurders en meer plichten voor de huurder) te verdedigen. Dat is ook niet meer dan logisch. Maar lang niet alle argumenten die ze hierbij aandragen, zijn ook onderbouwd en terecht. Sommige ervan zijn zelfs niet meer dan louter *'trukken van de voor'*. Nadat we in het eerste deel (zie Huurdersblad 225) de kortlopende contracten en de impact op het contract van de ongeschikt- en onbewoonbaarverklaring behandelden, doorprikken we nu een tweede mythe: huurders maken hun woning zelf onbewoonbaar om zo in aanmerking te komen voor een huursubsidie of sociale woning.

Huurders zelf aan de oorzaak van de onbewoonbaarverklaring

Vooraleer we dit nader onderzoeken, is het goed om enkele resultaten van het Groot Woononderzoek 2013 over de woningkwaliteit in de verf te zetten. Liefst 37% van alle Vlaamse woningen (met inbegrip van de woningen bewoond door de eigenaar) kent een ontoereikende kwaliteit. Dat wil zeggen dat ze niet beantwoorden aan de elementaire veiligheids-, gezondheid- en woonkwaliteitsnormen van de Vlaamse wooncode of vijftien strafpunten of meer scoren op het technisch onderzoeksverslag. Die 37% staat voor één miljoen woningen. Wat blijkt nu? Het aandeel woningen van ontoereikende kwaliteit is aanmerkelijk hoger op de private huurmarkt (46,9% of goed voor liefst 264.800 woningen) en de sociale huurmarkt (44%, goed voor 70.400 woningen) dan op de eigendomsmarkt (33,2% of goed voor 616.000 woningen). Bovendien zijn er duidelijke verbanden te leggen tussen de kwaliteit en de bouwperiode, de inplanting (meer slechte woningen in centrumsteden en regionaalstedelijk gebied) en de huishoudtypes (meer bij lage inkomensgroepen en

alleenstaanden of eenoudergezinnen dan bij hogere inkomens en koppels al dan niet met kinderen).

Wanneer liefst bijna de helft van de private huurwoningen van slechte kwaliteit is, dan toont dit toch overduidelijk aan dat er sprake is van een structureel kwaliteitsprobleem op dit segment van de woningmarkt. En laat ons duidelijk zijn: het overgrote deel van de ongeschikt- en onbewoonbaarverklaringen heeft te maken met de slechte structurele woonkwaliteit, wat een verantwoordelijkheid van de verhuurder is. De zwarte piet hiervoor doorschuiven naar de huurder is een sterk staaltje van *blaming the victim* (het slachtoffer verantwoordelijk stellen). Bijzonder opvallend is dat ook de sociale huurwoningen zo slecht scoren. Het mag nochtans duidelijk zijn dat de sociale huurder geen enkel belang heeft tot het 'onbewoonbaar' maken van zijn woning, nu hij reeds een sociale woning betreft en niet in aanmerking kan komen voor een huursubsidie omdat zijn woning ongeschikt of onbewoonbaar wordt verklaard.

Bovendien kan men op basis van de aard van de gebreken vaak afleiden of het kwaliteitsprobleem te wijten is aan huurder of verhuurder. Zo wijzen bijvoorbeeld opstijgend grondvocht of vochtinsijpeling op structurele gebreken of op een gebrek aan onderhoud of de nodige renovatie door de verhuurder. Welnu, op de private huurmarkt heeft liefst 28,9% last van opstijgend grondvocht of vochtinsijpeling, terwijl dit aandeel bij de eigenaars 15,5% bedraagt. Ook qua beschadiging van het raamwerk (het gaat dan over houtrot, betonrot of staalcorrosie) scoren de private én de sociale huurmarkt (respectievelijk 16,6% en 13%) aanmerkelijk slechter dan de eigendomsmarkt (6,6%). Ook hier opnieuw kwaliteitsproblemen die een huurder moeilijk zelf kan veroorzaken.

De intredende plaatsbeschrijving is niet altijd even betrouwbaar, om het zacht uit te drukken.



PRIVAAT DOMEIN
ALLEEN
TOEGANG
VOOR
HUURDERS

Betekent dit dan dat de huurder zelf nooit aan de basis zou kunnen liggen van een ongeschikt- of onbewoonbaarverklaring? Neen, zoiets valt nooit volledig uit te sluiten. Een slechte verbranding van de gas-, mazout- of kolenkachel of zelfs een gebroken ruitje in die kachel, kan een risico op co-vergiftiging met zich meebrengen en dus reeds 15 strafpunten opleveren waardoor de woning ongeschikt kan worden verklaard. Dat zou echter een reden moeten zijn om bewoners (zowel huurders als eigenaars) beter te sensibiliseren, om in het belang van hun eigen gezondheid regelmatig hun kachel te laten reinigen zodat de vlammen mooi blauw kleuren.

Ongeschikte huurwoning ≠ automatisch recht op huursubsidie of sociale woning

Bovendien volstaat de loutere ongeschikt- of onbewoonbaarverklaring niet om in aanmerking te komen voor een sociale huurwoning of huursubsidie. Om wel in aanmerking te komen, moet de huurwoning qua structuur of ruwbouw wel van een heel erg bedenkelijke kwaliteit zijn en heel wat meer dan vijftien strafpunten toegekend krijgen. Niet alleen komt dit maar heel zelden voor, bovendien wordt ook rekening gehouden met de aard van de gebreken (omhulsel of ruwbouw van de woning) om aan de huurder een voorrang voor een sociale woning of een huursubsidie toe te kennen. De kans dus dat een huurder zelf, en dan nog bewust, gebreken aanbrengt aan het omhulsel of de ruwbouw van de woning en op die manier het recht verkrijgt op een sociale huurwoning of huursubsidie, is uiterst klein.

Nut van de intredende plaatsbeschrijving?

Nochtans staat in de beleidsbrief van minister Homans te lezen dat men bij het kwaliteitsonderzoek van de huurwoning voortaan wil nagaan wie verantwoordelijk is voor de kwaliteitsgebreken met het oog op het verkrijgen van een huursubsidie of een sociale huurwoning. Dat wordt dan wel een zeer heikele operatie, want dit betekent dan ook dat ook bij de aanvang van het huurcontract de woning moet worden onderzocht, bij voorkeur door een competente en onpartijdige wooncontroleur. Zo niet zal in heel wat gevallen het bijzonder moeilijk tot onmogelijk zijn om het onomstootbare bewijs te leveren dat de huurder, dan wel de verhuurder, verantwoordelijk is voor de vastgestelde gebreken. De minister laat nog in het ongewisse of dit bewijs kan worden geleverd bij het conformiteitsat-test of door een tegensprekelijke plaatsbeschrijving.

Hier willen we de minister echter waarschuwen voor ondoordacht beleidsoptreden. Enkel een conformiteitsonderzoek door een onpartijdige, competente en daartoe gemachtigde ambtenaar (gewestelijke wooncontroleur of gemachtigde lokale wooncontroleur) bij de aanvang van het huurcontract kan hier soelaas brengen. De controle laten doorvoeren via een plaatsbeschrijving opgesteld door de partijen zelf die niet altijd over de technische competentie beschikken, of door een medewerker van een immobiliënkantoor dat optreedt in het belang van de verhuurder (want door hem betaald) is uit den boze. Sommige makelaars of verhuurders hebben er trouwens een handje van weg om zo'n intredende plaatsbeschrijving slechts heel vluchtig of oppervlakkig op te maken, en stellen dat men toch niet moet vitten over een krasje hier, een nageltje daar of een scheurtje in het behangpapier. Menig huurder gelooft dit, temeer omdat alles (dan nog) in een vriendschappelijke sfeer verloopt.

Oproep aan minister Homans

Dus mevrouw de minister, maak werk van een verplicht conformiteitsat-test als dat realiseerbaar is en zo niet, laat dit hele idee vallen. En maak vooral werk van een verbetering van de kwaliteit van het woningbestand, een verruiming van het sociaal huurwoningbestand én een verruimd huursubsidieaanbod. Want wat leert ons de grauwe realiteit? Niet dat huurders een ongeschiktheid van de woning aanvragen in de hoop inderdaad zo in aanmerking te komen voor een subsidie of sociale woning, wel dat veel huurders daarentegen schrik hebben van die hele procedure, omdat ze vrezen dat ze na de ongeschikt- of onbewoonbaarverklaring door de burgemeester verplicht zullen worden te moeten verhuizen, terwijl iedereen weet dat ze geen andere betaalbare woning zullen vinden en van de regen in de drup terecht zullen komen. Waarom? Omdat er te weinig sociale huurwoningen zijn en de voorwaarden voor een huursubsidie veel te scherp. En die groep huurders is vele malen groter dan een of andere huurder die wel bewust de boel zou willen belazeren.

DE SOCIALE HUISVESTING IN HET HART GETROFFEN

Op 18 december 2015 werd tussen de Vlaams meerderheidspartijen (N-VA, Open VLD en CD&V) een politiek akkoord bекlonken over verschillende wijzigingen in de wetgeving rond wonen, waarbij vooral de sociale huurmarkt in het hart wordt getroffen. De voorgestelde wijzigingen doen de wenkbrauwen fronsen. Als huurders kunnen we zeer bezorgd zijn. De aangekondigde maatregelen zullen een voor een zorgen voor een afbouw van het recht op wonen.

De woonzekerheid wordt er afgebouwd door de invoering van tijdelijke huurcontracten voor nieuwe sociale huurders, er wordt geknoeid met het groeipad voor sociale woningen en er wordt een heksenjacht georganiseerd om domiciliefraude tegen te gaan. De gewestelijke leegstandinventaris wordt afgeschaft en het wordt aan de gemeenten overgelaten of ze al dan niet een gemeentelijke leegstandtaks heffen. We lichten je kort de voorgestelde wijzigingen toe en beloven nu reeds dat we dit alles met argusogen opvolgen.

Tijdelijke huurcontracten

Sociale huurders krijgen op dit moment een contract van onbepaalde duur voorgeschoteld. Eens je een sociale woning betreft, kan je daar blijven wonen zolang je aan al je plichten en aan de reglementaire voorwaarden voldoet. Dit is een goed en fair systeem, aangezien

woonzekerheid een kernelement vormt van het recht op wonen. Sociale huur moet immers een aantrekkelijk en volwaardig woonalternatief zijn voor de private huurmarkt. De Vlaamse regering kiest er nu echter voor om deze woonzekerheid af te bouwen, want sociale woningen moeten worden voorbehouden aan zij die daar het meest nood aan hebben, aldus de minister van wonen, Liesbeth Homans (N-VA).

Met het kleine aandeel sociale huisvesting in Vlaanderen (6,7%) zou je hier nog iets voor kunnen zeggen, maar de manier waarop dit gebeurt, is een paar ander mouwen. Zo wordt de opzegging wegens 'te hoog' inkomen enkel voor de nieuwe sociale huurders gereserveerd en wordt de grens gevoelig verlaagd van 200 naar 125 % van de inkomensgrens voor toelating tot een sociale huurwoning. Deze maatregel zal ten vroegste effect geven tegen 2025, en zal hoe dan ook erg beperkt zijn, omdat het gemiddeld inkomen van recente sociale huurders een pak lager ligt dan dat van de zittende huurders die al langer een sociale huurwoning huren.

Tegelijk bouwt de regering het overheidsbudget voor de realisatie van bijkomende sociale huurwoningen de komende jaren met 15 % af, en verlengt ze het groeipad van bijkomende sociale huurwoningen van 2023 naar 2025, waarbij ze de factuur doorschuift naar de volgende regeringen. De slotsom zal dus zijn dat er minder sociale huurwoningen zullen zijn voor wie dit echt nodig heeft. Deze operatie getuigt van een sterk staaltje *window dressing*. Er wordt met een vergrootglas inge-

Focus op tijdelijke
huurcontracten voor
nieuwe sociale huurders
= afleidingsmanoeuvre
voor afbouw investeringen
sociale woningen

zoomd op het al bij al beperkt aandeel 'hogere' inkomens (juister is te spreken over middel-hoge inkomens, die trouwens geen eigen woning hebben). Het gaat tenslotte momenteel over 3,25 % van de huidige zittende sociale huurders die boven die grens zitten, terwijl de aandacht wordt afgeleid van de geplande investeringsafbouw in de sociale huur. Door de inkomensgrens voor opzegging op 125 % van de toelatinggrens te leggen, is de kans op een werkloosheidsval bovendien erg reëel. Het is toch absurd dat je gestraft zou worden met het verlies van je sociale woonst, omdat je erin slaagt om het economisch iets beter te doen of bijvoorbeeld omdat je werk gevonden hebt.

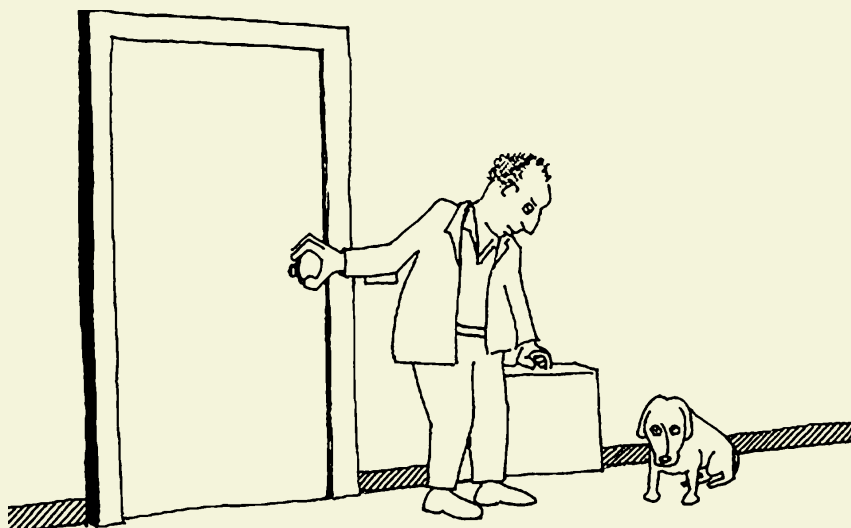
Nochtans is het precies dit wat nu voorligt. Nieuwe sociale huurders zouden enkel nog tijdelijke contracten krijgen van negen jaar, die verlengbaar zijn met periodes van drie jaar. Na acht jaar komt elke sociale huurder dus in de onzekerheid of hij er het daaropvolgende jaar nog zal kunnen wonen. Vanaf dan herhaalt dit zich om de drie jaar.

Te veel slaapkamers op overschot = verhuizen

Er zijn twee redenen waarom je je opzegging zou kunnen krijgen. De eerste is omdat je inkomen te hoog is. Zodra je gemiddeld over de drie laatste huurprijsaanpassingen meer dan 25 % boven de inkomensgrenzen valt tegen het einde van je huurcontract, is de sociale huisvestingsmaatschappij verplicht om de woning op te zeggen. Voor een alleenstaande betekent dit een netto belastbaar inkomen van maximaal 23.533 euro per jaar, voor een alleenstaande met handicap 25.504 euro per jaar en voor alle anderen 35.298 euro op jaarbasis, vermeerderd



Sociale huurders in het nauw gedreven



Sociale huurders onder vuur

met 1.973 euro per jaar per persoon ten laste. Enkel indien je je woonbehoefte kan aantonen, je al je pensioenaanvraag hebt ingediend of je recente inkomen opnieuw lager is, kan je vragen om deze opzegging in te trekken. Wie uit de sociale woning moet, zal dan een zoektocht moeten aanvatten op de veel te krappe private huurmarkt. Zeker voor grote gezinnen, personen met een andere etnisch culturele achtergrond, ouderen en voor personen met een handicap is dit een haast onbegonnen opdracht.

**Nieuwe sociale
huurders die op termijn
te veel verdienen,
riskeren opzegging**

Een tweede reden tot opzegging kadert in het tegengaan van onderbezette woningen. Zodra het verschil tussen het aantal bewoners en het aantal slaapkamers groter is dan één, zal de sociale huisvestingsmaatschappij je een voorstel doen om naar een gepaste woning te verhuizen, als die tenminste voorradig is. De voorgestelde woning moet in een straal van vijf kilometer van je huidige woning liggen en het totaal van huurprijs, kosten en lasten mag maximaal 15 % hoger zijn. Je kan bij inschrijving of actualisatie je keuze voor een sociale huurwoning in functie van aard, ligging of betaalbaarheid beperken, doch de keuze mag niet zo beperkend zijn dat een aanbod quasi onmogelijk wordt. Weiger je tweemaal zo'n aanbod, dan krijg je onherroepelijk je opzegging. Bovenstaande regeling zou enkel gelden voor nieuwe huurders, maar ook de huidige huurders zullen een aanpassing voelen. Zij zullen namelijk, eveneens na het weigeren

van twee aanbiedingen, een onderbezettingsvergoeding worden aangerekend van 25 tot 30 euro per overvolle slaapkamer.

Het is nochtans helemaal niet nodig om tijdelijke huurcontracten in te voeren. Ook huurcon-

tracten van onbepaalde duur kunnen worden stopgezet indien aan bepaalde voorwaarden wordt voldaan. Zo kunnen sociale huisvestingsmaatschappijen nu reeds een huurcontract opzeggen, maar dan wel zodra iemand boven het dubbele van de inkomensgrens zit.

De woonzekerheid voor elke sociale huurder afbouwen om een absolute minderheid van de huurders op te zeggen, is met een kanon op een mug schieten. Sterker nog, de Vlaamse regering heeft zelfs niet nagegaan of met de invoering van hogere marktwaarden voor sociale huurders met een 'hoger' inkomen sinds 2011, er al geen sprake is van een grotere uitstroom van hogere inkomens onder de sociale huurders. En waarom moet dit opnieuw worden afgestraft met een opzegging, in de plaats van deze hogere inkomens te stimuleren tot het betreden van de private huurmarkt of duurzame eigendomsverwerving?

**Aangroei
nieuwe sociale
woningen vertraagd**

Groei van aantal sociale woningen

Vlaanderen is gekend voor de kleine omvang van de sociale huisvestingssector. Met 6,7 % op het totale woningbestand scoren we bedroevend laag. Er werd een groeipad opgestart om hier verandering in te brengen, maar dat lijkt niet voldoende te werken, aldus een recent verslag van het Rekenhof. Integendeel zelfs, deze regering kiest ervoor om het (al weinig ambitieuze) groeipad nog meer te vertragen, door het langer te spreiden in de tijd. Het is nochtans geen geheim dat de woonnood steeds grotere proporties aanneemt en dat er dus net meer nood is aan sociale woningen. Rekening houdend met de vergrijzing, de gezinsverdunding en de huidige oorlogsmigratie voorspellen we hier niet meteen een ommekeer. Het zou dus logisch zijn om het aandeel sociale huisvesting af te zetten tegen het aantal benodigde woningen. Indien we op die manier naar het huidige groeipad

kijken, komen we niet eens uit aan een procentuele groei van sociale huurwoningen tegenover het totale woningpark. Indien dan ook nog eens gegoocheld wordt met de cijfers (de nulmeting gebeurt in 2009 maar ook woningen van 2008 worden meege-

teld), kunnen we niet anders dan besluiten dat we ook in beschikbare sociale huurwoningen zullen blijven tekortschieten.

WAARBORG CASH MAAR MET HOGERE INTERESTEN

Al meer dan dertig jaar is het verplicht dat de waarborg op een geblokkeerde rekening op naam van de huurder wordt gestort, en dat de interesten, die gekapitaliseerd worden, op het einde van het huurcontract voor hem zijn. Nu moeten we over die interesten de laatste tijd niet te luid juichen. Het geld op een gemiddelde spaarrekening brengt zodanig weinig op dat we binnenkort misschien nog gaan moeten betalen om onze centen op onze spaarrekening te mogen zetten. Een huurder uit het Gentse was van de verhuurder verplicht om de waarborg cash te betalen. En zegt het huurcontract erbij: de verhuurder zal 4 % interest op de waarborg jaarlijks – zolang de huur duurt – storten op de rekening van de huurder. Ofschoon compleet tegen de wettelijke bepalingen in, is dat heden ten dage toch een mooie investering met een mooie opbrengst voor de huurder. . . Niet dat de huurdersbonden dergelijke praktijken trouwens goedkeuren. De waarborg op een geblokkeerde rekening zorgt er trouwens nog steeds voor dat de verhuurder je geld niet zomaar kan inhouden op het einde van het huurcontract.

Heksenjacht op domiciliefraude?

De schaarse sociale woningen moeten rechtvaardig worden ingezet. Domiciliefraude kan niet worden getolereerd. Het gaat in tegen een rechtvaardig gebruik van sociale woningen en de onderlinge solidariteit van sociale huurders. De slinger lijkt echter naar de andere richting door te slaan. De voorbije jaren vielen we van de ene bestrijdingsmaatregel in de andere. Het begint stilaan op een heksenjacht te lijken. Zo kunnen data nu al makkelijk worden uitgewisseld met de Kruispuntbank Sociale Zekerheid en het bevolkingsregister. De toezichthouders en wooninspecteurs kunnen zelfs de bevoegdheid van inspecteur van de gerechtelijke politie krijgen en een speciale cel 'domiciliefraude' werd bij de toezichthouders opgericht. Daarenboven kunnen ze nu zelfs al nutsbedrijven verplichten om verbruiksgegevens door te geven indien gevraagd. Ondanks deze koffer aan maatregelen werd tot dusver (cijfers jaarverslag Toezicht 2014) bij amper 16 huishoudens een proces-verbaal opgemaakt. Op 145.000 huishoudens in de sociale huur komt dit neer op 0,01 %.

Nu wil de Vlaamse regering bovendien de definitie van domiciliefraude verruimen, waardoor ook onderdak geven aan iemand anders die er 'duurzaam' komt wonen, onder deze noemer zou vallen. Het is niet evident voor huurders om correct in te schatten of een inwonst duurzaam is of niet. Het Grondwettelijk Hof heeft zelfs recent de interpretatie van de minister hierover (het betrof inwonende asielzoekers) moeten corrigeren. Fraude wordt echter niet vermoed, maar moet worden bewezen. Nu duurzaam inwonen zelfs niet reglementair wordt omschreven, kan dit heel wat rechtsonzekerheid teweegbrengen bij de huurders. Daarenboven wenst de Vlaamse regering een verregaande informatie-uitwisseling over sociale huurders tussen ambtenaren verspreid over diverse beleidsdomeinen

en niveaus heen, zonder zelfs maar een advies te vragen aan de commissie voor de bescherming van de persoonlijke levenssfeer.

Bestrijden woonoverlast

Woonoverlast is een wezenlijk probleem dat echter niet mag worden verengd tot sociale huurders. Dat anderen het rustig huurgenot storen, of dat de buurt hieronder lijdt, kan natuurlijk niet worden getolereerd. Een efficiënte procedure is nodig, maar mag de rechten van de betrokken niet ondermijnen. De Vlaamse regering kiest voor een bestraffende aanpak en meent zelfs dat het niet meer nodig is om degene die verdacht wordt van overlast, vooraf in gebreke te stellen. Achteraf een boete heffen, zonder een ingebrekestelling, zal dus mogelijk worden, ook al is het probleem reeds verholpen. Ook hier komt de rechtszekerheid van de huurder onder spanning.

Nog geen wet

Let wel, al deze voorstellen zijn nog geen wet (decreet of besluit van de Vlaamse regering). Een eerste kritisch advies werd reeds uitgesproken door de Vlaamse woonraad. Ook de Raad van State moet de wijzigingen nog onderzoeken. Het advies van de Vlaamse woonraad is bijzonder scherp en komt erop neer dat de minister best haar huiswerk overdoet en het ontwerp op een aantal punten ingrijpend wijzigt. Of de minister en de Vlaamse regering het ontwerp bijsturen, vooraleer aan het parlement voor te leggen, weten we momenteel nog niet. Maar één zaak is duidelijk, het laatste woord is hierover nog niet gezegd. Op de website van de Vlaamse woonraad kan je hun kritisch advies over de plannen met de sociale huur raadplegen.

Leegstandsbestrijding

In Vlaanderen staan heel wat woningen leeg. De lokale besturen worden op dit moment verplicht om een leegstandsregister bij te houden en velen hebben ook een reglement waarin ze een leegstandsheffing bepalen. Het is logisch dat een schaars goed, dat aan de markt wordt onttrokken, zo snel mogelijk weer wordt geactiveerd. Een actief leegstandsbeleid op lokaal niveau, is noodzakelijk om het aanbod op peil te houden. Toch kiest dit beleid ervoor om de lokale besturen volledig vrij te laten of ze nog een leegstandsbeleid willen voeren en wordt het gewestelijk leegstandsregister afgevoerd. Het is zeer de vraag of dit niet zal betekenen dat sommige steden en gemeentes hun ambities om de leegstand te bestrijden, zullen laten varen. We zullen dit op de voet volgen.

Het gaat inderdaad om een beleidsintentie, onder meer gebaseerd op het advies van de 'paritaire commissie decentralisatie' die vorig jaar door de Vlaamse regering werd samengesteld met als bedoeling de samenwerking tussen de Vlaamse overheid en de gemeenten te optimaliseren. Hamvraag hierbij is op welke terreinen de autonomie van de lokale besturen kan worden verhoogd en waar het niet meer, of minder nodig is dat Vlaanderen sturend optreedt of waar het zich zoveel mogelijk terugplooiert en de lokale besturen in volle vrijheid hun beleid kunnen invullen. Hierbij vindt de Vlaamse regering dat de gemeente de aangewezen regisseur is van het lokale woonbeleid en voldoende ruimte moet krijgen voor het uitwerken van een woonbeleid op maat waarbij aandacht uitgaat naar het stimu-

leren van sociale woonprojecten, het ondersteunen van woonbehoeftige gezinnen en alleenstaanden en het uitwerken van de bewaking van de kwaliteit van het woonpatrimonium en de -omgeving.

Gemeentebesturen zullen zich kunnen 'ontvoogden' zodat ze een eigen verwaarlozingsbeleid kunnen ontwikkelen. Wat de leegstandsheffing betreft, is het de bedoeling dat de Vlaamse overheid zich bijna volledig terugtrekt, zodat dit een nagenoeg volledig autonome bevoegdheid van het lokale niveau wordt. Vlaanderen zal dus niet langer een eigen leegstandsheffing innen en niet langer eigen inspecteurs de baan op sturen.

Maar wat betekent dit nu concreet? Gaan alle gemeentebesturen dit daadwerkelijk zelf beginnen doen? Of doen de meeste gemeentebesturen dit nu al?

In de stad Antwerpen worden leegstaande woningen onder meer opgespoord via controle en meldingen van de politie of via spontane meldingen door burgers en door Krotspot. Na een leegstand van twaalf opeenvolgende maanden wordt een brief verstuurd naar de eigenaar. Tekent die geen beroep aan, dan komt zijn pand op de lijst terecht en is die onderhevig aan de gemeentelijke leegstandsheffing. Het Krotspot-team gaat ook zelf actief op zoek naar panden die onbewoonbaar zijn en nog worden bewoond. Ook in Genk wordt leegstand sinds 2010, na het invoeren van het belastingreglement op leegstand, jaarlijks actief opgespoord. De screening op leegstand – en ook verwaarlozing – resulteert in vermoedenslijsten voor leegstand en verwaarlozing. Vanaf 2014 wordt ook het bevolkingsregister gebruikt en sinds 2015 ook via de netbeheerder. De eigenaar wordt dan aangeschreven. Wordt de leegstand niet betwist, dan wordt het pand opgenomen op de inventaris voor leegstaande gebouwen en belast.

Gent verricht zowel actief als op klacht onderzoek naar leegstaande panden. Sinds 2012 heeft de stad ook een meldpunt, waar men leegstaande en verwaarloosde panden kan melden. Voor de aanslagjaren 2014 tot en met 2019 heft de stad een belasting op de woningen en gebouwen die zijn opgenomen in het leegstandsregister. Ook in Leuven werken ze met vermoedenslijsten op basis van foto's en administratieve gegevens (bijvoorbeeld geen inschrijving in het bevolkingsregister op het bewuste



Leegstand niet langer over belast

adres) die nadien ter plaatse worden gecontroleerd. Sinds 1 januari 2005 heeft de stad een eigen belastingreglement voor woningen die als onbewoonbaar, ongeschikt, verwaarloosd, leegstaand of onafgewerkt worden beschouwd. Leegstaande en verkrotte woningen worden opgenomen in de inventaris en de eigenaars moeten een heffing betalen.

Maar gevreesd kan worden dat vooral kleinere gemeenten die zullen laten passeren en dat daar de leegstand niet zal worden gesanctioneerd.



HART BOVEN HARD

Hart boven Hard is een burgerbeweging die ontstond in de zomer van 2015. Ze brengen mensen en organisaties samen die zich zorgen maken over de besparingen van de verschillende regeringen. De beweging verzet zich tegen een al te economische kijk op de samenleving en draagt solidariteit hoog in het vaandel. Vorig jaar organiseerden ze op een druilerige zondag een grote parade, waar meer dan 20.000 mensen in meeliepen. Door het succes van die kleurrijke en creatieve parade zal er een nieuwe editie plaatsvinden in Brussel op 20 maart 2016. Allen daarheen! Meer informatie kan je terugvinden op www.hartbovenhard.be. Meer op de volgende pagina.

WONEN IS KLAAR VOOR DE POLITIEKE AGENDA

Eric Corijn is een man van duizend stielen. Hij is onder meer bioloog, psychoanalyticus, beeldhouwer, cultureel filosoof en hoogleraar sociale geografie. Hij richtte het centrum voor stadsonderzoek 'Cosmopolis' op en is sterk geëngageerd binnen de burgerbeweging *Hart boven Hard*. Een man met een visie.

HUURDERSblad: *Je hebt een uitgebreid cv, maar op dit moment omschrijf je jezelf als cultureel filosoof en hoogleraar sociale geografie. Wat moeten we daaronder begrijpen?*

Eric Corijn: Geografie heeft te maken met de ruimtelijke ordening van het menselijk leven. Het is de sociale wetenschap die zich bezighoudt met ruimtelijkheid. Eén van de aspecten daarbij is dat de meeste mensen in een stedelijke context wonen. Dat is een grote verandering in de laatste halve eeuw. Tot het midden van vorige eeuw leefden de meeste mensen in rurale gebieden en een minderheid in de stad. Vandaag leeft de meerderheid in steden. Dat stelt een aantal specifieke, interessante uitdagingen. En als je met vele mensen een beperkte oppervlakte moet delen, dan zie je duidelijker dat de ruimte structurerend werkt. Je kunt niet om het even wat doen in om het even welke ruimte. Die ruimte wordt ook vormgegeven door de menselijke praktijken en hun interacties.

HUURDERSblad: *Bij uitstek één van de thema's waar ruimtelijke ordening speelt, is wonen.*

Eric Corijn: Wonen is meer dan huisvesting, maar wordt daar teveel tot gereduceerd. Het huis waar je gevestigd bent, staat in een omgeving. Het huis heeft een buitenkant, een contact met de publieke ruimte. In die publieke ruimte zijn een aantal voorzieningen al dan niet aanwezig. Het huis heeft andere huizen in de nabijheid. Die andere huizen hebben ook bewoners. We hebben dus een woonbeleid nodig, en niet alleen een huisvestingsbeleid. Een dak boven het hoofd hebben is maar het begin. Mensen zijn maar voor bepaalde tijdstippen ergens gevestigd. We zijn niet altijd in onze woning en ook niet altijd rond onze woning. Er bestaat een relatie tussen wat er in en rond de woning gebeurt en wat er in andere vestigingsplaatsen gebeurt, zoals het werk of de sportclub. Die mobiliteit is groter of kleiner naar gelang van sociale categorieën. We zien dat mensen met een hoger inkomen en mensen met meer cultu-

reel kapitaal in de regel een grotere mobiliteit en dus een groter bereik hebben.

HUURDERSblad: *Zijn er bepaalde factoren die daartoe bijdragen?*

Eric Corijn: Er zijn twee fundamenteel verschillende opvattingen over het woonbeleid. Ofwel vind je dat je huisvesting moet bezitten, ofwel dat je huisvesting mag gebruiken. Dat is het verschil tussen eigendoms- en huurwoningen. Dat is belangrijk, want dat verwekt ook twee mentaliteiten. Als het beleid vindt dat je je woning moet bezitten, zoals bij ons het geval is, dan betekent dat dat je het leven structureert vanuit de woonplaats en dat de werkplaats van daaruit wordt bekeken. Indien je wonen eerder beschouwt als het gebruik van een verblijfplaats, dan ben je mentaal mobieler om van werk te veranderen en dus je verblijf daaraan aan te passen. Je hebt ook een fiscale scheeftrekking. Een aantal voorzieningen die met werk te maken hebben, zeker in stedelijke context, worden niet mee betaald door degenen die daar werken. De mensen betalen belastingen waar ze wonen en niet waar ze werken. Dat geeft een zware fiscale scheeftrekking waarbij de grootstedelijke kernen in de meeste gevallen arm zijn ten opzichte van een rijk hinterland dat de diensten, winkels, scholen, universiteiten en metro's wel gebruikt. Die scheeftrekkingen worden nu uitgedaagd, niet alleen omdat ze dingen blokkeren, maar ook omdat ze een duurzame ontwikkeling tegengaan. In onze huidige woonvorm kan je duurzaamheid niet garanderen: je moet auto's vervangen door collectief vervoer en om collectief vervoer rendabel te maken, moet je samenwonen en niet apart wonen. Je hebt een grote crisis op de huisvestingsmarkt omdat de prijszetting op de woningmarkt met koopwoningen totaal in onevenwicht is met het inkomen. Je

hebt een huurmarkt die moet concurreren met de koopmarkt. Voor mij is dat een grote crisis. Er moet een beleid komen voor stadsvernieuwing, voor wonen in de stad en dan moet er een betaalbaar aanbod zijn. Maar de keuze voor het wonen in de stad met hetzelfde soort ideaalbeeld van aparte eengezinswoningen die koopwoningen zijn, is een zeer tricky economisch model.

HUURDERSblad: *Onze woningen staan ondertussen wel al verspreid over het land. Hoe start je zo'n transitie?*

Eric Corijn: Je verandert dat niet met een decreet. Je start op de tweesprong waar je de keuze maakt om de nieuwe woon- en samenlevingsvormen in stedelijke context te ondersteunen en om de randstedelijke spreiding te ontmoedigen. Net zoals we zestig à zeventig jaar geleden bewust hebben gekozen om het randstedelijke te ondersteunen en het stedelijke te ontmoedigen. We moeten een kanteling maken.

Iedereen nog langer een eigen wasmachine?

Eric Corijn: Kijk, je hebt twee soorten bewoners die objectieve partners zijn. Aan de ene kant mensen die een stedelijke mentaliteit prefereren op een voorstedelijke: mensen die de voordelen van de stad laten opwegen tegen de nadelen. De helft van de Brusselaars heeft geen auto, dus autobeleid is aan hen niet besteed. Zij willen beleid voor het openbaar vervoer. Dat wordt meer en meer een kamp. Want degenen die vinden dat de individuele auto prioriteit moet krijgen, die bezetten natuurlijk 90 % van de tijd de straat voor de huizen van degene die geen auto hebben en die liever hun kinderen op straat laten spelen. Je krijgt een strijd om de ruimte in een stedelijke context. Daarnaast zijn

Armere stedelingen
financieren rijkere
voorstedelingen

er delen van de bevolking die uit noodzaak naar de stad komen omdat ze bepaalde functies of bepaalde zorg nodig hebben die je niet overal kunt leveren. De verarming en vergrijzing speelt daar een rol. Een derde fenomeen is dat de woonvormen die dominant zijn geworden, een huishoudelijke economie veronderstellen. In de traditionele gezinsvorm is het de moeite om zelf thuis te koken. Als je met vier, vijf mensen samenwoont, dan is het economisch rendabel om zelf te koken, een eigen wasmachine te hebben... en dus een huishoudelijke economie te ontwikkelen. Wat zien we nu? Een trend naar kleinere huishoudens en wedersamengestelde gezinnen. De stabiliteit van dat klassieke huishouden is in de minderheid. Het huishoudelijk inkomen gaat dus omlaag. Je krijgt behoefte aan deeleconomie. Je krijgt dus een kanteling om redenen van duurzaamheid en sociale gelijkheid. Wat we vandaag zien, is dat de arme mensen uit de stad, de rijken uit de voorstad ondersteunen. Een riolering is veel goedkoper in een straat in de stad waar mensen dicht bij elkaar wonen dan bij individuele huizen in lintbebouwing op 30 meter van de openbare weg. Ook elektriciteit of busvoorzieningen worden op dezelfde wijze aangerekend. Daar moet, wat mij betreft, een kanteling komen, maar ik zie nog teveel een beleid gericht op de voorstedelijke middenklasse.

HUURDERSblad: *Je geeft een kritische kijk op het samenleven, de rol van het wonen, ruimtelijke ordening... Kijk je de toekomst met een positieve bril tegemoet of maak je je eerder zorgen?*

Eric Corijn: De algemene tendens is er één van immobilisme, bevestiging van verworvenheden, van weerstand tegen vernieuwing en tegen wat nodig is. Er is een verrechtsing in de samenleving en dat is deel van het probleem omdat het niet beantwoordt aan wat nodig is om de klimaatproblematiek of armoede te bestrijden, de nieuwe economie vorm te geven. Er is behoudsgezindheid in de samenleving. Het gaat dus zeker niet de goede richting uit. Dat gezegd zijnde, zien we dat de alternatieven ook aanwezig zijn. Ten eerste omdat steeds meer mensen zich in dat leefmodel niet herkennen of geen plaats krijgen. Je kan als huurder wel dromen van een woning, maar steeds minder mensen kunnen zich een eigen woning veroorloven en zijn dus verplicht te blijven huren. De mensen moeten van de



Eric Corijn

nood een deugd maken en beginnen dit dan ook zo te zien. Je krijgt ervaringen die veralgemeend worden. Als we bijvoorbeeld kijken naar Spanje, waar er een geweldige crisis op de huisvestingsmarkt is gekomen en waar dus alternatieve huisvestingsvormen noodzakelijk werden voor heel gewone mensen. Oude mensen bijvoorbeeld die plots enkel nog bij krakers onderdak konden vinden omdat ze uit hun huis werden gezet. Je krijgt andere leefvormen, deeleconomie, collectieve keukens... Ik denk dat het beleid dat te weinig ondersteunt. Bij veel jongeren zien we het grote ideaalbeeld van een eigen huis en auto verminderen. Er groeien onder de radar een hele reeks nieuwe verbanden: van voedselproductie over recycling en repair naar energie en andere coöperaties, tot meer wederkerigheid en lokale munten...

HUURDERSblad: *Ik hoor enerzijds een positief verhaal in die zaken die groeien van onderuit, maar anderzijds sta je ook kritisch tegenover het beleid. Is dat de reden van uw engagement in Hart boven Hard?*

Eric Corijn: Wetenschappers hebben een maatschappelijke opdracht, namelijk op basis van onderzoek de kwaliteit van het maatschappelijk debat ondersteunen. Van daar is het een kleine stap naar Hart boven Hard, dat is ontstaan als verzet tegen de zware bezuinigingspolitiek van de Vlaamse en federale regering. Er wordt op alles bezuinigd. Vooral in sectoren die al aan een geweldige werklast onderhevig zijn, zoals de cultuur- en zorgsector, onderwijs, samenlevingsopbouw... Het

antwoord van het beleid is **TINA: There Is No Alternative** (er is geen alternatief). Dat is onjuist. Beleid is een maatschappelijke keuze. Er zijn alternatieven in zowel theorie als de praktijk. Een fair debat veronderstelt dat die in beeld blijven en dat dan gekozen wordt, maar niet zonder maatschappelijk debat. Dat is de bestaansreden en de vorm van Hart boven Hard: middenveld en burgers netwerken rond verbindende thema's.

HUURDERSblad: *Op de laatste grootschalige bijeenkomst van deze burgerbeweging was er een workshop rond wonen. Wat gebeurt daar verder mee?*

Eric Corijn: Het wonen en het woonbeleid zijn klaar om een echte politieke agenda te krijgen. De kennis over de veelheid aan woonvormen en over de onaangepastheid van die woonvormen is er, ook het inzicht in wiens belang welk beleid is. Wat wonen betreft, liggen de kaarten duidelijk. Ik verwijs naar het werk van collega Pascal De Decker en zijn recent boek over de woonnood in Vlaanderen. De woonbonus moet worden afgebouwd ten voordele van ondersteuning in de huursector. De huursector moet worden versterkt zodat individuele eigenaars aan bepaalde criteria onderworpen worden in zowel prijs- als kwaliteitsregulatie. Er zijn een aantal kwesties die nu maatschappelijke keuzes worden. Bij de volgende verkiezingen mag het niet enkel over tewerkstelling gaan, maar ook over mobiliteit en wonen. De keuzes zijn duidelijk, maar ze moeten nu eindelijk wel eens worden gemaakt.

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 (Werf 9 – **NIEUW!**)
- 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)