

zeker wonen = thuis komen

Voor woonzekerheid,
tegen tijdelijke contracten
in de sociale huur

HUURDERSblad Hb

Het Huurdersblad › verschijnt driemaandelijks › NUMMER 227 › juni 2016 › zomernummer › v.u. Filip Tollenaere, Grondwetlaan 56b, 9040 Sint-Amandsberg

Brandveiligheid in hoogbouw › 6

Wonen in een huurappartement › 9

Woonzekerheid sociale huur in het gedrang › 12

Erkende vluchtelingen op de private huurmarkt › 16

HUURDERSblad is een uitgave van de huurdersbonden.

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

Redactie: Grondwetlaan 56b, 9040 Sint-Amandsberg

huurdersblad@huurdersbond.be

www.huurdersbond.be



Ook deze keer weer bekijvende huurverhalen door Geert Inslegers, Filip Tollenaere en Joy Verstichele, en rijkelijk vormgegeven door Tom.

En opnieuw meer dan 17.500 exemplaren van dit nummer in evenveel brievenbussen of mailboxes.

Je kunt er ook voor kiezen om het Huurdersblad digitaal in plaats van op papier te ontvangen, dat bespaart op papier. Een mailtje sturen naar je lokale huurdersbond, meer is hiervoor niet nodig.

Om nu al met stip op de scheurkalender aan de muur te noteren: het nieuwe Huurdersblad (nummer 228 al!) mag je midden september 2016 verwachten.

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



Voorpagina

➤ Affiche campagne woonzekerheid in de sociale huur

SOCIAAL EN WOONZEKERHEID GAAN SAMEN

Zoals je opnieuw in dit nummer kunt lezen, denkt de Vlaamse minister voor wonen erover om voor nieuwe sociale huurders de huurcontracten van onbepaalde duur af te bouwen.

Sommigen die bekommerd zijn over huurders die nu op de private huurmarkt te veel betalen voor te weinig woonkwaliteit of over mensen zonder dak boven het hoofd, denken misschien dat dit een goede zaak is. Sociale huurders met een beter of hoger inkomen moeten plaats ruimen voor private huurders met een lager inkomen die zelf al jaren op de wachtlijst voor een sociale woning staan.

De vraag is natuurlijk niet of er meer sociale huurwoningen moeten zijn, wel of je dit moet realiseren door de woonzekerheid van sociale huurders op de helling te zetten. In de Vlaamse wooncode staat een van de krachtbeginselen van het Vlaams woonbeleid, namelijk de opdracht van de Vlaamse overheid om het recht op wonen na te streven: 'Iedereen heeft recht op menswaardig wonen. Daartoe moet de beschikking over een aangepaste woning, van goede kwaliteit, in een behoorlijke woonomgeving, tegen een betaalbare prijs en met woonzekerheid worden bevorderd.'

Dit basisartikel van de wooncode stelt dat het recht op wonen universeel is en dus voor iedereen geldt, en dat de overheid dit moet nastreven door het recht op wonen, waaronder de betaalbaarheid, het aangepast en leefbaar wonen en tot slot de woonzekerheid te bevorderen.

Sociale huurders met een inkomen dat nauwelijks 25 % hoger ligt dan de inkomensgrens om toegelaten te worden tot de sociale huur, uit hun woning zetten, is natuurlijk geen bevordering van die woonzekerheid maar integendeel een afbouw om andere kandidaat-huurders te helpen hun recht op wonen te realiseren. Dat is eigenlijk een pervers idee: sociale huurders hun grotere garantie op goed wonen afpakken om anderen te helpen. En dit terwijl de sociale huur, na de huursubsidie, het sociaal meest selectieve instrument is om het recht op wonen te realiseren.

Wij proberen het even op een rijtje te zetten. De regering wil sociale huurders het recht op overheidssteun afnemen. Overheidssteun die trouwens afneemt wanneer het inkomen hoger is omdat de sociale huurprijs mee afhankelijk is van dat inkomen. Samengevat: hun woonzekerheid komt in het gedrang. Omdat er geen geld is? Nochtans kunnen veel kapitaalkrachtigere huishoudens nog steeds gebruik maken van een naarmate hoger inkomen prijsopdrijvende woonbonus zonder dat hun woonzekerheid in het gedrang komt. Met dat geld zou de overheid meer sociale woningen kunnen bouwen en het systeem van de huursubsidies gevoelig kunnen uitbreiden: dus meer sociale woningen en overheidssteun op de private huurmarkt naar mensen die dit nodig hebben. De Vlaamse woonraad heeft reeds voorgerekend dat dit kan en ook een studie van het Centrum voor Sociaal Beleid van de Universiteit van Antwerpen toont dit aan.

Het mag duidelijk zijn dat met de regeringsplannen om de woonzekerheid in de sociale huur af te bouwen, het juridisch beschermingsniveau van een groep sociale huurders gevoelig wordt afgebouwd, wat overigens strijdig is met het *standstill*-beginsel van de sociaal-economische grondrechten, waaronder het recht op een behoorlijke huisvesting. Of zoals het Grondwettelijk Hof reeds meermaals in verschillende arresten heeft gesteld:

'Weliswaar dient het Hof op het vlak van het huisvestingsbeleid het oordeel van de gewestwetgevers betreffende het algemeen belang te eerbiedigen, tenzij dat oordeel kennelijk onredelijk is, maar die beoordelingsvrijheid is minder ruim wanneer dat huisvestingsbeleid voor een bepaalde categorie van personen het verlies van hun woonst kan teweegbrengen, hetgeen als één van de meest verregaande inmengingen in het recht op eerbiediging van de woning wordt beschouwd.'

Alleen dit reeds zou tot bezinning moeten leiden van wie de woonzekerheid van toekomstige sociale huurders wil afpakken, zelfs met 'goede' bedoelingen.

CASSATIE FLUIT SOCIAAL VERHUURKANTOOR WEBRA EN BRUSSELSE RECHTBANK IN BEROEP TERUG

Zus en haar kind een poos laten inwonen: geen reden voor opzegging huurcontract

Een huurster huurt een woning van het sociaal verhuurkantoor (svk) Webra uit Asse in Vlaams-Brabant, dat op zijn beurt de woning op de private markt huurt. Het svk verhuurt de woning onder aan onze huurster. Het contract tussen Webra (een erkend en gesubsidieerd svk) en onze huurster valt onder het sociaal huurstelsel. Dat betekent dat – in tegenstelling tot een privaats huurovereenkomst – de meeste bepalingen van toepassing op de sociale huur van reglementaire aard zijn en dus tussentijds door de overheid kunnen worden gewijzigd. Deze reglementaire bepalingen staan verspreid over de Vlaamse wooncode (gestemd door het Vlaams parlement), het kaderbesluit sociale huur (beslist door de Vlaamse regering) en de type-huurovereenkomst (als bijlage bij het kaderbesluit sociale huur en eveneens beslist door de Vlaamse regering).

In deze zaak laat onze huurster (tijdelijk?) haar zus en diens kind in haar sociale woning inwonen. Volgens het svk had de huurster dit niet gemeld; zij beweert nochtans van wel.

Wat zegt de sociale huurwetgeving?

Een sociale huurder moet de woning samen met de hem toegewezen minderjarige kinderen betrekken en moet elke wijziging in de gezinssamenstelling en/of personen die de woning op duurzame wijze komen betrekken, onmiddellijk aan de sociale verhuurder (hier het svk) melden. Dat staat zo letterlijk in de wooncode. Deze bepaling wordt in grote lijnen hernomen in de type-huurovereenkomst die op dat moment van toepassing was op de verhuur door svk's. En ook nog in de type-huurovereenkomst: een wijziging van de samenstelling van de bewoners die de woning op duurzame wijze bewonen, moet binnen de maand schriftelijk worden gemeld.

De Vlaamse wooncode stelt ook nog dat een inbreuk op deze verplichting voor de sociale huurder wordt gelijkgesteld met een ernstige tekortkoming. Hetzelfde geldt voor de verplichtingen om er z'n hoofdverblijfplaats te hebben, er gedomicilieerd te zijn en de sociale woning op zodanige wijze te bewonen dat de leefbaarheid niet in het gedrang komt en dat geen overmatige hinder wordt veroorzaakt

voor de burens en de naaste omgeving: allemaal wordt dat als een ernstige tekortkoming beschouwd.

De sociale verhuurder kan het huurcontract enkel beëindigen wanneer de huurder niet meer voldoet aan de reglementaire voorwaarden om sociale huurder te zijn (bijvoorbeeld omdat hij een eigen woning heeft verworven) of *bij een ernstige of blijvende tekortkoming van de huurder van een sociale huurwoning met betrekking tot zijn verplichtingen*, zoals de wet het noemt. In zo'n geval kan de verhuurder de sociale huurder opzeggen met drie maanden, en wordt ook aanvaard dat hij hiervoor de ontbinding van het contract ten nadele van de huurder kan vragen.

En dat is wat het svk voor ogen had. Hamvraag nu is of de rechter alsnog over de zwaarte van een ernstige of blijvende tekortkoming moet oordelen en/of moet nagaan of deze inbreuk afdoende ernstig is om de opzegging door de verhuurder of de vordering tot ontbinding te verantwoorden. Het antwoord van het Hof van Cassatie is duidelijk. Het niet (tijdig) meedelen van de gewijzigde bewonerssamenstelling door de huurder vormt geen ernstige tekortkoming van rechtswege, zelfs als de tekst van de wooncode bepaalt dat dergelijke inbreuk wordt gelijkgesteld met een ernstige tekortkoming. Cassatie verbreekt in zijn arrest van 3 maart 2016



derhalve het vonnis van de rechtbank van eerste aanleg van Brussel van 22 januari 2015, dat had geoordeeld dat de niet mededeling van de gewijzigde gezinssamenstelling een ernstige tekortkoming uitmaakt die op zich de ontbinding verantwoordt. De rechtbank kan niet tot de ontbinding beslissen zonder na te gaan of er sprake was van ernstige en blijvende tekortkomingen.

Dit arrest ligt trouwens volledig in de lijn van de rechtspraak van het Grondwettelijk Hof en de hogere rechtbanken, zoals de rechtbank van eerste aanleg van Antwerpen van 21 december 2015. Het arrest vormt eens te meer een waarschuwende vingerwijzing voor wie met reglementaire rigueur en hardnekkigheid oordeelt over sommige tekortkomingen van de huurder, zonder na te gaan welke zwaarwegende belangen van openbare orde hiermee geschonden zijn, zonder te oordelen over de goede of kwade trouw van de huurder, zonder na te gaan of de huurder hiermee ten onrechte bepaalde voordelen genoten heeft, en vooral zonder na te gaan of de zwaarste mogelijke sanctie te verzoeven is met de missie van de sociale verhuurder om woonbehoeftige huurders te ondersteunen in hun huisvestingsbehoefte.

Bron: Cassatie 3 maart 2016, nr. C15.0219.N:
<http://jure.juridat.just.fgov.be/?lang=nl&jur=1>

HUURDER / VERHUURDER:

WIE HEEFT GELIJK, WIE KRIJGT GELIJK?

Gaat hij het nu doen of niet doen, zucht de buurvrouw na het eerste slurpmoment tijdens het wekelijkse koffiegebeuren op dinsdagochtend. Misschien moet je het zijn vrouw eens vragen. . . Ja, hij liegt altijd en zijn vrouw vertelt stevast de waarheid, heb ik al ondervonden. Als je dan aan hem vraagt wat zijn vrouw zal antwoorden op mijn vraag of de werken zullen worden uitgevoerd, zal hij je waarschijnlijk vertellen dat die werken niet zullen worden uitgevoerd. Als je het daarentegen aan zijn vrouw vraagt wat hij zal zeggen, zal ze zeggen dat hij zal vertellen dat ze er evenmin zullen komen. En zo prijs je jezelf gelukkig, nu weet je dat hij het dak inderdaad zal komen dichtdoen.

Gebruik van strijkijzer in appartement: extra forfaitair bedrag van 70 euro

Lies huurt al een drietal jaren een studio in het centrum van een doorsnee Oost-Vlaamse gemeente aan de oevers van de Schelde, waar de buurt al lang wordt geteisterd door een moeilijk te behandelen muggenplaag. Culidoides, of knijpten zoals ze in de volksmond worden genoemd, zorgen ervoor dat je best in lange mouwen of lange broekspijpen naar buiten gaat. Baggeren of de natuur haar gang laten gaan in deze bijzondere biotoop, het is al lang voer voor discussie tussen evenveel voor- als tegenstanders. Hoe dan ook, naast de huurprijs betaalt Lies een maandelijks voorschot van 125 euro voor haar aandeel in de kosten en lasten, zowel voor de gemeenschappelijke delen als voor haar individuele elektriciteitsverbruik. Er is immers slecht één gemeenschappelijke teller voor het hele gebouw. En daar lijkt het schoentje precies te knellen.

Begin dit jaar verstuurde de verhuurder naar elke huurder in het gebouw een brief waarin een verhoging van de stroomfactuur wordt aangekondigd. Want voortaan wordt

elektriciteit belast met 21 %, is de gratis stroom weggefallen, is er een extra heffing om de zonnepanelen- en groenecertificatenput te vullen en zijn de distributietarieven verhoogd. Het huidige verbruik is berekend op een normaal huishou-

den van één persoon. In dat normale verbruik zitten onder meer de koelkast, koffiezet, dampkap, microgolfoven, computer met vlak scherm, gsm-oplader, radiowekker, scheerapparaat, klassieke oven, led-tv, stofzuiger, verlichting en haardroger. Maar omdat de verhuurder gemerkt heeft dat het verbruik in het hele gebouw (te) sterk is gestegen, worden er vanaf heden enkele toevallige bezoeken ingepland om de grote verbruikers eruit te halen. Want sommige toestellen zijn niet standaard, en zullen dus extra worden aangerekend. Bij een bezoek wordt per extra, niet aangegeven toestel een forfait aangerekend ter waarde van het geschatte verbruik van één jaar, en nadien wordt het maandtarief aangepast. Als de verhuurder dan bij een van de huurders bijvoorbeeld een spelconsole aantreft die niet vooraf was aangegeven, dan kost dit de huurder een extra van 12 euro en een maandelijks extra van 1 euro. Voor halogeenlampen (uplighter)

is dat een forfait van 135,8 euro en een extra maandbedrag van 11,3 euro. En voor een strijkijzer is dat 70,2 euro en een extra maandbedrag van 5,9 euro.

Het klopt natuurlijk dat door de vele besparingsmaatregelen de kosten van een doorsnee elektriciteitsverbruik

gevoelig gestegen zijn en dat een voorzichtige verhuurder niet geheel ten onrechte aan zijn huurders vraagt om het voorschot wat te verhogen om de bittere pil bij de afrekening op het einde van het jaar te verzachten, maar het gaat

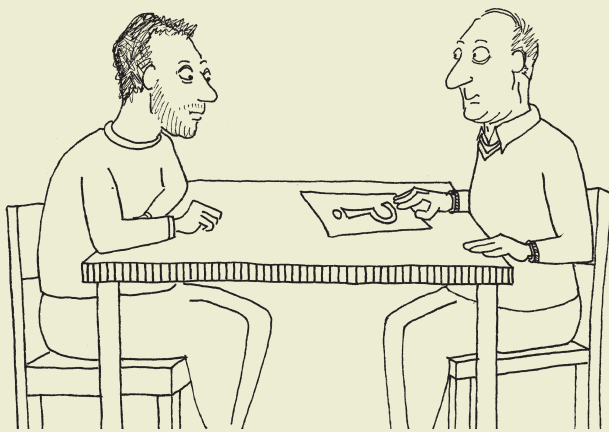
ons toch te ver dat hij zich eigenhandig het recht toe-eigent om 'toevallig' en dus onaangekondigd bij de huurder op bezoek te komen en dan nog te verwachten dat hij wordt binnengelaten en in de kasten van de huurders kan neuzen om te zien of ze geen niet aangegeven strijkijzer hebben liggen. De verhuurder mag zijn bezoekrecht niet misbruiken: een tot twee keer per jaar, en vooraf aangekondigd en het moet de huurder ook passen. En dat enkel om te zien of de huurder het gehuurde goed gebruikt als een goede huisvader, en niet om in de kasten van diezelfde huurder te gaan snuisteren. . . En als hij dan toch de 'groot-verbruikers' wil viseren, dat hij dan tussentijdse meters installeert. Zo ken je wel iedereen zijn individuele verbruik.

Plaatsbeschrijvingen: objectief of oplichterij?

Ruben huurde een nette woning in een residentiële wijk in Mariakerke, een levendige deelgemeente van Gent dat doormidden wordt gesneden door het kanaal van Gent naar Oostende. Verhuurster is ene P-M J uit B, die blijkbaar veel woningen en appartementen in de buurt verhuurt. In het Huurdersblad van vorige zomer (nummer 223) kwam deze notoire groot-verhuurster al uitvoerig aan bod met haar creatieve huurcontracten waarin de huurder onder meer geld werd gevraagd omdat ze zijn e-mails moest uitprinten en lezen, want dat was werk voor haar.

Nu heeft Ruben een ander onderkomen gevonden en heeft hij het huurcontract beëindigd. En net zoals bij de aanvang wordt er op het einde ook een plaatsbeschrijving opgemaakt. Maar onze huurder merkt wel dat die uittredende plaatsbeschrijving heel wat grondiger is opgemaakt dan die van bij de aanvang. Er staan serieus wat gebreken in vermeld die niet in de intredende plaatsbeschrijving staan beschreven, ofschoon die er toen wel al waren maar volgens de verhuurster te pietluttig werden bevonden om te worden opgenomen. Maar wat haar nu wel doet concluderen dat het hier niet anders dan om huurschade kan gaan. . . Je ziet de euro-tekens al in haar ogen oplichten. Onze huurder beweert bij hoog en bij laag dat het overgrote deel van die gebreken er al van bij de aanvang zijn contract waren. Alleen werd de intredende

Verhuurder eigent zich het recht toe om onaangekondigd binnen te komen om niet aangegeven elektrische toestellen extra aan te rekenen.



plaatsbeschrijving nogal vluchtig opgemaakt zodat ze er niet in vermeld werden.

Een van de mythes in het woninghuurdebat die door verhuurderszijde telkens wordt herhaald: huurders vernielen hun huurwoning eigenhandig om die dan in het kader van de Vlaamse wooncode ongeschikt of zelfs onbewoonbaar te laten verklaren om zo voorrang te krijgen voor een sociale woning en de verhuurder voor voldongen feiten te stellen. *Laat partijen dan teruggrijpen naar de intredende plaatsbeschrijving om zo de originele staat van de woning te kennen*, zo werd zelfs door Vlaams minister voor wonen, Liesbeth Homans (N-VA) naar voor geschoven (zie het vorige Huurdersblad, nummer 226).

Maar wat leert de praktijk ons? Sommige commerciële verhuurkantoren, maar dus ook notoire groot-verhuursters, blijken er een handje van weg te hebben om de intredende plaatsbeschrijving slechts heel vluchtig op te maken, en stellen dat men toch niet moet vitten over een krasje hier, een nageltje ginder of een scheurtje daar in het behangpapier. Menig huurder gelooft dit, temeer omdat alles (dan nog) in een vriendschappelijke sfeer verloopt, en, zo hoopt de huurder, dit ook zo zal blijven. Deze minzame houding slaat echter volledig om als de uittredende plaatsbeschrijving moet worden opgemaakt, waarbij dan wel ieder krasje en scheurtje schriftelijk wordt vastgesteld. Bij de vergelijking met de intredende plaatsbeschrijving wordt alles wat wel in de uittredende en niet in de intredende staat van bevinding staat, dan als huurschade beschouwd. En dat dreigt Ruben nu aan den lijve te ondervinden. Daarenboven laat ze niets herstellen. *Dat hoeft ook niet, voldoende is dat de huurschade wordt aangetoond, zoals bij ons het geval is*, besluit ze. Dat klopt, als de huurschade wordt bewezen of aanvaard, dan moet de huurder hiervoor betalen en is de verhuurder niet verplicht om met het

geld die schade ook daadwerkelijk te herstellen. Het is zoals bij een auto-ongeval dat niet je schuld is. Ook hier zal je geld van de verzekering van de tegenpartij krijgen, maar ben je niet verplicht om met dat geld de schade aan je wagen daadwerkelijk te laten herstellen.

Is alles nu verloren voor onze huurder? Toch niet, en daar zorgt de verhuurster zelf voor. Aansluitend op het vertrek van Ruben neemt Tom zijn intrek in de woning. Enkele dagen na de opmaak van de uittredende plaatsbeschrijving voor Ruben, wordt de intredende plaatsbeschrijving voor de nieuwe huurder opgemaakt. Toeval wil dat beide huurders een gezamenlijk verleden hebben en aan de praat slaan. Het gesprek begint over hoe goed het vroeger wel niet was, maar gaat al gauw over naar hun plaatsbeschrijvingen. Blijkt dat Tom, als nieuwe huurder, ook over een nogal vluchtige plaatsbeschrijving beschikt, dezelfde als de intredende plaatsbeschrijving van Ruben. De nog niet herstelde gebreken die de verhuurster Ruben wil aanrekenen en die dus op zijn uittredende plaatsbeschrijving stonden, worden niet op de intredende plaatsbeschrijving van Tom vermeld, ofschoon zijn plaatsbeschrijving amper vier dagen na die van Ruben werd opgemaakt. Als dat geen staaltje van oplichting en schriftvervalsing is... En zo rekent onze groot-verhuurster telkens opnieuw, bij elk nieuw contract, dezelfde huurschade aan, zonder die daadwerkelijk te herstellen maar wel telkens wel in de uittredende plaatsbeschrijving van de vertrekkende huurder op te nemen en dood te zwijgen in de intredende van de nietsvermoedende nieuwe huurder.

Dus een oproep aan huurders die zich hierin herkennen... meld je bij ons aan om deze praktijk stop te zetten: verhuren staat niet gelijk aan om op het even welke manier, hoe gewetenloos ook, winst maken op de kap van de huurder.



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).

De verhuurder moet de woning in een goede staat van onderhoud aan de huurder leveren bij de aanvang van het huurcontract: dat is de *leveringsplicht*. Als huurder moet je tijdens de duur van het contract de woning onderhouden: als *een goede huisvader*. Maar wat als er na verloop van tijd enkele gebreken de kop opsteken? Wie staat bijvoorbeeld in voor gebroken vloertegels? Voer voor eeuwige discussies... Gelukkig vind je 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)

BRANDVEILIGHEID IN HOOGBOUW

De brandweer kan vlugger een brand op een eerste verdieping blussen dan op de vijfentwintigste etage. Toch kan je hoogbouw in principe net zo brandveilig maken als laagbouw, alleen zijn er dan op bouwkundig en installatietechnisch vlak meer veiligheidsvoorzieningen nodig. Opdat die ook daadwerkelijk geïntegreerd zouden zijn in hoogbouw, heeft de overheid strenge brandveiligheidsnormen in het leven geroepen waaraan elke bouwheer zich moet houden. Indien dat niet het geval is, wordt er gewoonweg geen bouwvergunning toegekend. Maar wat met oude, bestaande hoogbouw? Moet die ook worden aangepast aan de aller modernste normen? We vroegen het aan Veerle De Decker van de brandweer Zone Antwerpen.

Brand in een gebouw (foto brandweer zone Antwerpen)



Brandveiligheid in hoogbouw

Ze steekt meteen enthousiast van wal: 'De basisnormen voor nieuwe gebouwen dateren uit 1994. Hoe hoger het gebouw, hoe strenger de normen. Die extra normen vind je terug in de latere bijlagen. Die basisnormen zijn van toepassing voor elke hoogbouw waarvoor de bouwvergunning dateert van na 26 mei 1995 of voor toen bestaande hoogbouw die na diezelfde datum werd uitgebreid, maar dan wel beperkt tot het gedeelte van de uitbreiding. Ze zijn dus niet van toepassing voor hoogbouw die toen al bestond en waaraan nog niets structureel is veranderd. Andere wetgeving heeft het dan over het gebruik van het ge-

bouw. Zit er bijvoorbeeld een kinderdagverblijf in het gebouw, dan is Vlaamse regelgeving van toepassing. Ook voor scholen gelden andere normen. Of het gaat bijvoorbeeld om kamers, waarop de wooncode (vroeger het kamerdecreet) van toepassing is. Die wooncode stelt dat het gebouw brandveilig moet zijn, punt uit andere lijn. Dat is alles. Het is dan aan de lokale overheden om bijkomende maatregelen op te leggen, zoals hier in Antwerpen maar ook in Leuven en in Gent het geval is. De lokale regelgeving vult als het ware de lacunes van de hogere regelgeving aan en kan verschillen van stad of gemeente. In elk geval verleent de brandweer advies aan de vergunningverlenende instellingen.

Uitbreiding van bestaande hoogbouw: ook aanpassen of compenseren?

HUURDERSblad: *Hadden we daarvoor dan niets van brandveiligheidsvoorschriften?*

Veerle De Decker: Toch wel, er is nog een KB uit 1972, zowat de voorloper van de basisnormen van 1994. Het regelt hoe brand best kan worden voorkomen, verzekert de veiligheid van de aanwezigen en vergemakkelijkt de tussenkomst van de brandweer. Maar toch zijn er gebouwen van toen die niet aan de normen van dat toenmalige KB beantwoorden. De reden is eenvoudig: niet elke vergunningverlenende instantie vroeg advies aan de brandweer. Maar dit ontslaat de bouwheer niet van zijn verantwoordelijkheid, je moet aan de wetgeving voldoen. In principe kunnen wij hier dan ook gewagen van bouwvovertredingen. Dit zijn echter verjaard en de gebouwen zijn dus wat ze zijn.

Huurdersblad: *Is het technisch altijd mogelijk om bij een uitbreiding van bestaande appartementsgebouwen, het gebouw aan de hedendaagse normen te laten beantwoorden?*

Veerle De Decker: Nieuwe hoogbouw moet volledig aan de brandveiligheidsnormen beantwoorden. Oudere hoogbouw, die dateert van voor het KB, niet dus, met die nuance van dat KB uit 1972, tenzij er recent verbouwingen zijn gedaan in het bestaande gebouw. Dan moet – nogmaals – enkel het verbouwde gedeelte aan het KB beantwoorden. Onze preventionisten gebruiken het KB dan als richtlijn om maatregelen op te leggen en voor het gehele gebouw een aanvaardbaar niveau van brandveiligheid te bereiken. Dat advies wordt dan aan de bouwvergunning gehecht en de bouwheer dient zo de opgelegde maatregelen uit te voeren. Daar waar we bij ouderen gebouwen het KB wel als richtlijn gebruiken, houden we uiteraard rekening met wat fysiek realiseerbaar is. Als je nu echt niet aan de wetgeving kan voldoen, kan je wel een afwijking vragen. Maar dan moet de bouwheer wel voor compenserende maatregelen zorgen om een min of meer zelfde veiligheidsniveau te bereiken. Als het bijvoorbeeld onmogelijk is om een tweede traphal te voorzien, dan kan hij brandladders voorzien en automatische detectie, om je een voorbeeld te geven. Maar slechts één enkele traphal blijft wel moeilijk, want de bewoners hebben die nodig om te vluchten terwijl tegelijkertijd de brandweer die nodig heeft om het gebouw binnen te dringen. Bovendien heb je zo maar één vluchtwet waarlangs je zelfstandig kan evacueren en als die vol rook hangt, heb je een probleem...

Geen normen voor eengezinswoningen

HUURDERSblad: *Gelden die normen voor elk nieuw gebouw?*

Veerle De Decker: Voor eengezinswoningen bestaat er, uitgezonderd de verplichting voor rookmelders in huurwoningen, geen wetgeving op het gebied van brandveiligheid. Vandaar dat het voor het gezin toch belangrijk is om duidelijke afspraken te maken, die trouwens ook voor hoogbouwbezoekers gelden. Bespreek bijvoorbeeld samen met het hele gezin een alternatieve vluchtroute. En als je afsprekt dat je uitgaande

puber telkens de deur van zijn slaapkamer sluit als hij na een nachtje stappen terug thuis is, dan weet je bij een brand dat hij thuis is als zijn slaapkamerdeur dicht is en hoeft je niet het hele huis te doorzoeken waardoor je kostbare tijd verliest. En spreek met kleine kinderen af dat ze in bed moeten blijven, dat jullie hen wel zullen halen. Om de zelfredzaamheid van de mensen te verhogen, hebben we al heel wat projecten opgestart, gericht om mensen te sensibiliseren. Iedereen zou de reflex moeten aanleren om te bekijken hoe ze zo vlug mogelijk buiten kunnen geraken bij een noodsituatie. Als je ergens naartoe gaat, een theatervoorstelling of zoiets, check dan op voorhand eerst de alternatieve vluchtroutes, en vertrouw niet enkel op de deur waarlangs je naar binnen bent gegaan. Er zijn al veel slachtoffers gevallen omdat mensen de neiging hebben om naar buiten te vluchten langs de deur waardoor ze naar binnen zijn gekomen en er dus een flessenhalssituatie ontstaat.

Ook je eigen gedrag kan
in geval van brand je
leven redden.



Veerle De Decker van brandweer Zone Antwerpen

de bouwtechnische constructie hangt inderdaad veel af van het gedrag van de bewoners. Daar stoppen wij ook veel tijd en energie in. Elk gezin zou bijvoorbeeld twee keer

Vandaar dat iedereen rookmelders in huis zou moeten hebben, en niet enkel huurders. In tegenstelling tot wat vaak wordt gedacht, word je niet wakker van rook maar word je erdoor bedwelmtd.

Brandblussers niet altijd verplicht

HUURDERSblad: *Huurders komen bij ons wel eens vragen of brandblusapparaten, of brandladders, wettelijk verplicht zijn.*

Veerle De Decker: Als de huurder zich zorgen maakt over de brandveiligheid van het gebouw of er is hierover een conflict, dan moet hij zich in eerste instantie tot de syndicus of de verhuurder wenden. Als er een verslag is van de voorbespreking met de brandweer, kan dat natuurlijk worden gebruikt, maar in principe komen wij juridisch niet tussen, dat verslag is een advies en juridisch niet afdwingbaar, tenzij de situatie echt te gevaarlijk is, dan kan de burgemeester het pand wel onbewoonbaar verklaren. Maar je kan dat verslag natuurlijk wel altijd meebrengen naar de vrederechter, als de discussie tot daar is geraakt. Wij adviseren, wij handhaven niet. Als er in de bouwvergunning staat dat er brandblusapparaten aanwezig moeten zijn, dan moeten deze er daadwerkelijk zijn en periodiek worden onderhouden. Is er poets hulp die de gemeenschappelijke delen komt poetsen, dan is het ^{KB} op de arbeidsveiligheid van toepassing en worden deze via die wetgeving opgelegd.

HUURDERSblad: *Slotvraagje. Hoe kan een huurder te weten komen of het apparte-*

Veerle De Decker: Zo zijn er nog tips die je kansen vergroten: laat in een eengezinswoning nooit de wasmand op de trap staan. Zo leg je hindernissen op wat vaak de enige evacuatieleroute is. Heb je thuis een droogkast staan, dan moet je na elke droogbeurt de filter leeghalen en regelmatig moet je in de droogkast zelfs stofzuigen. Heel veel brandweerzones hebben ook een brandpreventieadviseur. Via de website van Binnenlandse Zaken kan je een gratis woningonderzoek naar de brandveiligheid aanvragen, waarbij ze je dan de nodige tips en trucs geven. Wij doen dergelijke woningchecks niet, dat zou onbegonnen werk zijn. Maar we staan natuurlijk niet stil. Zo hebben wij een project lopen met familiehulp. Die gaan wekelijks of zelfs dagelijks op bezoek bij onze doelgroep. Het personeel van familiehulp krijgt dan een opleiding van onze brandpreventieadviseurs om na te kunnen gaan of hun cliënteel brandveilig woont, hoe ze concreet de brandveiligheid in hun woning en hun zelfredzaamheid kunnen verhogen.

HUURDERSblad: *Veel hangt dus ook af van de bewoners zelf. . .*

Veerle De Decker: Meestal kan je brand voorkomen, behalve bij brandstichting. Naast

per jaar een evacuatie moeten oefenen, vooral in appartementsgebouwen, dan kom je bijvoorbeeld te weten of er iemand van de burenslecht ter been is. Bij echte brand kan je dan aan de brandweer vertellen dat er zich nog iemand in het gebouw bevindt, en waar ergens precies. Ook belangrijk is je elektrische toestellen goed te gebruiken en te onderhouden, zoals het reinigen van de filter van de dampkap. En weet dat je een uitslaande brand in een pan met olie, of een frietketel, nooit mag blussen met water, want dan krijg je een nog ergere steekvlam. Zoiets blus je met een vochtige dweil of, nog beter, een blusdeken. Haal er dan zo een in huis. Om te weten of een blusdeken geschikt is, kijk je best even na op onze website. Elektrische apparaten gebruik je best nooit met een opgerolde haspel. Ook als je stofzuigt, moet je de elektriciteitsdraad volledig uitrollen. Een kabelhaspel moet altijd helemaal uitgerold zijn als je er een elektrisch apparaat op aansluit. Een opgerold snoer kan in een haspel erg warm worden waardoor het isolatiemateriaal kan smelten, wat tot kortsluiting kan leiden. De materialen waaruit tegenwoordig alles is gemaakt, zijn zodanig geëvolueerd dat rook zo giftig is dat deze bij brand al snel levensbedreigend is. Je hebt dus maximum drie minuten om weg te vluchten.

Foto brandweer zone Antwerpen



mentsgebouw waarin hij iets huurt, beantwoordt aan de normen?

Veerle De Decker : Iedereen, dus ook de huurder, kan bij stedenbouw de bouwvergunning gaan opvragen. Dat behoort immers tot de openbaarheid van bestuur.

Meer technische informatie

Op de website www.brandweerzoneantwerpen.be vind je bij de rubriek 'wettelijke brandpreventie' het KB van 7 juli 1994 terug tot vaststelling van de basishuurnormen voor preventie van brand en ontploffing waaraan nieuwe gebouwen moeten voldoen, aangevuld met de bijlagen, zowel voor middel-



Uitgebrand (foto brandweer zone Antwerpen)

hoge gebouwen (tussen 10 en 25 meter hoog) als hoge gebouwen (meer dan 25 meter). Die van de hoge gebouwen telt maar liefst 42 pagina's met allerlei technische richtlijnen waaraan het gebouw moet beantwoorden om brandveilig te zijn en een bouwvergunning te krijgen. Het gaat onder meer over het compartimenteren, evacuatiewegen, het aantal verplichte uitgangen en de veiligheidsverlichting... Een muisklik meer dan waard.

En Veerle De Decker sluit af: 'Je vindt er ook allerlei animatiefilmpjes, zoals over de plaatsing en het onderhoud van brandblussers en branddeken, over het voorkomen van kortsluiting en overbelasting en over rookluiken, en nog zo veel meer. Weet je, we zijn daar best wel trots op.'

INDEXSPRONG VOOR DE HUURPRIJZEN?

In Huurdersblad 223 (juni 2015) betreurden we het dat de regering weigerde om – net zoals de lonen en uitkeringen – een indexsprong toe te passen op de huurprijzen. Als het loon of uitkering van de huurder niet mee stijgt met de index, waarom dan wel het inkomen dat de verhuurder uit de verhuring haalt? Vlaams minister voor wonen, Liesbeth Homans (N-VA) was ronduit tegen en uiteindelijk liet ook coalitiepartner CD&V de indexsprong vallen.

Nu de woninghuur geregionaliseerd is en voortaan de gewesten bevoegd zijn, betekent dat ook dat het Waalse gewest zijn eigen accenten kan leggen. Daar heeft men nu inderdaad beslist dat de huurprijzen voor contracten die op 1 april 2016 lopende zijn, niet kunnen worden geïndexeerd. Ze doen dit door de formule waarmee de huurprijs wordt geïndexeerd, aan te passen. De normale formule is:

$$\frac{\text{basishuurprijs} \times \text{nieuw indexcijfer}}{\text{aanvangsindexcijfer}} = \text{geïndexeerde huurprijs}$$

Het aanvangsindexcijfer is het indexcijfer van de maand voor de ondertekening van het huurcontract. Het nieuwe indexcijfer is het indexcijfer van de maand voor de verjaardag van de inwerkingtreding van het huurcontract.

→ Voorbeeld: een huurcontract met een basishuurprijs van 650 euro is begonnen op 1 mei 2013 en ondertekend op 24 april 2013. Het nieuwe

indexcijfer voor de indexering dit jaar op 1 mei 2016 is dus dat van april 2016.

Het Waalse gewest wijzigt nu deze formule. De nieuwe rekenformule voor de indexatie zal gelden tot het einde van de duurtijd van alle lopende huurcontracten. Het nieuwe indexcijfer is voortaan het indexcijfer van de vorige verjaardag van het huurcontract. Op die manier hinkt de geïndexeerde huurprijs telkens een jaar achterop. Volgens overheidsbronnen zou deze indexsprong ervoor zorgen dat 400.000 huurders over een periode van vijf jaar tussen 270 en 400 euro kunnen besparen.

→ Hetzelfde voorbeeld:

In Vlaanderen bedraagt de geïndexeerde huurprijs op 1 mei 2016:

$$\frac{650 \text{ euro} \times \text{index april 2016 (103.53)}}{\text{index maart 2013 (99.77)}} = 674,50 \text{ euro}$$

In het Waalse gewest bedraagt de geïndexeerde huurprijs op 1 mei 2016 daarentegen:

$$\frac{650 \text{ euro} \times \text{index april 2015 (101.12)}}{\text{index maart 2013 (99.77)}} = 658,80 \text{ euro}$$

Dat is een maandelijks verschil van meer dan 15 euro.



HET NIEUWE APPARTEMENTSRECHT

Huren in een appartementsgebouw: wie moet je aanspreken als de lamp in de inkomhal niet meer brandt?



Op het internet kan je – na wat speurwerk – oude landkaarten terugvinden die je laten zien hoe Vlaanderen er pakweg twee eeuwen geleden bij lag: naast de steden en dorpskernen zag je op het platteland overal velden en weiden met hier en daar een boerderijtje. Als je op datzelfde internet een hedendaagse luchtfoto aanklikt en die met die oude kaarten vergelijkt, dan zie je dat heel wat van die open velden verdwenen zijn en ingenomen werden door verkavelingen. Het naoorlogse Vlaanderen staat dan ook bekend als verkaveld gebied. Maar dit jaar lijkt een einde te zijn gekomen aan die verkavelwoede. Bouwgrond wordt immers alsmaar schaarser en dus duurder. En je kan die lapjes bouwgrond niet eindeloos in kleinere stukjes blijven verdelen (verkavelen) om ze betaalbaar te houden. Ook telt Vlaanderen steeds meer singels en senioren. Die hebben doorgaans geen boodschap aan wonen in een verkaveling maar verkiezen een appartement, ook op het platteland. Appartementen worden dus populairder. Was het aantal appartementen in 2005 nog goed voor 20 % van het totale woningbestand in Vlaanderen, dan was dit in 2013 (cijfers Groot Woononderzoek) opgelopen tot 30 %. Ook op de private huurmarkt nemen appartementen een alsmaar grotere hap in, van 58 % in 2005 naar 74 % in 2013.

Wonen in een appartement betekent dat er mensen naast, boven en onder je wonen. En niet iedereen houdt er dezelfde levensstijl op na. De kinderen van de bovenburen leven zich soms graag eens uit, en je onderburen zijn met de jaren een beetje dover geworden waardoor ze de televisie al eens wat luider moeten zetten. Dan is het belangrijk dat het voor iedereen leefbaar blijft binnen het gebouw. En als huurder moet je niet alleen rekening houden met de verzuchtingen van je verhuurder, maar ook met beslissingen van de vereniging van mede-eigenaars die ook gevolgen kunnen hebben op je huurcontract. En vergeet tot slot de syndicus niet.

Het verplichte papierwerk: statuten en huishoudelijk reglement

In een appartementsgebouw heb je doorgaans te maken met verschillende eigenaars die het samen over belangrijke beslissingen en inves-

teringen eens moeten geraken. Specialisten in hun gespecialiseerde boeken noemen het appartementsgebouw daarom soms een micro-democratie met een eigen grondwet (de basisakte), eigen belastingen (gemeenschappelijke lasten) en een eigen democratisch bestuur (de vereniging van mede-eigenaars en de syndicus als uitvoerende macht).

De rechten van elke eigenaar staan beschreven in de basisakte en in het reglement van mede-eigendom: samen de statuten van het gebouw. Ze beschrijven het gebouw en de verdeling in aandelen in de grond en in de gemeenschappelijke delen. De grond en het dak zijn altijd gemeenschappelijk. Daarnaast is het een kwestie van gezamenlijk beslissingen te kunnen nemen als bijvoorbeeld de lift moet worden vernieuwd, de gemeenschappelijke tuin moet worden heraangelegd of het lek in het dak moet worden gedicht. Want wie een

appartement bezit, is ook mede-eigenaar van de gemeenschappelijke delen van het gebouw. Als er iets stuk is, is iedereen hiervoor medeaansprakelijk. Maar wat als je eigenaar niet akkoord zou gaan met een offerte? Kan dat dan boven zijn hoofd worden beslist? Ja, dat gebeurt in de algemene vergadering van mede-eigenaars, die minstens een keer per jaar verplicht moet samenkomen. Daarnaast is er vaak ook nog een huishoudelijk reglement waarin onder meer 'huishoudelijke regels' zijn opgenomen. Het gaat hier dan om leef- of woonregels of bepalingen over het feitelijk gebruik van de private en gemeenschappelijke delen van het gebouw, over geluidsoverlast, geurhinder en het al dan niet mogen plaatsen van fietsen, kinderwagens of vuilnis in de gemeenschappelijke gang.

De positie van de huurder

Voor de verhuurder betekent de appartementswet niet dat hij over minder eigendomsrechten zou beschikken. De statuten of andere eigenaars kunnen hem niet verbieden zijn appartement aan jou te verhuren. Hij moet natuurlijk wel rekening houden met de bestemming. Hebben de appartementen een loutere woonfunctie, dan mag hij zijn appartement niet als handelszaak (bijvoorbeeld een café) verhuren. Daarnaast mag hij de huurder ook niet meer rechten toekennen dan waarover hij volgens de statuten zelf beschikt. Zo mag hij de huurder geen exclusief gebruik toekennen van de gemeenschappelijke delen omdat hij dat recht zelf ook niet heeft.

De huurder van een appartement bevindt zich in een driehoeksrelatie, meer bepaald tussen hem zelf, de verhuurder en de VME. Hij moet dus niet alleen rekening houden met het huurcontract en met de huurwet, maar ook met de statuten en met de beslissingen van de VME. Die beslissingen moeten de huurder wel worden meegedeeld, per aangetekend schrijven. Ook

Mogen de mede-eigenaars beslissingen nemen boven het hoofd van de huurder?

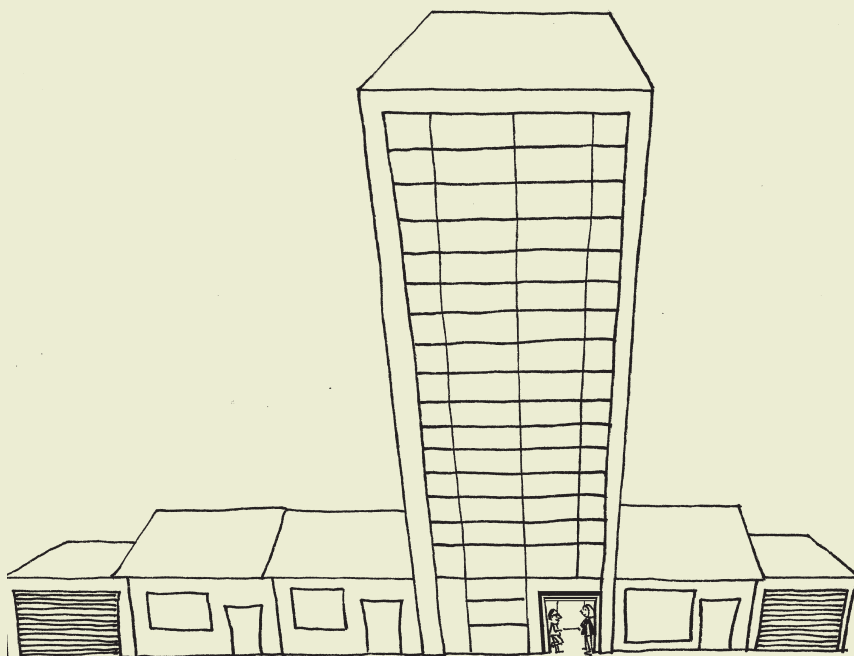
de agenda en de datum van die vergadering trouwens, zodat je als huurder ook schriftelijke vragen of opmerkingen over de gemeenschappelijke ruimtes kan doorgeven. Doorgaans wordt dat allemaal aan de muur van bijvoorbeeld de inkomhal gehangen. Dat alles is een taak van de syndicus. Bedoeling is om de niet-stemgerechtigde huurder te beschermen tegen voor hem nadelige beslissingen die zijn genomen op de algemene vergadering. Ga je met een beslissing niet akkoord, dan moet je die binnen de drie maanden na kennisgeving betwisten bij de vrederechter. Je moet dan wel een persoonlijk nadeel aantonen en het onregelmatig of onrechtmatig karakter van de beslissing. Het niet ter kennis brengen heeft als gevolg dat die beslissingen van de algemene vergadering en de bepalingen van het reglement van inwendige orde niet tegenstelbaar zijn aan de huurder, dat hij er met andere woorden geen rekening mee hoeft te houden. Hier ligt dus een belangrijke verantwoordelijkheid bij de syndicus. De verhuurder moet de syndicus dan wel op de hoogte houden dat hij zijn appartement aan jou heeft verhuurd.

Verder staat de syndicus in voor de uitvoering van de beslissingen van de vereniging van mede-eigenaars (VME). Hij werkt dan ook in opdracht van de mede-eigenaars. Aangezien naast de mede-eigenaars ook derden (huurders, deurwaarders, notarissen of advocaten) via de syndicus de mede-eigenaars moeten kunnen contacteren, is het verplicht dat zijn identiteit te allen tijde op een zichtbare plaats in het gebouw bekend wordt gemaakt.

De VME kan ook rechtstreeks tegen je optreden, hebben verschillende rechters in het verleden al geoordeeld. Zo werd een huurder buitengezet door de VME omdat hij te veel lawaai had gemaakt, afval had achtergelaten in de gemeenschappelijke delen of schunnige taal had gebruikt. Het omgekeerde geldt ook. Als je als huurder schade lijdt door een gebrek in de gemeenschappelijke delen, dan kan je de VME aanspreken. Zo werd die verantwoordelijk gesteld voor waterschade die de huurder in zijn appartement had ondervonden door waterinfiltratie in het schouwblok, dat een gemeenschappelijk deel was van het appartementsgebouw.

Ook ben je gebonden aan de inhoud van de basisakte en het reglement van mede-eigendom. Bij de ondertekening van het huurcontract moet normaal gezien een exemplaar van onder meer het huishoudelijk reglement zitten, of staat er dat de huurder een exemplaar heeft ontvangen. Staat dat zo in het huurcontract maar de verhuurder heeft de huurder nooit een kopie van dat huishoudelijk reglement gegeven, dan moet de huurder in principe zo'n exemplaar opvragen, of per aangetekend schrijven betwisten dat hij ooit een exemplaar heeft ontvangen. Want naast het huurcontract is de huurder ook gebonden aan de inhoud van dat huishoudelijk reglement. Als er staat dat je je fiets niet in de trappenzaal mag zetten omdat je anders bij brand de vluchtweg zou hinderen, dan ben je hieraan gebonden. Al kan er over sommige verbodsbepalingen wel worden gediscussieerd, bijvoorbeeld over het verbod op een schotelantenne (zie Huurdersblad 208 op www.huurdersbond.be).

Het huurcontract kan soms wel boven de statuten gaan. Zeggen de statuten iets over de verdeelsleutel, hoe de kosten voor bijvoorbeeld het onderhoud van de tuin per eigenaar worden verdeeld, dan betekent dat niet noodzakelijk dat de huurder van bijvoorbeeld de derde verdieping ook in het onderhoud van die tuin moet instaan. Als de toegang tot de



tuin hem bijvoorbeeld uitdrukkelijk wordt verboden en als de tuin noch in het huurcontract noch in de plaatsbeschrijving staat vermeld en als het huurcontract ook niets zegt over het onderhoud van de tuin, dan is het duidelijk dat huurder en verhuurder bewust hebben gekozen dat de huurder niet hoeft in te staan voor het onderhoud van de tuin, terwijl de eigenaar volgens de statuten hiertoe wel gebonden is.

Enkele vraagstukken

1 Mag een syndicus over een sleutel van je appartement beschikken?

De verhuurder mag over geen sleutel van je woning of appartement beschikken, laat staan dat hij die zou gebruiken, laat staan tijdens je afwezigheid. In appartementsgebouwen ligt dat iets moeilijker. De lijn tussen je recht op de privacy van je woning en het belang van het gebouw, is soms dun. Maar mocht de syndicus over een sleutel van je appartement beschikken, dan mag hij die alleen maar gebruiken als dit echt nodig is. In sommige noodgevallen kan het belangrijk zijn dat hij bij je binnen kan, en dat hij dus over een sleutel van je voordeur beschikt. Maar je kan dit opvangen door het de syndicus toe te laten een sleutel te bewaren in een gesloten envelop of dat de sleutel wordt bewaard in een verzegelde kast. Zo kan de huurder zien – als het zegel verbroken is – dat de syndicus de sleutel heeft gebruikt. En dan kan je hem vragen waarom hij je appartement heeft betreden.

De syndicus moet dus over een gegronde reden beschikken om de sleutel van je appartement te gebruiken. In tegenstelling tot een woning kunnen ook andere bewoners in het gebouw schade ondervinden als er iets in jouw appartement voorvalt, bijvoorbeeld bij een lek tijdens je afwezigheid waardoor het water bij je onderbuur door zijn plafond naar beneden stroomt. Om meerschade (in jouw appartement en in dat van je onderbuurman) te vermijden, moet er dan snel iemand bij je binnen kunnen om de hoofdkraan van je appartement af te sluiten, ook al is er niemand thuis. En dat kan alleen maar met een sleutel, anders moet men je voordeur inbeuken. De syndicus moet dus een gewettigd motief hebben om het appartement te betreden, rekening houdend met de eerbiediging van het privé leven van de bewoner. In de praktijk zal het erop neerkomen dat de syndicus een verslag van zijn binnentreden binnen redelijk korte termijn moet overmaken aan de bewoner. En het maakt geen verschil uit of die bewoner eigenaar of huurder van het getroffen appartement is.

2 Kosten syndicus: voor huurder of verhuurder?

De syndicus wordt aangesteld door en werkt in opdracht van de VME. Maar kunnen de syndicuskosten, zoals zijn ereloon, dan contractueel ten laste van de huurder worden gelegd? Het algemene principe luidt dat de kosten en lasten verbonden aan de eigendom van een onroerend goed, of die een dienstverlening voor de eigenaars vertegenwoordigen, voor de verhuurder zijn. Het gaat hier bijvoorbeeld enerzijds om

de grondbelasting (onroerende voorheffing) en anderzijds om het ereloon van de syndicus. Kosten en lasten verbonden aan het gebruik, genot en bewoning, zoals het onderhoud van de lift of de verlichting in de inkomhal, zijn voor de huurder.

Op de onroerende voorheffing na, die contractueel nooit ten laste van de huurder kan worden gelegd, zijn partijen echter vrij om de verdeling van de kosten en lasten contractueel anders te regelen. Zegt het huurcontract hier niets over, dan zal de huurder normaal gezien de kosten van de syndicus niet moeten betalen. Bepaalt het contract daarentegen uitdrukkelijk dat het ereloon van de syndicus voor de huurder is, dan zal die clausule moeten worden nageleefd. Het huurcontract strekt de partijen immers in regel tot wet.

Sjoemelende syndicus

De syndicus doet ook de boekhouding en beheert het reservekapitaal. Want bij dringende herstellingswerken komt het er ook vaak op neer dat hij een stielman of firma contacteert die snel de nodige werken kan uitvoeren zonder de samenkomst van de algemene vergadering van mede-eigenaars te moeten afwachten. Er gaat dus veel geld door zijn vingers. En heel soms kan er dan iets misgaan. Onlangs kwam naar boven dat een syndicus uit het Brugse VME-geld had verduisterd. Hij reageerde op de beschuldigingen dat een medewerker van zijn vastgoedkantoor dat – zonder zijn medeweten – had gedaan. In deze zaak dreigde de watermaatschappij de kraan dicht te draaien omdat al heel lang de waterfacturen niet meer waren betaald. Zo kwam aan het licht dat de syndicus dat geld al die tijd op zijn eigen rekening had gestort.

Kan dit ook een impact hebben op de huurders? Want alle eigenaars, ook diegenen die een appartement verhuren, moesten opnieuw geld storten op die gemeenschappelijke rekening, want de facturen van water, gas en elektriciteit blijven natuurlijk komen en moeten worden betaald. Ook de huurder moet een voorschot betalen waarna dan de jaarlijkse afrekening volgt. Zal hij dan op zijn beurt ook opnieuw het verloren gegane geld voor zijn waterverbruik moeten betalen, op risico dat de waterkraan dicht blijft? De mede-eigenaars beslissen met welke syndicus ze in zee gaan, als huurder heb je hier nog steeds niets in de pap te brokken.

EENSGEZINDHEID ONDER SOCIALE HUURDERS EN VERHUURDERS: TIJDELIJKE HUURCONTRACTEN ZIJN EEN BIJZONDER SLECHT IDEE

Zeker wonen = thuis komen

In het vorige Huurdersblad stonden we uitgebreid stil bij de op til staande wijzigingen in de sociale huur. Deze keer legden we ons oor te luisteren bij zowel huurders als verhuurders. Het Huurdersblad had een geanimeerd gesprek met Björn Mallants (VVH, Vereniging van Vlaamse huisvestingsmaatschappijen), Eric Wilms (VIVAS, netwerk van sociale huurders) en Geert Inslegers (VHP, Vlaams Huurdersplatform).

HUURDERSblad: *De meest ingrijpende wijziging is de introductie van tijdelijke huurcontracten voor nieuwe sociale huurders. Hoe staan de sociale huurders daartegenover?*

Eric Wilms: Je kan mensen niet uit hun huis zetten, tenzij met heel gegronde redenen. Mensen zijn sociaal gaan huren omdat hun inkomen ontoereikend was om iets te kopen of op de private huurmarkt terecht te kunnen. Als die mensen dan moeite doen, en waarschijnlijk ook wat geluk hebben gehad, om zich op te werken, dan vind ik het niet kunnen dat zij na negen jaar uit hun sociale woning moeten. Op de private huurmarkt zijn er ook contracten van negen jaar, maar daar is een eigenaar nooit verplicht om de huurder eruit te zetten. En zelfs integendeel, hoe meer de huurder verdient, hoe liever hij die zal willen houden. Het dwingende karakter om de huurder op te zeggen, kan totaal niet. Dat wijzen wij als sociale huurders af.

Later ook voor lopende sociale huurcontracten?

Eric Wilms: Voorlopig is het zo dat de regelgeving enkel voor nieuwe sociale huurders zou gelden. Maar er zijn geruchten dat het later ook van toepassing zou kunnen worden op bestaande contracten. Dat kan natuurlijk al helemaal niet, want de mensen zijn in het systeem gestapt onder de garantie van een levenslang contract.

HUURDERSblad: *Hebben de sociale verhuurders hetzelfde idee over de tijdelijke contracten?*

Björn Mallants: We zijn er in elk geval geen grote fan van. Het is volgens mij een verkeerde oplossing. Je lost er de schaarste op de sociale huurmarkt niet mee op. Als je sociale woningen moet voorbehouden voor wie het 'echt nodig heeft' en er komen maximaal een paar procent

woningen vrij van huurders die zogezegd te veel zou verdienen, dan blijft de vraag nog altijd veel groter dan wat je als aanbod hebt. Ten tweede is er een gebrek aan interessante alternatieven. Er zijn gewoon geen uitwijkmogelijkheden naar de private huurmarkt of eigendomsmarkt. Wonen blijft een persoonlijke keuze. Nu dwing je mensen te vertrekken die niet willen vertrekken, wat niet goed is voor de draagkracht en de stabiliteit van de sociale wijken. Daarenboven is er een solidariteitsprincipe op de sociale huurmarkt. Mensen met een hoger inkomen dragen meer bij en genieten zelfs geen enkele sociale correctie meer van de overheid. Ze betalen een huur volgens de marktwaarde en ondersteunen zo de draagkracht van het systeem. Sowieso zijn voor een uitstroombelijd tijdelijke huurcontracten niet nodig. Het systeem wordt onzeker gemaakt voor de gebruiker en die onzekerheid kan ervoor zorgen dat aan de instroom mensen minder geneigd zijn om sociaal te huren.

HUURDERSblad: *Er wordt heel hard gefocust op die uitstroombelijd, is dat net het probleem?*

Geert Inslegers: Voor de sociale huurders die moeten uitstromen, zal het alternatief de private huurmarkt zijn. De overheid kan dat dan wel beschouwen als een verbetering, maar de huurder zelf zal dat in elk geval niet vinden, want hij gaat naar een huurmarkt waar zowel de betaalbaarheid als de woningkwaliteit aanmerkelijk slechter is. Daarenboven zijn er bepaalde groepen die echt problemen zullen ondervinden om een geschikte en aangepaste woning te vinden op de private huurmarkt. Zoek daar maar eens een woning voor mensen met een handicap of een woning voor grote gezinnen. Voor wie geen oplossing vindt op de private huurmarkt, is de sociale huurmarkt het enige echte woonalternatief, maar net daar moeten ze uitstromen. Men doet het voor als een zeer sociale maatregel, maar dat is het natuurlijk helemaal niet. Als het de bedoeling is om wooninstrumenten



Vlnr: Eric Wilms, Geert Inslegers & Björn Mallants

voor te behouden voor wie ze echt nodig heeft, dan moet je alle bestaande instrumenten in overweging nemen. Dan zal je zien dat het leeuwendeel van de middelen gaat naar eigendomsverwerving en dus vooral ten goede komt aan de twee hoogste inkomenscategorieën.

Na je pensioen opnieuw jarenlang op de wachtlijst wegens verminderd inkomen

Geert Inslegers : Globaal genomen is na de huursubsidie de sociale huur het meest doelmatig selectief instrument. Uitgerekend daar gaan ze het zoeken. Je kan trouwens een redelijk hoog inkomen hebben, maar dat kan zeer snel veranderen. Denk bijvoorbeeld aan een alleenstaande vrouw op de sociale huurmarkt die aan het werk is, maar een laag pensioen zal hebben omdat ze geen volledige loopbaan achter de rug heeft. In tegenstelling tot de eigendomsmarkt heeft zij geen woning, die vaak reeds afbetaald is, en dus wordt ze na haar pensioen weer doelgroep van het sociaal woonbeleid. Je krijgt dus situaties waarin je wordt opgezegd maar waarbij je vijf jaar later opnieuw tot de doelgroep van sociaal wonen kan behoren. Is dat dan het zogenaamd sociaal geïnspireerd beleid?

HUURDERSblad: *Er wordt onvoldoende rekening gehouden met andere woonbehoeftes dan het inkomen?*

Geert Inslegers : Er kan wel rekening mee worden gehouden, maar eerst moeten de opzeggingen weldegelijk gebeurd zijn. Daarna moet de huurder zelf zijn woonbehoeftigheid opnieuw aantonen. Een overheid die op een deftige manier reglementeert, gaat best zelf bepalen welke categorieën woonbehoeftig zijn, zelfs al hebben ze een net iets hoger inkomen. Anders ben je schrik aan het aanjagen bij al de mensen die opgezegd worden en nadien moeten hopen dat hun argumenten inzake woonbehoeftigheid zullen worden aanvaard.

Björn Mallants : Sociaal huren verliest dan zijn functie als deftig alternatief voor mensen met woonproblemen en wordt een soort crisis-

opvangstelsel. De discussie over woonbehoefte in sociaal wonen is onzin. Sociaal wonen lost de woonbehoefte net op. Een woning is iets waarvoor je minstens woonzekerheid moet creëren en net dat ga je afhankelijk maken van 101 criteria met heel veel onzekerheid tot gevolg. Het concrete effect zal zeer beperkt zijn maar het systeem zal minder interessant worden waardoor enkel de mensen die echt geen andere optie hebben, zullen blijven instromen.

HUURDERSblad: *Betekent dit dat we meer en meer naar een model van armenhuisvesting evolueren?*

Eric Wilms : In de feiten is dat al deels zo. We focussen nu al op een markt waar de inkomens duidelijk lager liggen. Maar daarnaast is er ook het probleem van de perceptie van de sociale huurmarkt. Wonen is een thuis, is iets emotioneels. Men stapt daar nogal licht over. Daar heb je met je familie gewoond, heb je je kinderen groot zien worden, heb je burens leren kennen, zit je al dan niet in het verenigingsleven, kinderen gaan er naar school... Je probeert vooruit te geraken in het leven, de essentie van wat men ons altijd inprent, en dan zegt men net omwille van die redenen: *helaas, je moet eruit*. Dat kan je toch moeilijk nog sociaal beleid noemen.

Geert Inslegers : Het risico bestaat dat, wanneer het enkel sociale huisvesting wordt voor zij die het echt nodig hebben en voor zolang zij het nodig hebben, het politieke en lokale draagvlak nog meer naar beneden dreigt te donderen. Er zou een grondig debat moeten worden gevoerd en eigenlijk zou die hele regeling niet mogen worden ingevoerd of tegen de volgende legislatuur weer op de schop moeten gaan.

Björn Mallants : Dat is terecht. Nochtans voorziet de minister op hetzelfde moment 200 miljoen euro extra voor sociaal wonen. Het systeem van sociale huisvesting staat niet ter discussie en toch worden op hetzelfde moment contraproductieve maatregelen genomen. Mensen hebben een grondwettelijk recht op huisvesting. Huisvesting is een thuis, iets waar je je leven opbouwt. Dat stopt niet op het moment dat je te



Sociale woningen in de Gentse wijk Malem

veel of te weinig verdient. We zijn al zeer gericht op de juiste doelgroep. Dat wordt telkens opnieuw aangetoond en bevestigd. Waarom gaan we dan met een mug op een olifant schieten door een paar woningen vrij te maken die eigenlijk een druppel op een hete plaat zijn.

Geert Inslegers : Het is vooral een perceptieprobleem dat het hele systeem ondergraaft. Het is een politiek symbooldossier om te zeggen dat sociaal wonen enkel voor armoedebestrijding is. Maar zeggen wij dat ook van onderwijs? Of toegankelijke gezondheidszorg?

Björn Mallants : Niemand gaat dit nog snappen. Mensen zullen moeten weten dat als ze een opzegging krijgen, dat ze dan kunnen vragen om af te wijken. Het kan toch niet dat je al een master in het sociaal huurstelsel moet hebben gevolgd om je rechten te kennen? Mensen die deze beslissingen nemen, zien niet in welke verregaande effecten dit op termijn kan hebben.

Kinderen het ouderlijke huis uit = verplicht verhuizen?

HUURDERSblad: *Ook wegens onderbezetting kan een tijdelijke opzegging worden gegeven. De huisvestingsmaatschappijen zullen kunnen kiezen om al dan niet een aanbod te doen?*

Björn Mallants : We moeten nog zien hoe we dit zullen implementeren, maar er kan pas

sprake zijn van een weigering als een aanbod binnen een straal van vijf kilometer wordt gedaan. In Antwerpen zit je dan al in totaal andere wijken, op het platteland zit je in een ander dorp... We zijn eerder voor de wortel dan voor de stok. Als er prijzen worden uitgereikt in de sector, gaat het continu over inzetten op betere bezettingsgraden. Iedereen denkt daarover na.

Geert Inslegers : Aangepast wonen is één van de doelstellingen van de Vlaamse wooncode. We hebben visitatiecommissies geïnstalleerd, onder meer om na te gaan of de woningen zijn aangepast aan het doelpubliek. Ten tweede kan men zien dat vanaf 2008 geen enkele sanctiemaatregel werd ingeschreven, terwijl de onderbezetting toch licht gedaald is, vooral omdat er meer woningen gerenoveerd zijn en de mensen dan naar een aangepaste woning moeten verhuizen. Dit toont aan dat de beleidsvoerders niet luisteren naar de mensen van het werkveld. Dan bedoel ik zowel naar de

sociale verhuurders als de sociale huurders. Het stoort mij dat dit geen beleidsmaatregelen zijn die gevraagd worden, of gegroeid zijn, vanuit het werkveld.

HUURDERSblad: *Er moet dus eerst ten volle worden ingezet op sensibilisering. Denken jullie dat sociale huurders in te ruime woningen dan ook bereid zullen zijn om te verhuizen?*

Eric Wilms : We merken dat er veel mutaties zijn naar een grotere woning wegens gezinsuitbreiding. Dat is een goede zaak. De omgekeerde beweging, van een te grote woning naar een aangepaste woning gaan, moeten we ook proberen te stimuleren, zonder meteen te sanctioneren via de opzegging van het huurcontract of het geven van boetes.

Björn Mallants : Er zijn nu andere zaken die een goede bezetting tegenhouden. Het is onlogisch dat iemand van een grote woning met veel kamers zou moeten verhuizen naar een klein appartementje en dan ook nog meer huur zou moeten betalen. Onderbezetting is een terecht probleem waarvoor een oplossing werd gezocht, maar we zijn weer in dezelfde val getrapt door alles te willen betonen in regeltjes. In Vlaanderen zijn er gewoon niet genoeg woningen voor alleenstaanden, dus moet je ze bijbouwen. Anders zullen alle kleine woningen meteen opgevuld worden door

bestaande huurders die moeten verhuizen, waardoor alleenstaanden op de wachtlijst nog eens vijf jaar langer zullen moeten wachten op een woning.

HUURDERSblad: *Het alternatief is werken aan aanbodverruiming via een heroriëntering van middelen die nu worden ingezet op eigendomsverwerving?*

Geert Inslegers : Ik denk het wel. Er is een advies van de Vlaamse woonraad die dat ook stelt. De private huurmarkt is de meest dramatische woonmarkt en is net hét segment waar het minst middelen worden ingezet. Dan kan je twee dingen doen: aan de ene kant de sociale huurmarkt uitbreiden en aan de andere kant ook op de private huurmarkt een sociaal woonbeleid te voeren. In plaats van beide markten aan te pakken gaan we de huurder van de ene naar de andere markt verplaatsen.

Björn Mallants : Op de woonmarkt zou je een wooncarrière zonder obstakels moeten kunnen doormaken. Alleen door zowel in de private en de sociale huurmarkt te investeren of het op de private huurmarkt interessant te maken voor private verhuurders om te investeren, kan je hieraan werken. Het wordt vaak vergeten, maar bijna iedereen heeft ooit privaat gehuurd. Dat is de schakel in de hele woonmarkt. Zorg dan dat ook daar voldoende aanbod is.



ADRESWIJZIGING

› Een strakke planning maakt een goede verhuis, zo leert de volksmond ons. Verzamel op tijd voldoende verhuisdozen, je vindt ze wel steeds in de meeste supermarkten. Ze zeggen ook wel eens om per kamer verschillende dozen te gebruiken, of toch op elke doos duidelijk te noteren wat er precies inzit en van welke kamer het komt. Daarnaast is er nog het vele papierwerk. Wil je iedereen wel op de hoogte brengen van je nieuwe adres of zijn er mensen of diensten die dat niet hoeven te weten...? Wel het Huurdersblad natuurlijk. Als je verhuist, breng dan je lokale huurdersbond (want daar worden je gegevens bijgehouden, niet bij de redactie van het Huurdersblad) op de hoogte van je nieuwe adres. Vermeld je naam, lidnummer en oud en nieuw adres.

AFFICHECAMPAGNE 'ZEKER WONEN = THUIS KOMEN



Wij begrijpen echt niet waarom het nodig is om de woonzekerheid af te bouwen voor nieuwe sociale huurders met tijdelijke huurcontracten. Ook binnen contracten van onbepaalde duur kan je regels inschrijven die aangeven wanneer je een opzegging kan krijgen, zonder hiervoor de woonzekerheid van alle nieuwe huurders aan te tasten. Op die manier verkeren toekomstige sociale huurders voortdurend in de onzekerheid over het behoud van hun woning, terwijl iedereen weet dat een duurzame woonst net een basisbehoefte is. Vandaar dat wij met de affichecampagne 'Zeker wonen = thuis komen' zijn gestart (affiche op de voorpagina van dit nummer).

Wil je zelf ook zo'n mooie affiche aan je raam of voordeur? Een mailtje hiervoor volstaat (mailen naar info@vlaamshuurdersplatform.be).

SOCIALE HUURDEBES: VERANDERING VAN STATUUT

De huurdersbond kan heel wat voor je doen, en soms levert dat een aardig sommetje geld op, zoals blijkt uit onderstaand verhaal.

De regels voor de sociale huur heten niet gemakkelijk te zijn. Lees mee. Sinds het nieuwe sociale huurbesluit van eind 2007 bestaan er verschillende categorieën huurders, afhankelijk van hun plaats in het gezin en of ze de woning van in het begin bewonen. Ten eerste zijn er de huurders categorie A. Die hebben het contract van bij het begin ondertekend, de oorspronkelijke huurders dus. Daarnaast heb je huurder categorie B. Dat is de persoon die na de aanvang van het contract met de oorspronkelijke huurder huwt of wettelijk gaat samenwonen. Wanneer na de aanvang van het contract iemand feitelijk komt samenwonen, dan wordt die huurder categorie C. Ook hiervan moet de maatschappij in kennis worden gesteld en die nieuwe huurder moet het contract in een bijvoegsel ook ondertekenen. De eerste twaalf maanden blijft die huurder categorie C. Dat is niet onbelangrijk. Hij kan in het eerste jaar geen recht op de woning laten gelden mocht huurder A overlijden of het contract opzeggen. Maar na dat eerste jaar promoveert hij naar categorie B. Vanaf dan heeft hij wel rechten op de woning bij overlijden van of opzegging door huurder A. Inwonende meerderjarige kinderen zijn ook huurder C.

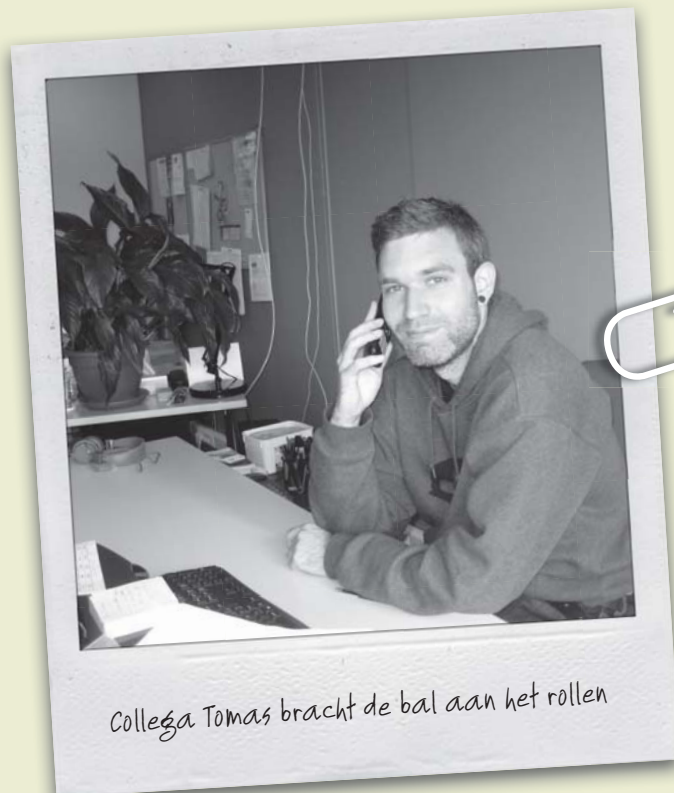
In 2009 werd het begrip 'referentiehurder' geïntroduceerd, om die onderlinge verhoudingen te verduidelijken. Het is ook van belang om het inkomen, op basis waarvan de sociale huurprijs deels wordt berekend, te bepalen. Zo wordt het inkomen van de ascendenten (familie in de opklimmende lijn, zoals ouders) van de referentiehurder voor de helft meegerekend en van inwonende gezinsleden ouder dan 65 jaar zelfs helemaal niet. Referentiehurder is:

- de persoon die zich bij de inschrijving op de wachtlijst opgeeft als referentiehurder,
- diens partner,
- en als die overlijdt of uit het huurcontract wordt geschrapt, een andere huurder van categorie A, B of C die hiertoe door de rest wordt aangewezen.

Maar wat met huurcontracten die in 2009 al liepen en waarbij dus nog geen referentiehurder was aangeduid? Als er toen verschillende huurders waren, dan moesten ze zelf een referentiehurder aanduiden. De sociale huisvestingsmaatschappij moest hen daar op wijzen.

Geen referentiehurder aangeduid

Moeder en dochter, die – wij hopen geheel ten onrechte – uit schrik voor represailles maar misschien ook gewoon, anoniem wensen te blijven, huren samen een woning in het idyllische eiland Malem aan de rand van Gent. Allebei hun inkomen wordt meegerekend om de huurprijs te betalen. Eind 2015 krijgen ze hun huurprijsfiche voor 2016. Ofschoon de marktwaarde van de onlangs gerenoveerde huurwoning veel hoger ligt, betalen ze het maximum, met name een vijfenvijftigste van hun gezamenlijk belastbaar inkomen, wat neerkomt op een maandelijkse huurprijs van meer dan 600 euro. Hiermee, en met enkele andere kwesties, komen ze naar de huurdersbond. Want de nieuwe huurprijs was met meer dan honderd euro gestegen. De moeite waard om na zovele jaren nog eens



Collega Tomas bracht de bal aan het rollen

naar de huurdersbond te gaan, dachten ze. Onze huurster is dan ook al twintig jaar lid van de huurdersbond. *Ik ben nog vaak naar jullie kantoor op het Fratersplein geweest*, mijmert ze. Toch moeten we haar in eerste instantie jammer genoeg vertellen dat de nieuwe huurprijs correct berekend is, omdat haar dochter, die enkele jaren geleden een arbeidsongeval had, nu achterstallig inkomen en verzekeringsgeld uitbetaald kreeg, wat meerekent in de berekening van de nieuwe huurprijs.

Slecht nieuws dus...? Maar dan komt naar boven dat de maatschappij hen in 2009 helemaal niets had gevraagd wie voortaan referentiehurder zou zijn. Nochtans kon dit heel belangrijk zijn voor de huurprijs. Want de moeder is van 1935. In 2009 was ze dus al de vijftigjarige gepasseerd. Met die kennis had de dochter zich dan als referentiehurder kunnen opgeven zodat het inkomen van haar moeder helemaal niet moest worden meegerekend. Met de hulp van de huurdersbond communiceren ze dat zo met de huisvestingsmaatschappij. Ook vragen we de situatie alsnog recht te trekken en de dochter alsnog als referentiehurder aan te duiden. En eind maart 2016 ligt er een brief van de huisvestingsmaatschappij in de bus waarin het heuglijke nieuws wordt aangekondigd dat de huurprijs inderdaad wordt aangepast. Niet alleen moeten ze voortaan slechts bijna de helft betalen, de nieuwe huurprijs wordt zelfs met terugwerkende kracht tot vijf jaar terug aangepast. Het enige wat ze nog moet doen, is haar rekeningnummer waarop de maatschappij dat bedrag kan storten, doorgeven. Toen we haar belden voor dit gesprek, wist ze nog niet wat het exacte bedrag zou zijn dat de maatschappij haar terug moest. *Maar gisteren kreeg ik mijn bankuittreksels*, vertelt ze ons. *En hoeveel is er dan op gestort door de maatschappij?* Ze durft het bijna niet te zeggen, maar het gaat om een bedrag van maar liefst net geen 16.000 euro. Dat zal vooral naar de kinderen gaan. En ze besluit: *dat zijn zo van die dingen waarvan je als leek niets afweet of zelfs niet aan kunt denken...* Gelukkig is er dan de huurdersbond.

HUISVESTING ERKENDE VLUCHTELINGEN

In november 2015 luidden enkele organisaties, waaronder de huurdersbonden, de alarmbel: als de overheid niets zou doen, dan zou de asielcrisis van 2015 naadloos overgaan in een verscherping van de al jaren bestaande wooncrisis. En de Vlaamse overheid heeft nagelaten hieraan iets te doen, zodat de situatie op de private huurmarkt inderdaad schrijnend(er) is geworden. Waarover gaat het precies?

We vroegen het aan **An Moerenhout**, Vlaams parlementslid bij Groen. 'In september vorig jaar al, tijdens een debat over de asielcrisis, vroeg onze fractie hoe de Vlaamse regering deze instroom zou aanpakken, want integratie en huisvesting zijn allebei Vlaamse bevoegdheden. Minister Liesbeth Homans legde toen inderdaad een plan voor, maar dat ging enkel over werk, integratie en welzijn. Geen woord over huisvesting. Ook in het budget dat beschikbaar zou worden gesteld, was er amper iets gereserveerd voor wonen. Nochtans zou wonen een van de grootste uitdagingen worden, zowel op de private (betaalbaarheid) als op de sociale huurmarkt (lange wachtlijsten). De verwachtingen zijn dat er de komende jaren nog 25.000 mensen gaan bijkomen. Maar minister Homans minimaliseerde dit probleem.'

Mensen die willen helpen, worden tegengewerkt

HUURDERSblad: *Waarover gaat het dan precies?*

An Moerenhout: Het probleem is dat zodra je erkend bent als vluchteling, je twee maanden tijd krijgt om zelf een woning te vinden omdat je na die termijn definitief de asielopvang, die maar voor tijdelijke opvang zorgt, moet verlaten. Maar bijna niemand vindt op dergelijk korte termijn een onderkomen, tenzij bij vrienden of familie of in de noodopvang. En dat is fataal voor de integratie van die mensen. Dat werd door verschillende organisaties aangekaart in een tweede open brief.

HUURDERSblad: *Over hoeveel mensen spreken we hier dan?*

An Moerenhout: Momenteel is nog maar een tiende van de vluchtelingen doorgestroomd naar de huurmarkt en we zien dat de zaken nu al vastzitten. Wat gaat dat geven als die andere 90 % er gaat bijkomen? Dan zal het huisvestingprobleem zich echt opstapelen. De minister heeft dan wel 200 miljoen euro opzijgezet voor nieuwe sociale woningen, dat mag ook worden gezegd, maar de opleveringstermijn hier is zeven jaar, terwijl het probleem nu moet worden opgelost. Wat we nu nodig hebben, is een echt woonplan dat nu oplossingen biedt. En niet enkel voor erkende vluchtelingen

maar ook voor de vele Vlamingen die momenteel de dupe zijn van de woonnood. En de Vlaamse regering heeft geen woonplan.

HUURDERSblad: *Hebben jullie er dan zelf wel een?*

An Moerenhout: Ja, we werken eraan. Zo zou je in eerste instantie de termijn waartegen mensen een eigen woning moeten vinden, moeten verlengen van twee naar vier maanden. Dan is er nog het probleem met de vrijwilligers, de buddy's. Dat werkt heel goed, maar op het moment dat je wordt erkend als vluchteling, moet elk contact tussen asielzoeker en vrijwilliger onherroepelijk worden verbroken. Die buddy's mogen je dan niet helpen in je zoektocht naar een eigen woning. Doen ze dat wel, dan riskeren ze dat ze niet langer als vrijwilliger in het asielcentrum mogen helpen. En dat vinden wij verkeerd, die buddy's worden dus eigenlijk

tegengewerkt door de overheid. Daarnaast moet ook de huursubsidie worden uitgebreid. Ook de vastgoedsector is hier trouwens vragende partij voor, want ook het probleem van de betaalbaarheid moet worden aangepakt. En hoeft het nog worden gezegd, de overheid moet meer investeren in de sociale sector. Wist je dat er vandaag maar liefst tienduizend sociale woningen leeg staan. Op de private huurmarkt zijn dat er 17.000. Mochten die samen kunnen worden gevuld, dan is het woonprobleem van de erkende vluchtelingen in een keer weggewerkt. Dan is er nog het probleem van de huurwaarborg. Voor vluchtelingen is die doorgaans onbetaalbaar. Vragen aan het ocmw om die voor te schieten, is ook niet altijd een oplossing, want niet alleen werkt dat discriminerend en stigmatiserend, op het fiat van de ocmw-raad is het ook enkele weken wachten en tegen dan is de woning al lang aan iemand anders verhuurd. Een centraal waarborgfonds zou hier een antwoord kunnen bieden.

Samenhuizen afgestraft

An Moerenhout: Wat samenhuizen betreft, mensen die daadwerkelijk willen helpen voor een leegstaande kamer te verhuren of ter beschikking te stellen aan vluchtelingen omdat zoon- of dochterlief het ouderlijk huis heeft verlaten, is jammer genoeg nog steeds niet decretaal verankerd. Het komt er eigenlijk op neer dat mensen die echt willen helpen, nu eigenlijk door de overheid worden tegengewerkt, want het leefloon of uitkering van de vluchteling gaat naar beneden als hij bij een gezin gaat inwonen. Nochtans is zoiets echt supergoed voor de integratie, en pak je meteen ook het huisvestingprobleem aan. En toch wordt dit afgestraft...

HUURDERSblad: *Kan je discriminatie aanpakken door proefhuren?*

An Moerenhout: Misschien... Nochtans kan je daar over discussiëren, want discriminatie is gewoon verboden. Wij zijn dus eerder voor praktijktesten dan voor proefhuren om discriminatie aan te pakken en te bestraffen. We moeten dus werken op de solvabiliteit, met sterkere huursubsidies en het centrale huurwaarborgfonds en met praktijktesten.



An Moerenhout

Charlotte Vandycke



Open brief aan minister Homans

Ook **Charlotte Vandycke** van Vluchtelingenwerk Vlaanderen, dat zo'n vijftigtal organisaties vertegenwoordigt die voor de rechten van mensen op de vlucht opkomen, laat haar stem horen. Ze vindt het niet kunnen dat de Vlaamse overheid – terecht – focust op integratie, maar nalaat te zorgen dat ze ook toegang hebben tot huisvesting, toch ook belangrijk voor de integratie in onze maatschappij. Dat konden wij eind april lezen in een open brief aan minister Homans. Charlotte Vandycke: 'We weten al lang dat de woonmarkt, voor de kwetsbaren, zorgwekkend is. Al jaren worden de wachtlijsten voor een sociale woning langer. We kunnen zelfs spreken van struisvogel-politiek. Er is echt een grondige aanpak nodig waarbij de Vlaamse regering de centrale regie op zich zou moeten nemen, want de aanpak gaat over de verschillende kabinetten en verschillende ministers. Maar dat zien we niet.'

HUURDERSblad: Hoe komt het dat de situatie nu zo acuut is?

Charlotte Vandycke: Vluchtelingen uit Syrië en andere oorlogsgebieden maken een goede kans om erkend te worden als vluchteling. Tot zolang mogen ze in de asielopvang blijven, maar zodra ze erkend zijn, moeten ze die opvang binnen de twee maanden verlaten. Ze moeten dan zelf op zoek naar een eigen dak boven het hoofd. In 2016 zullen ongeveer 15.500 huishoudens op zoek moeten gaan naar huisvesting in Vlaanderen. Een eigen woning is een illusie, evenals een sociale huurwoning, gezien de ellenlange wachtlijsten. Dus wat rest hen: de private huurmarkt. Maar daar bestaat ook al jaren een crisis, wegens overbevolgd. Als een alleenstaande Vlaamse moeder het al zo moeilijk heeft om een geschikte woning te vinden, hoe zouden erkende vluchtelingen dan op zo'n korte termijn van twee maanden eigenhandig een private huurwoning kunnen vinden? We focussen dus niet specifiek op de woonsituatie van vluchtelingen maar op iedereen die zich in een zwakke situatie bevindt op de huurmarkt. We pleiten er dus niet voor om de vluchtelingen te bevoordelen, zoals de Vlaamse minister voor wonen beweerde.

HUURDERSblad: Zo te horen is het soms eerder een vloek om als vluchteling te worden erkend...

Charlotte Vandycke: In principe niet, want dat is het doel van elke asielzoeker, maar in deze materie wel. Dat is het moment waarop je hebt gewacht en waarop je je leven hier eindelijk kunt uitbouwen. Maar op dat eigenste moment komt een van de basisrechten, dat wonen toch is, in het gedrang en riskeer je, opnieuw, op straat te komen. Tijdens je wachttijd heb je wel recht op een menswaardige opvang maar eens je erkend bent, dreigt de dakloosheid.



Tijdelijke opvang in haven Gent, eerst was brandveiligheid niet in orde

Regelgeving te streng en weinig flexibel?

Charlotte Vandycke: Sinds een half jaar hebben wij twee pilootprojecten rond huisvesting opgestart. Belangrijk is een brug te zoeken tussen de zoektocht naar een geschikte huurwoning en de dreigende dakloosheid. Hoe zoek je een informele of tijdelijke oplossing en omzeil je huisjesmelkers? Dat kan bijvoorbeeld als gastgezinnen je tijdelijk opvangen, dus dat erkende vluchtelingen maximum zes maanden gaan samenwonen bij burgers die hun deur wel open willen zetten. En door dat onthaal bij gezinnen thuis kan je ook een netwerk beginnen uitwerken. Maar dat experiment kunnen we nog niet geslaagd noemen, het staat nog steeds on hold. Want als je je als erkende vluchteling laat domiciliëren bij dat gezin thuis, wordt de eengezinswoning beschouwd als een meergezinswoning. Dit kan verregaande fiscale gevolgen hebben, om nog maar te zwijgen van de administratieve drempels.

Een ander project loopt in Turnhout. Het is een samenwerking om te kijken wat we kunnen doen om zo volledig mogelijk te werken om tegemoet te komen aan de woonnood van erkende vluchtelingen. Wat kan de stad, het OCMW of CAW doen en hoe kunnen we komen tot meer woonaanbod? Want er is te weinig aanbod op de woonmarkt. Dus gaan we na of er niet modulair kan worden gebouwd, wat de beschikbare gronden zijn schaars. Verder bekijken we de mogelijkheden omtrent alternatieve woonvormen. Zo kan samenhuizen het aanbod vergroten door de woonruimtes beter te benutten. Maar ook hier merken we dat de huidige wetgeving niet is aangepast. Momenteel heeft samenhuizen een grote impact op de mogelijke uitkeringen van de bewoners. Dat zijn dus twee proefprojecten om die moeilijke periode te overbruggen.

ONDERMAATSE REACTIE BEROEPSINSTITUUT VAN VASTGOEDMAKELAARS (BIV)

Eerder dit jaar had het BIV een intimiderende open brief gestuurd naar iemand die als vrijwilliger erkende vluchtelingen naar een woning op de private huurmarkt hielp zoeken. 'Enkel erkende vastgoedmakelaars mogen dat, tegen betaling.' Het BIV dreigde zelfs met strafrechtelijke sancties. Dat stuitte op een zodanig algemene verontwaardiging dat het BIV het geweer snel van schouder veranderde.

MYTHES IN DE WONINGHUUR (DEEL 3)

Vlaamse minister voor wonen, Liesbeth Homans (NV-A), wil een debat over de evaluatie van de woninghuurwet, nu Vlaanderen hiervoor bevoegd is geworden. Basis voor het debat vormt een wetenschappelijke studie over enkele knelpunten uit het woninghuurrecht. In dit debat zullen de belangengroepen de degens kruisen, de huurdersbonden samen met het Vlaams Huurdersplatform (VHP) vs. onze tegenspelers zoals de Verenigde Eigenaars (belangenorganisatie van private verhuurders) en het CIB (Confederatie van Immobiliëngroepen), dat onder meer de belangen vastgoedmakelaars verdedigt.

Die tegenspelers ontwikkelen een arsenaal aan argumenten om hun belangen (meer rechten voor verhuurders en meer plichten voor huurders) te verdedigen. Maar niet alle argumenten die ze hierbij aandragen, zijn onderbouwd en terecht. Sommige behoren tot het arsenaal 'truken uit de voor'. In het eerste deel behandelden we de kortlopende huurcontracten en de ongeschikt- of onbewoonbaarverklaring met impact op het huurcontract, en in het tweede deel doorprikten we de mythe dat huurders zelf hun woning onbewoonbaar maken om zo in aanmerking te komen voor een huursubsidie of sociale woning (zie Huurdersbladen 225 en 226). In dit slotdeel doorprikken we de mythe dat de huurder te goed beschermd zou zijn, zoals te horen valt in verhuurderskringen.

De huurder te goed beschermd?

De Vlaamse minister voor wonen heeft reeds enkele malen te kennen gegeven dat ze de woninghuurwet op een aantal punten wil wijzigen, en dat ze overigens vindt dat de huurder te goed beschermd is, zoals haar ingefluisterd werd door de verhuurders en makelaars. Dit concreet maken doet ze voorlopig niet, wat ons allesbehalve geruststelt. Nochtans staat in het regeerakkoord nergens geschreven dat de woninghuurwet zou moeten worden herzien en dat de balans in het voordeel van de huurder verstoord zou zijn. Het Vlaams regeerakkoord stelt namelijk onder de hoofding 'Een toegankelijke private huurmarkt' het volgende:

Is de balans echt doorgeslagen richting huurder? Of is het net niet eerder omgekeerd?

'De Vlaamse regering wil een versterking van de private huurmarkt. Uitgangspunten worden de betaalbaarheid, de bescherming van de woonkwaliteit en woonzekerheid voor de huurder en het versterken van de garanties en betaalbaarheid voor de verhuurder. Na de overdracht van bevoegdheden inzake woninghuur wordt in eerste instantie prioriteit gegeven aan het verzekeren van continuïteit en homogeniteit in de regelgeving. We werken aan een Vlaamse huurcodex met eigen accenten. Aanpassingen aan de woninghuurwetgeving zullen alleen worden doorgevoerd na overleg met de verschillende betrokken partijen. De Vlaamse wooninspectie voert bij betwisting van schadegevallen een oorzakelijkheidsonderzoek uit, vertrekkende van de plaatsbeschrijving zoals opgesteld bij aanvang van de huurovereen-

komst. Dit gebeurt zeker indien er een huurpremie werd toegekend door de Vlaamse overheid.

Door een aanpassing aan de hedendaagse noden willen we huurders en verhuurders beter beschermen tegen tegenslagen, maar ook voldoende flexibiliteit bieden. We streven naar een vermindering van de administratieve overlast, we maximaliseren transparantie over de verantwoordelijkheden, vergemakkelijken langetermijncontracten, maken huurprijsaanpassingen mogelijk bij duurzame investeringen, bijvoorbeeld door de invoering van de renovatiehuurovereenkomsten, en garanderen de woonkwaliteit.

Er wordt werk gemaakt van stimulerende maatregelen voor renovatie, vernieuwbouw en langdurige verhuur van kwalitatieve woongelegenheden aan derden. Daarnaast zetten we in op het tijdelijk aanwenden van huursubsidies,

en zorgen ervoor dat deze terecht komen bij diegenen die het echt nodig hebben. Er wordt verder werk gemaakt van de bescherming tegen huurachterstallen en wanbetaling voor de verhuurder enerzijds en continue huisvesting voor de huurder anderzijds. Het fonds ter preventie van uithuiszettingen wordt geëvalueerd.'

De tekst van het Vlaams regeerakkoord vertrekt dus enerzijds vanuit de uitgangspunten voor de huurder: betaalbaarheid, bescherming van de woonkwaliteit en woonzekerheid tegenover eveneens legitieme eisen aan verhuurderzijde: het versterken van garanties voor de verhuurder en betaalbaarheid. Nergens stelt het regeerakkoord dat de balans is doorgeslagen in het voordeel van de huurder. We hopen dan ook dat in de eerste plaats de coalitiepartijen, maar ook de minister van wonen en de hele Vlaamse regering, dit evenwicht bewaken bij de uitwerking van een privaat huurbeleid en aanpassing van de woninghuurwet. Er staat zelfs dat lange termijncontracten zullen worden vergemakkelijkt. Daarom ons pleidooi om de kortlopende huurcontracten met minder flexibiliteit voor de huurder als hij weg wil, terug te dringen en bijvoorbeeld te beperken tot een jaar, en min-



WWW.HUURDESBOND.BE

Wil je ook absoluut niets missen van wat er net is gebeurd of staat te gebeuren op de private en sociale huurmarkt, of wil je op de hoogte worden gehouden van elke beleidsaankondiging in deze wereld, vergeet dan zeker niet onze vernieuwde website met een bezoekje te vereren. Je kunt je daar ook inschrijven op onze gloednieuwe nieuwsbrief, zodat je op de hoogte wordt gehouden van de allerlaatste nieuwtjes uit het wondere huurland-schap. Meer dan één enkele muisklik waard!



stens voor deze kortlopende contracten dezelfde opzegmogelijkheid voor de huurder te voorzien wanneer het contract niet tijdig wordt geregistreerd door de verhuurder. Dat wil zeggen dat in zo'n geval de huurder kan opzeggen zonder opzegvergoeding en –termijn. Door deze sanctie immers voor kortlopende huurcontracten niet te voorzien, vergemakkelijkt men dus eerder de kortlopende huurcontracten in de plaat van de langtermijncontracten.

Te goed beschermd, maar wel kunnen opdraaien voor de eigendoms- en beheerskosten van de verhuurder

Maar is de huurder nu te goed beschermd? Het is nog altijd mogelijk om typische kosten van be-

heer op de huurder af te wentelen, bijvoorbeeld de kosten van de syndicus of zelfs de kosten van de vergadering van de mede-eigendom. Hoezo, de huurder is te goed beschermd? Er zijn nog altijd huurcontracten die de huurder bij vertrek uit de huurwoning verplichten om bij het einde alle kamers opnieuw te schilderen. Hoezo, de huurder is te goed beschermd? Het zijn nog altijd de verhuurders die kandidaat-huurders verregaand selecteren en rondtuit soms discrimineren. Het zijn niet de kandidaat-huurders die inlichtingenfiches aan de verhuurders vragen, die nochtans ook soms hun verplichtingen niet nakomen. Wie is hier de sterkste partij? Diegene die erin slaagt de andere te selecteren en zelfs te discrimineren, of diegene die geselecteerd en gediscrimineerd wordt?

Te goed beschermd, maar wel slechte woonkwaliteit moeten verdragen

En hoe kan men nu in godsnaam beweren dat de huurder te goed beschermd is. Liefst 46,9 % van de private huurwoningen voldoet niet aan de elementaire veiligheids-, gezondheids- en woonkwaliteitseisen, alhoewel dit minimale vereisten zijn. Dat is een aanmerkelijk slechter

cijfer dan voor alle woningen (37,2 %). En bij 21 % van de private huurwoningen (dus een op vijf) is er zelfs sprake van structureel ontoereikende kwaliteit. Hoe kan men nu beweren dat huurders slechte woonkwaliteit moeten tolereren en toch te goed beschermd zijn?

Te goed beschermd, maar wel verslechtering van de betaalbaarheid van de huur

En als het over de betaalbaarheid gaat, moeten we ook niet lyrisch worden. De betaalbaarheid voor de private huurders is fel verslechterd. In 2005 betaalde 39,2 % van de private huurders meer dan 30 % van z'n inkomen aan huur, in 2013 is dit opgeklommen tot 48,6 %. Hoe kunnen huurders nu te goed beschermd zijn terwijl de betaalbaarheid van hun huur er in rasse schreden verder op achteruit is gegaan?

Te goed beschermd, maar wel slachtoffer van wetsomzeiling door verhuurders

En voor wie er tenslotte nog niet genoeg van krijgt. De huidige woninghuurwet laat in de wetgeving een achterpoortje open waardoor sommige huurwaarborgformules ontsnappen aan het maximaal bedrag van twee maanden huur wanneer de huurder van bij de aanvang de huurwaarborg in één keer betaalt.

Uit ons jaarrapport over de werking van de huurdersbonden in 2015 blijkt dat liefst 10 % van de huurders die vanaf 18 mei 2007 een woninghuurcontract hebben gesloten, een huurwaarborg van drie maanden huur betaalt terwijl onder de huurders die een Korfina-huurwaarborg is aangegaan én deze huurwaarborg in één keer integraal hebben betaald, liefst 25 % van deze huurders een huurwaarborg van drie maanden moest neerleggen. En dit terwijl de woninghuurwet bepaalt dat wanneer men een huurwaarborg van bij de aanvang integraal onder de vorm van geld bij een bank stelt, die niet meer dan twee maanden huur mag bedragen. Hoe kan het dat de huurder te goed beschermd is, als blijkt dat de woninghuurwet in zijn nadeel door toch een belangrijk aandeel verhuurders omzeild wordt? Of gaan we misschien zo cynisch worden dat hieruit (de wetsomzeiling) blijkt dat de huurder te goed beschermd is? Zie hiervoor bijgevoegde huuraffiche van toch niet een kleine groep vastgoedmakelaars.



Voorwaarden bij het huren van een appartement of een woning

1^{ste} voorwaarde:

Kandidaat-huurder dient een netto-inkomen te hebben, van minimum **3 keer** de maandelijkse huurprijs, aan te tonen van **de laatste 3 maanden**. Kindergeld kan niet als inkomen beschouwd worden.

2^{de} voorwaarde:

Kandidaat-huurder heeft **geen huisdieren**.

3^{de} voorwaarde:

Kandidaat-huurder is bereid bij **kandidaat-stelling** een bedrag van **200 EUR** te betalen, dewelke **wordt terugbetaald** indien kandidaat niet wordt weerhouden door de eigenaar. Indien wel weerhouden, wordt de 200 EUR in mindering gebracht van 1^{ste} maand huur. Bij de kandidaatstelling brengt u kopie identiteitskaart en bewijs inkomen van 3 laatste maanden mee.

Betalingsmodaliteiten bij ondertekening huurcontract:

- **1ste maand huur + syndickosten** (aan verhuurder)
- 3 maanden **waarborg** via een verzekeringsbon (Korfina)
- **plaatsbeschrijving** (Richtprijs 250 EURO incl btw)
- **brandverzekering** (af te sluiten aan nieuwwaarde min sleet)

Interesse? Aarzel niet ons te contacteren, zodoende een afspraak te regelen om uw kandidaatstelling in te vullen :

VERBODEN **VERBODEN**
Aan de hand van deze informatie

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)
- Eeklo · iedere dinsdagavond tussen 17 en 19 u, telkens zonder afspraak (Moeie 16 A)
- Ronse · elke maandag tussen 14 en 16 u, telkens zonder afspraak (Oscar Delghuststraat 62 · Sociaal Huis)

Leden Het lidgeld bedraagt 17 € per jaar (ereleden 25 €), te betalen tijdens de spreekuren of door storting op rekeningnummer BE55 8802 5474 1144.
Telefoneren kan tussen 9.30 u en 12.30 u.

STEUNPUNT WAASLAND

Welzijnshuis, Abingdonstraat 99 · 9100 Sint-Niklaas · tel.: 03/778.36.90 · fax: 03/778.36.99 · e-mail: huurdersbond@sint-niklaas.be

Spreekuren Sint-Niklaas · elke dag tijdens de kantooruren na afspraak en elke dinsdagavond tussen 18 en 19.30 u

Dendermonde · elke maandag van 9 tot 11 u (Woonwinkel, Franz Courtensstraat 11) en elke tweede en vierde dinsdagavond van 17 tot 18.30 u (Sociaal Huis, Gentssteenweg 1)

Leden Men kan lid worden door storting van 17 € vanaf 1 april 2013 op rekeningnummer 737-0239380-27 of door betaling tijdens de spreekuren.

HUURDERSBOND ANTWERPEN

Langstraat 102 · 2140 Borgerhout · tel.: 03/272.27.42 · fax: 03/270.39.52 · e-mail: antwerpen.huurdersbond@antwerpen.be

Spreekuren Antwerpen · tijdens de kantooruren na afspraak ('s voormiddags bellen!), elke dinsdagavond tussen 19.30 en 21 u en elke donderdag van 13 tot 15 u

Lier · eerste, derde en vijfde maandag van de maand van 17 tot 19 u, tussenliggende weken op donderdag van 10 tot 12 u
(adres: Sociaal Huis Lier, Dunglehoefsite, Paradeplein 2, Lier)

Mechelen · eerste, derde en vijfde maandag van de maand tussen 13 en 15 u, tweede en vierde maandag van 17 tot 19 u (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: info@huurdersbondwestvlaanderen.be **NIEUW!**

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 vrijdag van 10 tot 12 u en van 14 tot 17 u

Vilvoorde · na afspraak elke tweede en vierde dinsdag van de maand tussen 13.30 en 18.30 u (Lange Molenstraat 44 – Centrum Mattenkot)

na afspraak elke eerste, derde en vijfde dinsdag van 13 tot 18 u (Kursaalstraat 40 – tel.: 0494/99.51.43),

Halle · na afspraak elke dinsdag van 13.30 tot 19 u en donderdag van 10 tot 15 u, (Vanden Eeckhoudstraat 11 · tel.: 0497/64.54.46)

Tienen · na afspraak elke dinsdag van 9 tot 13 u (Kabbeekvest 110 – tel.: 016/25.05.14)

Zellik · na afspraak op vrijdag van 10.30 tot 13.30 u, (OCMW Asse, Brusselssesteenweg 551 – tel.: 02/452.93.79)

Diest · na afspraak elke tweede en vierde woensdag van 13 tot 16 u (OCMW Diest, Hasseltsstraat 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)