

P802005

Drukwerk tegen
verlaagde taks

Afgiftekantoor
Antwerpen X



PB- PP
BELGIE(N) - BELGIQUE

HUURDERSblad

Het Huurdersblad › verschijnt driemaandelijks › NUMMER 228 › september-oktober-november 2016 › herfstnummer › v.u. Filip Tollenaere, Grondwetlaan 56b, 9040 Sint-Amandsberg

Eerste vooruitblik op nieuwe huurwet › 6

Fotoreportage *Housing First* › 10

Brusselse huurder de dupe van nieuwe fiscaliteit › 12

Kogel door de kerk: sociale huurcontracten van tijdelijke duur › 14

HUURDERSblad is een uitgave van de huurdersbonden.

Leden ontvangen dit blad gratis. Niet-leden kunnen het blad verkrijgen aan € 10 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



Dit keer opnieuw verhalen die je aan je scherm doen kluisteren of je neus in het papier houden door Filip Tollenaere en Joy Verstichele, en tekeningen van Tom die je omver blazen.

Ongeveer 17.300 exemplaren van dit nummer die de wijde huurwereld worden ingestuurd.

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.

Hou de tweede helft van december 2016 extra in de gaten, want dan komt het nieuwe Huurdersblad (nummer 229 al!) er aan.

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



► Housing First Belgium

De foto op de voorpagina mag niet gereproduceerd worden zonder toestemming van de fotograaf. De auteursrechten blijven te allen tijde bij de fotograaf zelf – Gilles Scheijnen – info@gillesscheijnen.be www.gillesscheijnen.be. Alle rechten voorbehouden.

CONCEPTNOTA PRIVATE HUUR — AMBITIE MET ANGELS

De private huurmarkt is al langer het zorgenkind van het woonbeleid. Weinig toegankelijk, onbetaalbaar, van bedenkelijke kwaliteit en onvoldoende woonzekerheid, het zijn vaststellingen die keer op keer terugkomen. Dat het nodig is om in te grijpen, mag dus duidelijk zijn. Op voorstel van minister van wonen Liesbeth Homans (N-VA) keurde de Vlaamse regering begin deze zomer een conceptnota voor de private huurmarkt goed. De nota bevat een aantal terechte en soms ambitieuze aandachtspunten op korte termijn, maar tegelijk dreigen sommige rechtswaarborgen voor huurders te worden uitgevlakt. Verder in dit huurdersblad gaan we daar dieper op in.

In de conceptnota wordt voor het eerst gesproken over de ontwikkeling van een systeem van *geconventioneerd huren*. Dat zou betekenen dat verhuurders die een kwaliteitsvolle woning betaalbaar aanbieden voor een periode van negen jaar, daarvoor straks van een overheidstussenkomst kunnen genieten. Dit zou wel eens een belangrijke impact kunnen hebben op de stijging van het betaalbare en kwaliteitsvolle aanbod, waardoor vraag en aanbod meer in evenwicht komen. De ambitie om de sociale verhuurkantoren verder te versterken en te laten groeien, sluit daar nauw bij aan. De eerste stappen om de private huurmarkt ook sociaal te maken, worden daarmee gezet.

In het bijzonder zijn we tevreden met de bevestiging van de woonzekerheid als centrale doelstelling van ons woonbeleid. Contracten van negen jaar moeten nu ook in de praktijk de norm worden. De mogelijkheden van contracten van korte duur, waar je als huurder soms moeilijk van onderuit kunt, moeten daarvoor evident worden ingeperkt.

Niet alle intenties in de nota verdienen echter applaus. Zo dreigen een aantal rechtswaarborgen voor huurders te worden uitgehold omdat opzegmogelijkheden of huurprijsaanpassingen tijdens een lopend contract makkelijker, en misschien zelfs éézijdig, kunnen worden opgelegd door de verhuurder.

De aanpak van discriminatie in de conceptnota is het meest teleurstellend. Na kritiek liet de minister ondertussen toch verstaan dat er mystery calls moeten worden georganiseerd door de eigenaarsverenigingen. Het is verfrissend dat de minister zich uiteindelijk schaart achter het principe van de mystery calls, maar dit moet onafhankelijk gebeuren en niet via zelfregulering. De eigenaarsverenigingen gaven trouwens al aan dat ze dit niet zelf willen organiseren.

De conceptnota heeft ook aandacht voor de kandidaat-huurders die door een OCMW-huurwaarborg moeilijker toegang tot de huurmarkt krijgen. De minister heeft de intentie om de OCMW-waarborg af te schaffen zodat de oorsprong van de waarborg niet langer zichtbaar is. We kunnen ons achter dit principe scharen, maar als we daarenboven weten dat bijna de helft van de huurders nu al moeite heeft om de huurwaarborg te betalen, dan is het spijtig dat de minister geen centraal huurwaarborgfonds overweegt.

Het zal eveneens de bedoeling zijn de huurpremie en huursubsidie beter op elkaar af te stemmen. Helaas wordt er met geen woord gerept over een uitbreiding van deze toelages. Nochtans weten we dat 30 % van de huurders na het betalen van de huur, te weinig overhoudt om menswaardig te leven. Met de huidige toelages slagen we er in om amper 2 % van de huurders te ondersteunen. Dat zal natuurlijk nooit of te nooit volstaan.

Het is ten slotte een gemiste kans dat er geen oog is voor de uitbreiding van de dienstverlening van de huurdersbonden. De vraag naar huuradvies is vele malen groter dan het aanbod. Ook zouden zowel eigenaarsverenigingen als huurdersverenigingen juridische bijstand moeten kunnen verlenen in de rechtbank, net zoals de vakbonden dit mogen. Dit zou de toegang tot het recht voor zowel huurders als verhuurders sterk bevorderen. We zijn daarenboven erg sceptisch over aanpassingen en versoepelingen van de bestaande procesregels. Een juridische beoordeling moet steeds ten gronde worden gemaakt.

We verwelkomen de conceptnota met zijn kansen en valkuilen, maar betreuren dat er nog helemaal geen zicht is op de budgetten die worden uitgetrokken om al deze maatregelen uit te werken, te implementeren en structureel in te bedden in het woonbeleid. Daarenboven moet de administratie voldoende ondersteund worden om de uitwerking binnen de vooropgestelde timing te kunnen halen. We kijken er alvast naar uit om verder betrokken te worden in de realisatie van een meer rechtvaardige huurmarkt.

WEES NIET TE VLUIG MET HET OPZEGGEN VAN JE NEGENJARIG HUURCONTRACT

De huurder kan zijn negenjarig huurcontract te allen tijde opzeggen. Hij hoeft hiervoor niet het verstrijken van een driejarige termijn, of zelfs een jaar, af te wachten. Opzeggingstermijn is drie maanden. Verstrekt de opzegging evenwel in de eerste driejarige periode, dan heeft de verhuurder recht op een bijkomende schadevergoeding, van drie, twee of een maand huishuur, als de opzegging verstrijkt in het eerste, tweede of derde jaar.

Maar is het negenjarige huurcontract niet geregistreerd, dan hoeft je geen opzeggingstermijn te respecteren en heeft de verhuurder geen recht op die schadevergoeding als je opzegging verstrijkt in de eerste driejarige periode. Het zal je immers maar overkomen dat net na een lange zoektocht een geschikte woning hebt gevonden. Je ondertekent meteen een negenjarig huurcontract je eindelijk waarna je eindelijk, na jaren op de wachtlijst te hebben vertoefd, een sociale woning krijgt toegewezen. Of stel dat je chef je dan net een droomcarrière aanbiedt, maar waarvoor je wel naar de andere kant van het land moet verhuizen.

Verhuurder heeft twee maanden om te laten registreren

Het huurcontract laten registreren is een taak van de verhuurder. Dat is gratis als dit tijdig, binnen de twee maanden na de ondertekening van het huurcontract, gebeurt. Hij kan dat ook later doen, maar dan riskeert hij een kleine boete. Het maakt nu ook daadwerkelijk een groot verschil uit in de contractuele relatie tussen huurder en verhuurder, want als het contract niet is geregistreerd op het moment dat de huurder zijn opzeggingsbrief verstuurt, verliest de verhuurder zijn recht op die schadevergoeding en kan de

huurder met minder dan drie maanden opzeggingstermijn opzeggen.

Dit is wel pas mogelijk vanaf twee maanden na de ondertekening van het huurcontract, want tot die tijd kan de verhuurder het contract nog laten registreren. Daarover moest de rechtbank van Gent zich uitspreken. Een huurcontract van negen jaar werd ondertekend op 15 november. Twee dagen later, op 17 november, zegt de huurder het contract al op, ervan uitgaande dat het nog niet is geregistreerd.

Dat was ook zo, maar de verhuurder liet het huurcontract alsnog registreren op 2 december. En dat was nog op tijd, want hij had hiervoor nog tijd tot en met 14 januari. Tot zolang had de huurder moeten wachten om zonder schadevergoeding of opzeggingstermijn op te zeggen.

Had de huurder gewacht om op zeggen tot de eerste twee maanden waren verlopen, dan had hij het huurcontract inderdaad zonder opzeg-

gingstermijn van drie maanden kunnen opzeggen. Had hij het dan kunnen opzeggen vanaf 16 januari om te eindigen op bijvoorbeeld 25 januari? De woninghuurwet bepaalt uitdrukkelijk dat elke opzegging die te allen tijde kan worden gedaan, pas begint te lopen op de eerste dag van de maand volgend op de maand waarin de opzegging werd gedaan. De opzegging van de huurder zou hier dan pas kunnen beginnen lopen op 1 februari.

Hetzelfde vonnis bevestigt verder dat een opzegging niet aan vormvereisten gebonden is. De

opzegging is een eenzijdige rechtshandeling die onherroepelijk rechtsgevolgen creëert vanaf het moment waarop de opzegging is gegeven, zodat de andere partij weet wanneer het huurcontract een einde zal nemen. Ook al werd in de opzeggingsbrief gesproken van verbreken en ook al werd de wettelijke opzeggingstermijn niet gerespecteerd, dan nog

hebben we te maken met een geldige opzegging. Het 'verbreken' duidt op de wil van de huurder om een einde te maken aan het contract, en kan dus worden beschouwd als een opzegging.

Ook is het niet zo dat in bovenstaand geval de opzegging niet geldig was. De huurder heeft hier te kennen gegeven het huurcontract op te zeggen. De opzeggingstermijn wordt in dergelijke gevallen verlengd tot de termijn van drie maanden.

Is het negenjarig huurcontract niet geregistreerd, dan kan je als huurder er gemakkelijker van af, weliswaar pas na twee maanden na de ondertekening.



Rechtbank Gent, 9de kamer, 21 juni 2013 (tgr 2014-17)

OPROEP AAN DE HUURDER

Is het onduidelijk of je een huurcontract van negen jaar of van korte duur hebt. Wil je weten hoe je het contract het best opzegt en wanneer je dat het best doet? Ga dan gerust nog eens langs bij je huurdersbond.

HUURDER / VERHUURDER:

WIE HEEFT GELIJK, WIE KRIJGT GELIJK?

't Is nu toch al enige tijd geleden dat je verhuisd bent, maar nog steeds wandel je nog eens met plezier rond in je oude straat van weleer, voorbij je oude appartement, gewoon uit heimwee. Het was niet alleen de start van jullie woonloopbaan, nu al meer dan twintig jaar geleden, maar je hebt er altijd doodgraag gehuurd en ook omdat je nieuwsgierig bent naar wie er nu woont. Het is nu al jaren een vaste gewoonte om er om de zoveel tijd te passeren. En dan, uit het niets, word je op zo'n mijmerend moment aangesproken door iemand anders van het gebouw. Die heeft je al die jaren op regelmatige tijdstippen zien passeren, en heeft altijd al gedacht dat je een voormalig huurder was, en dacht, nu moet ik hem toch eens aanspreken. Ze doet je met plezier de woongeschiedenis van je appartement en het woonverhaal van je oude burens uit de doeken, die is sinds dan hier weg en die van boven woont hier nog steeds. En ofschoon je nu ook prettig woont, check je je oude straat graag nog eens uit op het internet. Huren hoeft dus niet alleen maar kommer en kwel te zijn. Nochtans tonen onderstaande huurverhalen aan dat het jammer genoeg ook anders kan.

Help, mijn verhuurder is een klusser!

Lies begon een goed half jaar geleden een knus appartement te huren aan de rand van een middelgrote Vlaamse stad. 'Rustig, groen en toch alles dichtbij,' redeneerde ze. Het appartement was bij de eerste bezichtiging nog niet helemaal in orde, maar onze huurster heeft een goed ontwikkeld ruimtelijk inzicht en zag meteen de charmes en mogelijkheden van het appartement. Bovendien beloofde de verhuurder plechtig dat alles wel in orde zou zijn gemaakt tegen dat het negenjarig huurcontract daadwerkelijk een aanvang zou nemen. En dat was nog twee maanden, tijd zat dus.

Een luxeprobleem, denkt de verhuurder, zodat hij nog niet meteen aan de werken meent te moeten beginnen, hij zal dat wel in zijn vrije uren en op zaterdagvoormiddag doen. Maar van uitstel komt afstel en tegen het moment dat Lies de sleutels in ontvangst moet nemen, is het appartement nog een open werf. Maar aangezien ze haar vorig huurcontract had opgezegd, kan ze niets anders dan er haar intrek in te nemen. De lijdensweg stopt niet, heel af en toe komt de verhuurder klussen, maar veel structuur ziet Lies daar niet in. De keuken is nog niet eens afgewerkt of hij begint al met de

muren van de gang, terwijl de kamers zelfs nog geen deuren hebben. Kortom, niets raakt eens deftig afgewerkt.

We zijn een half jaar verder, nog steeds ligt alles open en bloot in het appartement en Lies is de situatie meer dan beu. Ze heeft haar oog ondertussen laten vallen op een kleine rijwoning enkele straten verderop, dat wel in orde staat. Ze gaat te rade bij het registratiekantoor, want mocht het contract niet zijn geregistreerd, dan kan ze het zonder opzeggingstermijn van drie maanden en zonder schadevergoeding van nog eens drie maanden opzeggen wegens verhuis in het eerste jaar van haar negenjarig huurcontract. Maar helaas voor haar heeft de verhuurder zijn exemplaar wel laten registreren en heeft hij haar daar niet van op de hoogte gebracht. Beleefd is dat niet, maar juridisch is zo iets wel mogelijk. Feit is wel dat onze huurster vooral die drie maanden schadevergoeding niet ziet zitten, want eigenlijk is haar verhuurder er voor een groot stuk verantwoordelijk voor dat ze weg wil. Per slot van rekening is het niet haar schuld dat ze al een half jaar niet alleen in een onafgewerkt appartement woont maar ook dat ze elk weekend riskeert dat hij bij haar staat te kappen en te boren, wat ook zwaar op haar gemoed werkt.

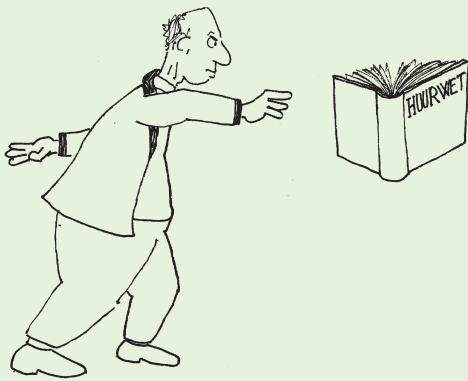
Lies zal de verhuurder nu moeten overtuigen om akkoord te gaan met een minnelijke beëindiging van het contract. Want het is duidelijk dat hij enkele zware contractuele fouten heeft gemaakt. Hij was niet alleen verplicht om het appartement in alle opzichten in een goede staat van onderhoud te leveren, *de leveringsplicht zoals dat heet*, hij moet de huurder ook *het rustig huurgenot* van het appartement garanderen tijdens het huurcontract. En het spreekt voor zich dat dit door de vele en eindeloos lijkende werken niet het geval is.

Mag het huurcontract huisdieren verbieden?

In mijn huis en tuin komen geen honden! Tom hoort het zijn verhuurder nog zo zeggen. Maar mag de verhuurder het houden van huisdieren verbieden?

Het contract strekt de partijen tot wet, is ook binnen de huurwet een algemeen aanvaard juridisch principe. Als je het huurcontract ondertekent, wordt ervan uit gegaan dat je akkoord gaat met de inhoud, dus ook met het contractueel verbod tot het houden van huisdieren. Mocht je er niet mee akkoord gaan, dan had je het gewoon niet moeten ondertekenen. Kanttekening hierbij is natuurlijk dat je als huurder al blij mag zijn een (deftige) huurwoning te hebben gevonden en een huurcontract te mogen ondertekenen. Aangezien de vraag naar deftige en betaalbare huurwoningen nog steeds vele malen groter is dan het aanbod, is het nog steeds de verhuurder die de inhoud van het huurcontract vastlegt en is er van onderhandelen als gelijkwaardige partijen absoluut geen sprake.

Maar wat als het huurcontract je als alleenstaande verbiedt een relatie aan te gaan en je nieuwe partner te laten inwonen? Strekt het contract de partijen dan ook nog steeds tot wet? Behalve de bezettingsnorm van de Vlaamse wooncode heeft de verhuurder er niets mee te zien of je nu alleen of met twee in de huurwoning woont, laat staan dat hij het zou kunnen verbieden dat je aan kinderen begint. Hij heeft zich niet te bemoeien met je persoonlijke leven en met het feit of je al dan niet zou gaan samenwonen in de huurwoning.



Hetzelfde zou kunnen opgaan voor huisdieren. Want sommige rechtbanken zeggen dat een contractueel verbod op huisdieren indruist tegen het recht op de eerbiediging van het privéleven van de huurder. Ze beroepen zich hier op het Europees verdrag van de rechten van de mens. Als het contract huisdieren verbiedt, dan mengt de verhuurder zich in het persoonlijke leven van de huurder. Zoiets zou er dan op neerkomen dat de verhuurder in het contract kan verbieden dat de huurder een relatie aanknoopt en wil gaan samenwonen. Dat mag dus niet zomaar.

Het recht van de huurder om zijn persoonlijke leven naar eigen keuze te leven, is een grondrecht... maar geen absoluut recht. Hij mag eigen keuzes maken maar mag hierdoor anderen geen schade of hinder toebrengen. Als de verhuurder vreest dat de hond met zijn geblaf heelder nachten de burens van de andere studio's in het gebouw wakker zal houden of schade aan muren en deuren zal aanbrengen, dan kan een contractueel verbod tot huisdieren wel verantwoord zijn. De verhuurder moet dus met een geldige uitleg afkomen waarom de huurder geen huisdieren mag houden. Een huurcontract waarin het houden van huisdieren *tout court* verboden is, kan dus niet zomaar. De verhuurder zijn belang zal er niet bij geschaad zijn als de huurder kleine en onschadelijke huisdieren houdt, zoals een cavia, kat of kleine hond in een huurwoning met omheinde tuin.

Aangezien de vraag naar huurwoningen groter is dan het aanbod, kan de verhuurder het zich veroorloven om kandidaat-huurders met huis-

dieren weg te selecteren. Mag de huurder dan verzwijgen dat hij een hond zal meenemen? Zowel op huurder als op verhuurder rust de informatieverplichting. Beiden moeten de andere partij voldoende informatie geven zodat het huurcontract in alle eerlijkheid kan worden gesloten. Zo mag de verhuurder geen woning verhuren waarvan hij weet dat ze net ongeschikt of onbewoonbaar werd verklaard of waarvan hij weet dat de huurder er zich niet zal kunnen

domiciliëren omdat het over een niet vergunde woning gaat. Anders begaat hij een pre-contractuele fout met schadelijke gevolgen voor de huurder. Want als je iets huurt met de bedoeling er je hoofdverblijfplaats te hebben, kan een weigering tot domiciliëren door het gemeentebestuur,

op vele vlakken ernstige gevolgen hebben.

Maar ook op de huurder rust die informatieverplichting. Ook hij moet de verhuurder alle relevante informatie geven opdat die laatste ook met alle mogelijke informatie kan beslissen om met jou als huurder een contract aan te gaan. Hoewel deze reactie vanuit menselijk oogpunt best te begrijpen valt, bevat dit toch risico's. Onder *verzwijgen* verstaat men het *opzettelijk niet* zeggen wat men *moet* zeggen. In dat laatste geval kan er sprake zijn van bedrog. Als blijkt dat dit voor de verhuurder cruciale informatie was waarvan hij het sluiten van het huurcontract afhankelijk maakte (in het verleden al veel last gehad van honden in de studio), dan kan hij zelfs de ontbinding of nietigverklaring van het huurcontract bij de rechter vorderen. Er zijn al vrederechters die in die zin hebben geoordeeld.

Niet alleen de verhuurder maar ook de huurder moet de andere cruciale informatie meegeven.



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).

Het kookfornuis van je ingerichte keuken versleten en dus niet meer naar behorend functionerend? Voortaan elke dag koude schotels, of toch een herstelling of vervanging voor de verhuurder? Je vindt het antwoord gemakkelijk terug in het Nieuwe Huurboek. Om op verzendingskosten te besparen, kan je het Huurboek + addendum bij je huurdersbond telefonisch bestellen en tijdens de kantooruren komen afhalen. Leden vermelden hun lidnummer.

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

DE CONCEPTNOTA PRIVATE HUUR ONDER HET VERGROOTGLAS *Vooruitblik op de nieuwe huurwet*

Naar goede gewoonte worden net voor het zomerverlof nog heel wat belangrijke politieke dossiers goedgekeurd. Halverwege juli gebeurde dat ook met de 'conceptnota private huur'. Minister van wonen Liesbeth Homans (n-va) kreeg de goedkeuring van de Vlaamse regering om op korte termijn een aantal prangende problemen op de private huurmarkt aan te pakken. Soms is het nog weinig concreet, maar de intenties zijn alvast duidelijk. De komende maanden zullen de plannen verder worden vormgegeven door een beperkte groep belanghebbenden. De huurdersbonden worden hierbij vertegenwoordigd via het Vlaams Huurdersplatform. We verduidelijken hier een aantal belangrijke elementen uit de nota. Een meer uitgebreide beschouwing kan je terugvinden via www.vlaamshuurdersplatform.be. Over de uitwerking van de conceptnota is het laatste woord nog niet gezegd, maar de huurdersbelangen zullen in elk geval met vuur verdedigd worden.

Woonzekerheid

De conceptnota bevestigt dat woonzekerheid een centrale doelstelling van ons woonbeleid is. Ook vandaag al vormen de contracten van negen jaar de hoeksteen van die woonzekerheid. Alleen merken we in de praktijk dat minstens evenveel contracten van korte duur worden gesloten. Het is nog onduidelijk hoe ze ervoor zullen zorgen dat een woninghuurcontract voor negen jaar ook echt de standaard zal worden. Er wordt ook onderzocht of er een soort van gratis verzekering 'gewaarborgd wonen' voor huurders kan komen. Wanneer je als huurder dan plots ziek wordt of je job verliest, zal de verzekering een bepaalde tijd tussenkomen.

Rechtswaarborgen bij renovaties

Verder zouden verhuurders die willen renoveren, extra opzeggemogelijkheden krijgen of de huur-

prijs kunnen verhogen. Verhuurders die dus een weinig kwaliteitsvolle woning verhuren, zouden met andere woorden worden beloond. Wanneer een woning vandaag niet voldoet, zijn er via een technisch onderzoek en een besluit van de burgemeester waarborgen voor de huurders om wantoestanden tegen te gaan. De burgemeester kan de verhuurder bijvoorbeeld dwingen tot renovatie, besluiten dat de bewoners de woning moeten verlaten en indien nodig ook in herhuisvesting van die bewoners voorzien. Daarenboven kan nu al volgens de wet onder specifieke voorwaarden worden opgezegd of de huurprijs worden aangepast wegens renovatie. Dit oordeel éénzijdig bij de verhuurder leggen, holt het ganse woningkwaliteitssysteem uit.

Ook zou de huurprijs vlotter moeten kunnen worden aangepast bij de hernieuwing van

een contract tussen dezelfde huurder en verhuurder. Dit uitgangspunt is problematisch. Er kan namelijk enkel sprake zijn van een vrije onderhandeling tussen twee partijen wanneer deze evenwaardig zijn. Wanneer de huurder echter een dreiging tot opzegging ervaart tijdens de onderhandeling, is dit natuurlijk nooit het geval. Eénzijdig een lopende overeenkomst wijzigen, doet afbreuk aan de rechtszekerheid. Het is ook strijdig met één van de fundamentele regels uit het verbintenissenrecht om het voorwerp van een overeenkomst in de loop van die overeenkomst te wijzigen.

De private huurmarkt socialiseren

De minister wil een kader uitwerken voor 'ge-conventioneerde (ver)huren'. Dit moet ertoe leiden dat het rendement van de verhuurder verzekerd wordt indien hij betaalbaar, kwaliteitsvol en met woonzekerheid verhuurt. Een soort aanbodsubsidie (bijvoorbeeld een belastingvermindering) voor verhuurders zal dan noodzakelijk zijn. Samen met een uitbreiding van de huursubsidies, waarover in de conceptnota helaas geen sprake is, moet dit zorgen voor een meer sociale private huurmarkt waar zowel huurders als verhuurders aan hun trekken komen. In de conceptnota wordt wel gesproken over een evaluatie en afstemming van de huursubsidie en huurpremie, maar niet van een uitbreiding. De voorwaarden waaraan een huurder moet voldoen, zullen worden herbekeken. Zo zou het niet langer verplicht zijn je in te schrijven bij een domiciliemaatschappij en ook zou de verplichte koppeling met een verhuisbeweging verdwijnen.



Herstellingen

De conceptnota spreekt verder over het uitwerken van 'een evenwichtig regime dat tegemoet moet komen aan de huidige rechts-onzekerheid voor de sanctionering van niet kwaliteitsvolle woningen'. Afhankelijk van de ernst van de problemen, moet de huurder verschillende eisen kunnen blijven instellen (nietigheid/ontbinding/uitvoering van de werken met huurprijsvermindering...). Specifiek voor huurherstellingen mag het duidelijk zijn dat ook slijtage ten laste van de verhuurder moet blijven. In de conceptnota wordt ook de opmaak van een uittredende plaatsbeschrijving verplicht. Dit is nu al zo voor de intredende plaatsbeschrijving. We vragen ons af wat de sanctie zal zijn indien hier geen gevolg aan wordt gegeven of wanneer dit niet conform de onderrichtingen wordt uitgevoerd. Het moet daarenboven duidelijk zijn dat de vergelijking van de intredende en uittredende plaatsbeschrijving niet de enige basis kan zijn om te beslissen of de oorzaak van schade bij huurder of verhuurder ligt. De vrederechter moet hier bij discussie steeds een oordeel over kunnen vellen. De huurder bepaalde rechten ontzeggen puur op basis van de uittredende plaatsbeschrijving, gaat dus veel te ver.

Aanpak discriminatie

Ongeoorloofde selectie van kandidaat-huurders is schering en inslag op de private huurmarkt. Het voorgestelde plan om discriminatie aan te pakken, is echt ondermaats. Een waaier aan instrumenten is nodig, startend bij sensibilisering, maar ook met een handhavingsluik (door middel van praktijktesten en mysterycalls) en voldoende sanctionering. Hier blijven we volledig op onze honger zitten. Gelukkig gaf minister Homans ondertussen toch schoorvoetend mee dat ze mysterycalls, weliswaar georganiseerd door de eigenaars zelf, wil inzetten in de strijd tegen discriminatie.

Ook de bron van het inkomen wordt vaak als ongeoorloofd selectie criterium gebruikt, al dan niet in combinatie met de oorsprong van de huurwaarborg. De stigmatisering en de traagheid die vaak met een ocmw-waarborg gepaard gaan, zorgen ervoor dat veel verhuurders deze kandidaten weigeren. De oorsprong van de huurwaarborg onzichtbaar maken, zoals wordt voorgesteld, is dus een essentiële verbetering. De regering wil daarom nadenken over de installatie van een huurwaarborglening. Uit het Groot Woononderzoek blijkt dat meer dan vier



op de tien huurders op de private huurmarkt moeite heeft om de waarborg te betalen. Gezien dit grote aantal lijkt het vanzelfsprekend om naar een meer algemeen systeem te gaan waarbij op een éénvormige manier de waarborg wordt samengesteld. Wanneer we het er daarenboven over eens zijn dat de verhuurder de oorsprong van de waarborg niet mag kennen, moet de piste van een centraal huurwaarborgfonds weer nadrukkelijk op het toneel komen. Een nieuwe regeling voor de huurwaarborg mag in elk geval geen extra betaalbaarheidsdrempel meebrengen.

Professionalisering

Huurders kunnen voor ondersteuning terecht bij de huurdersbonden. Uit het jaarverslag van de huurdersbonden blijkt al jaren dat wij onvoldoende middelen hebben om iedereen die advies nodig heeft, ook daadwerkelijk te kunnen helpen. De vraag is vele malen groter dan het aanbod, wat tot onhoudbare situaties leidt, zoals in Antwerpen waar alle spreekuren immens snel volgeboekt zijn en de avondpermanenties vaak uitlopen tot half twaalf 's nachts. Helaas wordt in de conceptnota met geen woord gerept over een versterking van de huurdersbondwerking. Er wordt echter wel gesproken van een project, in samenwerking met de Verenigde Eigenaars, om de eigenaars te professionaliseren. Het is geen evidentie om eigenaarsverenigingen en huurdersverenigingen op volledig gelijke voet te behandelen. Daar waar huurdersbonden in hun werking worden ondersteund om mee uitvoering te geven aan het recht op wonen, gaat dit niet op voor de eigenaarsverenigingen. Daarenboven kan men zich de vraag stellen of verhuurders, van wie de meerderheid tot de hogere inkomens behoren, niet op eigen financiële kracht professioneel advies kunnen inwinnen.

Juridisch kader

De minister en de Vlaamse regering beseffen terecht dat een volwaardig huurbeleid voor de private huurmarkt over meer gaat dan enkel de regelgeving van de woninghuurwet. De inschrijving in de Vlaamse wooncode en de blijvende verbinding met het gemeen huurrecht en het verbintenisrecht, draagt ook onze voorkeur weg. We zijn daarentegen erg sceptisch over aanpassingen van de procesregels. Vandaag kan er namelijk bij dagvaarding reeds na tien dagen een procedure lopen, bij verzoekschrift binnen drie weken. De reden van lang aanslepende procedures ligt dus ook vaak bij talmende eigenaard. Na de inleiding worden er, bij niet eenvoudige zaken, conclusies neergelegd. De beoordeling van een situatie waarover discussie bestaat over de aansprakelijkheid, moet steeds ten gronde worden gemaakt. Het is daarenboven een gemiste kans dat nog steeds zowel eigenaars- als huurdersverenigingen geen ondersteuning krijgen om juridische bijstand te mogen verlenen in de rechtbank, zoals de vakbonden daartoe wel gemachtigd zijn. Dit zou de toegang tot het recht voor zowel huurders als verhuurders nochtans sterk bevorderen.



Utkijken naar nieuwe huurwet.

HUREN IN EEN APPARTEMENTSGEBOUW (DEEL II): HET ONDERHOUD VAN DE TUIN

Zoals in het vorige Huurdersblad ook al uitvoerig aan bod is gekomen, betekent wonen in een appartementsgebouw dat je niet alleen rekening moet houden met de bepalingen van het huurcontract, maar ook met de statuten. En naast de huurprijs moet je meestal nog eens een bijkomend bedrag ophoesten voor de gemeenschappelijke kosten en lasten. De huurprijs is een vergoeding voor het gebruik van de woning, het appartement of de studio. Onder kosten verstaat men meestal de kosten van water, elektriciteit, verwarming, huur van meters, het onderhoud van de gemeenschappelijke delen... Het gaat om een vergoeding voor een voordeel of een dienst die de huurder van de verhuurder krijgt. Onder lasten verstaat men de taksen en belastingen verbonden aan de woning.

Verdeling van kosten en lasten

Het algemeen principe luidt dat de kosten en lasten verbonden aan de eigendom van de woning, of die een dienstverlening ten behoeve van de verhuurder vertegenwoordigen, voor de verhuurder zijn. Het gaat bijvoorbeeld enerzijds om de grondbelasting en de gemeentebelasting op balkons en garages, en anderzijds om het ereloon van de syndicus. Kosten en lasten verbonden aan het gebruik, het genot en de bewoning, zijn voor de

huurder (zoals verbruikskosten van de verwarming, het onderhoud van de gang in een appartementsgebouw of de milieutaks op het waterverbruik). Meestal gaat dit gepaard met een maandelijkse provisie of voorschot. Na verloop van bijvoorbeeld een jaar volgt dan de eindafrekening met het saldo dat de huurder nog moet betalen of dat in zijn voordeel wordt teruggestort.

En hierover kan al eens een discussie ontstaan, zoals een huurder onlangs heeft ondervonden. We noemen hem Ruben. Hij huurt sinds mei vorig jaar een leuk appartement in een chic gebouw, midden in het studentenkwartier van de stad. Bovenop de huurprijs betaalt hij ook een maandelijks voorschot van 35 euro voor het gemeenschappelijke onderhoud. Nu heeft hij onlangs voor de eerste keer een afrekening van de kosten en lasten ontvangen. En Ruben schrikt zich een hoedje, want die afrekening is dubbel zo duur dan wat het voorschot liet uitschijnen.

De afrekening

Betaalt de huurder een voorschot op de kosten en lasten, dan moet er op het einde van het boekjaar een afrekening volgen, waaruit moet blijken of dat voorschot al dan niet voldoende was en de huurder een bedrag moet terugkrijgen of bijbetalen. Die jaarlijkse eindafrekening moet een omschrijving van de uitgaven of kostenposten voor het gehele gebouw bevatten. Ook de eenheidsprijs van de gefactureerde producten of diensten, het aandeel van de huurder in de totale kosten (de zogenaamde verdeelsleutel), de eventuele kortingen die de eigenaar/verhuurder kreeg en het bedrag van de reeds door de huurder gestorte voorschotten moeten in deze afrekening vermeld staan. Dit noemt men de verantwoordingsplicht van de verhuurder. Omdat naar gelang van de aard van de kosten soms een verschillende verdeelsleutel wordt gehanteerd, moeten deze kostenposten op een logische manier worden gegroepeerd. Zo kan de verwarming in functie van de woonoppervlakte worden verrekend, en de liften in functie van de verdieping. De huurder moet dus steeds nagaan of de opgegeven kosten die hem worden aangerekend, wel degelijk te zijnen laste kunnen worden gelegd.

Een andere manier is dat de huurder een maandelijks vast bedrag (forfait) betaalt. Het voordeel van deze vaste of forfaitaire kosten is dat deze niet (of zeer moeilijk) kunnen stijgen wanneer de kosten in werkelijkheid de hoogte ingaan. Keerzijde van de medaille is dat het niet gaat om de werkelijke kosten: de huurder betaalt maandelijks een vast bedrag.



Gebruik van de gemeenschappelijke tuin

Maar Ruben betaalt dus een voorschot waarop de afrekening volgt. Een van de slokken van die afrekening is het onderhoud van de tuin. Nochtans staat er uitdrukkelijk in het huurcontract vermeld dat hij die tuin niet mag gebruiken, die is voorbehouden voor de patiënten van de dokterspraktijk op de benedenverdieping. Tussen de autostaanplaatsen staan daar wat struiken en planten. Huurcontract noch plaatsbeschrijvingen beschrijven die tuin, en bij de opsomming van de kosten en onderhoud wordt de tuin ook niet vermeld.

Hij gaat dan ook niet akkoord met de kosten voor het onderhoud van de tuin, en dat wordt zo met de verhuurder gecommuniceerd. Maar die laatste is het niet gewoon dat huurders hem tegenspreken. Hij stelt dat de huurder toch kon verwachten dat 35 euro niet voldoende ging zijn. En wat het onderhoud van de tuin betreft: hij kijkt er toch op uit dus kan hij er op die manier van genieten. Maar Ruben antwoordt dat hij ook kan genieten van het uitzicht van de kerktoeren iets verderop, en dat hij daar ook niet voor hoeft te betalen.

Bovendien staat dat allemaal zo in de statuten van het gebouw: elk appartement komt volgens een vastgelegde verdeelsleutel tussen in het onderhoud van de tuin. Het huurcontract verwijst inderdaad naar die statuten: 'De huurder verklaart kennis te hebben genomen van de bepalingen van de statuten en het reglement van orde en deze, evenals de beslissingen van de algemene vergadering van mede-eigenaars, te eerbiedigen.' Ruben heeft die statuten evenwel nooit gezien. Toen hij bij het ondertekenen van het huurcontract de verhuurder hierover aansprak, werd dit afgedaan als een louter contractuele formaliteit waarover hij zich absoluut geen zorgen hoefde te maken.

Statuten > huurcontract

En staan de statuten niet boven het huurcontract? Het huurcontract, noch de intredende plaatsbeschrijving, stellen dat de huurder moet instaan voor het onderhoud van de tuin; meer zelfs, die tuin wordt gewoon niet vermeld. Maar in de statuten staat dat Ruben zijn appartement volgens een bepaalde verdeelsleutel moet instaan voor het onderhoud, ook voor het tuingebeuren. Maar hier kunnen we stellen dat huurder en verhuurder bewust hebben afgeweken van die verdeelsleutel van de statuten door hierover in het huurcontract niets overeen te komen. Het huurcontract kan inderdaad afwijken van die statuten.

Dat betekent niet dat de verdeelsleutel uit de statuten niet moet worden nageleefd, maar huurder en verhuurder zijn vrij om onderling te bepalen wie voor welke kosten moet instaan, zoals hier is gebeurd. En aangezien de kosten voor het onderhoud van de tuin niet voor de huurder zijn, zal de verhuurder hiervoor moeten instaan. Op die manier wordt de verdeelsleutel van de statuten gerespecteerd.

Informatieplicht verhuurder

Is de verhuurder hier dan tekortgeschoten in zijn informatieverplichting door het voorschot bewust laag te houden. Want de huurder heeft met de hoogte van het maandelijks voorschot wel degelijk rekening gehouden toen hij besliste het contract te ondertekenen. Hoger zou zijn portemonnee niet hebben aangekund, en dan zou hij verder op zoek zijn geweest naar een ander appartement. Nochtans moet de verhuurder tijdens de



onderhandelingen voor het aangaan van het huurcontract de huurder alle informatie verstrekken opdat die 'in eer en geweten' en met een gerust gemoed het huurcontract kan aangaan.

Hier kan Ruben dus perfect aantonen dat de verhuurder niet voldaan heeft aan zijn informatieplicht en dus een precontractuele fout heeft begaan. Maar wat is dan de sanctie van zo'n precontractuele fout? De huurder kan een aanbod doen om een deel van de afrekening te betalen dat meer in overeenstemming is met het bedrag van het maandelijks voorschot. Maar uiteindelijk zal het laatste woord bij de vrederechter liggen als ze er samen niet uitkomen.



ADRESWIJZIGING

Of je nu een weekendje vrienden en familie inschakelt om mee te helpen met het vele leeuwewerk waarmee een verhuis toch onherroepelijk gepaard gaat, of je verkiest de korte pijn en een professionele verhuissfirma, je spullen moeten naar je nieuwe woning. Maar ook het Huurdersblad moet zijn weg naar je nieuwe brievenbus vinden. Als je verhuist, breng dan inderdaad je lokale huurdersbond (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.

DAK- EN THUISLOOSHEID IN BEELD

Housing first: eerst een dak boven je hoofd, dan de rest van je problemen aanpakken...

Duizenden mensen in België zijn dak- of thuisloos. Voor velen onder hen bieden de huidige opvangstructuren geen structurele oplossing. Housing First kan dan een antwoord zijn omdat het meteen toegang voorziet tot huisvesting voor kwetsbare, langdurige dak- en thuislozen. Ze worden huurder van een woning of appartement en moeten de huur betalen en de woning goed onderhouden, zonder dat ze aan andere voorwaarden moeten voldoen. Er wordt wel

woonbegeleiding aangeboden. Net voor de zomer organiseerde Feantsa (Europese federatie van organisaties die rond thuisloosheid werken), POD maatschappelijke integratie (streeft ernaar aan iedereen die door de mazen van het net van de sociale zekerheid valt en in armoede leeft), een menswaardig bestaan te garanderen, Housing First Belgium en het Steunpunt Algemeen Welzijnswerk hierover een tweedaagse conferentie.

Gilles Scheijnen bracht in het kader van Housing First de thematiek in beeld. De hierin gepubliceerde foto's mogen niet gereproduceerd worden zonder toestemming van de fotograaf. De auteursrechten blijven te allen tijde bij de fotograaf zelf – Gilles Scheijnen – info@gillesscheijnen.be – www.gillesscheijnen.be.



Alle rechten voorbehouden

Alle rechten voorbehouden



We do mistakes

We do I'm sorry

We do second chances



Alle rechten voorbehouden



Alle rechten voorbehouden

POD = PROGRAMMATORISCHE OVERHEIDSDIENST

Hoewel het hier en daar nog in de volksmond wordt gebruikt, behoort het woord ministerie in ons land bijna volledig tot het verleden. De verschillende ministeries werden omgedoopt tot federale overheidsdiensten (FOD's). Alleen het ministerie van defensie bleef zijn oude naam behouden. Het takenpakket van een federale overheidsdienst is evenwel hetzelfde gebleven als dat van het oude ministerie: ondersteuning van een minister, al heet de nadruk nu veel meer te liggen op dienstverlening aan de burger. De FOD's worden tijdelijk aangevuld met een aantal programmatorische overheidsdiensten (POD's), die werken rond belangrijke maatschappelijke thema's die verscheidene federale overheidsdiensten door kruisen, zoals gelijkekansenbeleid of duurzame ontwikkeling.



FISCALE HERVORMING IN BRUSSEL: HUURDERS DE DUPE

De zesde staatshervorming heeft het land grondig dooreengeschud. Zo werden de gewesten, waaronder Vlaanderen, bevoegd voor de private huurwet. Maar ook de financiering werd geregionaliseerd, zodat de gewesten een volwaardig eigen fiscaal beleid kunnen voeren. De Brusselse regering heeft als eerste de stap gezet naar een fiscale ommezwaai. Opzet van de hervorming heet de Brusselse fiscaliteit billijker, eenvoudiger en voordeliger te maken voor wie in Brussel woont. Er is een verschuiving van de belasting op arbeid naar de onroerende voorheffing. Belastingen op vastgoed liggen immers meer voor de hand omdat ze veel stabiel zijn en ook niet-Brusselaars treffen, dus mensen die in Wallonië of Vlaanderen wonen maar een woning in Brussel bezitten en die verhuren. Maar gevreesd kan worden dat ze die 'meerbelasting' gewoon zullen doorrekenen in de huurprijs, zodat de Brusselse huurder de dupe wordt. We vroegen aan Werner Van Mieghem, van de Brusselse bond voor het recht op wonen (BBROW), hoe de vork precies in de steel zit. En hij steekt meteen van wal.

Werner Van Mieghem : In de aanloop naar de laatste parlementsverkiezingen heeft Guy Vanhengel (Brusselse minister voor onder andere financiën en begroting – Open vld) beloofd om de belastingen, zoals de gewesttaks en personenbelasting, voor de Brusselaars te verlagen. Maar dan moesten wel andere inkomsten worden gezocht. Tijdens de regeringsonderhandelingen is onder andere naar bovengekomen om de onroerende voorheffing te verhogen en daarbij vooral eigenaars die buiten Brussel wonen maar hier iets verhuren, te belasten. Idee is dat ze hier hun geld verdienen met de huurinkomsten, maar weinig belasting in Brussel betalen. Dat wou men aanpakken via een hogere onroerende voorheffing. Om te voorkomen dat de eigenaars die in Brussel wonen, extra belast zouden worden, krijgen ze een aparte korting op de onroerende voorheffing. Bedoeling was dat de Brusselaar die verschuiving van belastingen niet

zou voelen. Dus voor wie in Brussel in zijn eigendom woont, zal dat weinig verschil maken. Een ander element van de belastinghervorming is dat de woonbonus zal worden afgeschaft. Om de aankoop van de gezinswoning toch te blijven steunen, zullen de registratierechten worden verminderd. Maar dat is wanneer je hier een eigendom aankoopt, niet huurt.

HUURDERSblad: *We hebben vernomen dat jullie niet helemaal blij zijn met die hervormingen...*

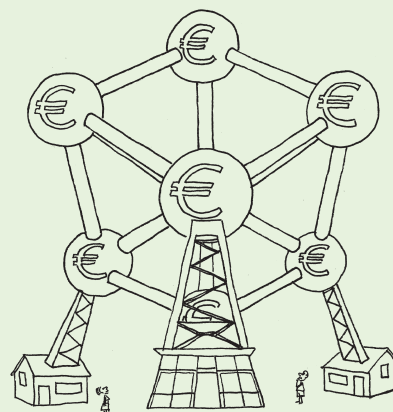
Werner Van Mieghem : Wie de hervorming het zwaarst gaat voelen in zijn portemonnee, is de verhuurder die buiten Brussel woont en hier iets verhuurt. Ons grote probleem is dat er wel compensaties voorzien zijn voor eigenaars die in Brussel wonen, maar onvoldoende voor de Brusselse huurder. De kans is zeer groot dat een verhuurder die buiten Brussel woont,

en het gaat hier toch om zowat 40 % van alle verhuurders van de Brusselse huurpanden, die hogere taks vroeg of laat gaat doorrekenen in de huurprijs, en dus aan de huurder. Voornaamste slachtoffers zijn daarbij opnieuw de huurder met een laag inkomen.

Naar het Grondwettelijk Hof

HUURDERSblad: *Plannen jullie nog verdere stappen dan?*

Werner Van Mieghem : We zijn met een aantal verenigingen naar het Grondwettelijk Hof gestapt omdat wij vinden dat de Brusselse belastinghervorming de huurder discrimineert. Op die manier hopen we de politieke druk te verhogen opdat de Brusselse regering werk zou maken van een objectieve huurprijs om zo te verhinderen dat verhuurders die fiscale hervormingen gaan doorrekenen in de huurprijs. Een huurrooster is sowieso opgenomen al in het regeerakkoord, zij het dat het enkel een indicatieve waarde zou hebben. Wat wij vragen aan de Brusselse regering: als je werk maakt van objectieve huurprijzen, dat je dan ook een commissie organiseert die dat kan verplichtend maken.



VERSCHIL IN FISCAAL STATUUT TUSSEN EIGENAARS-BEWONERS EN VERHUURDERS LEIDT TOT MARGINALISERING HUURMARKT

Naar aanleiding van de fiscale hervormingen in Brussel, kunnen we ons afvragen of de huurinkomsten ook bij ons te weinig worden belast. Nu gebeurt dat op basis van het kadastraal inkomen (KI), dat echter hopeloos achterhaald is. We vroegen aan Geert Goeyvaerts, doctoraal onderzoeker aan KU Leuven, faculteit economie, of hij het daarmee eens is. Hij werkt vooral rond fiscaliteit en de woningmarkt.

Geert Goeyvaerts : Dat kadastraal inkomen (KI) is inderdaad geen correcte weergave van het jaarlijks inkomen dat de verhuurder uit zijn huurwoning haalt, maar dat wil niet zeggen dat die inkomsten zwaarder moeten worden belast. Een herziening van het KI zou er dus niet noodzakelijk toe mogen leiden dat de huurinkomsten zwaarder moeten worden belast. De Brusselse regering gaat de onroerende voorheffing laten stijgen voor alle eigenaars, maar voorziet een korting voor de eigen woning. Hiermee zal ze de verhuurders zwaarder belasten dan eigenaars-bewoners. Daarnaast voorziet ze een daling in de inkomstenbelasting. Gevreesd kan worden dat de verhuurder die extra belasting zal doorschuiven naar de huurder, in die zin dat ze het zullen doorrekenen in de huurprijs. De belastingverhoging in de onroerende voorheffing kan uiteindelijk worden doorgeschoven naar de huurder via een hogere huurprijs. Het is dus deze laatste die de last van die verhoging zal dragen. Dat komt omdat zowel het aanbod als de vraag naar verhuurde woningen in Brussel prijsinelastisch zijn. Het aanbod kan niet snel worden uitgebreid of verkleind als gevolg van veranderingen in de woningprijzen of huurprijzen. En aan de vraagzijde kunnen heel wat mensen die huisvesting zoeken, nergens anders terecht dan op de private huurmarkt. Deze mensen bevinden zich vaak in de laatste inkomensklassen en beschikken niet over de financiële middelen om eigenaar te worden. Het is dus niet dat als de huurprijzen stijgen, er plots minder mensen op zoek zullen gaan naar een huurwoning in de hoofdstad. Ik deel daarom jullie vrees dat huurders de dupe zullen zijn van die hervormingen.

HUURDERSblad: Leg nog eens uit?

Geert Goeyvaerts : Ten eerste wil men nieuwe huishoudens naar Brussel lokken om zich

daar permanent te vestigen. Men wil de grote uitvaart van jonge, goedverdienende dertigers naar de rand tegengaan. Ten tweede wil de regering via de onroerende voorheffing een groter deel van de belastingen naar verhuurders verschuiven omdat er, in de ogen van de Brusselse regering, heel wat verhuurders inkomsten genieten uit hun huurwoningen in Brussel en daarbij 'profiteren' van het beleid, maar slechts in beperkte mate bijdragen via de belastingen. De 'fout' in deze logica ligt in het feit dat men veronderstelt dat de extra belastingdruk als gevolg van de verhoging van de onroerende voorheffing, ook daadwerkelijk door de verhuurders zal worden gedragen. De kans is reëel dat een substantieel deel van deze verhoging door de verhuurder naar de huurder zal worden doorgeschoven in de vorm van een hogere huurprijs.

HUURDERSblad: Maar moeten de huurprijzen dan niet dringend worden gereguleerd?

Geert Goeyvaerts : In mijn ogen is dat geen goed idee. Beter zou men de genomen hervormingen bijsturen. Na de jaren tachtig zijn we afgestapt van de huurprijsstijgingen aan banden te leggen. De huurprijs heeft een belangrijke signalisatiefunctie omdat die aangeeft waar en wanneer het aanbod van een bepaald product zou moeten worden uitgebreid. Op de woningmarkt gebeurt een dergelijke uitbreiding van het aanbod echter aan een veel trager tempo dan andere producten, maar op zich heeft dit ook zijn voor- en nadelen. Soms moeten we durven huurprijzen laten stijgen om het aanbod uit te breiden. Maar als we door overheidsoptreden de private huurmarkt onder druk zetten, moeten we eerder het gevoerde beleid aanpakken in plaats van prijzen te laten regulariseren. Als je ziet dat na de hervormingen de prijzen stijgen, moeten we er de politici op wijzen dat hun hervormingen hebben geleid tot deze stijgingen binnen Brussel en dat de belastingverhoging grotendeels op de schouders van de huurders is terechtgekomen.

HUURDERSblad: Wat er nu in Brussel gebeurt (verschuiving van belastingen van arbeid naar eigendom), kan dat ook in Vlaanderen gebeuren?

Geert Goeyvaerts : Het is moeilijk om te zien wat het beleid hier van plan is. Het is koffiedik kijken; in het begin dacht men eraan, maar mijn gevoel is dat men daar nu van is afgestapt. Wel zie ik geen stap vooruit in het terugdringen van het verschil in statuut tussen eigenaar en verhuurder. Het fiscaal statuut van eigenaars en verhuurders zou gelijkmatiger moeten. En toegegeven, de woonbonus werd hier verlaagd, maar renovatiepremies zijn er nog steeds enkel voor eigenaars-bewoners en niet voor verhuurders. Op die manier wordt de verhuurder niet gestimuleerd om te investeren in de kwaliteit van de huurwoning, de voordelen zijn voor verhuurders te klein.

HUURDERSblad: Je had het daarnet over een verschil in fiscaal statuut tussen eigenaar-bewoner en eigenaar-verhuurder?

Geert Goeyvaerts : Daarmee had ik het over enkele andere hervormingen in Brussel, met name de afschaffing van de woonbonus in ruil voor een verlaging van de registratierechten. De woonbonus werkt niet, dat is al lang aangetoond. In België ligt de nadruk nog altijd op het eigen woningbezit. Ook het belastingstatuut van de eigenaar-bewoner en verhuurder moet gelijkmatiger, om marginalisering van de private huurmarkt weg te werken. Naast de onroerende voorheffing wordt de verhuurder ook nog eens in de personenbelasting belast op het – weliswaar verouderde – kadastraal inkomen; de eigenaar-bewoner is vrijgesteld van de belasting op zijn eigen woning. Ofschoon het ergens wel begrijpelijk is dat de Brusselse regering mensen in Brussel wil laten wonen, zie je toch dat de korting op de registratierechten enkel gaat voor een eigen woning in Brussel en niet voor iemand die niet in Brussel woont maar er wel een woning wil kopen om deze te verhuren. Op die manier dreigt de Brusselse huurmarkt onder druk te blijven omdat men op die manier minder vlug geneigd is te investeren in de Brusselse huurmarkt. Die registratierechten schermen de markt af zodat het aanbod op de private huurmarkt in Brussel mogelijks te klein blijft of in elk geval minder snel zal reageren op prijschommelingen, waardoor de huurprijzen op een hoger niveau blijven dan in een situatie zonder hoge registratierechten.

CONTRACTEN VAN TIJDELIJKE DUUR IN DE SOCIALE HUUR – HOORZITTING VLAAMS PARLEMENT

Het hing al een tijdje in de lucht (zie ook Huurdersbladen 226 en 227), de Vlaamse regering wil voortaan dat huurcontracten in de sociale huur tijdelijk (negen jaar met driejaarlijkse verlengingen) worden en moeten worden opgezegd als de sociale huurder ondertussen te veel verdient. De huurdersbonden hebben zich hier altijd tegen verzet. Op 23 juni mochten de huurdersbonden, bij monde van het Vlaams huurdersplatform, onze overkoepeling, samen met de Vereniging van Vlaamse huisvestingsmaatschappijen en VIVAS, netwerk van sociale huurders, hun standpunt verdedigen in het Vlaamse parlement. Tevergeefs evenwel. De minister wou van geen wijken weten. We vroegen uitleg aan Vlaams parlements lid An Christiaens (cd&v).

HUURDERSblad: *Wat de tijdelijke contracten voor nieuwe sociale huurders betreft, minister Homans wou van geen wijken weten?*

An Christiaens: De invoering van tijdelijke contracten in de sociale huur werd bij de vorming van de huidige regering ingeschreven in het regeerakkoord. In die zin is de opname van dit principe eigenlijk geen kwestie van al dan niet te willen wijken; het betreft de uitvoering van het regeerakkoord.

HUURDERSblad: *Nochtans hebben wij er dikwijls op gehamerd dat het maar om een marginaal fenomeen ging. Waarom dan toch als algemene regel ingeschreven?*

An Christiaens: Het principe van de tijdelijke contracten wordt inderdaad als algemene regel inschreven. Maar sociale huurders zullen, zolang ze aan de inkomensvoorwaarde blijven voldoen, wel in hun woning kunnen blijven wonen. Uiteindelijke bedoeling is dat de soci-

ale huurwoningen vooral zouden gaan naar die mensen met de grootste woonnood.

Nieuwe werkloosheidsval?

HUURDERSblad: *Gaan huurders dan geen schrik hebben om zich op te werken als ze weten dat ze dan tegen hun zin in, hun 'vertrouwde' woning zullen moeten verlaten? Kweek je dan geen 'nieuwe' werkloosheidsval?*

An Christiaens: Er wordt inderdaad al eens verwezen naar het mogelijke risico van het creëren van een nieuwe werkloosheidsval. En het is een gegeven waar we niet blind mogen voor zijn, maar zelf ben ik daar eigenlijk niet zo erg bang voor. Je zal natuurlijk altijd wel mensen hebben die de rekening zullen maken en die zich op een

bepaald moment de vraag zullen stellen of het wel voldoende loont om voltijds of halftijds te gaan werken. Maar ik denk dat veruit de meeste mensen vooruit willen en er alles aan zullen doen om hun werk- en levenssituatie te verbeteren. Overigens moet er wat dat betreft ook op gewezen worden dat, op basis van de fiscale gegevens uit het aanslagjaar 2012, blijkt dat 70 % van de aangegeven netto belastbare beroepsinkomsten lager lag dan 34.591 euro (de hoogste inkomensgrens in de sociale huursector bedraagt 35.298 euro voor het jaar 2016, te verhogen met 1.973

euro per persoon ten laste). Maar het komt er in deze wel op aan voor de minister om het ganse systeem van dichtbij te monitoren opdat het in de praktijk geen werkloosheidsval wordt. Als dat zo dreigt te evolueren, moet er uiteraard worden ingegrepen.

An Christiaens:
'Sociale woningen
voor wie daar het
meest nood aan heeft.'

HUURDERSblad: *De vvh (Vereniging Vlaamse huisvestingsmaatschappijen) toonde zich geen grote voorstander van deze nieuwe maatregel, omdat beter verdienende sociale huurders ook een hogere huurprijs betalen, wat voor meer inkomsten voor de maatschappij zorgt. Dat dreigt nu weg te vallen. Gaan ze compensaties krijgen?*

An Christiaens: Het is natuurlijk zo dat beter verdienende huurders ook een hogere huurprijs betalen. En wanneer dat soort huurders in de verre toekomst minder aanwezig zal zijn, zal dat inderdaad effecten hebben op de inkomsten die de huisvestingsmaatschappijen uit huur ontvangen. Maar er bestaat natuurlijk ook nog altijd zoiets als de gewestelijke sociale correctie (gsc). Daarbij krijgt een huisvestings-



Politici ontvangen huurders.



Vlaams parlementslid An Christiaens

maatschappij een tegemoetkoming om het verschil tussen de huur- en andere inkomsten en de uitgaven op te vangen.

HUURDERSblad: *De mogelijkheid tot opzeggen als je te veel verdiende, was inderdaad nu al voorzien, maar werd amper gebruikt, onder meer net om die extra inkomsten voor huisvestingsmaatschappijen. En nu gaan ze verplicht worden om het contract op te zeggen?*

An Christiaens: Die mogelijkheid was inderdaad voorzien, maar iedereen weet dat er geen gebruik van werd gemaakt. Het klopt dat ze het contract moeten opzeggen wanneer het inkomen van de huurder zich te veel boven de toelaatbare grens bevond. Let wel, er zijn uitzonderingen. Aldus zal bijvoorbeeld het inkomen van een inwonende persoon die mantelzorg verleent, niet worden meegeteld. Ook de huurder die zijn pensioen heeft aangevraagd en daardoor een inkomen zal hebben dat onder de 125%-grens ligt, zal bijvoorbeeld kunnen vragen om zijn contract niet op te zeggen. Een huurder kan vragen om de opzegging in te trekken als hij aantoonde dat hij zijn pensioen heeft aangevraagd of de wettelijke pensioenleeftijd zal bereiken uiterlijk drie jaar na de vervaldag van de huurovereenkomst en dat hij ten gevolge van die pensionering een inkomen zal hebben dat onder het plafond van 125 % ligt. Indien de pensionering verder dan drie jaar in de toekomst ligt, en het inkomen is te hoog, dan zal de huurder inderdaad met een opzegging van de huurovereenkomst worden geconfronteerd en zich later, wanneer hij na zijn pensioen opnieuw aan alle voorwaarden voldoet, en in aanmerking wil komen voor een sociale huurwoning, zich terug moeten inschrijven.

HUURDERSblad: *Zal dat later ook kunnen worden gebruikt bij de nu reeds lopende*

sociale huurcontracten?

An Christiaens: De sociale huurcontracten die worden gesloten voor de inwerkingtreding van de nieuwe regels, zullen niet aan die nieuwe regels onderworpen zijn. Alle sociale huurders die op dit ogenblik over een sociaal huurcontract beschikken, zullen dat ook naar de toekomst toe blijven doen. Op hen zijn de tijdelijke contracten niet van toepassing.

Er zijn gewoon meer sociale woningen nodig

HUURDERSblad: *Tegenstanders zeggen dat dit een beperkte impact zal hebben op de wachtlijsten? Moeten er dan niet gewoon meer sociale woningen bij? De nieuwe maatregel zal pas ten vroegste tegen 2025 effect hebben. Kunnen er ondertussen niet gewoon meer sociale woningen worden bijgebouwd?*

An Christiaens: Dat is een correcte vaststelling. De enige echte structurele maatregel om de lange wachtlijsten in te korten, is een verhoging van het aanbod. Ik wil er dan ook op wijzen dat wij met de huidige meerderheid alles in het werk stellen om het aanbod aan sociale huurwoningen te verhogen. Je weet ongetwijfeld dat het jaar 2015 een recordjaar was qua investeringen in de realisatie van nieuwe sociale woningen; meer dan een miljard euro werd geïnvesteerd. En ik wil erop wijzen dat bij de recente begrotingscontrole nog werd beslist om de machtiging voor de vmsw voor dit jaar met 200 miljoen euro te verhogen. Er wordt dus wel degelijk ook volop ingezet op de realisatie van bijkomende woningen.

HUURDERSblad: *Is de grens van 125 % niet te nipt? Eerder was een grens van 200 % aangekondigd.*

An Christiaens: De minister heeft beslist om in deze een grens van 125 % te hanteren. Op basis van deze regel hebben momenteel 5.368 (ofwel 3,88 %) sociale huurders een inkomen dat te hoog ligt. Er zal overigens rekening worden gehouden met het rekenkundig gemiddelde van het inkomen bij de drie laatste jaarlijkse huurprijsaanpassingen. De niptheid van de grens wordt dus al lichtjes genuanceerd.

HUURDERSblad: *En zullen ze tot slot hun weg dan wel op de private huurmarkt vinden? We weten dat het niet zo evident is om daar een goede woning te vinden?*

An Christiaens: Dit is een zeer terechte bekommernis. We weten dat de private huurmarkt, hoewel het Groot Woononderzoek de lichte heropleving ervan aantoonde, dringend aan versterking toe is. Het aanbod aan private huurwoningen moet omhoog en daartoe dienen de nodige maatregelen uitgewerkt. Private eigenaars moeten worden aangemoedigd om te (blijven) investeren in woningen met als doel deze te verhuren op de private markt. Als we daar kwalitatieve en betaalbare woningen willen garanderen, moeten we de nodige maatregelen uitwerken om huurders en verhuurders te ondersteunen. Ik kan je verzekeren dat ook daar volop aan gewerkt wordt.

JE ELEKTRICITEIT WORDT NIET DUURDER, MAAR JE FACTUUR WEL HOGER

Wanneer je meer energie verbruikt, moet je meer betalen. Dat klinkt logisch, maar dat is het blijkbaar niet. De VREG (Vlaamse regulator van de elektriciteits- en gasmarkt, die heet in te staan voor efficiëntie op de indertijd vrijgemaakte energiemarkt) stelt voor om de elektriciteitsfactuur in eerste instantie te baseren op de maximale energiecapaciteit van de woning en minder op het daadwerkelijke energieverbruik. En dat is slecht nieuws voor huurders.

Energiekosten lopen vaak hoog op. Door verschillende maatregelen van de regering wordt de elektriciteitsfactuur steeds verder de hoogte in gestuwd. Denk maar aan de energieheffing (in de volksmond 'turteltaks'), de btw-verhoging, de hogere vennootschapsbelasting voor intercommunes die wordt doorerekend aan de verbruikers en de gratis 100 kwh per gezinsslid die wordt afgeschaft (zie ook huurdersblad 225). Voor veel huurders is elektriciteit ondertussen al onmenselijk duur, maar nu wordt dit basisproduct stilaan onbetaalbaar. Dan denk je, ik ga het wat zuiniger aandoen met mijn elektriciteitsverbruik en kan je dus niet anders dan energiezuiniger te

gaan leven. Maar zal dat überhaupt nog zin hebben?

De VREG heeft aangekondigd dat ze vanaf 2019 de elektriciteitsprijzen op een andere manier wil berekenen. De kosten om de elektriciteit te verspreiden, zouden minder gebaseerd zijn op het daadwerkelijke energieverbruik, maar meer op het aansluitingsvermogen. Wacht even. Als de vaste kosten hoger zouden worden, is de winst door spaarzaam te zijn met energie dan niet kleiner? Je verbruik kan je minderen, maar je duurdere aansluiting moet je hoe dan ook betalen. Zeker als huurder heb je dat niet zelf in de hand. De aansluitingen zitten er al bij aanvang van de huur. Dat aanpassen kost ten

eerste wel wat centen, en ten tweede is dit de verantwoordelijkheid van de verhuurder. De VREG stelde voor dat je de capaciteit zou kunnen aanpassen volgens je verbruik, waardoor de vaste kosten zouden dalen. Een eigenaar zou dit eventueel nog kunnen overwegen, maar voor de huurder gaat dit dus helaas niet op.

Het zijn daarenboven vooral gezinnen die weinig energie verbruiken, die het grootste slachtoffer zullen worden. Aan de ene kant wordt iedereen aangemoedigd om zeer duurzaam te wonen en dus niet al te veel energie te verbruiken, maar aan de andere kant worden de prikkels om dit te doen afgebouwd.

Meer heffing betalen dan elektriciteit verbruiken

Ook de energieheffing wordt bepaald op basis van het aansluitingspunt in plaats van het energieverbruik. Voor bijvoorbeeld het aansluitingspunt in de gemeenschappelijke delen van een appartementsblok met drie appartementen zal je honderd euro moeten ophoesten. Voor elk appartement dus 33 euro, terwijl in die gemeenschappelijke delen amper stroom wordt verbruikt, soms hooguit voor één enkel spaarlampje. Dan betaal je meer heffing dan verbruik. Dan is er toch iets raars aan de hand. De pure energieprijz zou zelfs gedaald zijn, maar door belastingen en hogere distributietarieven zie je dat niet terug op de factuur.

Het mag duidelijk zijn dat huurders ondertussen meer dan één keer worden gestraft. Niet alleen zijn de woningen op de huurmarkt van een beduidend slechtere (energie)kwaliteit dan die op de eigendomsmarkt, en is dus vanzelf ook het energieverbruik hoger, maar ook de bijkomende taksen zijn oneerlijk. Als er nu ook nog een nieuwe berekeningswijze komt voor de elektriciteitsfactuur, is het hek helemaal van de dam. Energie, maar ook de daarmee gepaard gaande kosten, moet je simpelweg bepalen volgens de hoogte van het verbruik. Wie weinig energie verbruikt, moet daarvoor beloond worden. Wie overdreven veel energie gebruikt, moet daarvoor dan ook wat meer in de buidel tasten.



Niet langer je verbruik telt in de factuur.

INTERNATIONALE DAG TEGEN DE ARMOEDE

Jaarlijks wordt op 17 oktober de verzetsdag tegen armoede georganiseerd. Op www.investereninwonen.net vind je alle acties terug. Dit jaar kozen de verenigingen waar armen het woord nemen, huisvesting als centrale thematiek. Hieronder vertellen Pauline, Marc en Helmut waarom wonen voor hen zo belangrijk is. Pauline en Marc zijn lid van Change Antweesens, een woon-discussiegroep binnen De Buurtwinkel in Brussel. Helmut is lid van de bewonersgroep sta-an, een bewonersgroep met sociale huurders uit de verschillende Antwerpse verenigingen waar armen het woord nemen.

HUURDERS AAN HET WOORD



Ik ben **Helmut** en woon als sociale huurder in een tweeslaapkamer appartement van Woonhaven in Antwerpen. De woning is tien jaar geleden wel gerenoveerd, maar ik denk met een redelijk laag budget. De huurprijs en vooral de extra kosten maken de huur wel extra duur. Met mijn pensioen van 1.600 euro lukt het ons twee nog net om rond te komen. Voor 17 oktober wil ik onder andere aan de minister van wonen meegeven dat sociale woningen betaalbaar moeten zijn voor mensen met een laag inkomen. Zeker ook rekening houden met de extra kosten! Zo zouden er een pak minder uithuiszettingen zijn. 1/3 is de max!



'Ik ben **Marc**, ben alleenstaande en ik woon dicht bij de Beurs in Brussel. Ik huur privé, een appartement op de tweede verdieping, met lift. Ik ben tevreden want ik betaal niet al te veel en het appartement is erg goed gelegen. Ik ben er al tien jaar. Mijn vorige woning was echt te klein, 20 m²,

nu is het met 32 m² wel ok. Het is echt nodig om in actie te komen voor huisvesting. Het is moeilijk om nog iets te vinden tegen een redelijke prijs. De huurprijzen zijn erg hoog en er zijn te veel woningen die niet in orde zijn. De huuradvertenties zouden beter en duidelijker moeten zijn.'

'Ik ben **Pauline** en woon in het centrum van Brussel in een appartement verhuurd door de Grondregie van stad Brussel. Ik ben maar half tevreden want de gemeenschappelijke kosten zijn hoog voor mij. Ik ben alleen en betaal al 180 euro per maand aan kosten. De warmte gaat gewoon door de ramen heen. De lift is altijd kapot, ik woon op de vierde verdieping, dus dat is lastig. Anderzijds ben ik wel blij met het appartement, zeker met het mooie zicht. Ik ben er nu pas vijf maand, mijn vorige woonst was helemaal niks, er was veel burenlawaai. Wonen is een erg belangrijk thema, het ligt me nauw aan het hart. Het is een zorg voor mij en vele andere mensen. Zolang je zorgen hebt over je woning, kan je niet helemaal gelukkig zijn. Een mens heeft echt een goed dak boven het hoofd nodig. Er slapen veel mensen op straat en toch zijn er zoveel leegstaande woningen overal, dat kan toch niet.'



DISCRIMINATIE OP DE PRIVATE HUURMARKT (DEEL ZOVEEL...)

Discriminatie is verboden. Toch komt het nog vaak voor op de private huurmarkt. Uit het Groot Woononderzoek 2013 blijkt dat 22 % van de verhuurders liever niet aan kandidaten van vreemde afkomst willen verhuren (Huurdersblad 223). Maar wil je discriminatie daadwerkelijk kunnen aanpakken, dan moet je dat kunnen bewijzen. En daar ligt precies het probleem. Vaak vind je daarvan niets op papier terug. Ga dan hiervoor maar eens naar de rechtbank. Praktijktesten zouden kunnen aantonen dat er daadwerkelijk wordt gediscrimineerd, maar daar zijn de meerderheidspartijen niet voor te vinden. En de meeste verhuurders zijn wel slim genoeg om dat niet zwart op wit te uiten. En zo blijft het maar sluimeren...

Aanpak minister Liesbeth Homans

De conceptnota 'private huur' van de minister (zie elders in dit nummer) heeft het bij de aanpak van discriminatie op de private huurmarkt enkel over sensibilisering. Zo was de minister van plan om eigenaarsverenigingen geld te geven om hun leden te sensibiliseren, lazen we begin deze zomer in de kranten. Uiteraard is dat belangrijk, maar slechts een begin. Eigenlijk zijn een waaiër aan instrumenten nodig, inderdaad startend bij sensibilisering. Maar zelfregulering en verplichte handhaving en sanctionering zijn vaak ook nodig. Dat kan bijvoorbeeld met mystery calls. Dat zijn anonieme telefoontjes om te testen of verhuurders of vastgoedmakelaars discrimineren.

Discriminatie op de
huurmarkt, jammer
genoeg nog steeds
aanwezig.

Discriminerend huurcontract

Toch valt er af en toe een verhuurder door de mand, zo getuigt volgend fragment uit een huurcontract uit het Antwerpse. Door medische omstandigheden moet de huurder zijn geregistreerd negenjarig huurcontract snel zien te beëindigen. Opzeggingstermijn bedraagt drie maanden, maar hij zou dat liever korter zien, wat hij ook aan de verhuurder vraagt. Die kan hiermee akkoord gaan als er eerder een nieuwe huurder wordt gevonden, wat uiteindelijk ook is gebeurd. Maar volgens de verhuurder dank zij hemzelf, *want mijn huurder gaf niet veel medewerking*, voegt hij er nog aan toe. Maar dan nemen we het huurcontract onder de loep en valt ons oog op artikel 2 van het contract.



Fragment huurcontract

Onze huurder heeft nieuwe huurders voorgesteld, maar de verhuurder zou deze mensen zelfs niet hebben willen ontmoeten omdat ze van vreemde origine waren. Onze huurder weigert hier onderscheid in te maken en gaf de kandidaturen toch door. Waarschijnlijk is dit wat de verhuurder bestempelt als *niet veel medewerking*. Huurdersbond Antwerpen geeft deze vorm van discriminatie, in samenspraak met de huurder, door aan Unia, het interfederaal gelijkheidscentrum dat discriminatie bestrijdt. En die zijn formeel: het gaat hier duidelijk om een inbreuk op de antidiscriminatie-wetgeving.

Praktijktesten op de Gentse huurmarkt

Reeds in september 2013 (Huurdersblad 216 online) schreven we over de schrijnende resultaten van onderzoek van de Gentse universiteit over discriminatie op de private huurmarkt. Ook in het progressieve Gent bleek discriminatie schering en inslag. Nieuw onderzoek – via praktijktesten – toonde duidelijk aan dat personen met een andere etnische origine of met een handicap, stelselmatig worden gediscrimineerd in hun zoektocht naar een geschikte woning. Het stadsbestuur kondigde aan te zullen blijven controleren. In een volgende fase (april-juni 2015) werd onderzocht hoe verhuurders reageren wanneer ze weten dat ze kunnen worden gecontroleerd (Huurdersblad 223). Dan blijkt de discriminatie toch afgenomen is bij vastgoedkantoren, maar helaas niet bij particuliere verhuurders. De stad zal de komende jaren met praktijktesten gerichte controles uitvoeren naar discriminatie op de Gentse private huurmarkt, waarbij het niet de bedoeling is om een heksenjacht te voeren op verhuurders en vastgoedmakelaars. De resultaten worden wel overgemaakt aan het beroepsinstituut voor vastgoedmakelaars (BIV), dat een sanctie aan een betrapte makelaar kan opleggen, en aan Unia, dat een gerechtelijke procedure kan opstarten.



Nuttig of gevaarlijk voor je tuin?

SLAKKEN IN DE TUIN

2016 zal de geschiedenisboeken ingaan als het jaar met een uitzonderlijk natte eerste helft. In Ukkel viel er elke maand meer dan de normale hoeveelheid neerslag, met een record in juni. Samen met de abnormaal natte maanden januari en februari leidde dit tot de hoogste neerslaghoeveelheid die in de periode 1833-2016 ooit in ons land werd geregistreerd. Dan is het niet zo uitzonderlijk dat er afgelopen zomer slakken je tuin met een bezoekje verveerden, of eerder overspoelden. Die diertjes houden immers van nat en vochtig weer. Want slakken bewegen zich voort op hun buik met behulp van een slijmlaagje. In een droge omgeving droogt dat slijmlaagje uit, onder heel droge omstandigheden droogt zelfs hun hele lijf uit, waardoor ze sterven. Vandaar dat

je er minder last van hebt in zonnige en droge zomers. Slakken zijn trouwens de enige weekdieren die ook op het land leven. Toch leeft het overgrote deel van het slakkenbestand in zee of in zoet water. Wereldwijd zijn er zo 60.000 tot 75.000 verschillende soorten bekend. Sommige soorten zijn ook eetbaar, zoals escargots.

Bedreiging voor je sier- of moestuin?

Slakken zorgen vooral voor het opruimingswerk in de natuur omdat ze alles eten, van dood organisch materiaal tot kleine diertjes. Hun natuurlijke vijanden zijn egels, muizen, merels, kikkers, reptielen en sommige insecten zoals kevers en spinnen. Vergeet dus niet dat je lieve kat de vijand van de meeste vijanden van de slak zijn. Maar naaktslakken zijn ook

een gruwel voor veel tuinliefhebbers. Naaktslakken vreten immers aan de bladeren van vrijwel alle groenten, met een voorkeur voor de zachte plantdelen en jonge kiemplanten. In zaad- of plantbedden kunnen ze ware ravages aanrichten. Huisjesslakken zijn minder schadelijk voor je planten dan naaktslakken. Die hoef je dus niet uit te roeien. Zo kan je kleuter urenlang geboeid naar hun handel en wandel blijven kijken. Zijn ze toch met te veel, dan kan je ze gemakkelijk met de hand naar elders verhuizen. Gelukkig zijn er diervriendelijke manieren om slakken bij je planten weg te houden. Belangrijk is er tijdig mee te beginnen. In het begin van de lente leggen de volwassen slakken massaal hun eitjes, die snel uitkomen. Om dit te vermijden, kies je best voor planten waar slakken niet van houden, of je kan je planten omringen met sterk geurende kruiden, zoals tijm, rozemarijn, salie of look. Ook scherpe hindernissen kunnen helpen: gooi fijne eierschalen of grint tussen je planten. Iets grondiger maar dan ook dierenvriendelijker zijn slakkenkorrels die ze opeten waarna ze sterven. Gif rondstrooien is niet zo goed, omdat de vogels die slakken eten, hierdoor ook riskeren te worden vergiftigd.

Slakken aan zee

Deze zomer werd Nieuwpoort door tien-duizend slakken geteisterd. In plaats van afgelopen winter te sterven, hebben ze zich door de zachte temperaturen gewoon vermenigvuldigd. En die zorgden samen voor heel wat schade. Niet alleen het pas aangelegde nieuws stadsbos werd aangevreten door de beestjes – een vierde van de bomen werd beschadigd – maar zelfs brieven werden beschadigd zodat *B-post* niet anders kon dan een bus te verzegelen.



WWW.HUURDESBOND.BE

Sta jij ook op met de huurwet, en ga je er ook mee gaan slapen? Met andere woorden, ook zo bezeten door de huurwet? Vergeet dan zeker niet dagelijks door te klikken naar onze vernieuwde website. Je kan je er ook inschrijven op onze gloednieuwe nieuwsbrief, zodat er je niets meer kan ontgaan of ontglippen van de boeiende wereld van het huren. Meer dan één enkele muisklik waard!



HUURDERSORGANISATIES

De huurdersbonden geven geen telefonisch advies, noch advies over handelshuur.



HUURDERSBOND OOST-VLAANDEREN v.z.w.

Grondwetlaan 56 b · 9040 Sint-Amandsberg · tel.: 09/223.28.77 & 223.63.20 · fax: 09/234.04.73 · e-mail: huurdersbond.o-vl@pandora.be

Gewijzigde spreekuren

- Gent (Sint-Amandsberg) · iedere maandagnamiddag, en dinsdag-, donderdag- en vrijdagoverdag na afspraak & zonder afspraak elke donderdagavond tussen 17.30 en 19.30 u
- Aalst · iedere dinsdagavond tussen 17 en 19 u, telkens zonder afspraak (Werf 9 – **NIEUW!**)
- Eeklo · iedere dinsdagavond tussen 17 en 19 u, telkens zonder afspraak (Moeie 16 A)
- Ronse · elke maandag tussen 14 en 16 u, telkens zonder afspraak (Oscar Delghuststraat 62 · Sociaal Huis)

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

STEUNPUNT WAASLAND

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

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

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

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

HUURDERSBOND ANTWERPEN

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

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

Lier · eerste, derde en vijfde maandag van de maand van 17 tot 19 u, tussenliggende weken op donderdag van 10 tot 12 u

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

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

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

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

STEUNPUNT TURNHOUT

Otterstraat 116 · 2300 Turnhout · tel.: 014/44.26.76 · fax: 014/44.26.77 · e-mail: hhh@skynet.be

Spreekuren Turnhout · elke voormiddag van 9 tot 12 u zonder afspraak en elke namiddag op afspraak (woensdag hele dag toe), elke maandag van 17 tot 19 u zonder afspraak

Mol · elke maandag van 13.30 tot 15.30 u (Gemeentelijk Centrum 't Getouw, Molenhoek)

Malle · elke tweede en vierde woensdag van 9 tot 11 u (Sociaal Huis, Blijkerijstraat 51, Oost-Malle)

Geel · vanaf januari 2015 elke tweede en vierde dinsdag van 13.30 tot 15 u (Sociaal huis, J.B. Stessensstraat 69)

Leden Het lidgeld bedraagt 17 €, inclusief het Huurdersblad (rekeningnummer BE85 6528 3830 5206). Het kantoor is op woensdagvoormiddag gesloten.

HUURDERSBOND WEST-VLAANDEREN

Vlamingdam 55 · 8000 Brugge · tel.: 050/33.77.15 · fax: 050/34.14.83 · e-mail: huurdersbond.westvlaanderen@yucm.be

Spreekuren Brugge · zonder afspraak maandag tussen 17 en 19.30 u, dinsdag en vrijdag van 10 tot 12.30 u

na afspraak maandag van 9 tot 12 u en van 14 tot 17 u, woensdag van 14 tot 19.30 u en donderdag van 14 tot 17 u

Kortrijk · zonder afspraak dinsdag van 9 tot 12 u en vrijdag tussen 9 en 12 u (Sociaal Huis, Budastraat 27) **NIEUW!**

Roeselare · zonder afspraak: maandag van 16.30 tot 18.30 u en woensdags van 10 tot 12 u (Gasthuisstraat 10, Welzijnshuis)

Ieper · zonder afspraak elke donderdag van 14.30 tot 17.30 (dienstencentrum Hofland, Dikkebusseweg 15 A)

Diksmuide · zonder afspraak elke maandag van 10 tot 12 u (administratief centrum, Heernisse 6)

Leden Je kan lid worden door storting van 12 € (inclusief het Huurdersblad) op rekeningnummer BE48 0011 3925 8027.

STEUNPUNT OOSTENDE

Hospitaalstraat 35 bus 3, 8400 Oostende · tel.: 059/59.20.34 · fax: 059/40.25.13 · e-mail: huurdersbondwvl@sociaalhuisoostende.be

Spreekuren Zonder afspraak dinsdag tussen 14 en 16.30 u en donderdag tussen 15 en 19.30 u

Op afspraak maandag van 14 tot 16 u vrijdag van 13 tot 16 u

Leden Je kan lid worden door storting van 12 € (inclusief het Huurdersblad) op rekeningnummer BE48 0011 3925 8027.

HUURDERSBOND VLAAMS-BRABANT

Tiensevest 106b48, 3000 Leuven · tel.: 016/25.05.14 · fax: 016/47.45.38 · info-vlbr@huurdersbond.be

Spreekuren Leuven · vrije spreekuren op donderdag van 9 tot 12 en van 13 tot 15 u (gelieve 30 minuten voor sluitingstijd aanwezig te zijn)

na afspraak maandag van 12.30 tot 14.30 u en van 17 tot 21 u, woensdag van 10 tot 12 en van 14 tot 17 u en vrijdag van 10 tot 12 u en van 14 tot 17 u

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

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

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

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

Diest · na afspraak elke tweede en vierde woensdag van 13 tot 16 u (OCMW Diest, Hasseltsestraat 30, tel. 013/35.06.29)

Aarschot · na afspraak elke eerste en derde woensdag van 13 tot 16 u (Sociaal Huis, Bekaflaan 31 · tel.: 016/25.05.14)

Leden Het lidgeld bedraagt 12 € per jaar: betaling ter plaatse of via overschrijving op rekeningnummer 001-2573900-81 met vermelding 'lidmaatschap'.

Voor inwoners van bepaalde gemeenten is de adviesverlening gratis.

HUURDERSSYNDICAAT LIMBURG

Albrecht Rodenbachstraat 29 bus 4, 3500 Hasselt · tel.: 011/33.35.76 · huurderssyndicaat@huurderssyndicaat.be

Spreekuren Hasselt · elke maandag van 18 tot 21 u (inschrijving nieuwe leden tot 20.30 u) en dinsdag van 13 tot 16 u

(inschrijving nieuwe leden tot 15.30 u) zonder afspraak en alle andere dagen van 9 tot 12 en van 13 tot 16 u op afspraak. Gesloten op maandagvrm en vrijdagnm.

Leopoldsborg · donderdag van 9.30 tot 11.30 u (Tramstraat 43)

Beringen · maandag van 16 tot 19 u (AC, Mijnschoolstraat 88)

Dilsen-Stokkem · maandag van 14 tot 16 u (Sociaal huis, A. Sauwenslaan 80)

Genk · donderdag van 13 tot 16 u (Sociaal huis, Stadsplein 1)

Houthalen-Helchteren · woensdag van 9.30 tot 12 u (Pastorijstraat 30)

Maaseik · dinsdag van 13.30 tot 16 u (OCMW, Mgr. Koningstraat 8)

Neerpelt · donderdag van 13.30 tot 16 u (Gemeentehuis, Kerkplein 1)

Sint-Truiden · dinsdag van 9.30 tot 12 u (C. Carthuyvelstraat 12)

Tongeren · woensdag van 13.30 tot 16 u (Nieuwe Volksbond, Stationslaan 34)

Leden Het lidgeld bedraagt 17 euro en voor bijkomende dienstverlening 54 euro per jaar of 12% van de basishuur voor huurders die een pand huren met een maandelijke huishuur van 750 euro of meer. Voor huurders met een WIGW- omniostatuu: 50% op bovenstaande bedragen.

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

HUURADVIES BRUSSEL

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