

P802005

Drukwerk tegen
verlaagde taks

Afgiftekantoor
Antwerpen X



PB-PP
BELGIE(N) - BELGIQUE



HUURDERSblad

Het Huurdersblad › verschijnt driemaandelijks › NUMMER 229 › December 2016 – Januari – Februari 2017 › winternummer › v.u. Filip Tollenaere, Grondwetlaan 56b, 9040 Sint-Amandsberg

Huren in het buitenland: vergelijking met Vlaanderen > 6

Huren in Nederland: het permanente tijdelijke > 8

Minderjarigen in de dakloosheid > 12

Waar voor je geld: betaalbaarheid sociale huur > 16

HUURDERSblad is een uitgave van de huurdersbonden.

Leden ontvangen dit blad gratis. Niet-leden kunnen het blad verkrijgen aan 10 euro voor een jaarabonnement (Solvynsstraat 39, 2018 Antwerpen), rknr. IBAN BE26 0013 4010 6429, BIC: GEBA BE BB). Met vermelding: abonnement Huurdersblad.

Redactie: Grondwetlaan 56 b, 9040 Sint-Amandsberg
huurdersblad@huurdersbond.be

www.huurdersbond.be



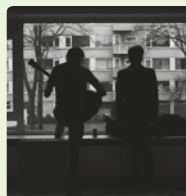
Het huur- en huisvestingslandschap in binnen- en buitenland uitgezocht door Geert Inslegers, Viki Leysen, Filip Tollenaere en Joy Verstichele, en opgetekend door Tom.

Ongeveer 17.000 keer dat dit nummer zal worden opengedaan of gedownload om te worden uitgeplozen.

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.

Wellicht de allereerste notitie in je nieuwe agenda: kleur de tweede helft van maart 2017 in, want dan verschijnt het nieuwe Huurdersblad (nummer 230 al!).

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



► *Het tijdelijke huren in Nederland. Foto uit documentaire Alles flex*

STEKEBLIND VOOR MISLOPEN VAN HUURSUBSIDIES EN HUURPREMIES?

Het Agentschap Wonen Vlaanderen, de tak van de Vlaamse overheid die uitvoering geeft aan alles wat met wonen te maken heeft, lijstte in haar jaarverslag 2015 hoeveel huurders in Vlaanderen een huursubsidie of huurpremie ontvangen.

Een huursubsidie (gemiddeld 143 euro per maand) kan je als private huurder krijgen wanneer je dakloos bent en een private huurwoning in huur neemt, ofwel wanneer je verhuist van een onaangepaste, te kleine of onbewoonbaar of ongeschikt verklaarde woning met een hoog aantal strafpunten naar een aangepaste private huurwoning die voldoet aan de kwaliteitsvereisten. Ook wanneer je bij het sociaal verhuurkantoor huurt, heb je recht op een huursubsidie. In ieder geval mag je inkomen (actueel voor 2016) niet hoger zijn dan 17.230 euro (belastbaar inkomen 2013), verhoogd met 1.540 euro per persoon ten laste. Een huurpremie (gemiddeld 160 euro per maand) kan je als private huurder aanvragen als je minstens gedurende vier jaar bent ingeschreven als kandidaat-huurder bij een sociale huisvestingsmaatschappij die actief is in de gemeente waar je woont. Het is als het ware een compensatie voor het (lange) wachten op een woning bij een sociale huisvestingsmaatschappij. De inkomensvoorwaarde is dezelfde, maar wordt hier door de sociale huisvestingsmaatschappij berekend. Wie meer wil weten over de voorwaarde om een huursubsidie of huurpremie te krijgen, kan op de website van Wonen Vlaanderen kijken (<https://www.wonenvlaanderen.be/huren/premies-voor-het-huren-van-een-woning>) en aanklikken onder 'premies voor het huren van een woning'. Je kan ook bij een woonwinkel of gemeentelijke huisvestingsdienst aankloppen.

Eind 2015 kregen 12.638 huurdersgezinnen een huursubsidie en nog eens 6.792 huurdergezinnen een huurpremie. Samen goed voor 19.430 huishoudens. Eind juli 2016 was dit aangegroeid tot 20.539 gezinnen. Maar dat is amper 3,75 % van alle private huurders. Terwijl liefst 47 % (of zo'n 258.000 huishoudens) van de private huurders, bij gebreke aan voldoende sociale huurwoningen, een financiële steun nodig hebben om een betaalbare en kwaliteitsconforme woning op de private huurmarkt te kunnen huren. Ze behoren namelijk tot de 20 % laagste inkomens, betalen tevens meer dan 30 % van hun inkomen aan huur (zonder kosten) en/of betrekken een woning van slechte kwaliteit. Dat is in een welvarende regio die Vlaanderen is, op zich reeds een schande.

Ronduit beschamend evenwel is, zoals men in het jaarrapport van Wonen Vlaanderen leest, hoeveel mensen een huursubsidie aanvragen en toch een weigering krijgen. Alleen al in 2015 hebben van de 8.465 ingediende aanvragen, maar liefst 4.970 huurders een weigering gekregen: 58,71 % tegenover 3.495 huurders (41,28 %) die wel een gunstige beslissing kregen. Bij de huurpremie is het nog erger gesteld. Hier krijgt namelijk elke huurder die aan de voorwaarden van inkomen en inschrijving bij een sociale huisvestingsmaatschappij voldoet, een brief om de huurpremie aan te vragen. Sinds dit systeem in voege is, hebben liefst 34.105 huishoudens zo'n brief ontvangen. En zijn er (eind 2015) amper 6.792 huishoudens die de huurpremie effectief ontvangen. Van een uitval gesproken.

De minister belooft nu in haar beleidsbrief het systeem van huurtoelage te hervormen en tot één systeem te komen. Wil de minister hierbij asjeblijft ook nauwgezet nagaan of alle bijkomende voorwaarden waaraan die huurders met een laag inkomen moeten voldoen, wel nodig zijn. Sommige zijn zelfs kafkaïes, zoals de voorwaarde bij verhuis van een te kleine naar aangepaste huurwoning, dat de gezinssamenstelling niet mag veranderen. En zo neen, die onnodige voorwaarden te schrappen en de regelgeving te vereenvoudigen. En huurders die een *njet* krijgen, ga zo snel mogelijk naar een woonwinkel of huurdersbond waar men kan nagaan of de weigering terecht is, of misschien toch kan worden verholpen. Wist je bijvoorbeeld dat bij de behandeling in 2015 van een aanvraag voor een huursubsidie in liefst 1.000 gevallen de huursubsidie (mede) werd geweigerd omdat de aanvangsdatum (of datum van ondertekening) niet op het huurcontract vermeld stond. Zoiets kan nochtans simpel worden opgelost.

Als de minister, en met haar de hele Vlaamse regering, nu eens evenveel energie stak in het oplossen van de onderbenutting van huurtoelagen als in het najagen van domiciliefraude in de sociale huur, dan zouden we ook al een stap verder staan.

CASSATIEARREST OVER TIJDSTIP VAN OMZETTING KORTE DUURCONTRACT IN NEGENJARIG WONINGHUURCONTRACT?

Een verhuurder sluit met een huurder een kortlopend woninghuurcontract voor drie jaar, dat ingaat op 1 september 2007. Zo'n kortlopend contract kan door huurder of verhuurder worden opgezegd tegen het verstrijken van de korte duur mits een voorafgaande opzegging van drie maanden.

Op 4 juni 2010 laat de verhuurder in een brief aan de huurder weten dat hij het contract niet meer wenst te verlengen, nu de huurder aan een zeer gunstige huurprijs gehuurd heeft. De huurder betwist de brief te hebben ontvangen en de verhuurder levert niet het bewijs van een aangetekende zending. Op 18 augustus 2010 laat de verhuurder, deze keer wel aangetekend en waarvan hij wel het bewijs levert, weten dat zijn vorige brief moet worden beschouwd als een opzegging voor eigen betrekking, want hijzelf zal samen met zijn toekomstige echtgenote het appartement gaan bewonen. Hij biedt de huurder wel de mogelijkheid om het appartement nog tot en met 30 april 2011 te huren, maar ditmaal tegen 'normale' huurcondities.

De huurder geeft echter geen gevolg aan de opzegging waarop de verhuurder bij de rechtbank de geldigverklaring van z'n opzegging vordert. Zowel de vrederechter als in beroep de rechtbank van eerste aanleg van Luik in het vonnis van 15 maart 2013 wijzen de eis tot geldigverklaring van opzegging en uithuiszetting van de huurder af. De rechtbank stelt dat de opzegging te laat was om het contract van korte duur tegen het einde te kunnen beëindigen, nu die opzegtermijn drie maanden bedraagt. Is die opzegging te laat, dan wordt het contract van korte duur omgezet in een negenjarig contract, en dit pas vanaf het moment dat de korte duur is verstreken. In deze zaak dus vanaf 1 september 2010. En dat betekent dat het recht voor de verhuurder om het op te zeggen voor eigen gebruik, ook pas vanaf die datum ontstaat.

Maar de verhuurder is het niet eens met dit standpunt en stapt naar het Hof van Cassatie om het vonnis in beroep te vernietigen. Het Hof van Cassatie vernietigt het vonnis op de overweging dat de omzetting van een kortlopend huurcontract pas zou gebeuren op het moment van het

verstrijken van de korte duur. Volgens de woninghuurwet wordt het contract van korte duur beëindigd met een opzegging van drie maanden voorafgaand aan de einddatum. En ook nog dat als er niet wordt opgezegd of wanneer de huurder de woning blijft bewonen, het contract wordt geacht te zijn aangegaan voor negen jaar, te rekenen van de datum waarop het aanvankelijke korte duurcontract begonnen is. En dit – zoals de woninghuurwet er nog fijntjes aan toevoegt – niettegenstaande enig andersluidend beding, en zelfs indien een nieuw huurovereenkomst wordt aangegaan.

Het Hof van Cassatie stelt dat als er niet tijdig wordt opgezegd, hieruit dan volgt dat het korte duurcontract een negenjarig contract wordt en onderworpen is aan de opzeggingsregels van een negenjarig contract, 'te rekenen van de eerste dag van de derde maand voorafgaand aan het verstrijken van de in de aanvankelijke overeenkomst bepaalde duur'. Het Hof is met andere woorden

Kan de huurder het kortlopend huurcontract voortaan opzeggen volgens de spelregels van een negenjarig contract, ook voor de korte duur is verstreken?

van oordeel dat de omzetting van een korte duur-overeenkomst naar een negenjarige huurovereenkomst gebeurt op de eerste dag van de drie maanden voorafgaand aan het verstrijken van de korte duur, zodat vanaf dat moment de duur en opzegebepalingen voor de negenjarige woninghuurovereenkomst van toepassing zijn.

Dit arrest zou wel eens verstrekende consequenties kunnen hebben. Immers vanaf dat moment gelden niet enkel de tussentijdse opzegmogelijkheden voor de verhuurder (opzeg voor eigen

gebruik te allen tijde, en opzegging voor verbouwwerkzaamheden of zonder opzegmotief maar met schadevergoeding tegen een volgende driejarige periode), maar ook deze voor de huurder die te allen tijde de huur kan beëindigen door opzegging. In beginsel bedraagt die opzegtermijn drie maanden. In geval van tegen-

opzegging door de huurder die volgt op een tussentijdse opzegging door de verhuurder bedraagt de opzegtermijn echter slechts één maand.

En indien op de dag van de opzegging door de huurder het huurcontract niet (tijdig) geregistreerd is, is de huurder niet meer gehouden door een opzegtermijn of gebeurlijke opzegvergoeding. Dat zou dan betekenen dat de huurder het contract dan zou kunnen beëindigen zelfs voordat de korte duur is verstreken. Hierover echter heeft het Hof van Cassatie zich niet uitdrukkelijk uitgesproken, maar wel dat vanaf de eerste dag van drie maanden voorafgaand aan het einde van de korte duur, de duur en opzegmogelijkheden van een negenjarig huurcontract van toepassing zijn. We zullen echter moeten afwachten wat de rechtsleer en rechtspraak in het verlengde van dit arrest hierover stellen.



Bron: Cassatie 1ste Kamer 9 oktober 2014, R.W. 2015-2016, nr. 21, blz. 823; Rev. Not. b. 2015, 662.

HUURDER / VERHUURDER:

WIE HEEFT GELIJK, WIE KRIJGT GELIJK?

De overbuurvrouw herinnert zich nog haar eerste huurcontract, zo veel jaren geleden: 'Ik bevond me in de vertrekken van de huisbazin, om het contract te ondertekenen. Het was een groot studievertrek met heel veel boekenkasten langs de wanden, vol classeurs met alle huurcontracten die ze al was aangegaan voor wat ze haar imperium aan huurpanden noemde. Er lagen zelfs grote stapels contracten op de grond, omdat haar kasten al lang vol waren. Tussen mij en haar lagen de recentste huurcontracten op tafel, omdat ze die nog niet administratief had kunnen verwerken, zo zei ze, zo moet je mij nog de waarborg betalen, heb je het geld bij je, heb je het meegebracht, zoals aan de telefoon afgesproken?'

Waarborg cash aan verhuurder moeten betalen

1983 is het jaar waarin de compact disc in Nederland werd geïntroduceerd, de Poolse vakbondsleider Lech Walesa de nobelprijs voor de vrede krijgt en in het Londense warenhuis Harrods tien mensen om het leven komen bij een bomaanslag door IRA. Het is ook het jaar waarin de wet van 29 december de verplichting invoert dat de waarborg voortaan, bij huurcontracten die vanaf 1 januari 1984 werden gesloten, op een geblokkeerde rekening op naam van de huurder moest komen. Geen enkele partij kan eenzijdig over het bedrag beschikken zonder akkoord (handtekening) van de andere partij. Maar ofschoon nu toch al bijna 33 jaar verplicht, eist meer dan 16 % van alle verhuurders dat de waarborg nog steeds cash aan hen wordt betaald of wordt overgeschreven op hun eigen rekening. In Antwerpen wordt deze ver-

boden praktijk zelfs in 30 % van de gevallen gehanteerd, waarbij de kwetsbare positie van de huurder bij het sluiten van het huurcontract keihard wordt uitgebuit.

Ook Lies, die een knus appartementje in een van de mondainere buurten van Zelzate huurt, vlak aan het kanaal, moest haar waarborg in handen van de verhuurder geven. Hij stond erop, want er waren genoeg gegadigden voor zijn appartement. En ze had dringend een dak boven het hoofd nodig, en voor de rest zag het er wel een gezellig appartement zonder structurele gebreken uit, dus beschikte ze over weinig alternatieven. Gelukkig kreeg ze wel een ontvangstbewijs van de waarborg.

Toch is er al die tijd wat bij haar blijven knagen. Want staat de waarborg wel op een geblokkeerde rekening, dan brengt dat bedrag interesten op die ten voordele van de huurder worden gekapitaliseerd. Dat betekent dat die interesten het jaar erop zelf ook interesten genereren. De huurwet legt sinds 1997 ook een duidelijke sanctie op als de waarborg niet op een geblokkeerde rekening op naam van de huurder staat. Vanaf het moment dat de huurder – best via een aangetekende brief – de verhuurder vraagt om de waarborg alsnog te blokkeren, worden de hogere wettelijke interesten bij de hoofdsom gerekend en gekapitaliseerd. Maar in veel gevallen maakt dat maar weinig indruk op de verhuurder, zeker als je weet dat die wettelijke interesten momenteel slechts 2,25 % bedragen. Veel verhuurders rekenen erop dat voor die luttele meer-interesten de

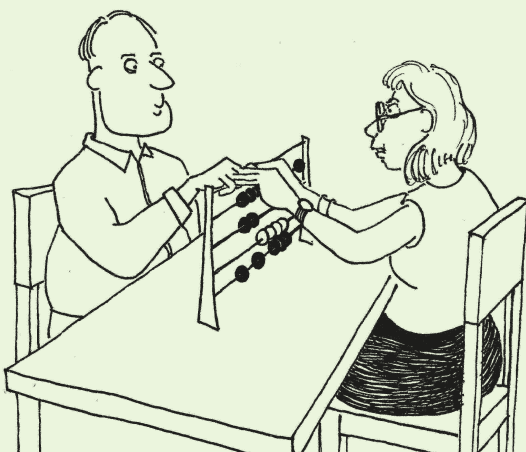
huurder geen dure advocaat onder de arm zal nemen om naar de vrederechter te stappen om zo de waarborg op een geblokkeerde rekening te krijgen. En daarin hebben ze jammer genoeg gelijk. Stopt het verhaal dan? Moet ook Lies er zich dan maar bij neerleggen dat haar waarborg nooit op een geblokkeerde rekening zal komen, ondanks die aangetekende brieven, en hopen dat de verhuurder op het einde zo vriendelijk zal zijn om het geld terug te geven?

Toch niet. In een nieuwe aangetekende brief kan ze argumenteren dat de twee maanden die ze in het begin van het huurcontract als waarborg heeft betaald, eigenlijk moeten worden beschouwd als huurgelden, want waarom zou dat bedrag anders niet op een geblokkeerde rekening staan? Ze zal de volgende twee maanden huishuur dan ook niet betalen, want ze werden bij de aanvang al betaald en in plaats hiervan op een alsnog geopende huurwaarborgrekening bij de bank storten. En zodra die twee maanden zijn overgeschreven en de waarborg dus compleet is, wordt de verhuurder uitgenodigd om de rekening ook met zijn handtekening te komen blokkeren. Op die manier wordt de huurwet alsnog gerespecteerd.

Waarborg van zes maanden op rekening verhuurster

Wij zijn haar hier al een paar keer tegengekomen, notoir groot-verhuurster P-M J uit B, die tot nu toe vooral woningen in het meestal zonovergoten Mariakerke, deelgemeente van Gent, verhuurde, maar momenteel haar imperium aan het uitbreiden is met huurwoningen in het centrum van de stad. En nog steeds wil ze de huurwet naar haar hand zetten: haar huurcontracten worden steeds maar creatiever. En in een van die woningen begint Ruben met zijn gezin een nieuwe huurovereenkomst.

Het huurcontract heeft het niet over de waarborg, maar over de waarborgen. Om zijn verbintenissen na te komen, betaalt de huurder een som gelijk aan drie maanden huur voor de huur en nog eens drie maanden voor de toe-



keukenmeubelen en andere ingewerkte kasten en sanitair, samen voor een bedrag van in totaal 4.800 euro, onder de vorm van contanten aan de verhuurder te storten. Dit bedrag wordt – met instemming van de huurder – op een spaarboekje van de verhuurder gestort. Beide partijen gaan uitdrukkelijk akkoord met deze uitzonderingsmaatregel waarvan in de toekomst niet kan worden afgeweken, zo lezen we nog in zijn huurcontract.

Ruben is hierop ingegaan, hij had snel een nieuwe woning nodig omdat de eerste baby op komst was. Toch heeft hij er zo zijn bedenkingen bij. Maar onze verhuurster antwoordt hem dat de

vorige huurder voor 30.000 euro schade had aangebracht. Ze begrijpt Rubens bezorgdheid maar hoopt dat hij ook haar bezorgdheid kan begrijpen. Onze huurder kan gerust zijn: ook hij kan in een nieuwe aangetekende brief gerust stellen dat hij die zes maanden als huur beschouwd, die hij dus het komende half jaar niet meer is verschuldigd, en dat hij zelf een waarborgrekening zal openen, daarop twee maanden huur zal storten, die de verhuurster dan kan komen blokkeren met haar handtekening.

De juiste informatie dankzij de verplichte bijlage bij het huurcontract?

Sedert de wetwijzigingen in 2007 moet bij elk nieuw gesloten huurcontract een verplichte bijlage komen, met daarin de huurwet overzichtelijk uitgelegd. Op die manier zijn huurder en verhuurder beter op de hoogte van hun wederzijdse rechten en plichten. Ook wij vinden dit een goede zaak. Maar minder is het wanneer een regel in die verplichte bijlage verkeerd wordt uitgelegd – in het voordeel van de huurder – en de huurder hiervan gebruik maakt om nadien het deksel op de neus te krijgen.

Het is de verhuurder die het huurcontract moet registreren. Als hij dat binnen de twee maanden

na ondertekening doet, is het gratis. Later kan ook, maar dan vragen sommige registratiekantoren een kleine boete. Doet hij dat niet, en het gaat om een contract van negen jaar, dan kan de huurder het zonder opzegtermijn of boete binnen de eerste drie jaar na aanvang, opzeggen. Voorwaarde is dat het negenjarige

contract niet is geregistreerd op het moment dat de huurder het opzegt. Maar in die verplichte bijlage lezen we dat indien het contract niet binnen de twee maanden is geregistreerd, de huurder het kan opzeggen zonder termijn of boete.

Tom leest dit, wil opzeggen en gaat naar het registratiekantoor, waar ze hem vertellen

dat het contract weliswaar is geregistreerd, maar dat dit een jaar na de ondertekeningdatum is gebeurd. Ach zo, dus later dan twee maanden, dus ik kan mijn contract zonder problemen opzeggen, argumenteert hij. En hij zegt het op zodat het in de loop van het derde jaar zal eindigen. Maar dat klopt dus niet. We moeten hem het slechte nieuws vertellen als hij ons het antwoord van de verhuurder laat lezen waarin hij stelt toch recht te hebben op een maand schadevergoeding, omdat het geregistreerd negenjarig huurcontract in het derde jaar door de huurder werd opgezegd. De wet gaat boven die verplichte bijlage. We hebben de regering wel op de hoogte gebracht van deze fout, met de vraag dit zo snel mogelijk recht te zetten.

Heb jij indertijd je waarborg ook cash moeten betalen of overschrijven op rekening van de verhuurder? Contacteer dan zo snel mogelijk je huurdersbond om dit alsnog recht te zetten.

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).

Loopt het elektriciteitsverbruik bij je thuis ook zo de spuigaten uit? Vermoed je dat er ergens een lek in de verouderde leidingen zitten? Wie zal de elektriciën dan moeten aanspreken: jij of je verhuurder? Vind het antwoord snel terug in het Nieuwe Huurboek. Om op verzendingskosten te besparen, kan je het Huurboek + addendum bij je huurdersbond telefonisch bestellen en tijdens de kantooruren komen afhalen. Leden vermelden hun lidnummer.

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

DE WERELD DENKT NA OVER WONEN

Het Huurdersblad op buitenlandse missie

Over de hele wereld wordt het recht op wonen voortdurend geschonden. Denk maar aan straatkinderen en sloppenwijken, of aan uithuiszettingen en dakloosheid. Het zijn uitdagingen voor elk continent, elk land en elke regio. Ook in Vlaanderen is er veel werk aan de winkel. Heel wat mensen leven in onhoudbare of instabiele woonsituaties. De internationale huurdersorganisatie (iut, wat staat voor international union of tenants) nodigde op zijn driejaarlijks congres verschillende huurdersbewegingen uit om te bekijken welke rol huurprijsregulering (dit is de huurprijs aan regels onderwerpen) kan hebben in een meer rechtvaardige huurmarkt. Hoe staat de huurmarkt er wereldwijd voor? Wat doet Vlaanderen goed? En wat kan nog een stuk beter?



Congres in Glasgow

Ondanks de afwezigheid van Aziatische, Afrikaanse en Amerikaanse delegaties, vonden toch 29 huurdersorganisaties hun weg naar Glasgow, Schotland, waar het twintigste internationale huurderscongres plaatsvond. In sommige landen wordt het begrip huurprijsregulering verketterd, in andere vindt het steeds meer ingang. Het is een begrip dat veel ladingen dekt, maar over één iets zijn de verschillende huurdersorganisaties het roerend eens: de huurmarkt volledig aan zijn lot overlaten, is geen goed idee.

Internationale verscheidenheid

Wat voor ons de logica zelf is geworden, is voor veel huurders in andere landen een utopie. Ap-

partementen zonder licht, zonder verwarming of zonder hygiënische voorzieningen? Veel huurders uit Letland kunnen niet anders dan zo wonen. Van een minimaal kwaliteitskader is helemaal geen sprake. Of stel je voor dat je, zoals in Japan, een huurwaarborg moet voorleggen van vijf tot zelfs zeven maanden huur. Draagt dat bij tot een toegankelijke huurmarkt? En maak het maar eens mee, dat je een opzegging van je verhuurder krijgt en je amper twee maanden tijd hebt om een andere woning te vinden. Dat is namelijk hoe het er in Australië aan toe gaat.

In de meeste landen kunnen huurder en verhuurder volledig vrij de huurprijs afspreken,

maar eens het contract loopt, kan de huurprijs niet zomaar worden aangepast. Dat is ook in Vlaanderen het geval. Maar er zijn ook uitzonderingen. In steden als Berlijn werd bijvoorbeeld een systeem uitgedokterd met een maximale huurprijs bij het sluiten van een huurcontract. Tegenstanders stelden dat zo'n maatregelen verhuurders zou weggagen van de private huurmarkt, maar niks is minder waar. Er is geen éénduidige link tussen de mate van regulering, het aantal verhuurders en de hoogte van het aanbod. Een goede huurdersbescherming met respect voor het recht op wonen is blijkbaar perfect combineerbaar met de

wensen van de verhuurder. Al mag het duidelijk zijn dat de markt dit evenwicht niet zelf veroorzaakt, maar dat overheidsingrijpen hiervoor noodzakelijk is.

Japan: waarborg van
zeven maanden huur.
Letland: huren zonder
licht of verwarming.

De private 'markt'

Nergens in de wereld slaagt de markt er zelf in om overal de betaalbaarheid van de huurder te verzoenen met de rendementsverwachtingen van de verhuurder. Nochtans zijn het allebei geoorloofde wensen. Vanuit het recht op wonen zou het vanzelfsprekend moeten zijn dat personen en gezinnen betaalbaar kunnen wo-



Verschillende bewonersorganisaties vanover de wereld

Congres in Glasgow



nen. Maar het is eveneens een terechte vraag van verhuurders om een zeker rendement te verwachten. Wat is voor hen anders nog het nut om te verhuren?

Het beleid moet dus net daar ingrijpen waar de markt zelf niet tot voldoende oplossingen komt. Dit betekent dat zij, in het onderste en lagere middensegment van die huurmarkt, systemen moet opzetten om deze twee verwachtingen te combineren. Vandaag zijn er al een aantal mogelijkheden, denken we maar aan de werking van de sociale verhuurkantoren of aan onze huursubsidies. Alleen zien we dat te weinig mensen er gebruik van kunnen maken.

Vlaanderen in de kijker

Vlaanderen kijkt naar het buitenland, maar het buitenland kijkt ook naar Vlaanderen, zo bleek wanneer een aantal huurdersorganisaties in de bloemetjes werden gezet. Het Vlaams Huurdersplatform, de koepelorganisatie van de huurdersbonden, ging niet met lege handen naar huis. Ze werden in de kijker gezet vanwege hun inspanningen van de afgelopen jaren om te strijden voor de huurdersrechten. Zeker het ijveren voor 'geconventioneerd' huren, werd sterk gewaardeerd. Om het aanbod op de huurmarkt te vergroten, zou de overheid verhuurders (fiscaal) moeten stimuleren om betaalbare, kwaliteitsvolle woningen voor een langere periode aan te bieden. De huurdersbonden konden, samen met het Vlaams Huurdersplatform, ook de eigenaarsverenigingen en de politieke partijen overtuigen van deze maatregel die een oplossing moet brengen voor gezinnen die enkel



Iedereen doet zijn uitleg

terecht kunnen op het onderste segment van de huurmarkt. Op internationaal vlak werd dit initiatief opgemerkt en toegejuicht, al moet de uitwerking van de maatregel nog gebeuren.

De huurmarkt als bastaard van het woonbeleid

De vraag is natuurlijk met welk geld dat gat tussen de betaalbaarheid voor huurders en het rendement voor verhuurders moet worden gedicht. Maar ook daar brengt een internationale vergelijking inzichten. In heel wat West-Europese landen wordt eigenaarschap al sinds de Tweede Wereldoorlog aangemoedigd. In Oost-Europa daarentegen werden, na de val van de Berlijnse muur, heel wat woningen geprivatiseerd. In de absolute meerderheid van de landen wordt het hebben van een eigendom door de overheid heel erg aangemoedigd. Ook in Vlaanderen is dit het geval. Maar liefst 84 % van de woonbudgetten gaat naar ondersteuning van eigenaars, terwijl amper 14 % wordt geïnvesteerd in de sociale huurmarkt en een schamele 2 % in de private huurmarkt. Daar waar de nood het hoogst is, wordt het minst geïnvesteerd.

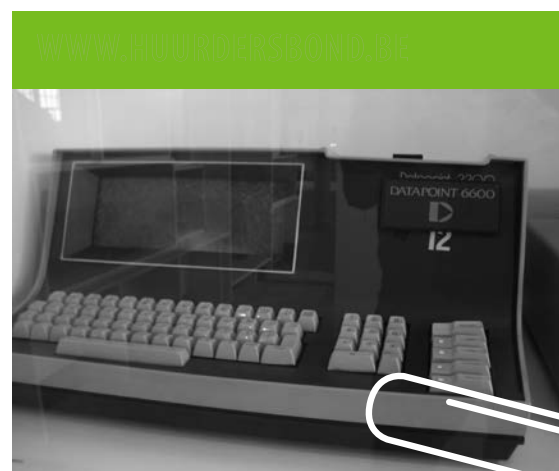
De goede voorbeelden

Duitsland, Nederland en Zweden zijn landen met een ruime huurmarkt en zitten in de kopgroep wat betreft huurdersbescherming, ofschoon het in Nederland wel naar beneden gaat qua huurdersbescherming. De huurdersbonden staan er sterk en woonzekerheid wordt hoog in het vaandel gedragen. Maar ook dat model staat onder druk. Niet alleen zijn er binnenlandse partijen die het woonbeleid anders

willen organiseren, maar ook verschillende Europese instellingen hebben al met een belerend vingertje gewezen op de ruime publieke huisvesting in Nederland en Zweden.

Eigen context, eigen uitdagingen

Elk land heeft zijn eigen geschiedenis en zijn eigen context. Er zijn landen met veel en met weinig huurders. Er zijn landen met kwaliteitsvolle woningen en landen waar huurders in erbarmelijke omstandigheden moeten wonen. Er zijn landen waar er amper huurbescherming is en er zijn landen waar dit veel beter geregeld is. Uit deze conferentie blijkt alvast minstens één echte gelijkenis: overal ter wereld zijn er huurders die niet betaalbaar of niet kwaliteitsvol wonen of weinig woonzekerheid hebben en overal trekken huurdersorganisaties aan de kar voor oplossingen.



Ook zo gebeten door de huurmicrobe? Wil je met andere woorden meteen op de hoogte zijn van alles wat reilt en zeilt in het huurlandschap? Vergeet dan zeker niet dagelijks door te klikken naar onze vernieuwde website. Je kan je er ook inschrijven op onze gloednieuwe digitale nieuwsbrief, zodat er je niets meer kan ontgaan of ontglippen van de boeiende wereld van het huren. Meer dan één enkele muisklik waard!

HUREN IN NEDERLAND: HET PERMANENTE TIJDELIJKE

Na de verkoop (afbouw) van de sociale huurmarkt, nu de flexibilisering van de private huurmarkt

Uitzendbureaus schoten vooral in de tweede helft van de vorige eeuw als paddenstoelen uit de grond, het gevolg van snel wisselende economische periodes. Als de vraag hoog was, kon men op die manier snel werkvolk vinden. Ging het dan weer wat minder, dan moest men die niet via omslachtige en dure procedures ontslaan. Hoewel uitzendarbeid voor velen de ideale manier is om werkervaring op te doen, kan het niet automatisch worden beschouwd als een springplank naar vast werk. Ook heb je een pak minder sociale rechten bij ziekte, vakantie of pensioen. Via het interimkantoor is het ook vaak eenvoudig om sneller werk te vinden dan via het klassieke solliciteren of *the social media*. Keerzijde is dat je maar over weinig werkzekerheid beschikt en dat dit doorgaans minder geld op de planken legt op het einde van de maand. Minder werkzekerheid en minder loon dus. Tijdelijke baantjes zijn wel een vast gegeven geworden in onze hedendaagse maatschappij. In Nederland lijkt het tijdelijke arbeidscontract zich nu zelfs al een tijdje door te zetten in de huur. In een documentaire laat Abel Heijkamp zien hoe vaste huurcontracten bij onze bovenburen langzaam maar zeker verdwijnen, onder meer door de privatisering van de woningcorporaties (= Nederlandse variant van onze sociale huisvestingsmaatschappij).

Nadat werk al werd geflexibiliseerd met tijdelijke baantjes zonder zekerheid, moet nu wonen volgen.

In de online-documentaire *Alles flex? The future of work (All flex?)*, te bekijken op het internet op vimeo.com/167414979 (zie ook www.huurdersbond.be), zie je de soms desastreuze gevolgen van de flexibilisering van de Nederlandse samenleving. Een op de drie Nederlandse banen is tijdelijk. Die flexibilisering van werk heeft geleid tot een nieuwe onderklasse van werkende armen met minder bescherming

qua sociale zekerheid en ontslag. Bovendien verdienen ze 35 % minder dan mensen met vast werk. Ze ondervinden ook problemen op de woningmarkt: met hun schamele loon hebben ze het moeilijk een woning met een vast contract te kunnen huren. En na het interim contract en tijdelijke baantjes op de arbeidsmarkt, volgt nu blijkbaar onherroepelijk het tijdelijke karakter van het huren in Nederland, of flexhuren zoals dat daar heet. De documentaire werd voor het eerst vertoond op 9 april 2016 en daarna op een tiental plaatsen in Slovenië, Portugal en Nederland.

Abel Heijkamp uit Nederland en Julij Borstnik uit Slovenië zijn twee kunstenaars en documentairemakers die in een vierdelige webdocumentaire *The future of work* het thema precariteit (onzekerheid) in Europa verder verkennen. Abel is ook verbonden met de Bond Precaire Huurders, dat in heel Nederland bewoners in verschillende soorten van tijdelijke of precare huursituaties organiseert. Een aantal van die acties zitten ook verwerkt in de film. Daarnaast lobbyen ze bij lokale en nationale politici voor betere huurrechten en tegen precarisering. 'We proberen bewoners een springplank te geven door hen te organiseren in lokale solidariteitsnetwerken. Samen met huurders proberen we druk op verhuurders te plaatsen en zo sociale rechten te (her)winnen. Zie www.bondprecairewoonvormen.nl. Als we hem vragen waarom hij die documentaire heeft gemaakt, steekt Abel Heijkamp van wal: 'De toenemende vertijdelijking van het wonen is iets wat me zorgen baart. Steeds meer mensen komen in onzekere woon- en werkposities terecht en verliezen zo controle over hun bestaan, wat tot een algemeen gevoel van bestaansonzekerheid in zowel persoonlijke, relationele, familiale en arbeids-situaties leidt. Precarisering is het hoofdthema in alle vier de afleveringen die het zowel over Nederland, Duitsland, Slovenië en Europa hebben. In de laatste aflevering kijken we naar de rol van de EU in dit hele verhaal. Meer hierover kan je lezen op <http://thefutureofwork.eu>. We proberen inhoudelijke verdieping te bieden bij een van de belangrijkste thema's van onze tijd: bestaansonzekerheid. We kijken niet alleen naar de macropolitieke, -economische of -historische ontwikkelingen maar ook in het hier en nu. Hoe werkt dit door op microniveau en zijn er vormen van verzet mogelijk? We hopen hiermee mensen met elkaar te verbinden.'

Afbouw huurbescherming, verkoop sociale huurwoningen

Abel Heijkamp: 'De Nederlandse regering heeft middels de wet doorstroming huurmarkt per 1 juli 2016 weer tal van tijdelijke huurcontracten erbij bedacht. Ik irriteerde me aan de oppervlakkige en korte-termijn-berichtgeving hierover en besloot een film te maken die dit

Het lot van flexhuurders in Nederland foto uit documentaire *Alles flex*



onderbouwd bekritiseert, een *docu* die de precarisering van het huren in een bredere context plaatst, met als kernvraag: wat voor samenleving krijg je als wonen en werken allebei geflexibiliseerd zijn. Dat is wat onze minister van wonen voorstelt en bepleit. Mijns inziens gaan we door deze ontwikkeling naar een neoliberale dystopie waar steeds meer mensen de controle over hun bestaan verliezen, wat tot nieuwe feodale machtsverhoudingen leidt. Met de film wil ik mensen in tijdelijke en precare woonposities aanmoedigen zich te organiseren om via al dan niet directe acties hun woonrechten collectief te claimen.'

Huurbescherming is er gekomen om huurders te beschermen in een markt van schaarste, en bestaat uit twee componenten, vertelt een sociologe in de documentaire: huurbescherming en huurprijsbescherming. Je moet ze altijd alle twee tegelijk hebben, anders heb je misschien bescherming in de zin van dat je contract niet kan worden opgezegd

maar als dan je huur zodanig wordt verhoogd tot een punt dat je die niet meer kunt betalen, dan lig je er ook uit. En dat is ook zo andersom, en die twee kan je nooit zonder elkaar zien. Maar de nieuwe wet 'doorstroming huurmarkt 2015', van kracht sinds 1 juli 2016, introduceert contracten van vijf jaar en van maximum twee jaar met soepelere opzeggingsmogelijkheden voor de

verhuurder, en een uitbreiding van tijdelijke contracten voor sociale huurwoningen. Wanneer de woningcorporatie beslist om sociale woningen te verkopen, kan de zittende huurder worden herhuisvest. En tot de daadwerkelijke sloop mag de corporatie de woning tijdelijk verhuren aan flexhuurders die veel minder huurrechten hebben. In de afgelopen jaren zag Nederland een wildgroei aan tijdelijke huurcontracten voor verschillende categorieën en redenen. Er bestaan nu al meer dan tien soorten. In afwachting van de uitvoering van sloop of nieuwbouwplannen sluiten verhuurders en woningcorporaties vaak tijdelijke huurcontracten op grond van de leegstandwet, omdat ze op die manier niet vastzitten aan de vele huurbeschermingsbepalingen.

Sociale verhuurders geliberaliseerd

Woningcorporaties zijn ongeveer met dezelfde doelstellingen ontstaan als sociale huisvestingsmaatschappijen in Vlaanderen: het bouwen van kwalitatieve woningen om die aan betere voorwaarden dan die op de private huurmarkt, te verhuren. Hiervoor kregen ze dan geld van de overheid. Nederland heeft altijd al stukken meer sociale woningen dan Vlaanderen gehad. Eigenlijk zo'n beetje de hele twintigste eeuw lang waren er meer huurwoningen in Nederland dan koopwoningen, die voor het allergrootste gedeelte in het bezit van de woningcorporaties waren. En dat waren over het algemeen verenigingen waar huurders ook lid van waren en dus invloed konden uitoefenen op het beleid van de corporatie. Maar sinds de jaren negentig van de vorige eeuw zijn veel woningcorporaties geprivatiseerd, als onderdeel van de privatiseringsgolf waarin ook het spoor, de

universiteiten en talloze andere publieke diensten aan de vrije markt onderhevig werden gemaakt. In plaats van subsidies te krijgen, moesten ze nu, in toenemende mate, belasting gaan betalen... en winst proberen maken, zo niet dreigde het failliet. Om dat te vermijden, verkopen ze een groot deel van hun woningen, hierin

Flexhuren was oorspronkelijk bedoeld als een alternatief voor niet langdurende contracten. Het was nooit voorzien dat het een compleet nieuwe woonnorm zou worden, dat dit zo zou gaan uitdijen.



Abel Heijkamp

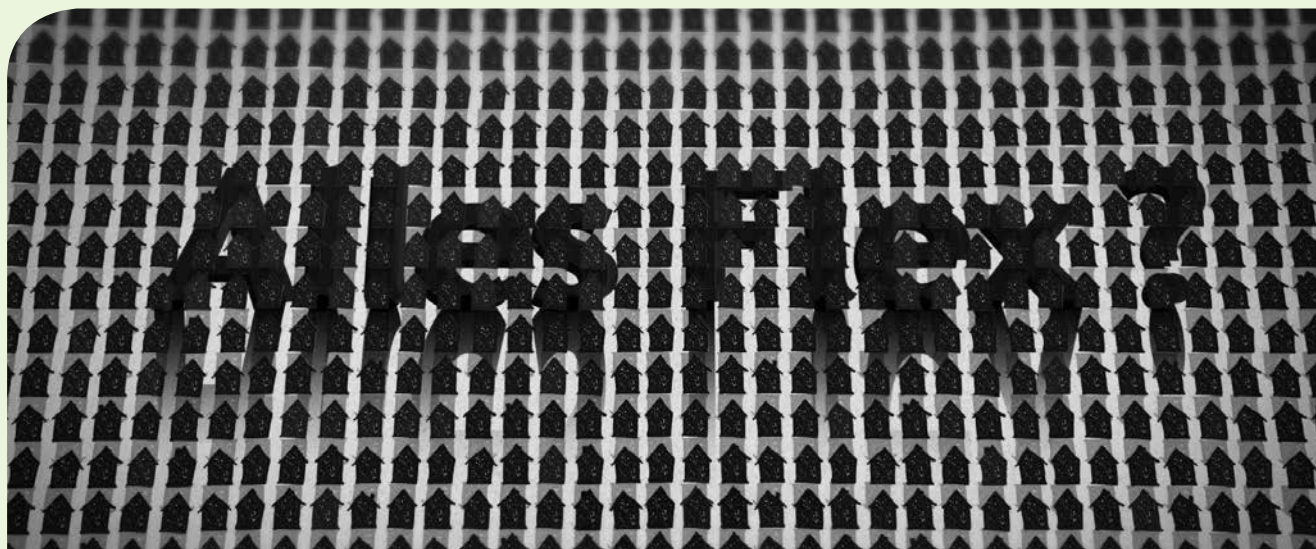
trouwens gestimuleerd door de overheid. Om het proces van de privatisering en de verkoop van sociale woningen nog verder te faciliteren, wou de Nederlandse minister voor wonen de leegstandwet verruimen tot ook sociale woningen die te koop worden gesteld. Die verruiming werd opgenomen in de wet doorstroming huurmarkt 2015.

Wet doorstroming huurmarkt 2015

Voor de komst van deze wet eindigden huurcontract niet zomaar. De verhuurder moest die opzeggen tegen het einde van de overeengekomen duur, en ging de huurder niet akkoord met deze opzegging, dan moest de verhuurder naar de rechter. Nu is dat allemaal niet meer nodig. De verhuurder moet de huurder, minstens een maand op voorhand, er wel van op de hoogte brengen dat het huurcontract zal eindigen, zo niet wordt het toch omgezet in een contract van onbepaalde tijd en heeft de huurder wel recht op huurbescherming. Daarnaast is het niet mogelijk om nogmaals met dezelfde huurder nog een contract van bepaalde tijd te sluiten. Een van de wettelijke opzeggingsgronden voor de verhuurder is dringend gebruik. Dat kan als hij het pand ingrijpend wil verbouwen of aan iemand anders wil verhuren, zoals grote gezin-



foto Abel Heijkamp



nen of jongeren tussen 18 en 27 jaar. De nieuwe wet heet meer mogelijkheden te bieden om woonruimte tijdelijk te verhuren, wat vanuit beleggersoptiek interessant kan zijn. Ook wordt de leegstandwet uitgebreid. Die staat eigenaars van leegstaande woningen toe tijdelijk te verhuren in afwachting van verkoop, sloop of renovatie.

Buitenlandse investeerders slopen groot aandeel sociale woningen op

Vaak worden die woningen dan verkocht aan grote buitenlandse investeerders, die de woningen dan slopen en vervangen door chiquere gebouwen voor een beter bemiddeld doelpubliek. De zittende huurders worden dan gehuisvest, ergens naar de rand van de stad. En

ondertussen, tot de daadwerkelijke sloop, worden de woningen verhuurd met tijdelijke huurcontracten, zonder al te veel huurbescherming. Sinds de privatisering in de jaren negentig is het aandeel van de publieke, sociale woningbouw gedaald van 44 % naar 30 %. En er is grote politieke druk om de hoeveelheid sociale huurwoningen nog verder te verminderen. Momenteel zijn er nog zo'n 2,5 miljoen sociale huurwoningen in Nederland en er is gezegd door de regering dat daarvan in principe nog een miljoen geschikt zijn om te liberaliseren, dus om op de markt te zetten. Dat is ongeveer de marge waar men in Den Haag aan denkt, binnen vijf tot tien jaar. Door heel Nederland staan hele blokken sociale huurwoningen te koop.



Sociale woningbouw was oorspronkelijk een heel brede voorziening, voor niet alleen de allerarmsten maar ook voor een hele middenklasse, een middenklasse die er overigens ook voor heeft mee betaald in de vorm van belastinggeld. Nu is sociale woningbouw er enkel voor de allerarmsten. Of zoals het in de documentaire wordt verwoord: 'Dat zie je al in Engeland en dat begin je ook langzaam in Nederland te zien: als je in een sociale huurwoning woont, dan moet er iets niet goed met je zijn, dan kan je niet voor jezelf zorgen, dan heb je iets verkeerd gedaan, sociale huur wordt een soort van uitkering. En dan wordt het ook gemakkelijker om er minder rechten aan te verbinden, en kunnen tijdelijke contracten er ook vlotter hun intrede doen'.

Oorspronkelijke sociale huurders uit het centrum van de stad weggedrongen

Wat heel erg leeft binnen verschillende stadsbesturen in Nederland, is het idee dat steden

Uit de documentaire. In een wijk in het centrum van Amsterdam heeft een woningcorporatie grote veranderingen gepland. Ze wilden 120 huizen slopen en vervangen door nieuwe, duurdere appartementen. De zittende huurders, met een normaal huurcontract, werden 'eruit verhuisd' naar de rand van de stad en vervangen door tijdelijke huurders, die eerst een leegstandwetcontract kregen. Die mogen maximaal vijf jaar duren. Maar toen die vijf jaar bijna waren afgelopen en de huizen nog steeds niet waren gesloopt, dreigden die tijdelijke contracten een permanent huurcontract te worden. Vandaar dat de corporatie hen een antikraakcontract zonder enige huurbescherming aanbod. Het was dat, of verhuizen. Op die manier wordt een hele keten van tijdelijke contracten in het leven geroepen. Een getroffen flexhuurder verwoordt het als volgt: 'Als er echt schaarste is, dan is de keuze of niets, of dat, en dat is niet echt een vrije keuze, dan is eerder de keuze tussen of niet wonen of wonen met een tijdelijk contract'.

onderling in een hevige concurrentiestrijd zijn verwickeld. Elke stad wel zoveel mogelijk mensen die werken, dat brengt meer geld in de stadskas. Hoog getalenteerde mensen, de creatieve klasse dus, worden beschouwd als de economische sleutel tot het succes van een stad. Daarvoor moeten buurten, vooral in het centrum, aantrekkelijker worden gemaakt. De oorspronkelijke bewoners moeten dan voor hen plaatsmaken, weg naar de rand van de stad. Dit proces wordt gentrificatie genoemd. Sociale huurders zitten vaak geconcentreerd in het centrum. Als die in grote getalen weg kunnen, kan dit proces ook worden versneld. De woningen worden dan verkocht om later te worden gesloopt en vervangen door nieuwbouw. Tot wanneer dat gebeurt, worden ze aan jonge mensen met tijdelijke contracten verhuurd.

Flexhuren door nieuwe onderklasse

'Vooral jonge starters heten tijdelijk een goedkope huurwoning nodig te hebben. Die verdienen nog niet zo veel, staan aan het begin

van hun carrière, willen in de stad geld gaan verdienen en na vijf jaar hebben ze inderdaad carrière gemaakt en kunnen ze op de gewone huurmarkt terecht of een woning kopen', luidt het van overheidswege. Maar de werkelijkheid is heel wat minder rooskleurig. Zoals eerder aangekaart, heeft maar liefst een derde van de Nederlanders een tijdelijke baan, wat gemiddeld 35 % minder opbrengt. Maar ondertussen zijn de woonlasten, als onderdeel van de vaste lasten, verdubbeld ten opzichte van de jaren zeventig. Lagere lonen en hogere huur resulteert in een groeiende precare klasse op het gebied van wonen en werken.

Flexhuren is voor veel mensen dan ook de laatste strohalm geworden, omdat een gewoon huurcontract onbetaalbaar is. Bovendien beschikken veel mensen slechts over tijdelijke baantjes en kunnen ze helemaal geen carrière opbouwen, zelfs niet in vijf jaar. En na vijf jaar moeten ze dan verhuizen. Ze kunnen ook niet aan gezinsplanning doen, want bij veel flexhuren is het verboden dat er kinderen in de woning wonen.



oto Abel Heijkamp

Pro Deoadvocaat niet langer gratis

Wie als alleenstaande maximum 978 euro netto per maand als inkomen heeft, komt in aanmerking voor juridische tweedelijnsbijstand, of een gratis pro Deoadvocaat. Ben je gehuwd, samenwonend of heb je personen ten laste, dan mag dat inkomen maximum 1.255 euro bedragen. Heb je een of meerdere personen ten laste, dan wordt dat maximum telkens verhoogd (tot 1.422,48 euro, 1.601,96 en 1775,44 euro voor respectievelijk een, twee of drie personen ten laste. Per persoon ten laste komt daar telkens 173,48 euro bij).

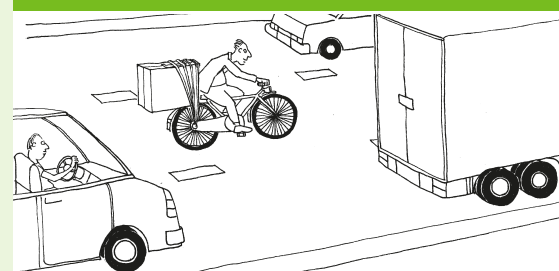
Dat systeem heet nog steeds gratis te zijn, maar als cliënt moet je voortaan wel een forfaitaire bijdrage betalen, met name 20 euro per aanstelling van de pro Deoadvocaat en 30 euro voor het voeren van een gerechtelijke procedure. De pro Deoadvocaat mag pas optreden nadat hij dat bedrag heeft ontvangen.

Kinderen verboden

Uit de documentaire. De verhuurder voert ook onaangekondigde controles uit. Ben je niet thuis, dan gebruiken ze hun sleutel om binnen te gaan controleren. Een flexhuurder: 'En zodoende zijn ze erachter gekomen dat onze zoon er is. Een paar dagen later kregen we telefoontje van gefeliciteerd met je kind maar je moet er wel uit nu.' De huurders hadden dat inderdaad zo in de overeenkomst ondertekend: zodra er kinderen zijn, moeten ze er binnen de maand uit. Zo niet, dan riskeren ze een boete van 500 euro per dag dat de woning niet ontruimd is. Noodgedwongen en om niet dakloos te worden, leeft de baby nu bij de grootouders.

Gevreesd kan worden – nu tijdelijke huurcontracten in het Nederlandse huurstelsel voorgoed geïntroduceerd zijn – dat op termijn nagenoeg alle huurcontracten tijdelijk zullen worden. In landen zoals Engeland en Amerika is dat ook al het geval. Specifiek omdat ze in Engeland vroeger ook altijd al vaste huurcontracten hadden, maar aan het einde van de jaren zeventig zijn ze stapsgewijs de vaste huurcontracten gaan afschaffen en alleen maar tijdelijke huurcontracten gaan toestaan waardoor er nu in Engeland een heel precare huurmarkt is en er eigenlijk niemand daar wil huren omdat je totaal geen veiligheid hebt. Volgt Nederland?

En later ook Vlaanderen...?



Sommige mensen zweren bij lijstjes. Van alles wat moet worden gedaan, van boodschappen tot de weekplanning voor het avondeten, als ze er geen lijstje van maken, lopen ze hopeloos verloren. Wat geeft dit dan als je een verhuis moet plannen? Wat moet je wanneer inpakken? Wie of wat moet je kunnen bereiken op je nieuwe adres? Maak er lijstjes van. En ook het Huurdersblad moet zijn weg naar je nieuwe stulp 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.

BESCHERMING TEGEN DAKLOOSHEID IS OOK EEN KINDERRECHT

Een moeder die tegen een van haar kinderen zegt: 'Je hecht je best niet te veel aan je vriendjes want de kans bestaat dat we over een paar maanden al op een nieuwe plek moeten verblijven.'

Vlaanderen heet een rijke en welvarende regio te zijn. Toch kunnen elk jaar honderden kinderen en hun ouders niet meer thuis blijven wonen. Om allerlei redenen moeten ze hun huis verlaten richting vluchthuis, opvanghuis, doorgangswoning of de winteropvang. Of ze moeten tijdelijk bij familie of vrienden voor onderdak terecht. In 2014 werd vastgesteld dat van alle mensen die in de daklozenopvang verbleven, een op de drie minderjarig was. Dat was de trigger voor het kinderrechtencommissariaat om de problematiek van de dak- en thuisloosheid vanuit kind- en kinderrechtenperspectief te bekijken. Op 11 oktober 2016 werd de studie in het Vlaamse parlement aan het grote publiek voorgesteld. Wij praatten hierover met kinderrechtencommissaris Bruno Vanobbergen en zijn medewerkster Leen Ackaert.

Dak- en thuisloosheid vanuit kindperspectief

HUURDERSblad: *Om te beginnen, wat doet het kinderrechtencommissariaat precies?*

Bruno Vanobbergen: Wij hebben een dubbele opdracht, met als eerste onze ombudsdienst. Als minderjarigen zelf, of bijvoorbeeld hun ouders, vinden dat ze vastzitten, dan kunnen ze ons contacteren, dat zijn er zo een duizend per jaar. Een kwart van deze contacten komt van de jongeren zelf, de grootste groep van ouders of grootouders en tot slot van 'professionelen': leerkrachten, voogd, de jeugadvocaat of de trainer van de sportclub. Wanneer een jon-

gere bijvoorbeeld definitief van school wordt uitgesloten, is dat voor hem een ingrijpend probleem. Als hij het verder niet meer weet, kan hij ons contacteren. Dan schieten wij in actie. Wij gaan eerst proberen bemiddelen om naar een oplossing in het belang van de jongere te zoeken. Als tweede opdracht zijn er de beleidsadviezen aan het Vlaamse parlement. Die kunnen reactief zijn. Als er een nieuw decreet moet worden gestemd of ergens een conceptnota wordt uitgeschreven, wordt ons advies gevraagd of de belangen van minderja-

rigen niet worden geschaad. Maar wij werken ook proactief. Als we merken dat bepaalde kwesties vaak terugkomen, als er ons wordt gesignaleerd dat er ergens een structureel probleem is, dan schieten wij ook in actie.

Leen Ackaert: Dat is zo gebeurd met onze studie over dak- en thuisloosheid bij minderjarigen. De armoede is toegenomen en het recht voor wonen wordt een steeds groter probleem. Maar de eigenlijke trigger was de nulmeting van Koen Hermans uit 2014. Daaruit kwam naar boven dat minderjarigen eigenlijk weinig zichtbaar zijn in de cijfers rond dak- en thuisloosheid, terwijl het inderdaad om kinderen gaat in gezinnen in een kwetsbare positie. In de thuislozenzorg zitten meer dan 1.700 kinderen. Het gaat hier enkel om officiële cijfers. Het is dus een onderschatting, want hoeveel minderjarigen dan op straat of bij vrienden

Achter de cijfers en statistieken gaan heel pijnlijke verhalen schuil

of familie leven, of een pand kraken, dat weten we niet.

Vluchteling in eigen land

HUURDERSblad: *Wat zijn zo de voornaamste oorzaken dat mensen hun huis moeten verlaten?*

Leen Ackaert: Het is een mix van oorzaken. Maar als je een vergelijking maakt tussen de belangrijkste redenen bij volwassenen en die bij kinderen, dan zijn relationele problemen en intrafamiliaal geweld vaker de oorzaak bij kinderen. In opvangcentra zijn veel kinderen en moeders op de vlucht voor het geweld van de vader of partner. 20 % komt door problemen met de verhuurder als hij de huur verhoogt of nieuwe eisen stelt waardoor de huurwoning onbetaalbaar wordt. Een andere oorzaak is armoede en geldproblemen. Ook hier gaat het om een mix van problemen, bijvoorbeeld als je plots werkloos wordt en de huur niet meer kunt



Kinderrechtencommissaris Bruno Vanobbergen en Leen Ackaert



betalen... Vandaar dat wij sterk pleiten voor een verdere uitbouw van preventieve woonbegeleiding, niet alleen in de centrumsteden maar ook in kleinere gemeentes. Onderzoeken tonen aan dat het succesvol is, alleen moet het wel goed worden toegepast. Het mag niet blijven bij een briefje in de brievenbus krijgen maar er moet daadwerkelijk iemand langsgaan, en het moet het gezin vooruithelpen. Preventieve woonbegeleiding is ook zeven keer goedkoper voor de maatschappij in het algemeen dan een uithuiszetting.

Leen Ackaert: Ik heb ook veel met slachtoffers gepraat. De getuigenissen van die kinderen leggen een heel grote kwetsbaarheid bloot. Hun fysisch en psychisch welzijn wordt zwaar onder druk gezet, de bodem onder hun voeten is weg. Ze verliezen hun school, zeker wanneer ze geen opvang vinden in eigen streek, ze verliezen hun klasgenoten, hun schooljuf, hun hobby's... Hun toekomst is gehypothekeerd omdat ze vluchteling worden in eigen land.

Kinderen zichtbaar maken in het beleid en in de wet

HUURDERSblad: *Weten jullie of het om kinderen van huurders gaat, of ook van eigenaars bewoners?*

Leen Ackaert: Nee, dat is niet opgemeten. Maar ik ken wel het verhaal van een alleenstaande moeder die samen met haar 17-jarige dochter een sociale woning huurt. Die moeder sterft en aangezien de dochter minderjarig was, moest ze binnen de maand de sociale woning, waar ze het overgrote deel van haar jeugd had doorgebracht, verlaten, omdat dat zo is in de sociale huur. Zo zie je dat de regelgeving meer moet nadenken vanuit het belang van minderjarigen en hun rechten, minderjarigen zijn nu te onzichtbaar. Maar een eigenaar-bewoner met

een eigen zaak die failliet gaat, kan ook met zijn gezin uit huis worden gezet. In al die gevallen zitten dus een kwart kinderen bij.

Bruno Vanobbergen: Wij willen minderjarigen vooral meer zichtbaarheid geven in het beleid, dat het meer aandacht geeft aan het kind. In woonbegeleiding moet je weten dat een uithuiszetting niet alleen een grote impact heeft op de ouders maar zeker ook op de kinderen. Want als je voortdurend van school moet veranderen, sluit je niet zo gemakkelijk nieuwe vriendschappen. In de opvang heersen er ook strenge uren om te gaan slapen en soms is er niet altijd wifi. Voor kinderen kan dat toch belangrijk zijn. Kinderen moeten aanwezig zijn in beleidsplannen. Een voorbeeld. In de sociale huur is er de taalvereiste, er wordt van de sociale huurder verwacht dat hij Nederlands kan. Maar vaak kunnen de kinderen, die hier naar school gaan, beter Nederlands dan hun ouders. Waarom krijgen zij dan niet een meer prominente plaats in het woonbeleid?

HUURDERSblad: *Hoe zit het inderdaad met minderjarigen in de huurwetgeving, zowel privé als sociaal? Want om geldig een huurcontract te kunnen sluiten, moet je rechtsbekwaam zijn, meerderjarig dus. Wat bijvoorbeeld als je enige ouder overlijdt terwijl je nog minderjarig bent, moet je dan ook verplicht de ouderlijke woonst verlaten?*

Leen Ackaert: Om toegelaten te worden tot een sociale woning, moet je inderdaad meerderjarig zijn, maar er zijn individuele afwijkingen mogelijk, bijvoorbeeld in het kader van begeleid zelfstandig wonen. Bij overlijden van de langstlevende ouder wordt het sociale huurcontract van rechtswege ontbonden, ook als er nog minderjarige kinderen inwonen. In de private huur is de minderjarige beter beschermd: daar stopt het huurcontract niet bij het overlijden van huurder maar gaat het over naar de erfgenamen. De verhuurder zou een 17-jarige dus iets langer kunnen laten wonen als die de huur kan betalen.

Bruno Vanobbergen: Björn Mallants van de vvh (vereniging van Vlaamse huisvestingsmaatschappijen, zie ook Huurdersblad 227) toonde zich op onze studiedag bereidwillig om hier werk van te maken. Hij is trouwens ook al bezig geweest rond het kindperspectief in de sociale huur, bijvoorbeeld wat de nieuw samengestelde gezinnen betreft. Soms worden die verplicht

om toch apart te blijven wonen omdat er niet snel genoeg een aangepaste sociale woning voorhanden is.

Gezinnen met kinderen geweerd van de huurmarkt?

HUURDERSblad: *Moet ook de vrederechter het belang van het kind bovenaan stellen als hij wordt geconfronteerd met uithuiszetting van minderjarigen? Maar gaan verhuurders dan niet minder snel verhuren aan gezinnen met kinderen, omdat die dan niet uit huis kunnen worden gezet bij huurachterstal, om eens advocaat van de duivel te spelen?*

Bruno Vanobbergen: De minderjarige moet hier ook inderdaad zichtbaarder worden gemaakt. Ik denk niet dat er al onderzoek is hoe de vrederechter omgaat met het belang van het kind als ze een vordering tot uithuiszetting moeten behandelen. Het hangt af van de appreciatie van de vrederechter, er is nog geen juridische basis waarvan kinderen gebruik kunnen maken om hun rechten af te dwingen. In andere landen is dat er wel. Maar wij moeten hier voorzichtig zijn, want het is inderdaad niet de bedoeling dat verhuurders gezinnen met kinderen om deze reden gaan weg selecteren.

HUURDERSblad: *Heeft de studiedag tot slot al tot resultaten geleid?*

Leen Ackaert: Het is niet dat de overheid zich niet bewust is van de problematiek, maar niettemin blijf je met die cijfers zitten. Dus moeten we toch een verhoging van de inspanningen vragen. Maak preventie en begeleiding structureel. Wat je vraag betreft, is het nog een beetje te vroeg om de impact van onze studiedag nu al te kunnen meten. Wel zagen we dat er de dag erna al vier vragen in het Vlaamse parlement over dit thema werden gesteld. Het heeft dus aandacht gegenereerd, maar het is wel de bedoeling dat er daadwerkelijk iets gaat gebeuren. Wat wel positief was, is dat bij verschillende medewerkers van thuislozenzorg bij het CAW het besef is gekomen dat ze alerter kunnen zijn voor het kindperspectief, dat ze toegeven dat gemakkelijk alleen met de ouders spreken en de kinderen vergeten te betrekken in het gesprek. Vluchthuizen hebben van oudsher ervaring met de opvang van kinderen. Er zijn plannen om die ervaringen te valoriseren in een kinderscan, zodat andere voorzieningen kunnen meegenieten van de opgedane ervaring.

SOCIALE HULPVERLENING WORDT GEPRIVATISEERD

Privatiseringen, je hoort het al enkele tientallen jaren. Voor sommigen het toverwoord om geld te besparen, *en dat de overheid toch niet alles hoeft te doen*; voor anderen een ware nachtmerrie omdat gevreesd wordt dat commerciële bedrijven niet dezelfde dienstverlening kunnen garanderen als de overheid. Kijk maar naar de spoorwegen in Engeland die, sinds ze geprivatiseerd zijn, heel wat minder te bieden hebben voor de reiziger.

Luc Muraille ziet de toekomst voor het centrum somber in



Nu blijkt in Vlaanderen een nieuwe trend te zijn ingezet. Onlangs stemde in de Antwerpse ocmw-raad een meerderheid, ondanks massaal protest, voor de overname van het inloopcentrum voor daklozen De Vaart door de hyper-commerciële multinational G4s, dat na een audit als eerste keuze uit het juryrapport kwam. Dat juryrapport werd opgesteld na een openbare aanbesteding die de stad Antwerpen had georganiseerd. *Een mokerslag voor het sociale middenveld dat zich jaren heeft ingezet voor de zwakkeren in onze maatschappij*, kregen we te horen. We legden ons oor te luister bij Luc Muraille, coördinator van De Vaart, die meteen van wal steekt: *'In theorie gebeurt de overname op 1 juli 2017, maar er is nog niets getekend, de onderhandelingen tussen het ocmw en G4s zijn nog niet afgerond, maar ik ga ervan uit dat er uiteindelijk wel een akkoord uit de bus zal vallen, maar makkelijk zal het niet zijn.'*

In een inloopcentrum kan je steeds terecht. Je hoeft geen vraag te stellen of je problemen te vertellen. Je kan er gewoon langsgaan wan-

neer jij het graag wil. Er is altijd wel iemand waarmee je kan babbelen. Zit je met dringende vragen, dan kan je die daar ook stellen. Of wil je gewoon even niet alleen zijn, gezellig tussen wat anderen, verhalen van anderen horen, lachen... het inloopcentrum wil echt die plek voor jou zijn. Alles kan, niets moet.

HUURDERS-

blad: *Een goede morgen. Wat doen jullie precies?*

Luc Muraille : De Vaart bestaat achttien jaar. Wij zijn een inloopcentrum. Mensen zonder dak boven het hoofd kunnen hier overdag steeds terecht. Onze werking bestaat uit twee luiken. Ten eerste heb je de materiële dienstverlening. Er staat hier een wasmachine, douches, er is internetaansluiting, de mensen kunnen hier een postadres nemen en zich ontspannen. Hun

persoonlijke spullen kunnen ze in onze lockers kwijt. Het tweede luik is de integrale aanpak. Dat houdt hulpverlening in omdat we zien dat onze mensen soms moeilijk te activeren zijn. Dan verwijzen wij hen maar door naar de juiste dienst. Wij bieden ook aan meer dan honderd mensen budgetbeheer op maat aan. En ook wat de huurwoning betreft, werken we preventief: wordt de huur wel op tijd betaald, we bemiddelen ook met burens als er daar discussies zijn...

HUURDERSblad: *Hoeveel mensen komen hier dagelijks?*

Luc Muraille : Toch meer dan honderd. Je hebt, bij wijze van spreken, onze dagelijkse klanten die hier al wat langer in begeleiding zijn, maar elke dag komen hier ook nieuwe mensen, omdat ze weten dat we hier zeer laagdrempelig werken. Wij selecteren ook niet, mensen hoeven ook geen intakefiche in te vullen vooraleer ze binnen mogen. Nieuwe mensen bereiken ons omdat ze ofwel naar ons zijn doorverwezen ofwel door mond-aan-mond reclame. Weet je, we openen de deuren om negen uur 's ochtends en je weet niet wat de dag zal brengen. Wij bieden inderdaad geen nachtopvang aan, enkel dagopvang. De nachtopvang is hier een eindje verder, en na hun wandelingetje bieden ze zich dan 's ochtends bij ons aan.

Bewaken is niet
hetzelfde als begeleiden.

Je gaat toch niet
experimenteren met
de zwaksten uit de
maatschappij.

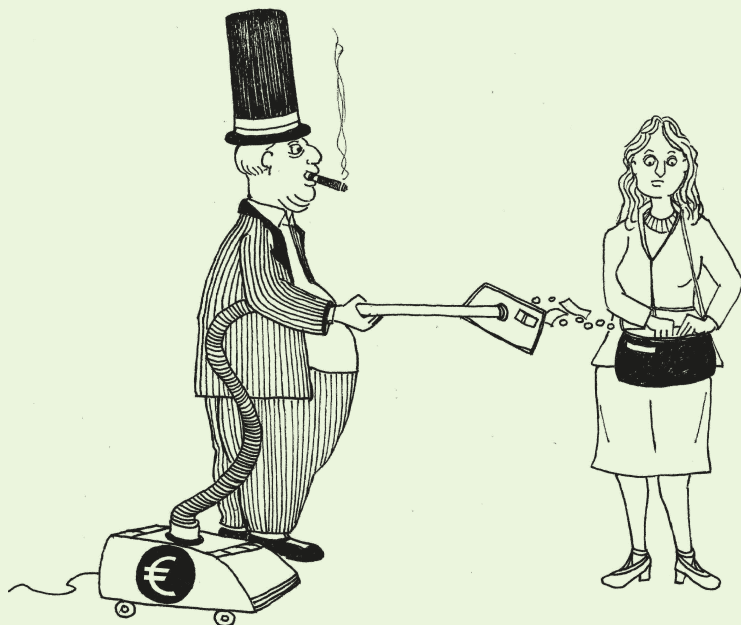
Huurdersblad: Elders in dit nummer komt de studie van het kinderrechten-commissariaat aan bod waaruit blijkt dat een op de drie mensen in dak- of thuisloosheid, minderjarig zijn. Hoe zit dat bij jullie?

Luc Muraille : Bij ons zitten er geen minderja-

rigen. Voor ouders met kinderen doen we een extra inspanning om hen zo snel mogelijk een dak boven het hoofd te helpen vinden.

HUURDERSblad: *Heb je de indruk dat de mensen hier tevreden zijn?*

Luc Muraille : Ik denk inderdaad heel tevreden. Het beste bewijs hiervan is dat ze van onderaan een petitie hebben opgestart opdat wij hier kunnen blijven. Meer heb je toch niet nodig



om te tonen dat de mensen hier vertrouwen in ons hebben. Dan hebben ze bij ons eindelijk, na een lange zoektocht waarbij velen meerdere keren tegen de muur zijn gelopen, een vertrouwenspersoon. Velen zeggen ook dat als ons centrum wordt overgenomen, ze ook niet meer gaan terugkomen.

Toekomst somber tegemoet

HUURDERSblad: *Ja, laten we naar de*

kern van de zaak gaan. Waarom worden jullie overgenomen?

Luc Muraille : Te weinig punten van de jury, zeker... Weet jij het? Maar ik vermoed dat het om een ideologische beslissing gaat, want we hebben nooit een negatieve evaluatie gehad. Dat sociale hulpverlening wordt 'vermarkt', is dus een puur politieke keuze. Wat die audit betreft, kan je je vragen stellen over de onafhankelijkheid, maar dat is een persoonlijke interpretatie. Maar je kunt wel sociale drama's

voorspellen omdat de hulpverlening achteruit dreigt te gaan. Wij hebben in de loop der jaren een heel netwerk uitgebouwd waar we mensen naar kunnen doorverwijzen. Om het cynisch te zeggen, ik ben al een lijstje aan het maken van mensen van wie ik vrees opnieuw in de dak- en thuisloosheid terecht te zullen komen omdat die dankzij ons nog een dak boven het hoofd hebben. Ik zie het dus echt somber in. Qua integrale dienstverlening gaat het soms om een moeilijke doelgroep. Wie zal hen dan doorverwijzen naar bijvoorbeeld het sociaal verhuurkantoor, of de huurdersbond, zoals wij hier veel doen, en hoe vermijd je uithuiszettingen. Mensen dreigen zo hun woonvastheid te verliezen. Probleem ook is dat je een tekort hebt aan verschillende woonvormen die noodzakelijk zijn voor ons publiek, je botst op een aantal regels die niet adequaat zijn, er zijn er te lange wachtlijsten voor een sociale woning en het aanbod is niet divers genoeg.

HUURDERSblad: *Wat voor een soort bedrijf is G4s Care eigenlijk?*

Luc Muraille : Zoek hen eens op google op, samen met de term 'mensenrechten'. Voor de rest heb ik daar weinig over te zeggen. Anderzijds is het nu wel duidelijk voor de mensen waar de politiek naartoe wil gaan. Mocht het nu de Broeders van Liefde geweest zijn die ons overnamen, die hebben ook dezelfde kennis en netwerken.

Aanpassingen taal- en inburgeringsvoorwaarden in de sociale huur

Wil je je vandaag inschrijven om een sociale woning te huren, dan moet je de bereidheid tonen om een cursus Nederlands te volgen. Deze voorwaarde wordt nu geschrapt. Wel wordt de taalverplichting als huurdersverplichting opgelegd. Op het moment van de inschrijving wordt de kandidaat-huurder op de hoogte gebracht dat hij uiterlijk een jaar na de aanvang van de huurovereenkomst moet kunnen bewijzen dat hij over de vereiste basiskennis van het Nederlands beschikt. Een jaar nadat het sociaal huurcontract een aanvang heeft genomen, zal de sociale huisvestingsmaatschappij aan de huurder, die het basisniveau Nederlands niet beheerste, vragen dat hij nu wel het bewijs levert dat hij over de vereiste basiskennis van het Nederlands beschikt. Een bewijs leveren van voldoende inspanningen, zal dus niet langer volstaan. Hij zal moeten aantonen dat hij het Nederlands voldoende machtig is.

Indien de huurder dit niet kan aantonen, dan schakelt de maatschappij de toezichthouder in. Deze stelt de huurder eerst in gebreke om daarna eventueel te beslissen tot een geldboete die kan oplopen tot 5.000 euro. Dit kan zich steeds herhalen zolang de huurder niet slaagt voor zijn test Nederlands. Het niet nakomen van de taalkennisvereiste kan onmogelijk leiden tot een opzegging of vordering tot ontbinding van de huurovereenkomst op initiatief van de sociale huisvestingsmaatschappij.

Ook is de Vlaamse overheid nu zelf tot het voortschrijdend inzicht gekomen dat het inschrijven van de inburgeringbereidheid in de sociale huur niet langer noodzakelijk is om haar beleidsdoelstellingen inzake inburgering in het algemeen en zelfs leefbaarheid en communicatie in de sociale huur te bewerkstelligen. De inburgeringsbereidheid voor zowel kandidaat-huurders als huurders wordt dus afgeschaft.

HUURDERSblad: *Vrees je dat dit een nieuwe trend wordt in Vlaanderen, dat hulpverlening geprivatiseerd wordt?*

Luc Muraille : Ik vrees inderdaad van wel. Zo is er een nachtopvangcentrum in Hasselt dat ook door G4s werd overgenomen. De trend is dus ingezet. Of die verder zal gaan, zal veel van de volgende verkiezingen afhangen, zowel op nationaal als op lokaal niveau.



SOCIALE HUURPRIJS MOET BETAALBAARDER

In 2015 was de gemiddelde sociale huurprijs sinds de invoering van het nieuw sociaal huurprijsstelsel op 1 januari 2008, bijna dubbel zo sterk gestegen als de gezondheidsindex. De gemiddelde sociale huurprijs steeg met 20,02 % in deze periode, terwijl dat voor de gezondheidsindex over dezelfde periode met 11,12 % het geval was, zo blijkt uit cijfers die VIVAS opvroeg bij de Vlaamse maatschappij voor sociaal wonen (VMSW). En dat terwijl het overgrote deel van de sociale huurders een indexsprong heeft ondergaan. Ook de huurlasten swingen steeds meer de pan uit. Reden genoeg voor VIVAS om er haar jaarlijkse bewonerscongres aan te wijden.

VIVAS is het Vlaams netwerk van sociale huurders in Vlaanderen van zeventien lokale bewonersgroepen en actieve bewoners in de sociale huisvesting. Het zijn de lokale bewonersgroepen en de thema's die er aangeboord worden, die de voedingsbodem vormen van het overleg in de schoot van VIVAS. Elk jaar organiseert VIVAS ook een bewonerscongres over een welbepaald thema.

Het tekort aan (kwalitatieve en) betaalbare huurwoningen is allesbehalve nieuw. De wooncrisis waarmee we kampen, treft al jaren vele tienduizenden burgers. En dit zowel op de private als de sociale huurmarkt. Op zaterdag 26 november verwelkomde VIVAS bijna 200 vertegenwoordigers van lokale bewonersgroepen en actieve sociale huurders op het jaarlijkse bewonerscongres in Mechelen. Bedoeling: zich buigen over de vraag hoe we de sociale huur betaalbaar kunnen houden. We luisterden naar een aantal getuigenissen, distilleerden knelpunten en formuleerden een aantal beleidsvoorstellen.

Ook sociale huurder houden op het einde van de maand te weinig over

De prijzen op de huurmarkt blijven voor een groot aantal huurders onbetaalbaar. Uit de cijfers van het Groot Woononderzoek 2013 blijkt dat meer dan de helft van de private huurders en ruim een op vijf sociale huurders (23 %) meer dan 30 % van zijn inkomen besteedde aan huur. De meeste problemen vinden we bij de laagste inkomens. 44 % van de sociale huurders behoort tot de 20 % laagste inkomens in Vlaanderen. Dit verklaart mede waarom – ondanks de gunstige huurprijzen voor de lage inkomens in de sociale huur – meer dan een op drie sociale huurders (34,5 %) te weinig overhoudt om

nog menswaardig te kunnen leven. Ter vergelijking: bij de private huurders is dit 30,4 %. Nochtans is het doel van een sociale huurmarkt net een betaalbare woning te garanderen. De sociale huurders hebben er geen boodschap aan dat hun inkomens te laag zijn als de huurprijs meer stijgt dan het inkomen. Een publieke huisvesting moet in eerste instantie uitgaan van de betaalbaarheid van de woonkost voor de huurder, dus ook met inbegrip van de kosten en lasten. Dat is ons uitgangspunt. Jazeker, sommige vervangingsinkomens zijn te laag, maar ondertussen moeten deze mensen het met dit (te lage) budget wel doen om hun huurkosten stipt te betalen.

Verplichte verhuisvergoeding en logistieke ondersteuning bij interne verhuis

Door de vele renovaties worden veel sociale huurders ook verplicht om te verhuizen. Maar dit kost geld en brengt een hele rompslomp mee. Voor (hoog)bejaarde huurders gaat hier bovendien veel stress mee gepaard. Sommige sociale huisvestingsmaatschappijen komen tussen in de verhuiskosten als de huurder tijdig verhuist en zorgen voor een snelle afrekening van de huurwaarborg. Andere maatschappijen bieden (ook) technische ondersteuning, zoals verhuisdozen of een verhuiscwagen, voor een vlotte verhuis. De nieuwe woning is ook volledig klaar voor bewoning. Hierdoor gebeurt de verhuis veel vlotter en komen de woningen sneller vrij voor renovatie, waardoor er weer sneller huurinkomsten zijn. Dit kan ook een gunstige impact hebben op het terugdringen van de leegstand. Dat is dus een voorbeeld van een win-win operatie. Goed voor de huisvestingsmaatschappij en goed voor de huurders.



Een huurster getuigt. Ria uit Lommel huurt een sociale woning van het Kempisch Tehuis en vertelt over haar ervaringen over renovatie en verhuizen: 'Eerst krijgen de bewoners een informatievergadering met de architect van de huisvestingsmaatschappij, en de ingenieur. De bewoners krijgen zelfs inspraak in de indeling van de woning. Na de vergadering kregen we een tijdelijke woning. De maatschappij heeft ons hierbij goed ondersteund, met een informatiebrochure met allerlei praktische zaken over de verhuis. We hebben ook een verhuispremie gekregen. We moesten de waarborg niet opnieuw betalen. Na de renovatie is de huur wel een beetje omhooggegaan, maar dat viel mee.'

Energiefactuur

De focus op energiebesparende maatregelen is een logische keuze: het werkt preventief om de energetische kwaliteit van de woningen te verbeteren. Maar deze energiebesparende maatregelen zullen slechts effect hebben op (middel)lange termijn, daar waar nu reeds veel gezinnen het moeilijk hebben om hun energierekeningen te betalen. Energie is geen bevoegdheid voor de minister van wonen. Maar de energiefactuur maakt wel een belangrijk onderdeel uit van de huurlasten, en die dreigt in de nabije toekomst fors op te lopen. Om de energiekosten betaalbaar te houden, vraagt VIVAS een verdere automatische en correcte toekenning van het sociaal tarief, ook voor sociale huurders met een collectieve verwarmingsinstallatie op basis van aardgas. Dit lijkt niet altijd te worden toegepast. Ook aan de omzeiling van deze regelgeving door grote leveranciers zoals

Electrabel moet aan banden worden gelegd. Door te werken met bepaalde systemen, spreken ze niet langer over het leveren van *aardgas* maar van *warmte*. Vooral de hoge vaste kosten maken deze factuur een pak hoger dan de factuur van de huurders met een gewone of een individuele installatie.

Betaalbaarheid na renovatie: begrenzing huurprijsstijging

Iedereen begrijpt de nood aan renovatie van sociale woningen. Daaraan verbonden bestaat bij de huurders echter de terechte vrees voor een verhoging van de marktwaarde, en bijgevolg van de huurprijs. In vele gevallen zal deze opslag wettelijk correct zijn. Maar voor veel

huurders is deze stijging te groot waardoor ze niet (kunnen of willen) terugkeren naar de gerenoveerde woning, of na terugkeer betaalbaarheidsproblemen krijgen. In het licht van de renovatiegolf, die dus vaak gepaard gaat met sterke stijgingen van de marktwaarde (en huurprijzen), lanceren we het voorstel om de stijging van de huurprijs per jaar te beperken, zoals dit ook gebeurt in Brussel.

Van private huurmarkt naar sociale huurmarkt

Binnen de sociale huur is de problematiek van de dubbele huur na een verhuis opgelost. Maar voor huurders die van de private huurmarkt komen nog helemaal niet. Soms moet een private huurder een sociale woning weigeren omdat de verhuis naar de sociale woning te veel geld kost. Naast de dubbele huur van een of twee maanden (opzeg van drie maanden van het private huurcontract terwijl het sociale huurcontract al loopt), moet de huurder daarenboven soms ook nog een opzeg- of verbrekingsvergoeding aan zijn private verhuurder betalen. We vragen aan de minister om hierop een antwoord te zoeken. Kunnen maatschappijen zich hier niet beter op organiseren door bijvoorbeeld de termijn van toewijzing drie maanden voor de aanvang van het huurcontract te plannen. Het kan toch niet dat sociale kandidaat-huurders zich eerst in de schulden moeten steken om later sociaal en betaalbaar te kunnen huren? Dat is toch de wereld op zijn kop.

Huurlasten

In appartementsgebouwen vormen de huurlasten een steeds groter aandeel in de totale woonkost (zoals onderhoud liften). In tegenstelling tot de huurprijs, wordt er op de berekening van de huurlasten geen correctie naar het inkomen toegepast. Wij hopen dat de overheid een initiatief opstart om de huurlasten te drukken, zodat de totale woonkost betaalbaar blijft, zeker voor de laagste inkomens. Over de berekening van de huurlasten leeft nog steeds ongenoegen onder sociale huurders. Ondanks de sterke verbetering de laatste jaren door een verduidelijking van de motiveringsplicht van de aangerekende kosten en lasten, geven sommige huurders nog steeds aan dat het niet altijd even duidelijk is waarvoor hen bepaalde extra kosten worden aangerekend. Een verdeelsleutel per homogene kostenpost is noodzakelijk. Bovendien wil VIVAS dat de maatschappijen verplicht worden om de extra

kosten duidelijker te verantwoorden. Bovendien zouden alle beheerskosten voor de maatschappij moeten zijn. Zo mogen nu de kosten voor de organisatie van onderhoud en herstellingen nog aan de huurder worden aangerekend. Ook de opmaak van een plaatsbeschrijving kan voor de helft doorgerekend worden. VIVAS eist de schrapping van deze bepalingen. Het gaat hier namelijk over beheerskosten



Een huurder getuigt. Roland huurt een appartement in Oostduinkerke van de maatschappij IJzer en Zee. Ofschoon berekend met formules waar hij toch niets van begrijpt, is de huur zelf de afgelopen tien jaar niet zo veel gestegen, in tegenstelling tot de kosten en lasten. Enkele van de voorbeelden waarom het zo duur is geworden, is dat we vroeger zelf de gemeenschappelijke delen kuisten, dat we zelf sneeuw ruimden en andere zaken uit eigen beweging deden, maar dat dit nu allemaal wordt uitbesteed aan firma's. Als daarenboven nog eens de kosten van gas, water en elektriciteit maar blijven stijgen, dan blijft er van mijn pensioen maar 30 % over, of 300 euro. Dat is gemiddeld tien euro per dag, waarmee je moet zien te overleven voor mijn voedsel, kledij en schoenen en andere kleine onkosten.

Maximumfactuur

De cijfers van het Grote Woononderzoek en de VMSW liegen er niet om. De betaalbaarheid in de sociale huur is nog voor velen een probleem. Berichten over huurders (privé en sociaal) die de huur en energierekening niet meer kunnen betalen met uithuiszetting tot gevolg, zijn niet nieuw. Om dit in de toekomst te vermijden, pleiten we voor de invoering van een maximumfactuur voor sociaal wonen. De totale woonkost zou niet meer dan 30 % van het inkomen mogen bedragen om betaalbaar wonen te garanderen.



Bewonerscongres 2016

De sociale huurprijs moet betaalbarer

Objectieve en transparante bepaling marktwaardes

Degelijke en volledige evaluatie van de huurprijsberekening

Begrenzing huurprijsstijging bij renovatie

Meer controle op regelgeving door inspectie

Transparante afrekeningen kosten en lasten

Mogelijkheid voor huurder tot beroepsprocedure op bepaling marktwaarde

Alle beheerskosten liggen bij de verhuurder

Herwerken patrimoniumkorting op basis van (energetische) kwaliteit en niet ligging

Financiële en logistieke ondersteuning bij verplichte verhuis

Participatie van VIVAS in elke beleidsfase

Meer middelen voor sociale huur

De sociale woonkost is maximaal één derde van het inkomen

OCMW-WAARBORG? ENKEL ALS ER AAN DE WONING EEN CONFORMITEITSATTEST KLEEFT

Uit het Groot Woononderzoek 2013 blijkt dat meer dan vier op de tien huurders op de private huurmarkt moeite heeft om de waarborg te betalen. Toch geeft Vlaams minister voor wonen, Liesbeth Homans (n-va), wellicht op vraag van verhuurderszijde, in haar conceptnota *Private huur* (zie vorig Huurdersblad) aan om het bedrag van de waarborg eventueel te herzien.

Nu bedraagt dat maximum nog twee maanden huur, als de huurder de waarborg in één enkele keer kan betalen. Maar voor sommige huurders is dat zelfs niet zo evident. Vandaar dat er in 2007 een regeling werd uitgewerkt dat de huurder de waarborg, via zijn bank, ook in schijven kan betalen. In dat geval mag de waarborg toch nog drie maanden huishuur bedragen. Maar de banken stonden hier van in het begin zeer weigerachtig tegenover, omdat dit voor hen geen winst opleverde (zie Huurdersblad 205 – juli 2011) en dit systeem zo een stille dood is gestorven.

Maar het is ook mogelijk om de waarborg in schijven te regelen via het OCMW, dat dan een standaardovereenkomst sluit met een bank, die de bankwaarborg dan aan de verhuurder aflevert. Ofwel beslist het dat de huurder zelf financieel

niet hoeft tussen te komen, ofwel vraagt het dat de huurder de waarborg geheel of gedeeltelijk in schijven aan het OCMW betaalt. De verhuurder zal het dus normaal gezien niet weten dat het bedrag van daar komt, aangezien hij enkel het bewijs onder ogen krijgt van de bank dat bevestigt dat de huurder een waarborg voor een bepaald bedrag heeft samengesteld. En dat is toch al een positief teken. Want nu huiveren nog vele verhuurders als ze merken dat de kandidaat-huurder bij het OCMW moet aankloppen om de waarborg te kunnen betalen.

Pilootproject in Antwerpen

Maar in Antwerpen loopt er nu een proefproject dat stelt dat als de huurder een OCMW-waarborg aanvraagt, de woning over een conformiteitsattest moet beschikken. De woning moet met andere woorden in orde zijn met de minimale

kwaliteitsvereisten van de Vlaamse wooncode. Overheidsgeld mag niet naar woningen gaan die niet voldoen aan die minimale kwaliteitsnormen. Op zich is daar natuurlijk niets mis mee. Het is maar normaal dat het Antwerpse OCMW inzet op de woonkwaliteit van zijn cliënten. Ook de huurdersbonden ijveren overigens voor betaalbare en kwaliteitsvolle huurwoningen zonder structurele gebreken. Maar deze regeling zorgt wel voor heel wat perverse gevolgen.

Risico is dat verhuurder naar alternatieven gaat uitkijken.

1 Zelfs al staat de woning in orde, dan nog moet de verhuurder zich doorheen een administratieve rompslomp wurmen om zijn woning te kunnen verhuren aan een OCMW-cliënt. Lees mee. Het OCMW levert enkel een huurwaar-

borg als de woning voldoet aan de minimale kwaliteitseisen, en dat moet in de vorm van een conformiteitsattest, wat het bewijs is dat de woning beantwoordt aan de normen. Dan moet hij ook nog eens enkele formulieren invullen en schetsen bij het aanvraagformulier bijvoegen, alsook de nodige keuringsattesten van de verwarmings- en warm waterinstallatie en elektriciteit. Als het dossier dan volledig is, zal de stad de woning controleren of die inderdaad in orde staat. Het neemt dus een tweetal maanden in beslag vooraleer wordt beslist of er wel of geen toekenning van een OCMW-waarborg komt. Maar welke verhuurder, die voor de eerste keer in dit systeem wil meestappen, wil twee maanden wachten om er zeker van te zijn of hij überhaupt aan jou zijn woning zal kunnen verhuren...?

2 Is de woning daarentegen niet in orde, en

de meeste verhuurders in dit geval zijn zich hier zeker bewust van, dan zal hij zeker niet aan iemand die bij het OCMW zit, willen verhuren, omdat hij weet dat zijn woning dan op haar kwaliteiten – of gebreken – zal worden gecontroleerd en het dan ook officieel, van overheidswege, is geweten dat zijn verhuurder woning met structurele gebreken kampt, terwijl de meeste verhuurders die liever stilletjes willen wegmoffelen. En luidt de redenering: er zijn altijd kandidaat-huurders in overschot, zodat hij evengoed iemand anders kan kiezen, iemand die niet voor al dat 'gecontroleer' zal zorgen... Het controleren van kwaliteitsvereisten opleggen enkel en alleen voor mensen die een OCMW-waarborg hebben aangevraagd, wordt op die manier zelfs een zuiver uitsluitingsmechanisme.

Kans is dus groot dat hij ofwel zijn woning aan iemand anders zal verhuren die wel een 'gewone waarborg kan stellen', ofwel – en we zijn er nog uit wat eigenlijk het ergst is – dat de huurder bereid is om de waarborg cash te betalen omdat hij, na een ellenlange zoektocht op de private huurmarkt, zo radeloos is geworden dat hij al blij is eindelijk een woning te kunnen huren. En zo wordt de cash-waarborg in stand gehouden. Dan toch maar naar de huurdersbond, om die cash-waarborg om te zetten in een wettelijke, geblokteerde waarborg...?



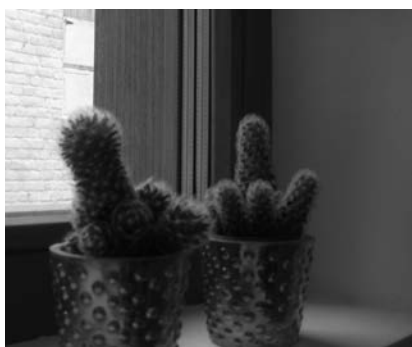
De waarborg in Antwerpen

JE HUURWONING IN DE WINTER

De winter is opnieuw in het land. Niet alleen een harde periode voor mens en dier, maar ook je woning krijgt het dan vaak extra zwaar te verduren. Zoals de mens naast muts, sjaal en handschoenen, ook een dikke jas bovenhaalt om zich extra te verwarmen, zo zou je huis ook die extra verpakking kunnen gebruiken. Op die manier moet je minder hard stoken om het binnen warm te hebben, en dat scheelt niet alleen in je portemonnee maar is ook goed voor het milieu.

Nieuwe kwaliteitsnormen voor huurwoningen: dubbel glas verplicht

In 2020 zal een woning zonder een geïsoleerd dak trouwens niet meer mogen worden verhuurd, in die zin dat ze volgens het technisch verslag van de Vlaamse wooncode 15 straffpunten riskeert, wat voldoende is om ze ongeschikt te doen verklaren. Vanaf 1 januari in datzelfde jaar wordt het ook verplicht dat de woning over dubbel glas beschikt. Om situaties met voorzetramen te vermijden, definieert het vernieuwde technisch verslag, dat vanaf 1 oktober 2016 wordt gebruikt, dubbel glas: 'dat bestaat uit minimaal twee glasplaten die op een bepaalde afstand van elkaar luchtdicht met elkaar zijn verbonden, zodat een isolerende ruimte tussen de glasplaten of spouw ontstaat'. Er wordt geen maximale isolatiewaarde opgelegd: gewoon dubbel glas volstaat. Dubbel glas is enkel verplicht in de woonlokalen en badkamer, dus niet in de kleinste kamer. Is er één raam in de woonlokalen en badkamer met enkel glas (*niet-algemeen* op het technisch verslag), dat zal dit tussen 1 januari 2020 en 31 december 2022 goed zijn voor drie straffpunten en vanaf 1 januari 2023 voor negen straffpunten. Beschikken verschillende ramen in diezelfde periodes niet over dubbel glas (*algemeen* op het technisch verslag), dan geeft dit respectievelijk negen en vijftien straffpunten. En dat laatste is voldoende om de woning ongeschikt te verklaren.



Huis-, tuin- en keukentips

Maar dat zijn jaartallen die nog niet voor meteen zijn en je dus onmogelijk kan weten of je nog in je huurwoning zult wonen. Vandaar dat er ook met meer eenvoudige en minder kosteloze middeltjes je het nu – deze winter – thuis warmer kunt maken. Kieren en naden, waardoorheen de gure winterwind kan gieren, kan je gemakkelijk dicht maken met tochtstrips, kit of een tochtband. Reflecterende radiatorfolie achter de radiatoren vermijdt dat ook de buitenmuur wordt verwarmd en er zo warmte verloren gaat. Je mag die verwarming al een uur voor je gaat slapen, gerust enkele (drie tot vijf) graden lager zetten, maar zet ze 's nachts niet helemaal uit want zo kost het 's ochtends minder energie om je woning opnieuw warm te maken. Gordijnen en rolluiken zijn er niet alleen om licht tegen te gaan en je burens men naar binnen te laken kijken, in de winter kunnen ze ook de warmte binnen en de koude buiten houden. Laat gordijnen natuurlijk niet over de radiator hangen, want dan houdt die de warmte tegen. Maar je ramen aan de zuidkant mag je overdag openlaten, op die manier kan de zon ook in dit bar seizoen het binnen warm maken. Was je ramen daarom niet enkel om de esthetische waarde: propere ramen laten ook meer zonlicht toe. Denk er zeker ook aan om voldoende te blijven verluchten. Verse lucht warmt namelijk sneller op.

Huurdersverplichtingen

Als huurder heb je ten andere ook de plicht de woning als een goede huisvader te gebruiken. Dat houdt onder meer in dat je – waar dit mogelijk is – leidingen die zouden kunnen bevriezen, te isoleren. Buitenkraantjes moet je leeg laten lopen zodat er geen water in kan bevriezen. Is dat niet mogelijk, dan moet je het isoleren. Controleer ook regelmatig de hoofdkraan en de watermeter. Een slecht onderhouden



verwarmingsketel presteert niet alleen minder maar zou op een moment dat het je echt niet past, zelfs volledig kunnen uitvallen. Het onderhouden van de verwarmings- en warm waterinstallatie is trouwens een verplichting voor de huurder: om de twee jaar als die op gas werkt, jaarlijks als dit met stookolie gebeurt, telkens door een erkend technicus, die je trouwens ook een onderhoudsattest moet geven. De verhuurder heeft het recht om hiervan een kopie op te vragen, om te zien of je dat daadwerkelijk hebt laten doen.

En maar hopen op een niet al te strenge winter... Want tijdens een zachte winter moet je minder stoken om het warm te krijgen, en dat scheelt op je portemonnee. Maar zachte winters hebben ook een keerzijde. Bij een zachte winter ondervindt men bijvoorbeeld veel meer hinder van de pollen die hooikoorts veroorzaken. Hoe warmer het is, hoe sneller de bloei start en hoe meer pollen er heel vroeg in de lucht zijn. Er zijn in het algemeen meer klachten van hooikoortspatiënten na een zachte winter dan bij een strenge winter. De nadelen van een zachte winter worden trouwens pas tijdens de lente duidelijk zichtbaar, zodat er op het moment zelf minder aandacht aan wordt geschonken. De nadelen situeren zich dan hoofdzakelijk in een veranderend tijdstip van de bloei van planten, struiken en bomen, en meer (zelfs exotische) insecten in lente en zomer.



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, 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)

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 · e-mail: huurdersbondwvl@sociaalhuisoostende.be

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

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

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

HUURDERSBOND VLAAMS-BRABANT

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Leden Het lidgeld bedraagt 12 € per jaar: betaling ter plaatse of via overschrijving op rekeningnummer 001-2573900-81 met vermelding 'lidmaatschap'.
Voor inwoners van bepaalde gemeenten is de adviesverlening gratis.

HUURDERSSYNDICAAT LIMBURG

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

HUURADVIES BRUSSEL

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