

P802005

Drukwerk tegen
verlaagde taks

Afgiftekantoor
Antwerpen X



PB- PP
BELGIE(N) - BELGIQUE



HUURDERSblad

Het Huurdersblad > verschijnt driemaandelijks > NUMMER 230 > maart-april-mei 2017 > lentenummer > v.u. Filip Tollenaere, Grondwetlaan 56b, 9040 Sint-Amandsberg

De huursubsidie > 6

Pro Deoadvocaat niet langer gratis en ook strenger > 9

Wonen.tv – de Vlaming en zijn woning (met Marcel Vanthilt) > 12

Asbest in en rond je huurwoning > 17

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



Alles wat maar enigszins met huren en wonen te maken heeft, uitgeplozen door Geert Inslegers, Filip Tollenaere en Joy Verstichele, en uitgelijnd door Tom.

Opnieuw zullen er ongeveer 17.000 exemplaren van dit nummer van de persen rollen of worden open geklikt.

Wil je het milieu en de bossen sparen, dan kan je er ook voor kiezen om voortaan het Huurdersblad digitaal te ontvangen. Een mailtje naar je lokale huurders is hiervoor meer dan voldoende.

Samen met de eerste echte zonnestralen wordt het nieuwe Huurdersblad (nummer 231 al!) in de tweede helft van juni 2017 verwacht.

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



► *Asbest gevelleien verwijderen doe je niet zomaar zelf (copyright OVAM)*

VLAAMSE REGERING: VERSTERK DE WOONZEKERHEID VAN DE HUURDER OP DE PRIVATE HUURMARKT

Hln haar conceptnota private huur geeft minister van wonen, Liesbeth Homans, samen met de Vlaamse regering, aan dat ze de woonzekeerheid van de private huurder wil versterken door de negenjarige huurovereenkomst beter uit te werken en de kortlopende huurcontracten strikter te omlijnen.

Dat is een goede keuze. Want reeds bij de totstandkoming van de woninghuurwet stelde de toenmalige bevoegde (toen nog federale) minister van justitie dat het kortlopende huurcontract als uitzondering bedoeld was. De hoeksteen van deze huurwetomvorming van 1991 was net de woonzekeerheid van de huurder. Nochtans vreesden de huurdersbonden dat de kortlopende huurovereenkomsten weleens de regel zouden kunnen worden in plaats van uitzondering. Geconfronteerd met deze kritiek, geloofde de minister toch niet dat het zo'n vaart zou lopen. Ondertussen weten we wel beter. Jaar na jaar blijken de kortlopende huurcontracten meer dan de helft van de woninghuurovereenkomsten te vertegenwoordigen. En recent adviseerde de directeur van de Verenigde Eigenaars, de verhuurdersvereniging, in de krant *De Tijd* zijn leden letterlijk aan om steeds een kort huurcontract te sluiten, want zo kan de verhuurder een 'ambetante' huurder gemakkelijker opzeggen.

Om het aandeel kortlopende huurcontracten terug te dringen, geven we onze beleids mensen graag enkele suggesties mee.

- ➡ Beperkt de korte duur tot maximaal één jaar, en bepaal dat duur en vervaldatum ondubbelzinnig moeten worden opgenomen in het huurcontract.
- ➡ Sluit contractuele verlengingen onder het korte duurstelsel uit.
- ➡ Voeg net als bij de negenjarige huurcontracten de regel in dat als het contract niet tijdig is geregistreerd, de huurder het kan opzeggen zonder opzeggingstermijn en -vergoeding.
- ➡ Bepaal dwingend dat enkel de huurder over een opzeggingsrecht beschikt, en plafonneer de opzeggingsvergoeding (tot bijvoorbeeld een maand huishuur).
- ➡ Bepaal dat als de verhuurder tegen het einde van het huurcontract opzegt, de huurder een tegenopzegging kan doen van een maand.
- ➡ Maak een afdwingbare regeling waardoor het sluiten van telkens opeenvolgende kortlopende huurcontracten met verschillende huurders aan telkens hogere huurprijzen onmogelijk wordt en de huurprijs dan herleid wordt tot de huurprijs van het eerste kortlopend huurcontract binnen een periode van negen jaar.

Hiermee zullen de kortlopende huurcontracten beter worden afgelijnd en de negenjarige woninghuurcontracten worden versterkt. Want een negenjarig huurcontract is – behoudens heel specifiek uitzonderingen – voor een huurder steeds interessanter, zowel qua woonzekeerheid als woonmobiliteit.



Designed by Freepik

HOF VAN CASSATIE NEEMT SLECHTS TIPJE VAN DE SLUIER WEG

Het Hof van Cassatie, dat samen met het Grondwettelijk Hof een van de twee hoogste rechtscolleges in ons land is, heeft zich onlangs uitgesproken over de geldigheid van tussentijdse opzeggingsclausules in kortlopende woninghuurcontracten (van maximaal drie jaar).

Wie echter gehoopt had dat het Hof van Cassatie voortaan duidelijk zou aangeven of een tussentijdse opzeggingsbeding in een kortlopend woninghuurcontract bestemd tot hoofdverblijf van de huurder, wel of niet kan en zo ja onder welke voorwaarden, komt van een kale reis thuis. Het Hof stelt enkel dat noch uit de tekst van de woninghuurwet (inzake kortlopende huurcontracten), noch uit het dwingend karakter van deze bepaling, kan worden afgeleid dat elke contractuele bepaling die de huurder toelaat om de kortlopende huurovereenkomst vervroegd te beëindigen, verboden is.

Waarover gaat het? De woninghuurwet heeft de opzeggingsmogelijkheden van huurder en verhuurder bij een standaard negenjarig contract gedetailleerd uitgewerkt, maar niet bij kortlopende contracten van maximum drie jaar. Daar zwijgt de woninghuurwet over in alle talen, behalve dan dat huurder en verhuurder het met drie maanden kunnen opzeggen tegen het einde van de overeengekomen korte duur. Maar wat als de huurder toch vroeger weg zou willen? Kan het kortlopende huurcontract dat zelf regelen?

Zowel in vrederechterskringen als tussen de specialisten in hun gespecialiseerde boeken heerst grote verdeeldheid over de geldigheid van dergelijke tussentijdse opzeggingsclausules in een kortlopend woninghuurcontract, al heeft een ruime meerderheid van de rechters ondertussen aanvaardt dat, als aan de huurder een tussentijdse opzeggingsrecht in het huurcontract geboden wordt, dat wel geldig is. Het Hof van Cassatie

heeft hierover een arrest gevelend nadat cassatie of verbreking was aangetekend tegen een vonnis in beroep van de rechtbank van eerste aanleg van Namen van 11 maart 2013. Aanleiding was het feit dat de huurders (twee feitelijk samenwonende partners) uit elkaar gingen, waarbij de man verkoos om voor hem het huurcontract op te zeggen terwijl de vrouw ervoor koos om de huurwoning te blijven betrekken. Het contract bevatte namelijk een zogenaamde 'diplomatieke' opzeggingsclausule waarbij de huurder, wanneer deze een ernstige persoonlijke reden aanvoert en de verhuurder een nieuwe huurder voorstelt die bereid is om het goed tegen dezelfde voorwaarden te huren, hij de huurovereenkomst zonder vergoeding vervroegd kan beëindigen. Hij moet die ernstige reden evenwel ten minste drie maanden op voorhand bij aangetekende brief aan de verhuurder ter kennis geven.

De rechtbank van Namen had namelijk in beroep gesteld dat de opzegging uitgaande van de mannelijke medehuurder, in toepassing van hogere genoemde opzeggingsclausule, geldig was. Hiermee had de rechtbank trouwens het vonnis van de vrederechter hervormd.

Het Hof van Cassatie stelt nu dat niet elk contractueel of conventioneel opzeggingsbeding in een kortlopend woninghuurcontract in het voordeel van de huurder, strijdig is met de woninghuurwet. Hiermee maakt het wel duidelijk dat het de strekking verwerpt die van oordeel is dat elke contractuele opzeggingsclausule in het voordeel van de huurder in een kortlopend huurcontract, ongeldig zou zijn.

Maar tegelijkertijd houdt het Hof van Cassatie nog



een grote slag om de arm. Want het spreekt zich niet uit over de mogelijke geldigheid van een contractueel opzeggingsbeding in kortlopende huurcontracten (ook) in het voordeel van de verhuurder, noch welke opzeggingsclausules ten voordele van de huurder dan wel of niet kunnen. Kan het kortlopende huurcontract bijvoorbeeld geldig bepalen dat de huurder te allen tijde kan opzeggen met een opzegging van drie maanden en een opzeggingsvergoeding van drie, twee of een maand huur bij beëindiging in respectievelijk het eerste, tweede en derde jaar? En dit ofschoon de woninghuurwet dwingend bepaalt dat de opzeggingsmogelijkheden van toepassing op de negenjarige woninghuurovereenkomsten, hier niet van toepassing zijn? Zou het Hof van Cassatie aanvaarden dat een hogere opzeggingsvergoeding door de huurder verschuldigd is (drie maanden huur) ongeacht het moment waarop de huurder tijdens het driejarige huurcontract opzegt? Al deze vragen laat het Hof van Cassatie onbeantwoord, en dat is een gemiste kans.

Onze decreetgever (Vlaams parlement) samen met de Vlaamse regering en onze minister van wonen doen er dus goed aan hier helderheid te scheppen wanneer ze aan de woninghuurwet willen sleutelen, nu het Hof van Cassatie zich over dit alles nog steeds in stilzwijgen hult.

*Hof van Cassatie,
18 december 2015, nr. C14.0367.F*

Tussentijdse
opzeggingsmogelijk-
heden in een
kortlopend
huurcontract: bron
van discussie.

HUURDER / VERHUURDER:

WIE HEEFT GELIJK, WIE KRIJGT GELIJK?

Tiens, hangt hier een draadje los? En inderdaad, je ziet een ontrafelend draadje van het overgordijn aan het raam in de woonkamer, je probeert het van het gordijn los te rukken en bovenaan hoor je een klikje. Er is een schuivertje uit de gordijnrail losgekomen. Je kruipt op een stoel om het er opnieuw te proberen in te steken, maar je struikelt en met een reflexbeweging grijp je in een flits naar het uiteinde van de rail die je zo uit de muur haalt. Samen met die rail brokkelen ook grote brokken pleisterwerk van de muur af die tot overmaat van ramp putjes in de vloer maken. Ook het bloemetjesbehangpapier scheurt mee. Je mag het niet gedroomd hebben... Misschien dat ik toch eens naar de huurdersbond moet gaan, denkt de overbuurvrouw geschrokken. Dat deze stap inderdaad de moeite loont, mag ook blijken uit onderstaande huurverhalen.

Gratis elektriciteit, gas en water?

Tom huurt net geen jaar een ruime studio in het hippe centrum van het immer zonoevergotten Sint-Kruis-Winkel, waar hij voortdurend de grote vrachtwagens op weg naar de vele fabrieken in de buurt, voorbij hoort bulderen. Maar dat neemt hij er graag bij, want hij huurt daar vooral omwille van het financiële luik van zijn huurcontract. Niet alleen vindt hij de huurprijs zeer schappelijk, ook het maandelijks voorschot op de gemeenschappelijke kosten en lasten en zijn individuele elektriciteits-, gas- en waterverbruik weet hij te waarderen. In het huurcontract is bij het bedrag van de maandelijks provisie 'nul euro' ingevuld. Maar gisteren stond de verhuurder aan de voordeur, met de mededeling dat onze huurder voortaan elke maand toch vijftig euro moet betalen als voorschot op alle kosten en lasten. Tom maakt zich aanvankelijk een beetje boos en vraagt zich af of dit wel mogelijk is. Meer zelfs, kan met een dergelijke contractuele clause een jaarlijkse afrekening volgen?

Het privégebruik (water, gas en elektriciteit, verwarming, telefoon...) met inbegrip van het abonnementsgeld en het opmeten van de meterstanden, is door de huurder te betalen.

We moeten onze huurder inderdaad teleurstellen. Naast de maandelijks huurprijs moet de huurder soms nog betalen voor andere zaken. Het gaat dan om de kosten en de lasten. Bijvoorbeeld het onderhoud van de lift in appartementsgebouwen, het gemeenschappelijke energiegebruik in de gang... Ook als je appartement of studio geen individuele tellers heeft, zit je individuele verbruik daar ook in. Onder kosten verstaat men meestal de kosten van water, elektriciteit, verwarming, huur van meters, het onderhoud van de gemeenschappelijke delen... Het gaat om een vergoeding voor een voordeel of een dienst die de huurder van de verhuurder krijgt. Onder lasten verstaat men de taksen en belastingen verbonden aan de woning. Tenzij uitdrukkelijk anders overeengekomen, moeten de kosten en lasten beantwoorden aan de werkelijke uitgaven en mag de verhuurder geen winst maken op de kosten en lasten die de huurder worden opgelegd.

Feit is dat Tom inderdaad elektriciteit, gas en water verbruikt en hij ook dagelijks de lift

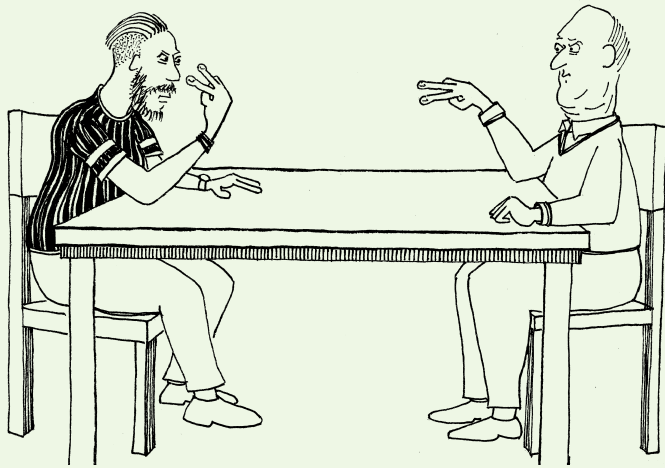
gebruikt om zich naar zijn studio op de derde verdieping te begeven. En onze huurder ging hier misschien wel van uit, maar het huurcontract vermeldt niet uitdrukkelijk dat de kosten en lasten in de huurprijs zitten inbegrepen. Er kan dus wel degelijk een afrekening volgen. En misschien dat hij inderdaad kan beginnen met het betalen van een maandelijks voorschot, want anders mag hij zich op het einde van het jaar aan een torenhoge afrekening verwachten. Want als hij nu elke maand een voorschot van vijftig euro betaalt, vermijdt hij een afrekening van 600 euro op het einde van het jaar.

Opzegging huurder verzwaard?

Lies huurt al meer dan vier jaar een leuke rijwoning in het centrum van de stad, waar ze zich altijd thuis heeft gevoeld. Maar nu heeft ze iemand leren kennen en wordt het tijd om de kosten te delen en te gaan samenwonen. Maar haar huidige woning is hiervoor te klein. Haar partner vindt dat ook. Dus moest ze op zoek naar iets anders en ruimers. Een intensieve zoektocht heeft tot een prima resultaat geleid. Binnen twee maanden kan ze naar een ruim huurappartement met een groot terras en prachtig uitzicht op het centrale stadspark. Tijd om het huurcontract op te zeggen, en ze schiet in actie.

Nu zegt het contract dat de huurder aan de verhuurder een forfaitair bedrag van 250 euro moet betalen om het gehuurde goed opnieuw instapklaar te maken. Kan dat wel? Stelt de woninghuurwet niet dat de huurder enkel een strikt door de wet vastgelegde schadevergoeding moet betalen als hij het negenjarige huurcontract in de eerste driejarige periode opzegt. Vanaf het vierde jaar is dat zonder vergoeding. Bedoeling van die schadevergoeding is om zo de verhuurder in staat te stellen de kosten te dragen die het gevolg zijn van een voortijdig vertrek en die hij anders had kunnen spreiden over een lagere periode (bijvoorbeeld de kosten van opfrissing, publiciteitskosten...).

Beide partijen zijn hier beschermde partij: de verhuurder die recht heeft op die vergoeding



Bij een negenjarig huurcontract zijn de opzegmogelijkheden van de huurder perfect uitgewerkt. Zowel huurder als verhuurder weten waar ze aan toe zijn. Het contract kan hier niet van afwijken.

van drie, twee of een maand huishuur indien de huurder opzegt in het eerste, tweede of derde huurjaar. En ook de huurder, die contractueel niet kan worden verplicht om in de eerste drie jaar meer dan die wettelijke vergoeding en na het verstrijken van de eerste driejarige periode nog een andere opzeggingsvergoeding te moeten betalen. We kunnen dus stellen dat het hier inderdaad om een – niet geldige – verdoken opzeggingsvergoeding gaat.

Valse registratie

Ruben huurt sedert 1 mei 2016 een studio met een contract waarvan de duur niet echt duidelijk is. Het gaat om een huurcontract – ondertekend een dag voor de aanvang, met name 30 april – van zes maanden waarbij als het niet tijdig wordt opgezegd, het wordt geacht te zijn aangegaan voor **negen drie** jaar. In het voorgedrukte huurcontract werd de

negen inderdaad doorstreept en vervangen door een handgeschreven drie jaar. Hij legt ons de kwestie begin januari 2017 voor. Voor ons is het evenwel duidelijk: partijen hadden uitdrukkelijk de bedoeling er een contract van drie jaar van te maken. En dat is slecht nieuws voor onze huurder, want hij had gehoopt het zonder problemen te kunnen opzeggen. Bij kortlopende contracten van maximum drie jaar is dat jammer genoeg niet zo eenvoudig. Opzeggen zal niet gaan, dus gaat onze huurder de verhuurder ervan moeten zien te overtuigen om akkoord te gaan met een minnelijke beëindiging van het huurcontract.

Maar bij nadere studie van het contract ontdekken we dat de verhuurder gewoon het huurcontract van de vorige huurder heeft gebruikt en met een typex roller over de namen en data is gegaan – de sporen zie je nog duidelijk – en vervangen door die van Ruben en de juiste aanvangsdatum. Zo zien we dat het huurcontract een registratiestempel waaruit blijkt dat het op 23 februari (jaar is ook weggegomd) is geregistreerd.

We fronsen de wenkbrauwen. Het huurcontract werd op 30 april 2016 ondertekend en nam de dag erop een aanvang. Nu schrijven we januari 2017, dus februari was er nog niet. Hoe kan het dan op 23 februari zijn geregistreerd? Het lijkt ons duidelijk: de verhuurder heeft ook met dezelfde typex roller over het jaartal van de registratiestempel gegaan. Zo hoeft hij al zijn huurcontract maar één enkele keer te registreren. Zo iets kan natuurlijk niet en staat zelfs gelijk met valsheid in geschrifte. Onze huurder besluit dit mee te nemen naar de onderhandelingen over de mogelijke minnelijke beëindiging van het huurcontract.



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).

Behoort natuurlijke lichtinval tot de elementaire vereisten van veiligheid, bewoonbaarheid en gezondheid? Wat kan je doen als er veel te weinig licht van buiten naar binnen stroomt? Dit en nog veel kan je terugvinden in het Nieuwe Huurboek. Om op verzendingskosten te besparen, kan je het Huurboek + addendum bij je huurdersbond telefonisch bestellen en tijdens de kantooruren komen afhalen. Leden vermelden hun lidnummer.

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

DE HUURSUBSIDIE

TEGEMOETKOMING IN DE HUURPRIJS

De nieuwe woning moet ook in orde zijn, foto: Ilse Joostens



Wanneer aanvragen?

Als je de huursubsidie aanvraagt, moet de Vlaamse overheid zowel de oude als nieuwe woning kunnen controleren. Wacht er dus niet te lang mee. Want als je al verhuisd bent en men kan je oude woning niet meer binnen, riskeer je de huursubsidie te mislopen. Binnen uiterlijk negen maanden na je aanvraag moet je de nieuwe woning beginnen huren. Als je al verhuisd bent naar de nieuwe huurwoning, heeft men tot negen maanden de tijd nadat men is ingeschreven in de nieuwe woning, de huursubsidie aan te vragen. Maar zoals gezegd, dan moet de overheid wel nog de kwaliteit van de verlaten woning kunnen controleren, wat niet altijd even gemakkelijk is. Dat behoort ook tot de tien grootste redenen waarom de huursubsidie in 2015 werd geweigerd.

30 % van de huurders houdt na het betalen van de huur te weinig over om nog menswaardig te kunnen leven. Ook de energiearmoede neemt steeds grotere proporties aan. En dit jaar zullen de energieprijzen opnieuw stijgen. Uit het Groot Woononderzoek 2013, een grootschalig onderzoek naar de woningmarkt van enkele jaren geleden (zie Huurdersblad 223, juni 2015) bleek dat het vooral huurwoningen waren die met de meeste mankementen kampten. Een groot deel van de private huurmarkt bestaat uit een combinatie van hoge huurprijzen, gebrekkige isolatie en structurele gebreken, maar dat wisten we natuurlijk al.

Miserie troef? Niet altijd. In sommige gevallen biedt de Vlaamse overheid ondersteuning, in de vorm van de huursubsidie, of ook wel Vlaamse tegemoetkoming in de huurprijs genoemd. De huursubsidie is een verhuissubsidie. Je kan ze enkel aanvragen als je van een slechte naar een kwalitatief goede huurwoning in Vlaanderen verhuist of als je dakloos bent en een woning hebt gevonden. Of je verlaat een te kleine woning of kamer waar je minimum één jaar hebt verbleven. In dat geval moet je wel met alle medebewoners naar de nieuwe huurwoning verhuizen. Als de woning niet is aangepast

aan de fysieke mogelijkheden van een bejaarde (minstens 65 jaar) of fysieke mogelijkheden van de of een ernstig gehandicapte (minstens 66 %), kan je de huursubsidie aanvragen als je verhuist

naar een huurwoning die hiervoor wel is aangepast. Voor rolstoelgebruikers moet er voldoende circulatieruimte in en tussen de verschillende lokalen zijn. Bovendien moet ze gelegen zijn in de buurt waar de basisvoorzieningen op wandelafstand liggen. Tot slot kan je er ook een vragen wanneer je een onro-

rend goed verlaat dat niet voor wonen bestemd is, zoals een loods, garage, kelder of schuur. . .

Wie naar een kamer
of naar een sociale
huurwoning verhuist,
krijgt geen huursubsidie.
Ook studenten komen
niet in aanmerking.

Vraag de huursubsidie
tijdig aan: ook je oude
woning moet kunnen
worden gecontroleerd.

Heb je de aanvraag voor de verhuis gedaan en de nieuwe woning blijkt ook niet conform te zijn, dan heb je zes maanden de tijd om naar een nieuwe woning die wel conform is, te verhuizen. Die nieuwe, slechte woning wordt dan beschouwd als een transitwoning indien je ze minder dan zes maanden bewoont.

Huurprijs nieuwe woning

De maandelijkse huurprijs van je nieuwe huurwoning mag niet hoger zijn dan 590 euro, verhoogd met 73,75 euro per persoon ten laste (tot maximaal vier personen ten laste), en met 59 euro als ze in een gemeente ligt in bijgevoegd kadertje. Ligt de woning in een van die gemeentes, en je hebt vier personen ten laste, dan bedraagt de maximumhuurprijs dus 944 euro. Het gaat hier om de naakte huur, zonder bijkomende kosten en lasten. Om in aanmerking te komen voor de huursubsidie, mag je ook niet te veel verdienen: er zijn grenzen aan je inkomen. Het gaat om het netto belastbaar inkomen van jezelf en inwonende gezinsleden van drie jaar terug. Dat gezinsinkomen mag maximaal 17.500 euro bedragen, vermeerderd met 1.570 euro per persoon ten laste.

Een voorbeeld: Samen met je partner verdien je op jaarbasis net geen 20.000 euro. Te hoog, zou je op het eerste zicht zeggen, maar jullie hebben nog twee schoolgaande kinderen. Je mag dus twee keer 1.570 euro bijtellen, samen 20.640 euro. Op basis van je inkomen kom je dus wel in aanmerking voor de huursubsidie. De huur van je nieuwe woning is 700 euro. Normaal gezien opnieuw te hoog, ware het dat je twee keer 73,75 euro mag bijvoegen.

Bedragen en uitbetalingen

Wat betekent dit dan allemaal voor je portemonnee? Het maandelijks bedrag van de huursubsidie in 2017 is maximum een derde van de huurprijs, begrensd op 125,57 euro, vermeerderd met 20,93 euro per persoon ten laste ($138,12 + 23,02$ euro per persoon ten laste als je nieuwe woning is gelegen in een gemeente uit het kader). Bovenop de huursubsidie krijg je – eenmalig – bij je verhuis een installatiepremie (drie keer de maandelijkse huursubsidie). Je krijgt de huursubsidie dus voor maximum negen jaar. Ze heeft een degressief karakter, wat betekent dat het bedrag om de zoveel jaren minder wordt. Maar voor een huurder die op het moment van de aanvraag minstens 65 jaar is of erkend als persoon met een handicap, blijft het uitgekeerde bedrag over de loop der jaren gelijk en ontvang je de subsidie zolang je een conforme woning huurt. Om ze aan te vragen, moet je eerst de nodige attesten en andere administratieve documenten



foto: Ilse Joostens

verzamen. In de meeste gemeenten kan je hiervoor terecht in de woon-dienst waar men je verder op weg zal helpen. De huursubsidie moet worden aangevraagd met het formulier *Aanvraag van een huursubsidie en een installatiepremie*. Je kunt dat formulier ook van het internet plukken, op www.bouwenenwonen.be en www.premiezoeker.be.

Knelpunten

Zoals wij in het vorige Huurdersblad al schreven, kregen eind 2015 zo'n 12.638 huurdersgezinnen een huursubsidie, een heus recordaantal, zo stelt de overheid. Toch is dat maar een peulschil van alle mensen die er recht op hebben. Bovendien worden meer aanvragen geweigerd dan goedgekeurd. Veel huurders lopen die ook mis omdat de woning waar-naar ze zijn verhuisd, ook gebreken vertoont en dus niet conform is (de op twee na grootste weigeringsgrond). De huurder heeft zes maanden de tijd om een oplossing te vinden: ofwel binnen die termijn naar een wel conforme woning verhuizen, ofwel de verhuurder dan in gebreke stellen om zo aanspraak te maken op het misgelopen bedrag, tenzij hij binnen diezelfde termijn de gebreken herstelt natuurlijk.

In 2014 werd het huursubsidiestelsel van 2007 grondig aangepast. Zo wordt de aanvrager verplicht zich binnen de zes maanden in te schrijven bij een sociale huisvestingsmaatschappij die woningen in zijn gemeente verhuurt, met als bedoeling dat na vier jaar de huursubsidie vervangen wordt door de huurpremie (meer hierover in het volgende Huurdersblad). Dat is meteen ook de grootste reden waarom de huursubsidie wordt geweigerd, dat mensen zich niet willen inschrijven op de wachtlijst voor een sociale woning. De op een na grootste weigeringsgrond is 'geen geldig huurcontract'. Dat kan al wanneer de datum van ondertekening ontbreekt. De overheid schrijft die datum nodig te hebben om het bedrag van de huursubsidie te indexeren. Huurcontracten worden dan ook vaker teruggestuurd omdat ze onvolledig of onduidelijk zijn. Let er dus bij de ondertekening van het huurcontract op dat de datum van ondertekening steeds vermeld staat.

GEMEENTEN MET EEN HOGERE MAXIMUMGRENΣ:

- Stad Antwerpen en omliggende gemeenten Aartselaar, Boechout, Borsbeek, Edegem, Hemiksen, Hove, Kontich, Lint, Mortsel, Niel, Schelle, Wijnegem, Wommelgem en Zwijndrecht;
- Gent en omliggende gemeenten De Pinte, Destelbergen, Evergem, Melle, Sint-Martens-Latem en Merelbeke;
- de steden Aalst, Brugge, Genk, Hasselt, Kortrijk, Leuven, Mechelen, Oostende, Roeselare, Sint-Niklaas en Turnhout;
- de Vlaams-Brabantse gemeenten Affligem, Asse, Beersel, Bever, Dilbeek, Drogenbos, Galmaarden, Gooik, Grimbergen, Halle, Herne, Hoeilaart, Kampenhout, Kapelle-op-den-Bos, Kraainem, Lennik, Liedekerke, Linkebeek, Londerzeel, Machelen, Meise, Merchtem, Opwijk, Overijse, Pepingen, Roosdaal, Sint-Genesius-Rode, Sint-Pieters-Leeuw, Steenokkerzeel, Ternat, Vilvoorde, Wemmel, Wezembeek-Oppem, Zaventem, Zemst, Bertem, Huldenberg, Kortenberg en Tervuren.

COMMUNICEREN MET DE VERHUURDER

Hoe moet je de verhuurder iets laten weten? Moet dat altijd met een aangetekende brief, in tijden van mailen, sms'en, facebooken, whatsappen, instagrammen en tweeten? Wat bijvoorbeeld als je het huurcontract wil opzeggen?



De opzegging zelf is aan geen enkele vormvereiste onderworpen, en kan in principe ook mondeling gedaan worden, of, zoals het heet, de opzegging is een vormvrije rechtshandeling die niet aan bijzondere formaliteiten is onderworpen. Wat telt is dat de wil tot opzeggen ondubbelzinnig blijft. Een opzegging is ook niet bij voorbaat ongeldig mocht die niet ondertekend zijn. Maar wil je de betwisting of discussie voorkomen dat je verhuurder beweert je opzegging nooit te hebben ontvangen, dan is het toch aangewezen om je huurcontract met een aangetekende brief op te zeggen. Soms zetten partijen in het huurcontract zelf hoe de opzegging eruit moet zien, bijvoorbeeld per aangezekende brief.

Opzeggen kan dus in principe ook per sms. Maar let toch maar op, als je in een kwade bui omdat hij maar weigert de broodnodige

herstellingswerken uit te voeren, in een opwelling een berichtje naar de verhuurder stuurt van *'ik ben het hier beu en ben weg'*, dat dit in principe ook kan worden beschouwd als een opzegging, zonder dat je dat eigenlijk echt van plan was.

Probleem is dat je moet kunnen bewijzen dat je het huurcontract hebt opgezegd. Als je het huurcontract met een gewone brief hebt opgezegd, en de verhuurder schrijft – aangetekend of per gewone post – terug met een regeling van de bezoeken voor nieuwe kandidaat-huurders, dan kan dit niet anders worden geïnterpreteerd dat hij je opzegging inderdaad heeft ontvangen, want waarom zou hij anders bezoeken voorstellen?

Een gewone brief kan je dus bewijzen als de verhuurder erop antwoordt. Hetzelfde geldt voor het sturen van een e-mail. Mailt de verhuurder terug, dan kan dat niet anders betekenen dat hij hem heeft ontvangen en gelezen.

Opletten met sms'jes in een boze bui: die zijn wel degelijk communicatie met de verhuurder.

Soms wel vormvereisten

Toch legt de huurwet in sommige gevallen wel vormvereisten op aan de opzegging. Zo moet de verhuurder, als hij je huurcontract opzegt voor eigen gebruik, de identiteit opgeven van de persoon die je huurwoning zal betrekken samen met de band van verwantschap. Zegt hij het huurcontract op voor verbouwingswerken, dan moet hij ook de bouwvergunning of andere documenten die de omvang van de werken staven, aan de huurder meegeven. Als je gehuwd of wettelijk samenwonend bent, dan moet de verhuurder zijn opzeggingsbrief aan je beiden afzonderlijk richten. Of dit ook betekent dat hij je de opzegging op je beider facebook-

pagina's moet 'posten', is natuurlijk een andere kwestie. Wanneer het huurcontract werd opgezegd en je krijgt tijdens de opzeggingstermijn een auto-ongeval waardoor je maanden in een rolstoel gekluisterd zit zodat je niet tijdig een nieuwe woonst hebt kunnen vinden, dan kan je een verlenging wegens buitengewone omstandigheden aanvragen. Hier is volgens de huurwet dan wel een aangetekende brief verplicht, uiterlijk één maand voor het verstrijken van de opzeggingstermijn. En dat op straffe van nietigheid.

Meldingsplicht huurder

De huurder heeft de plicht de verhuurder in te lichten over de herstellingswerken die moeten worden uitgevoerd. Deze verplichting is gebaseerd op het feit dat de huurder de 'feitelijke bewaking' over het gehuurde goed heeft en de best geplaatste, en meestal enige, persoon is om te weten wat de gebreken zijn in de woning. Het is een gevolg van de plicht van de huurder om het goed als een goed huisvader te gebruiken. In principe moet de verhuurder de herstellingen pas uitvoeren vanaf het ogenblik dat hij door de huurder in gebreke werd gesteld. Pas vanaf dit ogenblik wordt de herstelling afdwingbaar. Stel dat er een lek in het dak is, en de huurder zou dit niet melden, of later niet kunnen bewijzen dat hij de verhuurder hiervan op hoogte had gebracht, dan kan de meerschade (groter wordende vochtplek op het plafond) in zijn schoenen worden geschoven. Redenering is dat de verhuurder zo snel mogelijk de kans moet krijgen de nodige herstellingen uit te voeren, net om te vermijden dat er meerschade komt. Om later te kunnen aantonen dat je de verhuurder daadwerkelijk op de hoogte hebt gebracht van gebreken, is uiteindelijk een aangetekende brief op zijn plaats.

De huurprijs

Als de verhuurder de huishuur wil indexeren, dan zegt de wet dat hij hier schriftelijk om moet vragen. Dat hoeft dus niet aangetekend. Een briefje onder de deur schuiven, is in principe voldoende. Als je de afgelopen jaren te veel zou hebben betaald, dan kan je tot vijf jaar teruggaan om het te veel betaalde terug te eisen. In dat geval ben je wel verplicht om dat met een aangetekende brief te doen.

PRO DEOADVOCAAT NIET LANGER GRATIS

In Huurdersblad 224 (september 2015) kon je al lezen over de betoging tegen de plannen van minister van justitie Koen Geens om 'het gerecht duurder te maken'. Nu is ook de pro Deoadvocaat niet langer gratis, zoals al kort in het vorige Huurdersblad kon lezen. Op 13 juni 2013 trokken we ook al eens naar Brussel om mee te protesteren tegen de plannen van toenmalige minister van justitie Annemie Turtelboom om de pro Deoadvocaat niet langer gratis te maken (Huurdersblad 216, september 2013 en Huurdersblad 216 online), die daarop werden ingetrokken. Maar dat bleek maar tijdelijk te zijn. Sinds 1 september 2016 moet je voor een pro Deoadvocaat betalen: 20 euro voor advies of consultatie en 30 euro als er een procedure bij de vrederechter moet worden opgestart. Maar er zijn ook andere voorwaarden bijgekomen. Wij vroegen meer uitleg aan Marnix Moerman, advocaat en voorzitter van het bureau voor juridische bijstand (BJB) van de Gentse balie, waar je moet zijn als je voor deze regio een pro Deoadvocaat moet aanvragen. Elke balie heeft trouwens zo'n BJB.

Voorzitter Marnix Moerman (rechts) en een deel van zijn team



'Aan onze balie behandelen wij jaarlijks ongeveer 14.000 dossiers waarbij een pro Deoadvocaat wordt aangevraagd. Tijdens de dagelijkse zitdagen bekijken we of de aanvrager al dan niet in aanmerking komt voor gratis juridische bijstand. Is dat wel het geval, dan wordt hem een toegewezen,' stelt Marnix Moerman. 'Gebeurt dat dan volgens specialisatie, want elke advocaat is wel in een aantal rechtsgebieden gespecialiseerd?' vragen we hem dan, waarop hij negatief antwoordt: 'Dit gebeurt alfabetisch, om een correcte spreiding en toedeling van dossiers te verkrijgen. Maar misschien dat we in

de toekomst wel met poules gaan werken van advocaten die in burgerlijk recht of strafrecht of nog andere domeinen gespecialiseerd zijn. Maar mensen kunnen ook nog altijd zelf naar een advocaat toe stappen als ze weten dat hij of zij ook pro Deozaken aanneemt'.

Sociale huur: huidig inkomen in plaats van inkomen referentiejaar telt mee

HUURDEBSblad: *Maar gratis is dat sinds september vorig jaar niet meer?*

Marnix Moerman: Neen, er wordt een remgeld gevraagd. De bedoeling is dat de rechtszoekende nu een minimale reflectie heeft alvorens gebruik te maken van het rechtssysteem. Want als het gratis is, riskeer je overconsumptie, en dat wou de wetgever net vermijden. Daarom is er een remgeld bij de aanstelling van een pro Deoadvocaat, met name 20 euro voor een consultatie of advies. Moet hij dan nog eens een gerechtelijke procedure waarop een vonnis moet komen, opstarten, dan komt daar nog eens 30 euro bij.

Onderzoek naar
huidig inkomen

HUURDEBSblad: *Klopt het dat een advocaat pas een cliënt als pro Deo mag aannemen als die het remgeld betaalt en de nodige documenten overhandigt?*

Marnix Moerman: Dat verdient enige nuance. Hij mag de opdracht onmiddellijk aannemen maar heeft het recht om dat niet te doen. Het is dus geen verplichting om voorlopig niets te doen tot het remgeld is betaald en de huurder hem de nodige documenten heeft overhandigd, maar hij doet dit dan op eigen risico. Het bedrag van het remgeld komt wel in mindering van de uiteindelijke vergoeding van de advocaat, wat dus betekent dat hij riskeert het remgeld voor eigen rekening te nemen.

HUURDEBSblad: *Hoe vertaalt zich dat bijvoorbeeld tot onze lezers?*

Marnix Moerman: Sociale huurders zijn nu in een andere categorie terechtgekomen. Wie vroeger minder dan de helft van de basishuurprijs betaalde, kwam automatisch in aanmerking voor gratis juridische bijstand. Dat is nu afgeschaft. Want men keek toen enkel naar het inkomen van drie jaar voor de berekening van de huurprijs (het referentie-inkomen), terwijl je nu wel meer zou kunnen verdienen. Vandaar dat we nu naar het huidige, werkelijke inkomen kijken om te zien of je in aanmerking komt

REGISTREREN HUURCONTRACT

Sinds 1 januari 2017 kan je het contract enkel laten registreren als je zelf naar het registratiekantoor gaat (of iemand aan wie je hiertoe een volmacht hebt gegeven), of het in drievoud per post opstuurt naar het registratiekantoor, of via de elektronische toepassing *MyRent* van de FOD Financiën. Een mailtje sturen met het huurcontract erbij als pdf-bestand kan dus niet meer, evenmin het contract doorfaxen. De zogenaamde 'geregistreerde gebruikers' kunnen gebruik maken van een aparte webservice. Het gaat hier om grote institutionele verhuurders of tussenpersonen die een samenwerkingprotocol hebben gesloten met de FOD Financiën, zoals sociale verhuurkantoren of het BIV (beroepsinstituut van vastgoedmakelaars). Voor hen wordt de online-registratie verplicht.

voor gratis juridische bijstand. Dat was ook het concept van de hervormingen van het hele systeem: er wordt gekeken naar wat je inkomsten nu zijn. En zo kan de hulp gaan naar die het echt nodig heeft. Hetzelfde geldt voor mensen in collectieve schuldbemiddeling. Vroeger kwamen ze automatisch in aanmerking, en eens toegelaten, bleven ze in aanmerking komen. Ook dat is nu afgeschaft, er wordt nu ook naar hun inkomen van de laatste twee maanden gekeken. Er is nog een categorie die wel automatisch in aanmerking komt voor gratis juridische bijstand, en dat zijn de minderjarigen.

HUURDERSblad: *Wanneer moet een minderjarige dan naar de rechter? Die heet toch handelsonbekwaam te zijn.*

Marnix Moerman: Zowel op Europese als op nationale wetgeving is er soms de verplichte bijstand van een raadsman. Ik denk bijvoorbeeld aan een verontrustende thuissituatie of wanneer de minderjarige iets heeft uitgespookt en hij het moet gaan uitleggen bij de jeugdrechter.

HUURDERSblad: *Hoeveel meer moet de aanvrager betalen als hij in aanmerking komt voor gedeeltelijke kosteloosheid?*

Marnix Moerman: De bijdrage in geval van gedeeltelijke kosteloosheid is ongewijzigd ge-

bleven bij de jongste wetwijziging. Dat gaat dus nog steeds van 25 euro tot maximum 125 euro, en wordt door het computersysteem zelf berekend, in functie van de hoogte van het inkomen. Indien er sprake is van gedeeltelijke kosteloosheid, betaalt de rechtszoekende zowel deze bijdrage als het remgeld.

HUURDERSblad: *Stel dat je in aanmerking komt omwille van je inkomsten, maar dat verandert in de loop van de procedure. Dan kan het inderdaad zijn dat je niet langer gratis een beroep kan doen op de juridische bijstand. En wat als je de zaak wint en je krijgt een substantiële schadevergoeding van de tegenpartij? Zo kan dat voor de huurder soms achttien maanden huur zijn als de verhuurder zijn opzeggingsmotief niet heeft uitgevoerd en hiervoor geen buitengewone omstandigheden kan invoeren. Aan een maandelijkse huurprijs van bijvoorbeeld 500 euro is dat toch 9.000 euro dat de huurder krijgt. Kan of moet de pro Deo advocaat dan zeggen, nu moet je mij toch betalen alsof ik geen pro Deo had gedaan? En zijn er ook hier bepaalde richtlijnen?*

Marnix Moerman: Dat is deels juist, maar die vergoeding wordt niet door de advocaat zelf maar door het BJB bepaald. En stel dat de huurder dan toch meer moet betalen, dan zal die taxatie beperkt zijn, en minder bedragen dan het normale ereloon als hij van bij het begin geen beroep kunnen doen op een pro Deo advocaat. Het gaat hier dan om een gereduceerde vergoeding.

Ook andere bezittingen tellen voortaan mee

HUURDERSblad: *Ik heb ook begrepen dat er niet enkel naar het inkomen wordt gekeken, maar ook naar andere bezittingen, zoals gemotoriseerde voertuigen. Zit daar ook je brommer in?*

Marnix Moerman: Ook met een brommer wordt rekening gehouden, zij het in mindere mate. Maar als je daarentegen twee luxewagens in je autopark hebt staan, dan moeten er toch al twijfels beginnen rijzen of je inderdaad over onvoldoende middelen beschikt die staven dat je in aanmerking zou komen voor gratis juridische bijstand. Dat is ook de reden van dat ruimer onderzoek. Zo moet de aanvrager ook aangeven of hij over een of meer woningen beschikt, zowel in België als in het buitenland. Heb je twee huizen, dan kan eventueel worden

aangenomen dat je niet in aanmerking komt, en zullen daar in elk geval bijkomende vragen rond worden gesteld. Hetzelfde geldt voor je spaargeld. Het is niet de bedoeling dat iemand die renteniert, gebruik maakt van gratis juridische bijstand. En let wel, al deze bezittingen maken geen verschil op het remgeld dat je moet betalen, dat blijft gewoon 20 euro, maar wel op de beoordeling of je al dan niet gebruik kunt maken van (gratis) juridische bijstand. En er wordt ook naar de aard van de zaak gekeken. Heb je bijvoorbeeld een spaarboekje van 20.000 euro en je moet naar de rechter voor een tamelijk eenvoudige kwestie, zoals een verkeersovertreding, dan is het niet de bedoeling dat de overheid hier financieel in tussenkomt.

Vrijstelling van remgeld?

HUURDERSblad: *Kan je soms in aanmerking komen voor een vrijstelling van die remgelden?*

Marnix Moerman: Elk BJB beslist dat voor zich, maar we moeten dat wel kunnen verantwoorden. We moeten dat allemaal bijhouden in ons jaarverslag dat wordt opgestuurd naar het ministerie van justitie. Maar de mogelijkheid bestaat inderdaad, als je bijvoorbeeld ongewild in een cumul van procedures zou terechtkomen. Het is niet de bedoeling dat iemand de toegang tot het recht ontnomen wordt.

HUURDERSblad: *Ook bijvoorbeeld een huurder die moet procederen omdat zijn verhuurder zonder wettige reden de waarborg niet wil terugbetalen of die weigert levensnoodzakelijke herstellingswerken uit te voeren?*

Marnix Moerman: Ja, in zulke gevallen zal die huurder toch remgeld moeten betalen, dat wordt vrij streng beoordeeld. Wij gaan er nooit van uit dat de ene partij absoluut gelijk heeft en de andere partij absoluut ongelijk.

HUURDERSblad: *Is het nog te vroeg om nu al een evaluatie te maken. Kan je met andere woorden een verschil, of een daling zien, van het aantal pro Deozaken sedert 1 september 2016?*

Marnix Moerman: In september, de eerste maand van de hervormingen, zagen wij inderdaad beduidend minder pro Deozaken, maar dat is nu volledig hersteld. We kunnen dus zeker niet van een daling spreken. Wel zien we dat de hulp nu gaat naar waar ze het meest thuishoort.



> *betogingen tegen het duurder maken van de pro Deadvocaat in 2013*



NAAR HET GRONDWETTELIJK HOF

Een twintigtal organisaties die werken rond mensenrechten, jeugd- en vreemdelingenrecht en tegen armoede en discriminatie, hebben midden januari van dit jaar bij het Grondwettelijk Hof een beroep ingediend tegen deze hervormingen omdat de toegang tot gratis juridische bijstand drastisch wordt ingeperkt. Zelfs voor begunstigten van ocmw-steun geldt geen vermoeden van onvermogenheid.

Ook huurders die van een leefloon moeten zien rond te komen en een procedure moeten aanspannen omwille van een onwillige verhuurder, moeten voortaan remgeld betalen, werd duidelijk gesteld tijdens het gesprek.

Het nieuwe systeem houdt bovendien een enorme administratieve overbelasting in. Je moet nu immers bewijzen dat je niet over vol-

doende bestaansmiddelen beschikt, wat vaak neerkomt op het leveren van een negatief bewijs. Mensen die dikwijls al in precare omstandigheden moeten leven, moeten nu nog meer doen om allerlei documenten te verzamelen. Steeds meer mensen geven het daarom simpelweg op en eisen op die manier niet langer hun rechten op, heet het.

ADRESWIJZIGING

Was je op zoek naar een plek met veel natuurlijke lichtinval en heb je die eindelijk gevonden, dan wil je verhuizen. De huurdersbond heeft je al laten weten hoe je je huurcontract kunt opzeggen en wat je allemaal te wachten staat. Ook het Huurdersblad verdient een plekje op de salontafel in de woonkamer. 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.

ADVIESPUNT MALLE

Sedert januari 2017 wordt er in Malle geen huuradvies meer gegeven door Huurdersbond Antwerpen, Steunpunt Turnhout.



DE VLAMING EN ZIJN WONING

Dit voorjaar loopt op de openbare tv-zender één het programma Wonen.tv, met Marcel Vanthilt en Katrien Vanderlinden, een consumentenprogramma dat gaat over bouwen, verbouwen en wonen. Voorafgaand aan dit programma liet de VRT ook bij 2.000 Vlamingen een online-onderzoek uitvoeren over hoe het zit met de Vlaming en zijn woning. De resultaten zijn niet echt verrassend te noemen en liggen in de lijn der verwachtingen. We halen er vooral die resultaten uit die ook met huren te maken hebben.

Uit het onderzoek komt naar boven dat, qua betaalbaarheid, huurders en alleenstaanden het grootste stuk van hun inkomen aan wonen besteden.

- ➔ Huurders spenderen bijna de helft (gemiddeld 47 %) van hun inkomen aan de huur. Bij eigenaars is dat 36 %.
- ➔ Alleenstaanden betalen gemiddeld 43 % tegenover 36 % voor samenwonenden. Het gaat hier dan om de huurprijs of afbetaling van de lening, en ook de vaste kosten in appartementen en het verbruik elektriciteit, water en gas.

Gemiddeld spendeert de Vlaming 36 % van zijn inkomen aan wonen.

- ➔ Hoe lager het opleidingsniveau, hoe groter

de hap uit het beschikbare inkomen.

Discriminatie

- ➔ Bijna een vijfde van de huurders werd als eens geweigerd in de zoektocht naar een geschikte woning. Dat gemiddelde ligt hoger bij mensen met kinderen, mensen zonder werk en nieuwe Vlamingen.
- ➔ Opvallend is ook dat het hebben van huisdieren op plaats 2 (36 %) staat bij een weigering, na huidskleur of afkomst (40 %).

Huurders zijn vaak de pineut

Over het algemeen staan huurders zwakker en

De VRT-enquête bevestigt in grote mate de resultaten van het Groot Woononderzoek 2013.

hebben ze het moeilijker op de woonmarkt dan eigenaars. Niet alleen gaat er meer van hun inkomen naar wonen, ze hebben het ook lastig om die afbetalingen te doen.

- ➔ 8 % stelt het bijna elke maand moeilijk te hebben om de huur te betalen. Slechts iets meer dan de helft van de huurders (57 %) is helemaal vrij van zorgen, tegenover 71 % bij eigenaars.
- ➔ Ook de kwaliteit van de huurwoning is vaak ondermaats in vergelijking met die van eigenaars. Dat gebrek aan kwaliteit vertaalt zich ook in het comfort. Ook hier antwoorden huurders een stuk minder tevreden te zijn dan eigenaars als het op de isolatie van hun woning neerkomt. *In de winter is het binnen te koud, in de zomer te warm.*



RENOVATIEBELEID VAN VLAAMSE OVERHEID

Na verplichte dakisolatie komt ook verplicht dubbel glas eraan. De Vlaamse overheid is – terecht zoals hierboven blijkt – bezorgd om het isolatiegehalte van de huurwoning: niet alleen goed voor het comfort en de portemonnee van de huurder, maar ook voor het milieu.

Goede huurwoningen worden dus nog onbereikbaar voor minder gegoede huurders, terwijl het aanbod ook stevast verder afneemt. En tot slot blijkt het een soort van loterij te zijn of de verhuurder, snel en vakkundig, de nodige herstellingswerken uitvoert. Als huurder moet je maar de pech hebben een verhuurder te hebben die niet wil herstellen of het geluk als de jouwe dat wel doet.

Wonen.tv

Marcel Vanthilt over het programma, wanneer we hem vragen wat het opzet van het programma is: 'Er was eigenlijk nog geen echt programma op televisie dat alles wat met wonen te maken heeft, belichtte. Je hebt wel Dobbit.tv, maar dat gaat alleen over klussen, hoe ik bijvoorbeeld een kippenhok in elkaar steek. En daarnaast heb je ook programma's zoals *Ons eerste huis*, maar dat is eerder een realityreeks en een wedstrijd. Maar een echt magazine dat het heeft over huren, wonen, architecten, dat zowel informatie als entertainment biedt, dat hadden we nog niet, en zeker niet op de vrt. Dus ben ik met dat voorstel naar de vrt gestapt.'

HUURDERSblad: *In het programma komt inderdaad alles aan bod, zowel de praktische*

kant van het wonen als de juridische aspecten.

Marcel Vanthilt: Dat behoort ook toe tot de opdracht van de vrt, dat de zaken worden gestaafd met de nodige informatie. Toch was het niet de bedoeling om de hele tijd de mensen met allerlei reglementen om de oren te slaan, want dat zou

Marcel Vanthilt: In het volgende seizoen gaan we misschien nog meer aandacht aan het huren besteden.

te ingewikkeld zijn geweest. Ook het huren en verhuren komt nog aan bod, want er zijn inderdaad nog heel wat mensen die geen eigen woning hebben. De vrt heeft ook een onderzoek laten uitvoeren, en daaruit blijkt dat vooral huurders gevoelig meer van hun inkomen aan wonen besteden.

Informatie van zowel praktische als juridische aard

HUURDERSblad: *En heb je zelf veel opgestoken van het programma?*



© vrt - foto Sarens



De Vlaming en zijn woning, © vrt - foto Arne Rombouts



Marcel Vanthilt : Best wel, vooral wat nieuwe zaken betreft dan, zoals co-housing, waar je niet als individu alleen een huis koopt, maar waar je als groep samenlegt en je samen bepaalt hoe het er allemaal zal uitzien. En je kunt ook besparen op je gebruik door niet alleen een

groepsaankoop te doen maar ook het verbruik te centraliseren. Dat lijkt me toch de toekomst, want Vlaanderen zit zo goed als vol en dan heb je nog de fameuze betonstop tegen 2050. Je ziet dat mensen op zoek gaan naar alternatieve woonvormen. Wat ook nog aan bod komt, is modulair wonen, bijvoorbeeld een serieus uitgewerkte chalet, wat kleiner wonen met zich meebrengt, maar ook goedkoper, ook qua onderhoud. Mijn ouders waren de eerste generatie die een eigen huis kochten, hun ouders hadden helemaal geen eigen huis. De kinderen van mijn ouders, die kochten zich een lapje grond in een verkaveling. Ook dat verandert.

Terugkerende rubrieken

HUURDERSblad: *Het programma heeft ook veel vaste rubrieken, zoals de sleutel en binnenkijken bij architecten. En Katrien Vanderlinden geeft ons handige, dagdagelijkse tips.*

Marcel Vanthilt : Ja, het was de bedoeling om er geen louter studioprogramma van te maken maar een magazine met verschillende rubrieken. Dat van die sleutel, zoals die pastorie in Lokeren, dat was best wel spannend omdat ik ook niet op voorhand wist wat er ging gebeuren. We hadden afgesproken in Lokeren, en dan neemt de cameraploeg me mee naar die pastorie. Wat dat binnenkijken bij architecten betreft, dat was vooral omdat er geen programma op televisie was over architecten. Wel over bekende architecten, zoals Horta, maar niet over gewone, hedendaagse architecten die gewone huizen ontwerpen.



Katrien Vanderlinden © VRT - foto Arne Rombouts

HUURDERSblad: *Je haalde het daarnet al aan, komt er nog een seizoen?*

Marcel Vanthilt : Daar beslis ik natuurlijk niet alleen over, en zo iets hangt ook af van de kijkcijfers, maar die zijn voorlopig heel goed, evenals de reacties. Maar in de tien afleveringen van dit seizoen hebben we enkel particuliere woningen belicht en geen publieke gebouwen. En er komt zo veel kijken bij wonen, zoals interieur, meubels, vloeren, tuinen, badkamers, dat is nog een hele wereld die kan worden belicht. En ook het huren en verhuren kan nog uitgebreider aan bod komen.

HUURDERSblad: *Tot slot een persoonlijke vraag? Heb je zelf ook nog gehuurd? En waren je ervaringen?*

Marcel Vanthilt : Ja, ik heb pas een huis gekocht toen ik dik in de dertig was. En ik mag niet zeggen dat ik slechte ervaringen in het huren heb gekend. De eerste jaren heb ik in Brussel gehuurd, en dat ging over kamers in oude huizen die nog geen badkamer hadden. Maar je stelt je nog geen grote eisen dan. Later heb ik dan iets van de stad Brussel zelf gehuurd, en dat was in orde, dus nee, ik kan niet zeggen dat ik als huurder slechte ervaringen heb gehad.

HUURDERSblad: *In elk geval bedankt voor dit gesprek.*

WWW.HUURDERSBOND.BE

Zonder je dagelijkse portie huurvoer beginnen je handen te trillen en te beven en ondervind je concentratie- en slaapproblemen. Behoor jij tot die doelgroep, 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!

10 TIPS VOOR EEN VLOTTE VERHUIS

1 Plannen, plannen, plannen

Met een goede planning kom je al een heel eind. Denk op voorhand na wat er allemaal moet gebeuren en organiseer je daarop. Maak een overzichtslijst indien dat je zou kunnen helpen.

2 Zeg tijdig en correct je huidige huurcontract op

Informeer bij je huurdersbond hoe je correct je huidige huurcontract kan opzeggen. Probeer het einde van je huidige contract af te stemmen op het begin van de huur van de nieuwe woning. Tracht zo het betalen van dubbele huur zoveel mogelijk te vermijden.

3 Laat de huidige woning in een goede staat achter

Hou er rekening mee dat je niet alleen een nieuwe woning betreft, maar ook dat je een woning verlaat. Vergeet dus niet om de woning die je verlaat, ook schoon achter te laten. Wanneer je een container moet huren om het huis leeg te maken, vergeet dan niet om tijdig parkeerborden aan te vragen bij je stad of gemeente.

4 Een goeie voorbereiding is het halve werk

Als je al je spullen van de ene woning naar de andere moet krijgen, verlies je weleens het overzicht. Het is daarom heel nuttig om je op voorhand goed te organiseren. Sorteert je spullen in dozen en breng labels aan. Prop niet te veel samen. Zorg ervoor dat de dozen draagbaar blijven. Maak gebruik van de verhuis om je overtollig gerief kwijt te raken.

5 De huidige woning correct verlaten

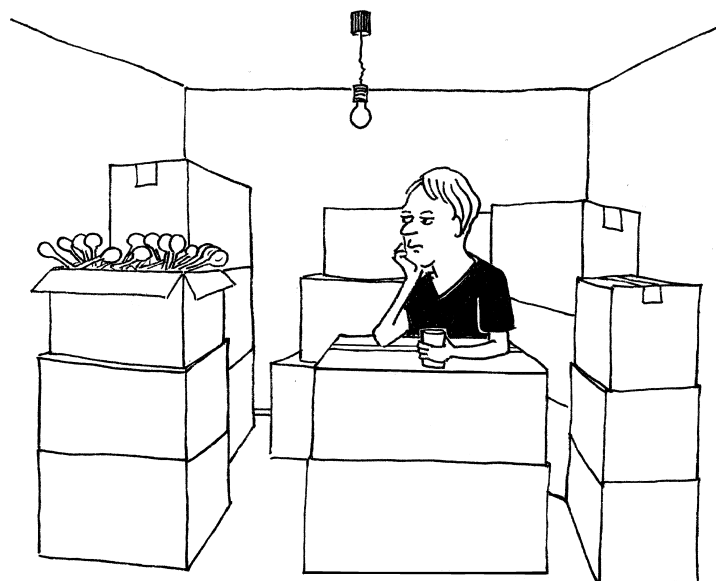
Spreek af met je verhuurder wanneer je de uittredende plaatsbeschrijving zal opmaken. Vergeet zeker ook niet om de meterstanden op te nemen en je sleutels af te geven. Zorg ervoor dat je een ontvangstbewijs krijgt. Best regel je ook meteen de waarborg. Vraag dus de papieren op bij je bank en neem die mee. Onderteken in elk geval niks tegen je wil.

6 Meet je toekomstige woning op

Wanneer je beslist hebt om te vertrekken naar een nieuwe woning, zorg er dan voor dat je de afmetingen van alle kamers kent. Ga desnoods nog een extra keer langs om te bezichtigen. Je zou de eerste niet zijn die een kast koopt die niet binnen kan, of een tafel hebt die veel te groot uitvalt.

7 Wijzig tijdig je officieel adres

Bij aankomst in je nieuwe woonplaats is het belangrijk om tijdig je adres te laten aanpassen. Ga hiervoor langs bij je stad of gemeente met je identiteitskaart. Bij de dienst bevolking zullen zij alles voor je in orde maken. Daarna zal de politie langskomen om na te gaan of je er daadwerkelijk woont. Zodra dit is gebeurd, ben je goed en wel ingeschreven en in regel. Je wordt dan vanzelf uitgeschreven in je vroegere gemeente. Automatisch zullen je nieuwe gegevens ook terechtkomen bij andere (overheids)instellingen zoals het zieken-



fonds, de belastingen, het RIZIV, het OCMW, het kinderbijslagfonds, de kas voor werkloosheidsuitkeringen...

8 Stel je administratie niet uit

Hou een aantal maanden goed bij van welke organisaties en bedrijven je allemaal post krijgt. Breng die op tijd op de hoogte van je nieuwe adres. Vergeet ook andere officiële instanties niet. Zorg er bijvoorbeeld voor dat je tijdig je werkgever, maar ook je energieleverancier en telefoonmaatschappij op de hoogte hebt gebracht. Ook je bank en verzekeraar breng je best zo snel mogelijk op de hoogte. En wanneer je werkzoekend bent, laat dan zeker iets weten aan de VDAB. Verlies je ook de huisarts niet uit het oog?

9 Weten je familie, vrienden en kennissen al waar je woont?

Wil je nog kerstkaartjes ontvangen? Dan laat je best ook weten waar je vrienden, familie en kennissen je kunnen vinden. Stuur ze een berichtje, een mailtje of een privé-bericht op je sociale media.

10 Op reis in je eigen buurt

Op een nieuwe plaats wonen betekent ook dat er weer heel wat te ontdekken valt. Niet alleen wil je wat praktische zaken weten: waar is de dichtstbijzijnde apotheek en dokter? Is er een slager of bakker in de buurt en waar is de dichtste supermarkt? Misschien kan je wel mooie wandelingen maken of kan je pittoreske plaatsjes spotten. Vergeet ook niet jezelf voor te stellen bij de burens. Want clichés zijn soms gewoon waar. Als je net wat melk te kort hebt en de winkels zijn al gesloten, dan ben je echt wel meer gebaat bij een goede buur, dan een verre vriend.

Airbnb voor daklozen, foto: Ilse Joostens



AIRBNB

Het wordt alomst populairder, niet alleen als je zelf op reis wilt gaan, maar ook als je thuis die extra kamer op overschot wilt verhuren: niet alleen goed voor je portemonnee maar ook om je blik op de wereld opnieuw iets ruimer te maken.

Wat is Airbnb?

Airbnb is een online platform waar je wereldwijd accommodaties kan huren en verhuren. Mensen die (een deel van) hun woning willen verhuren, kunnen dit makkelijk digitaal aanbieden. Gasten kunnen zeer eenvoudig een kamer, of zelfs het hele huis, boeken via de website www.airbnb.be.

Is Airbnb een bedreiging voor de huurmarkt?

De website is ondertussen actief in bijna 200 landen. Het aantal accommodaties dat wordt verhuurd via Airbnb, is in stijgende lijn. In sommige steden gaat het ondertussen al over vele duizenden woningen. Soms hoor je wel eens dat Airbnb een bedreiging zou zijn voor het aanbod van private huurwoningen. In steden als Antwerpen, Gent of Brugge worden nu enkele honderden accommodaties via het platform verhuurd. In tegenstelling tot andere buitenlandse steden, lijkt de impact op het bestaande aanbod voorlopig mee te vallen. De vrees dat heel wat appartementen of studio's niet meer op de private huurmarkt zouden komen, maar wel via Airbnb aan toeristen zouden worden verhuurd, lijkt voorlopig ongegrond. Zeker omdat we

weten dat niet elk pand op de website anders op de private huurmarkt zou komen. Steden als San Francisco, maar ook Amsterdam, Berlijn en Barcelona stelden al duidelijke voorwaarden om via het platform te mogen verhuren. Na Brussel, komen er nu ook strengere regels voor Airbnb-verhuurders in Vlaanderen. Deze treden in werking vanaf 1 april 2017. Verhuurders zullen zich moeten registreren, zullen een verzekering burgerlijke aansprakelijkheid moeten kunnen voorleggen en het pand zal moeten voldoen aan regels van kwaliteit en brandveiligheid. Deze regels zullen niet op voorhand worden gecontroleerd, maar wel steekproefsgewijs eens het pand te huur wordt aangeboden. Gent zou daarenboven ook nog eens opleggen dat een accommodatie maximum voor 60 dagen per jaar wordt aangeboden, precies om ervoor te zorgen dat het extra aanbod via Airbnb niet ten koste gaat van het algemeen aanbod op de private huurmarkt.

Mogen huurders (delen van) hun huurwoning doorverhuren via Airbnb?

Wil je als huurder ook een centje bijverdienen door een deel van je woning te verhuren via Airbnb, dan zal dit niet zomaar kunnen. Je mag namelijk niet zomaar een deel van je woning onderverhuren zonder expliciet (schriftelijk) akkoord van de verhuurder.

WWW.NOTFAIRBNB.BE



Eind 2016 werd de website www.notfairbnb.be gelanceerd. Daar vind je geen luxueuze lofts, adembenemende appartementen of droomhuizen. Wel de steenharde realiteit waarin daklozen elke nacht opnieuw moeten overleven. Je kan op de website een plek boeken waar daklozen soms moeten slapen. Het is een initiatief van *Solidarité Grands Froids*, een vzw die zich inzet om het dagelijkse leven van daklozen in Brussel te verbeteren.



foto: Ilse Joostens

ASBEST IN OF ROND JE HUURWONING

Een thuis is een plaats waar je je veilig voelt. Maar kan dat nog als er in het verleden asbest werd gebruikt om de woning te bouwen? Is niet iedereen het erover eens dat asbest heel schadelijk is voor je gezondheid en die van je gezinsleden. Wat kan je hier als huurder tegen doen? Kan je de verhuurder aanspreken om het asbest te verwijderen?

Asbestdak, © OVAM



Goedkoop en populair bouw materiaal

Asbest is een verzamelnaam voor een groep mineralen die wereldwijd in de natuur, onder de grond, voorkomen. Asbest, en de afgeleide asbestproducten, is altijd enorm populair geweest, zowel industrieel als commercieel, vanwege zijn goede eigenschappen: het scoort uitstekend qua thermisch, elektrisch en geluidsisolatie, het is onbrandbaar, heeft een grote absorptiecapaciteit, het verslijt niet en is chemisch inert, vooral wat zuren en basen betreft. Bovendien komt het in de natuur veel voor en kan het relatief gemakkelijk uit de grond worden gehaald. Het werd dan ook al in de klassieke oudheid gebruikt. Rond het jaar 1800 werd het voor de eerste keer op grote schaal gebruikt met de opkomst van de asbesttextielindustrie in Italië. In 1899 zag asbestcement het levenslicht. Uiteindelijk zou dit leiden tot de massaproductie van goedkope en brandwerende bouwmaterialen. Asbestcement werd onder meer gebruikt in dakbedekking zoals

golfplaten en dakleien, rioolbuizen en schoorsteenpijpen; spuitasbest als brandwerend en isolerend middel. Een eerste piekperiode kwam er met de heropbouw na de Eerste en na de Tweede Wereldoorlog om in de jaren vijftig van vorige eeuw te pieken om een absoluut hoogtepunt te hebben in het midden van de jaren zeventig.

Toch niet zonder gevaar

Maar in de loop der jaren groeide het besef dat asbest toch niet zonder gevaar is, en zelfs zeer schadelijk kan zijn voor de gezondheid. Arbeidsgeneesheren en pneumologen (long- en luchtwegspecialisten) brachten de afgelopen decennia, eerst aarzelend maar later, vanaf de jaren zeventig, met steeds grotere zekerheid, de vele gevaren van (professionele) blootstelling aan asbest in kaart. Asbest vormt namelijk een gezondheidsrisico als er asbestvezels vrijkomen die worden ingeademd.

Asbest niet te bruusk verwijderen, © OVAM

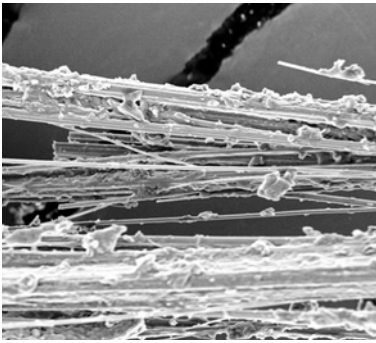


Asbest op zijn best, © OVAM

Asbestmineraal, © OVAM



Asbestos, © OVAM



Asbest op zijn best, © OVAM

Asbestvezels kunnen zich splitsen in kleine, niet met het blote oog waarneembare vezels, die in de lucht terechtkomen en worden ingeademd. Nadat asbestvezels het lichaam via het ademhalingsstelsel zijn binnengedrongen, kunnen ze zich verplaatsen naar het borst- en het buikvlies en het lichaamsweefsel beschadigen. Bij asbestose, een bekende ziekte veroorzaakt door asbest, vormt er zich bijvoorbeeld littekenweefsel in de longen waardoor het moeilijker wordt om adem te halen en je gevoeliger wordt aan infecties. Na inademing van de asbestvezels kan door mechanische irritatie van de cellen een letsel ontstaan. De kleinste vezels kunnen in het lichaamsweefsel worden opgeruimd. De vezels die hiervoor te groot zijn, blijven achter en hopen zich op. Het lichaam doet dan pogingen om deze vezels in te kapselen, waardoor zogenaamde 'asbestlichaampjes' kunnen ontstaan, die in het longweefsel en in de vliezen ernstige gezondheidsschade kunnen veroorzaken. Het zijn deze asbestlichaampjes die de wetenschappers op het spoor hebben gezet van het verband tussen een blootstelling aan asbest en gezondheidsschade. Contact met de huid zou niet gevaarlijk zijn.

Je wordt er wel niet meteen ziek van: asbestziekten geven nooit symptomen die op korte tijd kunnen worden opgespoord. Dat is ook de reden waarom je je niet kan laten onderzoeken of je al dan niet asbestvezels hebt ingeademd. Asbest heeft een zeer lange latentietijd (dat is de tijd tussen de blootstelling aan de toxische stof en het optreden van de gevolgen) van soms dertig tot veertig jaar, afhankelijk van de dosis en de periode van blootstelling. Bij eenmalige blootstelling is het risico eerder verwaarloosbaar, maar er zijn al vele mensen bezweken die vroeger in asbestfabrieken hebben gewerkt. Qua blootstelling is er een belangrijk onderscheid tussen hechtgebonden en niet-hechtgebonden asbest. Hechtgebonden asbest is gebonden aan andere stoffen, waarbij de vezels stevig verankerd zitten in het dragermateriaal. Zolang dat zich in goede staat bevindt en niet wordt bewerkt of afgebroken, komen er amper vezels vrij en komt je gezondheid niet in gevaar. Maar weet dat die verankering afneemt naarmate dat dragermateriaal verweert of verouderd. In dat geval zal dat op den duur toch



Nooit met hogedrukreiniger ontlossen

Golfplaat van wel heel dichtbij gezien, © OVAM >

moeten worden verwijderd. Bij niet-hechtgebonden asbest zijn de vezels niet goed verankerd zodat ze zeer gemakkelijk vrijkomen en dus een groter risico voor je gezondheid vormen.

Hoe asbest herkennen?

Asbesthoudende materialen werden in het verleden in naar schatting meer dan 3.500 verschillende toepassingen gebruikt. Huur je een woning of appartement ouder dan uit 2001, dan is de kans niet onbestaande dat er ook bij jou thuis asbest verwerkt is. Vooral bij niet gerenoveerde gebouwen ouder dan 1980, is de kans zeer groot. Probleem is dat je met het blote oog asbest nooit met 100 % zekerheid kunt identificeren. Dat kan enkel in een hiertoe erkend laboratorium. Toch enkele vaak voorkomende voorbeelden:

- bloembakken uit asbest: vaak zijn het dunne bakken in verschillende vormen. Ook imitatiemarmer, een asbestcementplaat, meestal zwart met witte stipjes, of lichtgrijs of wit, voor vensterbanken, treden of tussendorpels.
- vlakke of gegroefde muurplaten en plafondtegels in asbest, als bekleding van muren en plafonds en als tussenwanden.
- vensterdorpels en muurkappen uit asbest: uit soms grijze maar meestal zwarte, massieve stukken asbestcement.
- een asbestcementen golfplaat is ongeveer 5 mm dik en is lichtgrijs of zwart of rood gekleurd. Je ziet die veel op de daken van garages, tuinhuisjes, dierenhokken en bijgebouwen. Een asbestvrije golfplaat is vaak versterkt met veiligheidsstrips uit kunststof in de golven. Ook dak- en gevelleien uit grijs materiaal, vaak zwart of rood gekleurd, daarnaast ook ronde grijze afvoerbuizen, goten en ronde of vierkante schouwpijpen werden in asbestcement gemaakt.

Verwijderen of niet?

De algemene regel is dat asbesthoudend materiaal dat zich nog in een goede staat bevindt, mag blijven waar het zit: vooral toepassingen in hechtgebonden asbestcement in goede staat leveren weinig risico op. Onoordeelkundig verwijderen is zelfs veel gevaarlijker dan gewoon alles te laten zitten. Maar wees alert: zelfs hechtgebonden asbesttoepassingen, zoals asbestcement leien en golfplaten, kunnen door verwerking, veroudering of beschadiging gevaarlijk worden. Niet-hechtgebonden toepassingen, zoals leidingisolatie, zijn sowieso gevaarlijk en kunnen ook verwerken. Heb je een vermoeden of stel je dit vast, spreek er zeker de verhuurder over aan, maar dring er bij hem aan dat dit met de juiste voorzorgsmaatregelen en volgens de regelgeving gebeurt.

Vastgeschroefde of vastgespijkerde asbestcementen platen of leien moeten voorzichtig, zonder agressieve bewerkingen, worden verwijderd. Dat betekent dat je verhuurder handwerktuigen of traag draaiend gereedschap moet gebruiken, en zeker geen mechanische werktuigen met grote draaisnelheid zoals zaagschijven, slijpschijven of boormachines mag gebruiken. Hij moet ervoor zorgen dat het materiaal niet in stukken breekt. Het spreekt voor zich dat het naar beneden gooien echt niet kan. Niet-hechtgebonden of sterk beschadigd of verweerd asbest kan je zelf niet op een veilige manier afbreken. Zonder gespecialiseerde kennis en uitrusting is de kans reëel dat er een grote hoeveelheid asbestvezels in de lucht terechtkomen. In zulke gevallen moet een gespecialiseerde erkend asbestverwijderaar worden ingeschakeld.

Asbestafbouwbeleid in Vlaanderen

Op de lijst van de minimale kwaliteitsnormen van de Vlaamse wooncode komt asbest (nog) niet voor als gebrek dat voor strafpunten in aanmerking komt. Het is ook (nog) niet verplicht om bij de verkoop (zie hieronder ter nuancering) of verhuring van woningen en appartementen te waarschuwen dat er asbest aanwezig is. Aannemers die werken komen uitvoeren in het gebouw, moeten wel verplicht vooraf de asbesthoudende materialen inventariseren om hun werknemers te beschermen. Het gebruik van asbest is in België dan wel al sinds 1998 en 2001 verboden, toch wordt geschat dat er nog meer dan 2 miljoen ton asbesthoudende materialen in en rond onze woningen, scholen en andere gebouwen verwerkt zit. Recente studies toonden aan dat veel van deze asbesttoepassingen vaak in zeer slechte staat zijn door verwerking, veroudering of beschadiging. Asbestementen dak- en gevelbekleding verwerken door weersomstandigheden en mosvorming al twintig jaar na de plaatsing ervan, waardoor asbestvezels in de omgeving vrijkomen, met mogelijke blootstellingsrisico's voor mens en milieu. Vandaar dat de Vlaamse overheid werkt aan een plan om alle risicovolle asbesttoepassingen versneld te verwijderen.



ASBESTINVENTARIS BIJ VERKOOP

Verkopers van vastgoed zijn al langer verplicht om een hele reeks attesten aan de verkoopakte toe te voegen. Die attesten worden weldra gebundeld in de *woningpas*, een digitale toepassing waar alle beschikbare gegevens zichtbaar moeten zijn. Binnenkort moet hier ook een asbestinventaris bij: de koper zal dus op voorhand weten of er asbest in de woning zit. Of dit ook voor verhuurders telt, valt te betwijfelen.

HUURDERSORGANISATIES

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



HUURDERSBOND OOST-VLAANDEREN v.z.w.

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

Gewijzigde spreekuren

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

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

STEUNPUNT WAASLAND

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

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

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

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

HUURDERSBOND ANTWERPEN

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

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

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

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

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

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

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

STEUNPUNT TURNHOUT

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

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

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

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

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

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

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

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 maandelijkse 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)