

P802005

Drukwerk tegen
verlaagde taks

Afgiftekantoor
Antwerpen X



PB- PP
BELGIE(N) - BELGIQUE



HUURDERSblad

Het Huurdersblad › verschijnt driemaandelijks › NUMMER 232 › september - oktober - december 2017 › herfstnummer › v.u. Filip Tollenaere, Grondwetlaan 56b, 9040 Sint-Amandsberg

Verhuizen vs. energieleverancier > 6

Wooncrisis onderkant private huurmarkt > 8

Wijzigingen sociale huur – deel 2 > 14

Het nieuwe Vlaamse huurdecreet > 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



Interessante huurnieuwtjes maar ook het grondiger huurspeurwerk door Geert Inselegers, Filip Tollenaere en Joy Verstichele, en gezien door de tekenpen van Tom.

Ook deze keer worden ongeveer 17.000 Huurdersbladen, zowel op papier als digitaal, Vlaanderen en de rest van de wereld in gestuurd. Inderdaad, je kan voortaan ook kiezen om het Huurdersblad digitaal te ontvangen. Stuur hiervoor gerust een mailtje naar je lokale huurdersbond.

Je voelt het nu nog niet, maar binnen een seizoen staat de winter alweer voor de deur. Gelukkig mag je tegen dan ook het nieuwe Huurdersblad (nummer 233 al!) verwachten, ergens in de tweede helft van december 2017. Die koude winteravonden worden dan toch nog een stukje aangenamer om te dragen.

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



► *Wijzigingen sociale huur*

HET NIEUWE VLAAMSE HUURDECREET

In alle kranten, nieuwsuitzendingen en op sociale media werd het debat rond het optrekken van de huurwaarborg gevoerd. Maar er gebeurde afgelopen zomer veel meer dan enkel een nieuwe huurwaarborgregeling. Maar liefst 79 artikelen van het nieuwe huurdecreet werden voorgesteld. Tal van zaken komen daarin aan bod: de plaatsbeschrijving, het conformiteitsattest, de opzegmogelijkheden voor huurder en verhuurder, rechten en plichten van huurder en verhuurder... Verderop in dit Huurdersblad kan je een eerste algemene bespreking van dit decreet terugvinden, maar in de volgende edities zullen we telkens dieper ingaan op een aantal belangrijke elementen. De Vlaamse regering stelt namelijk dat de wijzigingen pas ingaan voor contracten die vanaf 1 september 2018 worden gesloten.

Toch alvast even terug naar de huurwaarborg. Heel wat huurders contacteerden ons namelijk dat het voor hen onduidelijk is wat er nu zal gebeuren.

Wanneer een huurder momenteel voor een woninghuurovereenkomst de waarborg integraal betaalt, mag deze maximaal twee maanden huur bedragen. Voor veel huurders wordt dit een harde noot om kraken. Het Groot Woononderzoek van 2013 wees uit dat liefst 42 % van de private huurders moeite hebben om een waarborg van twee maanden neer te tellen. Als die dus wordt opgetrokken naar drie maanden, dan dreigt de helft of meer van de huurders in de problemen te komen om een waarborg te betalen. We vinden het onbegrijpelijk dat de Vlaamse regering op voorstel van de minister van wonen, Liesbeth Homans, die tevens ook de minister bevoegd is voor armoedebestrijding, een dergelijke ondoordachte beslissing neemt.

Nu geeft de Vlaamse regering wel te kennen – met name cd&v heeft hierop aangedrongen – dat de optrekking van de waarborg naar drie maanden (voor nieuwe contracten) pas wordt ingevoerd, als een nieuw uit te werken systeem van huurwaarborgleningen op punt zal staan. Minister Homans noemt dit zelfs 'een zeer sociale maatregel'. Dat is wel een heel speciale invulling: huurders meer waarborg laten (af)betalen en dit sociaal noemen.

Met de huurdersbonden hebben we trouwens de grootste twijfels of dit systeem ooit kan werken. Iedereen die reeds gehuurd heeft, weet dat hij er snel bij moet zijn om een huurcontract te sluiten. Het is vaak een kwestie van enkele dagen.

Welke instelling zal op korte termijn zonder te veel paperassen, of laat staan bewijzen, een huurwaarborglening tijdig kunnen toekennen, zonder het risico te lopen dat de kandidaat-huurder ondertussen reeds achter het net gevestigd heeft. En wat zal dan de rol van het ocmw zijn, dat nu reeds regelmatig de waarborg voorschiet? Samen met Noël Slangen (lid van Open vld die hierover een opiniestuk schreef in De Standaard op 18 juli 2017) vrezen we dat een pak kandidaat-huurders opnieuw zullen afhaken en die lening niet zullen aangaan. Omwille van de rompslomp, omdat ze geen geloof hechten aan de werkbaarheid of omdat ze reeds in de schulden of betaalproblemen zitten.

Opnieuw uit het Groot Woononderzoek weten we dat liefst 30,4 % van de private huurders, na betaling van de huur, nu al te weinig overhouden om menswaardig te kunnen leven. Hoe verstandig is het dan om mensen een groter krediet te laten aangaan, terwijl ze nu reeds niet rondkomen?

Het huurdecreet, met dus onder meer de huurwaarborgregeling, moet na advies van de Vlaamse woonraad naar de Raad van State, vooraleer het in het parlement uitgebreid zal worden besproken. Er wordt gepland dat deze wetgeving zal ingaan voor schriftelijke huurcontracten gesloten vanaf 1 september 2018.

Naast het huurdecreet beloofde de Vlaamse regering trouwens om tegelijk ook heel wat andere beleidsinstrumenten uit te werken of bij te sturen. Maar daarover blijft het vooralsnog ijsig stil. Denken wij hier bijvoorbeeld aan systemen van geconventioneerd huren, aan een verzekering gewaarborgd wonen voor huurders, aan concrete maatregelen om discriminatie tegen te gaan, aan bijsturing van het huurgarantiefonds...

Zonder bijkomende ondersteuningsmaatregelen en de nodige budgetten, zullen de problemen van huurders en kandidaat-huurders niet worden opgelost.

BORGSTELLING VOOR DE HUUR ALS DE VERHUURDER EEN HANDELSPERSOON IS

Zoals je verder in dit nummer kunt lezen, wordt het voor steeds meer mensen alsmoer moeilijker om een woning te vinden op de private huurmarkt. Sommige verhuurders zijn slechts bereid om aan huurders met een zwakker inkomen te verhuren, als een andere persoon borg staat voor de uitvoering van het huurcontract. Dat betekent dat die borgsteller, ook soms borgtocht genoemd, zekerheid biedt van betaling indien de huurder zelf in gebreke blijft om zijn huurverplichtingen na te komen. Dat kan dus zowel gaan om achterstallige huur of kosten verschuldigd aan de verhuurder, opzeggings- of ontbindingsvergoeding of ook huurschade (als de waarborg niet toereikend is).



Zo blijken in de praktijk vaak ouders borg te staan om zo hun kinderen te helpen als de verhuurder een bijkomende zekerheid (bovenop de waarborg) wil. Zoiets is natuurlijk een mes dat aan twee kanten snijdt. Wie geen ouders of familie of vrienden heeft die borg willen staan, dreigt hierdoor niet aan bod te komen als gegadigde kandidaat-huurder. Bovendien kan zo'n borgstelling ook voor de borgsteller zelf een financiële zware dobber worden als de huurder zijn huur niet betaalt, en al helemaal als dan het huurcontract ook nog eens met schadevergoeding in zijn nadeel wordt ontbonden.

Gewone consument
beschermd tegen
gewiekste handelsonen

Een borgsteller moet dus weten waartoe hij zich verbindt. En in sommige gevallen legt de wet strenge voorwaarden en vormvereisten op aan de borgstelling. Dat is zo het geval in volgende situatie:

- ① indien de verhuurder een handelson is, of een marktpartij (een onderneming die als hoofdactiviteit vastgoedbeheer of -verhuur heeft)
- ② en de verhuring van woningen of panden als hoofdactiviteit heeft

- ③ en de borgsteller een natuurlijke persoon is (dus een persoon van vlees en bloed en geen rechtspersoon zoals een vzw, bvba of nv) en
- ④ die bovendien kosteloos borg staat (dus zonder vergoeding)

dan bepaalt, ter bescherming van de kosteloze borgsteller, de wet welbepaalde voorwaarden en formele vormvereisten waaraan deze borgstelling moet voldoen, om geldig te zijn.

De wetgever heeft die voorwaarden uitgewerkt om de doorgaans minder goed geïnformeerde (natuurlijke) personen beter te beschermen tegen ondernemingen die de knepen van het vak kennen. De wettelijke bescherming wil de gewone consument, die zich hier borg wil stellen, beter beschermen als hij in zee gaat met een onderneming of handelson.

In dit geval moet de borgstelling of borgtocht, op straffe van *nietigheid* (= *ongeldigheid*), in een apart geschreven overeenkomst, naast de hoofdovereenkomst (in ons geval dus een huurcontract) worden beschreven. Bovendien moet deze aparte overeenkomst, *opnieuw op straffe van nietigheid*, minstens door de borg de volgende handgeschreven vermeldingen bevatten: 'door me borg te stellen voor ... voor de som beperkt tot ... (in cijfers) als dekking van de betaling van de hoofdsom en interesten voor een duur van ...', verbind ik me ertoe aan de schuldeiser van ... de verschuldigde sommen terug te betalen op mijn goederen en inkomsten, indien, en in de mate dat ... er niet zelf heeft aan voldaan'.

In de volgende zaak had de verhuurder, de nv G, niet enkel de huurder gedagvaard voor achterstallige huur, bezettings- en wederinhuringsvergoeding en contractuele vergoedingen, maar ook de natuurlijke persoon (sh) die het huurcontract mee als kosteloze borgsteller had ondertekend. De verhuurder is een rechtspersoon die als activiteit het verhuren en exploiteren van onroerende goederen heeft, zodat deze als *een verkoper* moet worden beschouwd. De borgsteller riep voor de rechtbank de nietigheid in van de overeenkomst tot borgstelling omdat enkel het huurcontract volgende bepaling bevatte: 'artikel 6 solidaire borg: mevr. sh met vermelding van haar adres'.

De vrederechter ging in op deze eis en verklaarde de borgstelling nietig omdat er geen afzonderlijke borgovereenkomst was en wegens het niet voorhanden zijn van de door de borg met de hand geschreven verplichte vermeldingen. En dus werden de eisen van de verhuurder tegenover de borgsteller niet ingewilligd.

Vermelden we tot slot nog dat in het voorontwerp van nieuwe Vlaamse huurdecreet, voor woninghuurovereenkomsten gesloten vanaf een nog te bepalen datum, aan de waarborgverplichting ook zal kunnen worden voldaan door borgstelling, zij het beperkt tot drie maanden huur. Later zullen we hier zeker nog op terugkomen.

Vred. Gent 4de kanton, 8 juli 2016, T. Vred., nrs. 5-6 2017, blz. 227-228.

HUURDER / VERHUURDER:

WIE HEEFT GELIJK, WIE KRIJGT GELIJK?

De geschiedenis wordt gevormd door de dagdagelijkse daden van alledaagse mensen die we al lang vergeten zijn. De meeste mensen veranderen de wereld niet; ze onderhouden hem. Maar we hebben hierin wel allemaal onze eigen rol te spelen. Ik hier bijvoorbeeld als huurster van deze woning. Zullen mijn burens en verhuurder het zich later nog herinneren dat ik hier ooit heb gewoond, zal mijn huurcontract de overlevering en geschiedenis, met andere woorden, de tand des tijds, doorstaan, mijmert de overbuurvrouw tijdens de eerste gezamenlijke ochtendkoffie. En vooral, wat met die barst in de voorgevel die hier toch ook al enkele jaren mijn zicht ontsiert en waarvan ik schrik heb dat die ooit ergens definitief zal beginnen doorscheuren, hoe moet ik hem hierover dan aanspreken? Ga eens naar je huurdersbond, die gaan daar wel een antwoord op weten, zoals trouwens ook blijkt uit onderstaande, uit het huurleven gegrepen huurgevallen.

Geen intredende plaatsbeschrijving, hoe zit dat nu op het einde van het contract?

Volgende situatie doet zich voor. Ruben heeft jarenlang met plezier een appartement gehuurd in het recent massaal door toeristen ontdekte Wondelgem, in het noorden van Gent. Maar nu hij van werk veranderde en niet langer in de haven werkt maar ergens in het zuiden van de stad, acht hij het aangewezen om naar die buurt te verhuizen. Hij zegt zijn huurcontract op en er is ondertussen zelfs al een nieuwe huurder gevonden die het appartement aansluitend op zijn vertrek zal huren. Maar met nog een maand voor de boeg in het vertrouwde appartement, belt een grijnslachende postbode aan, zwaaiend met een aangetekende brief in de hand, bestemd voor onze huurder. De brief blijkt van de vastgoedmakelaar te zijn die van de verhuurder de opdracht heeft gekregen alles netjes af te handelen. En die eist dat er in de laatste week van het contract een uittredende plaatsbeschrijving wordt opgemaakt.

Ruben voelt zich op de ziel getrapt. Alles is steeds in het beste vertrouwen verlopen. Dat is ook de reden waarom er bij de aanvang van het contract geen intredende plaatsbeschrijving is opgemaakt. Hij vraagt zich af of er dan wel een plaatsbeschrijving kan worden opgemaakt op het einde van het contract, als er bij het begin

geen werd opgemaakt. Een plaatsbeschrijving is de objectieve en neutrale beschrijving van de staat van een woning op een welbepaald moment en zegt in principe niets over wie verantwoordelijk is voor de neergepende schade. We stellen Ruben teleur. De verhuurder heeft wel degelijk het recht om de staat van de woning op het einde van het contract tegensprekelijk (in aanwezigheid van huurder en verhuurder) vast te stellen. Dat recht kan hem dus niet worden ontcijnd, ongeacht of er wel of geen intredende plaatsbeschrijving werd opgemaakt. Anders riskeer je dat de verhuurder naar de vrederechter zal stappen die dan een (duurdere) expert zal aanstellen om de staat van het onroerend goed vast te stellen, terwijl dat gratis kon tussen huurder en verhuurder, met hetzelfde resultaat.

Plaatsbeschrijvingen moeten neutraal en objectief zijn. Teken dus niet zomaar iets

Maar wat voor nut heeft het, probeert Ruben nog, als we de uittredende plaatsbeschrijving niet kunnen vergelijken met de intredende wegens niet aanwezig. Wanneer bij de aanvang van het contract geen plaatsbeschrijving werd

opgemaakt, dan is er een wettelijk vermoeden gecreëerd in het voordeel van de huurder. De huurder wordt dan vermoed dat hij de woning in dezelfde staat teruggeeft als waarin hij die heeft ontvangen bij de aanvang. De verhuurder kan wel met alle mogelijke middelen het tegendeel bewijzen, zoals het houden van getuigenverhoor zijn, een uittredende plaatsbeschrijving met de vorige huurder, gevoerde briefwisseling, facturen, de technische kennis van een expert of deskundige die kan bepalen of bepaalde gebreken recent zijn of niet... Dat wettelijk vermoeden blijft, ongeacht dus of er wel of geen uittredende plaatsbeschrijving wordt opgemaakt.

Voor de volledigheid vermelden we nog een uitzondering, die wel alsminder en minder voorkomt. Indien het gaat om een huurcontract dat vóór 1 januari 1974 in werking trad en sindsdien gewoon werd verdergezet, dan wordt dit vermoeden omgekeerd. De huurder wordt dan vermoed de woning in goede staat te hebben ontvangen bij de aanvang van het contract. Het is wel toegelaten om als huurder het tegendeel te bewijzen.

Samenhuizers uit elkaar: vastgoedmakelaar ruikt geld

Al anderhalf jaar huurt Lies samen met twee vriendinnen een hip appartement in een trendy buurt van de stad. Alle drie staan ze als huurder op het contract vermeld, en alle drie hebben ze het ondertekend. Maar ondertussen heeft ze iemand leren kennen en is het prille koppel klaar om te gaan samenwonen. Ze wil dus weg, terwijl haar vriendinnen het appartement verder zullen blijven huren. En omdat ze proactieve huursters zijn, gaan ze alvast op zoek naar een vervangster voor Lies, die ze na amper een week al hebben gevonden. Wat er nu moet gebeuren, is de vastgoedmakelaar via wie ze het appartement hebben gehuurd, voorstellen dat Lies wordt geschrapt uit het contract, en aldus wordt ontslaan van haar rechten en plichten die eruit voortvloeien, en dat ze wordt vervangen door de nieuwe huurster. De huurdersbonden hebben daar een model van.



Maar wanneer ze de vastgoedmakelaar contacteren, ruikt die een buitenkansje om snel en gemakkelijk geld te verdienen. In een e-mail naar onze huurster somt hij dit netjes op. Er moet een nieuw huurcontract worden opgemaakt, en hiervoor moet hij kunnen nagaan wanneer de nieuwe huurder er komt wonen en moeten de gegevens van die persoon worden doorgegeven (kopie id-kaart, gsm, nummer...). Daarnaast moet er ook een nieuwe waarborg worden opgemaakt, op de juiste namen! Dat betekent het opmaken en ondertekenen van een voorstel van waarborg en het betalingsbevijs doormailen naar dit e-mailadres. Ook moet er nog een nieuwe plaatsbeschrijving worden opgemaakt. Volgend item is het vrijgeven van de oude waarborg: dat betekent dat het opheffingsdocument moet worden ondertekend door iedereen die toen ondertekend heeft. Tot slot moeten alle nieuwe documenten worden geregistreerd. En, zo besluit hij, we geven de oude waarborg pas vrij als de nieuwe gestort wordt. Voor de administratie wordt er voor de vertrekkende huurder, alsook voor de nieuwe huurder, een administratieve kost van elk 250 euro + btw, dus samen elk 302,5 euro gevraagd. Indien de huurders niet akkoord gaan, zal het contract moeten worden opgezegd.

Deel zoveel van
de graaicultuur bij
vastgoedmakelaars.

Dat betekent 600 euro voor een uitprintje van een modelcontract dat zelfs niet eens nodig is, maar soit, we kunnen er nog inkomen dat ze een nieuw contract willen. Voor het vrijmaken van de bestaande waarborg en het blokkeren van een nieuwe, kunnen modeldocumenten van de bank worden gebruikt die doorgaans ook gratis ter beschikking worden gesteld. En

registratie van het nieuwe contract is gratis en kan (of moet zelfs) via het internet, de makelaar hoeft zich geeneens lijfelijk te verplaatsen. Zoiets heet het onderste uit de kan proberen halen. Dat zelfs een nieuwe huurder 300 euro moet betalen voor de opmaak en registratie van het huurcontract tart alle verbeelding. Wij denken eraan om klacht neer te leggen bij het tuchtorgaan van het biv (beroepsinstituut van vastgoedmakelaars) omdat dit toch neigt naar handelen tegen de deontologische code van de vastgoedmakelaar. Maar of dit veel zin heeft, is natuurlijk een andere kwestie. Wij verwijzen hiervoor graag naar het vorige Huurdersblad (nummer 231, pagina 12) waarin wij klacht hadden neergelegd bij dat tuchtorgaan tegen een vastgoedmakelaar en waarbij het biv had gereageerd niet bevoegd te zijn. Hierop kregen we reactie van het biv, dat stelt dat het wel degelijk optreedt tegen vastgoedmakelaars die de plichtenleer niet naleven. Zo werden er vorig jaar 46 makelaars geschrapt (met als gevolg dat ze makelaar-af zijn), 89 makelaars kregen een schorsing en werden er twintig waarschuwingen uitgesproken. En daarna stelt het biv dat er recent nog rond de tafel werd gezeten met de federale minister van consumentenzaken, Kris Peeters, over de onduidelijkheid over de tarieven. Het is wel opmerkelijk dat ze niet ingaan op de case zelf, maar enkel in hun algemene werking blijven hangen. In hun cijfers zien we dat er van de 867 klachten maar liefst 678 werden geseponeerd (78 %). Dat zeggen ze er niet bij.

Douchekop gevallen

- Een stukje email uit het bad gebroken door een gevallen douchekop?
- Een lavabo met vlekken die niet meer weg te schrobben zijn?
- Voegen van faiences in de douche die door het water weggespoeld zijn?

Het eerste is huurder Tom jammer genoeg overkomen. Een stom ongeluk, geeft hij toe, maar de verhuurder heeft beloofd moeilijk te doen. De huurder staat inderdaad in voor schade door hemzelf (of zijn huisgenoten en zelfs werklieden die in zijn opdracht komen werken) aangebracht. Hij zal moeten onderhandelen met de verhuurder of desnoods de badkuip opnieuw moeten laten emaileren. De huurder mag ook geen gebruikmaken van bijtende kuisproducten die het email dof maken of aantasten.



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).

Sommige mensen vinden het gewoon (te) moeilijk om ordelijk en gestructureerd door het leven te gaan. Moeite met opruimen bijvoorbeeld. Als je daar last van hebt, stuit je vaak op onbegrip, niet in het minst bij je verhuurder. Maar als er zodanig veel rommel op de vloer ligt dat je hem niet meer kunt dweilen of stofzuigen, dan riskeer je dat het aangekoekte vuil onge-dierte aantrekt. Kan de verhuurder je hier dan over aanspreken? Vind het antwoord op deze en nog vele andere vragen terug in het Nieuwe Huurboek. Om op verzendingskosten te besparen, kan je het Huurboek + addendum telefonisch bij je huurdersbond 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)

VERHUIZEN VS. ENERGIECONTRACT

Verhuizen zorgt ervoor dat je je dagdagelijkse herkenningspunten definitief moet achterlaten, en dat brengt doorgaans een portie stress met zich mee. Niet alleen moet je alles op tijd ingepakt krijgen (aan dat opnieuw uitpakken durf je zelfs nog niet eens te denken), ook de verhuis zelf moet worden georganiseerd, en tot slot moet iedereen en alles op de hoogte worden gebracht van je nieuwe adres. Dan denk je bijvoorbeeld aan je werkgever (of, als je tussen jobs zit, de vdab), je bank en kranten en tijdschriften waarop je geabonneerd bent (zoals het Huurdersblad!), en wat nog allemaal meer. De mutualiteit, de belastingen, de kinderbijslag en het ocmw worden daarentegen wel automatisch van je nieuwe adres op de hoogte gebracht. Extra verhuistips vind je ook in Huurdersblad 230. Maar ook de nutsleveranciers van onder meer gas en elektriciteit moeten actief op de hoogte worden gebracht van je verhuis. Doe je dat niet, dan kan dit tot bijzonder onaangename gevolgen leiden. Welke dan? Dat vertelt Eric Houtman, een van de twee (je hebt een Nederlands- en een Franstalige) energieombudsmannen van ons land. Maar eerst vertelt hij over wat de energieombudsdienst allemaal voor je kan betekenen.

Eric Houtman



Eric Houtman: Wij bemiddelen in geschillen tussen eindafnemer (de klant) en leverancier en/of netbeheerder (die laatste in zijn functie als sociale leverancier of meteropnemer). Als er een klacht binnenkomt, gaan we eerst na of we wel bevoegd zijn en of de klacht ontvankelijk is. Met dat laatste bedoelen we dat de klant zich eerst tot de leverancier zelf moet wenden om daar tot een oplossing te komen. Pas als dit niet lukt, kan hij bij ons terecht. Die ontvankelijkheid is wel belangrijk, want vanaf dan wordt de inningsprocedure opgeschort. Dat betekent dat zolang we met het dossier bezig zijn, de klant het betwiste bedrag – en dus niet de gehele voorschotfactuur – voorlopig niet hoeft te betalen. De hele procedure neemt drie maanden in beslag, verlengbaar met nog eens drie maanden. Op die maximumtermijn bestaan geen sancties, wat met zich meebrengt dat die, vooral in complexe dossiers, soms kan worden

overschreden. Voor ons telt het resultaat: een oplossing is belangrijker dan dat we ons aan die termijnen houden. Ook belangrijk is dat je je klacht schriftelijk indient, dus niet telefonisch. Dat kan per brief, fax of e-mail, bijvoorbeeld via onze website (www.ombudsmanenergie.be), waar je een invulformulier 'klacht indienen' terugvindt.

HUURDERSblad: Hoeveel klachten behandelen jullie zo per jaar?

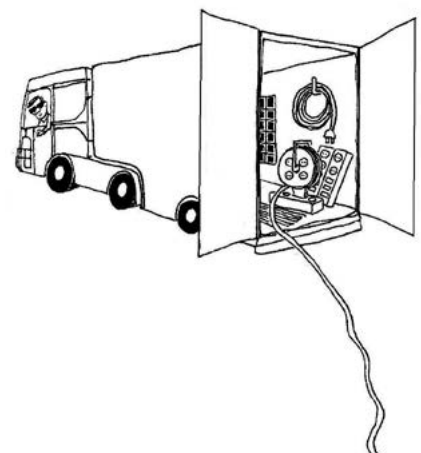
Eric Houtman: Vorig jaar waren dat er 5.526, en dat waren er opmerkelijk meer dan in 2015. Dat komt voornamelijk omdat de energiefactuur vorig jaar sterk is gestegen. Denk maar aan de Turteltaks, het feit dat de gratis elektriciteit is weggefallen en dat de btw op energie werd opgetrokken van 6 naar 21 %. In meer dan drie kwart van de klachten konden we een akkoord bereiken.

Drie zaken zijn heel belangrijk voor je energieleverancier als je verhuist:

1. melden, 2. het energieovernamedocument en
3. je energiecontract.

HUURDERSblad: Laten we het even hebben over de reden van ons bezoek: wat moet je allemaal doen als je verhuist?

Eric Houtman: Als je verhuist, zijn er drie zaken belangrijk voor je energieleverancier. Ten eerste moet je hem op de hoogte brengen van je verhuis. Je moet het hem actief *melden*. Ten tweede moet het *energieovernamedocument* worden overhandigd, zodat de eindmeterstanden gekend zijn. Ideaal wordt dit document zowel door jou, als verhuizer, als door de nieuwe bewoner of eigenaar ondertekend. Je moet de meterstanden immers kunnen bewijzen. Is er nog geen nieuwe huurder en de eigenaar weigert dit om de een of andere reden te ondertekenen, dan kan je het document ook zonder zijn handtekening aan je leverancier doorgeven, desnoods met een foto van de meterstanden erbij. Eigenlijk zou dit op het huurcontract of op de plaatsbeschrijving verplicht moeten worden genoteerd, zodat er daar nooit discussie over kan ontstaan. En ten derde zorg je ervoor dat je *energiecontract* meegaat naar je nieuwe adres. Dat is niet gebonden aan het adres van de woning maar aan de persoon zelf.



VERSCHILLENDE SCENARIO'S BIJ EEN VERHUIS

① Ik verhuis en breng mijn energieleverancier tijdig op de hoogte.

Na de verhuis wordt je leveringscontract verdergezet op het nieuwe adres, tenzij

- je verhuist naar het buitenland of een ander gewest (Brussel of Wallonië)
- je verhuist naar een woning zonder individuele meter (in sommige appartementsgebouwen is er bijvoorbeeld slechts één gemeenschappelijke meter voor alle appartementen en betaal je een voorschot aan de syndicus, waarop dan een jaarlijkse afrekening volgt)
- je gaat inwonen bij iemand die zelf al een energiecontract bij een leverancier heeft.

Uiteraard mag je van je verhuis ook gebruik maken om te veranderen van leverancier. Je oude leverancier kan je hiervoor geen schade- of verbrekingsvergoeding of andere administratieve kosten aanrekenen.

② Ik verhuis en vergeet mijn energieleverancier hiervan op de hoogte te brengen.

Als je dat dan toch nog binnen de dertig dagen meldt na je verhuis, dan stopt de leverancier de aanrekening op de datum van je verhuis. Maar meld je dat later, dan stopt de aanrekening pas op de dag na je melding. En dat kan soms voor grote problemen zorgen. Stel dat je je rekening altijd via een doorlopende opdracht betaalde en je bent gaan inwonen bij iemand die – uiteraard – al een energiecontract had en je verliest totaal uit het oog dat er maandelijks nog geld van je rekening gaat voor gas en elektriciteit in je oude woning. Plots, zelfs na jaren, merk je dat op en breng je je oude leverancier op de hoogte, dan zal die pas op dat moment stoppen met het aanrekenen van elektriciteit op je oude adres. Het kan dus gebeuren dat je verhuisd bent op 1 februari 2015 en je nu pas je oude leverancier op de hoogte brengt. Dan zal hij pas op de dag van morgen stoppen met je elektriciteit aan te rekenen op je oude adres. Je zal je dan tot de nieuwe bewoner van je oude adres moeten richten, want tot vandaag heeft hij op jouw kosten elektriciteit en gas verbruikt. Kom je niet tot een akkoord, dan moet je desnoods de vrederechter inschakelen.

③ Ik ga naar mijn nieuwe adres en krijg daar een overnamedocument onder de neus geschoven. Moet ik dat ondertekenen?

Best wel, dat geeft als voordeel dat je meteen de beginmeterstanden hebt. Maar een overnamedocument is geen leveringscontract. Je zal dus niet gebonden zijn aan de leverancier van de huurder die je nieuwe woning heeft verlaten. Jij kan gerust je eigen leverancier meenemen naar je nieuwe woning → zie hiervoor ①

① Ik ben nieuwe huurder maar de woning heeft blijkbaar enige tijd leeggestaan. Ik zie dat de toevoer van elektriciteit en aardgas verzegeld is. Wat kan er gebeurd zijn?

Nadat de vorige huurder zijn verhuis heeft gemeld aan zijn leverancier en er is geen melding gekomen van een nieuwe bewoner, dan moet de leverancier van de oude bewoner uiterlijk binnen de dertig dagen aan de distributienetbeheerder melden dat hij de levering op dit adres zal stopzetten. De netbeheerder stuurt dan op zijn beurt een brief naar de nieuwe bewoner of eigenaar met de melding dat die binnen de tien dagen een van de volgende acties moet ondernemen:

- de nieuwe huurder moet zijn verhuis melden bij zijn huidige leverancier (mocht hij dat niet hebben gedaan → zie hiervoor ①)
- de nieuwe bewoner of eigenaar moet een contract sluiten met een andere leverancier

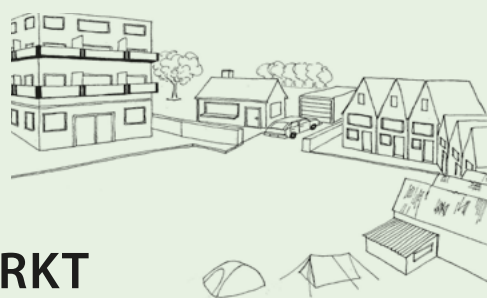
Als de nieuwe bewoner of eigenaar nog steeds niet reageert, dan zal de netbeheerder ter plaatse een bezoek brengen en uiteindelijk daadwerkelijk de energietoevoer laten afsluiten en verzegelen. Het kost ongeveer 100 euro om de toevoer opnieuw aan te sluiten. Het is de nieuwe bewoner die deze kost aan de netbeheerder moet betalen, maar uiteraard kan je dat dan verhalen op de verhuurder, want die is verplicht je een woning te leveren waarin je je kunt verwarmen en elektriciteit kunt gebruiken. Is er aansluitend op het vertrek van de vorige huurder geen nieuwe huurder en staat de woning tijdelijk leeg, dan kan de eigenaar, om dat allemaal te vermijden, een leegstandscontract aangaan (= contract aan leegstandstarief). Meestal gaat het om een gewoon contract waarbij een lager voorschot wordt betaald.

Eric Houtman vult aan: In dat laatste scenario levert de leverancier dus nog maximum dertig dagen energie aan de nieuwe bewoner of eigenaar. Elke verbruiker, of dat nu een alleenstaande, een gezin of bedrijf is, is verplicht een energiecontract met een leverancier aan te gaan. Energie afnemen zonder contract is verboden. Hier komt het er dan op neer dat dit leveren zonder contract is, en dus voor eigen rekening, maar in de praktijk zien we soms dat bepaalde leveranciers dan factureren 'aan bewoner/eigenaar' opsturen met de bedoeling het adres te kunnen blijven behouden. Tegen deze soort praktijken hebben wij ook al gereageerd.



Energiecontract verhuist mee

WOONCRISIS IN DE ONDERSTE LAGEN VAN DE PRIVATE HUURMARKT



Je zal het maar meemaken. In de krant lees je dat voor het eerst in jaren de huurprijzen niet gestegen zijn en dat het aanbod op de private huurmarkt stijgt. Gaat het dan eindelijk de goede richting uit met die private huurmarkt, denk je dan? Maar daar heb je persoonlijk nog niet veel van gemerkt. Met je leefloon heeft het maanden geduurd om iets te vinden. En dan nog moest je de vele mankementen voor lief aannemen en bereid zijn meer dan een derde van je inkomen aan de huur te besteden. Het gekke is dat die woning zelfs 'gewild' was: er was heel wat concurrentie. De Vlaamse woonraad publiceerde eind april een advies over de toegankelijkheid van de onderste lagen van de private huurmarkt. De conclusies tonen ons een rauwer beeld van die huurmarkt, die allesbehalve verbeterd lijkt te zijn voor de meest kwetsbare huishoudens, voor wie de zoektocht naar een degelijk en betaalbare huurwoning nog steeds heel moeilijk is. Het aanbod is vooral toegenomen in het betere deel van de huurmarkt, maar duurdere woningen zijn voor velen financieel niet haalbaar en op een sociale woning is het lang wachten.

Private huurmarkt bestaat uit verschillende lagen

Waarom er sprake is van huurprijzen die niet langer stijgen en van een verruimd aanbod op de private huurmarkt, heeft alles te maken met het feit dat de huurmarkt geen uniforme markt is maar een markt met vele lagen, afhankelijk van het huishoudprofiel van de huurder en de kenmerken (kwaliteit) van de woning. En niet iedereen huurt een woning om dezelfde reden. Grosso modo zijn er vier segmenten te onderscheiden.

① Ofwel verlaat je de ouderlijke woonst en huur je een woning of appartement als tussenstap naar een eigen woning, in afwachting van meer zekerheid qua tewerkstelling, spaargeld en relatie. Of je komt op de private huurmarkt terecht na een echtscheiding, faillissement of ontslag. Meestal beschouw je de huurwoning als tijdelijk, tot het (opnieuw) beter gaat. Anderen kiezen bewust voor een huurwoning, uit principe, ook al kunnen ze een eigen woning aan. ② Een andere groep kan door zijn inkomen geen sociale woning huren, maar dat inkomen is tegelijkertijd niet hoog genoeg voor een eigen woning, en ben je dus aangewezen op een private huurwoning, waarvoor je inkomen wel ruim voldoende is. De vraag naar stabiliteit en zekerheid over de kwaliteit, huurprijs en woonzekerheid is van groot belang, mede door het langdurig perspectief. Voor deze groepen is het aanbod inderdaad toegenomen, dankzij de vele nieuwbouwappartementen, die ook nog eens van

goede kwaliteit zijn. Die zijn echter financieel niet haalbaar voor inkomenszwakke huurders. Dit toegenomen aanbod is dan ook niet aan hen besteed. ③ Daaronder is er dus nog een andere groep, met een eerder zwak economisch profiel (vervangingsinkomens, eenoudergezinnen of oudere huurders wiens (goedkopere wegens stokoud huurcontract) woning werd verkocht en die op die manier naar een duurdere huurwoning moeten met hun beperkte pensioen). Zij beschikken niet over de middelen om een eigen woning te verwerven en ondervinden meer dan gemiddeld problemen qua betaalbaarheid, woonzekerheid en toegankelijkheid. Ook de woningkwaliteit laat doorgaans te wensen over. Sociale huisvesting is een alternatief maar niet meteen voorhanden. Ze zijn veroordeeld om voor langere termijn op de private huurmarkt te blijven. Velen belanden na het betalen van de huur in armoede, wat hun woonsituatie bijzonder precair maakt. Ook de energie- en waterfactuur loopt op door het duurder maken van energie en water en omdat er amper isolatie is en ze goedkope en hierdoor energievretende verwarmingstoestellen hebben.

Aangezien het aanbod hier afneemt (de eigenaar verkoopt liever zijn oudere en dus goedkopere woning dan er de nodige structurele verbeteringswerken uit te voeren) en de vraag toeneemt (zie ook vorig Huurdersblad met het verhaal van de erkende vluchtelingen die zich een weg moeten zoeken op de private huur-

markt), zijn de huurprijzen hier het sterkst gestegen (tussen 2005 en 2013 jaarlijks met 1 % bovenop de index) en voor huishouden met een laag inkomen zelfs problematisch geworden. Huurders met de laagste inkomens betaalden in 2013 18 % meer dan in 2005. Vooral de huurprijzen van de kleinere woongelegenheden (studio's en kamers) zijn in dezelfde periode met 28 % toegenomen, wat ertoe leidt dat het veel gebruikte maximum van 1/3 van het inkomen dat naar de huur mag gaan, al lang niet meer realistisch is, met een verhoogd risico op wanbetaling en de woonzekerheid die onder druk komt. Hierdoor zijn verhuurders extra selectief en wordt de toegang tot de onderste lagen van de huurmarkt alsnog minder evident. Het aandeel woningen van ontoereikende kwaliteit is het grootst bij de lage inkomensgroepen, alleenstaanden en eenoudergezinnen: meer kunnen ze financieel gewoon niet aan. Het slinkend aanbod en de niet aflatende vraag vormt de ideale voedingsbodem voor misbruik en huisjesmelkerij. Huurders stellen zich noodgedwongen tevreden met gebreken, zelfs met woningen die niet aan de minimumnormen van de Vlaamse wooncode beantwoorden. Ook hun begeleiders, bijvoorbeeld ocmw-assistenten, zien die gebreken soms door de vingers wegens gebrek aan betaalbare alternatieven.

④ Helemaal onderaan bengelt wat het grijze woongecircuit wordt genoemd. Dat hoort in principe niet tot de gewone huurmarkt, en wordt gekenmerkt door huisjesmelkerij, misbruik en illegaliteit. Dat circuit kan zich uitbreiden door de toenemende druk op de onderste lagen van de gewone huurmarkt (zie ③). Als je na jaren geen woning vindt of niet kunt betalen, word je prooi van huisjesmelkers die je desnoods in barakken steken die eigenlijk niet voor bewoning bedoeld zijn, of kan je niet anders terecht dan ergens gaan inwonen bij vrienden of familie in



Wooncrisis op huurmarkt

woningen die eigenlijk niet geschikt zijn voor meerdere bewoners. Het grijze wooncircuit vangt een deel van die huishoudens op, maar is als oplossing voor het toenemende huisvestingsprobleem van inkomenszwakke huishoudens eigenlijk gewoon ontoelaatbaar.

Gelijke behandeling huur- en eigendomsmarkt?

Hoe staat Vlaamse overheid hiertegenover? We vroegen het aan Vlaams parlements lid Katrien Partyka (ook cd&v-burgemeester in Tienen). Volgens haar ligt de oorzaak deels in het feit dat er nog steeds te weinig sociale woningen zijn, hoewel er nog nooit zoveel werden bijgebouwd. 'Ook de gezinsverdunding heeft er mee te maken. Mensen die scheiden, hadden vroeger een woning nodig, en na de scheiding twee. Dat doet de druk op de woonmarkt natuurlijk ook toenemen. De huurmarkt groeit dus te weinig mee om nieuwe maatschappelijke tendensen te kunnen volgen, zoals nieuw samengestelde gezinnen, die toch heel wat flexibiliteit vragen. Komt daar nog bij dat het merendeel van de particuliere verhuurders een of twee woningen verhuren en 'op leeftijd zijn'. Met hen sterft de huurmarkt letterlijk mee uit, want hun erfgenamen zien vaak op tegen de rompslomp van het verhuren zodat die woningen op de koopmarkt terechtkomen.'



Katrien Partyka

HUURDERSblad: Hoe kan je dat aanpakken?

Katrien Partyka: De overheid moet iedereen stimuleren om blijvend kwalitatieve woningen op de huurmarkt te brengen. Voor huurders denk ik aan de huursubsidie en huurpremie, voor verhuurders aan geconventioneerd verhuren. Dat betekent dat verhuurders fiscaal worden beloond als ze kwalitatieve woningen aan een betaalbare huurprijs verhuren. Op die manier vullen we het gat tussen vraag en aanbod op, door huurder en verhuurder als partners te behandelen in het woonbeleid. Eigendomsverwerving is sinds de Tweede Wereldoorlog het codewoord als het om wonen in ons land

aankomt en geniet riant overheidssubsidie. Maar eigenlijk is het niet aan de overheid om mensen in de richting van de eigendoms- of huurmarkt te sturen; mensen moeten die beslissing zelf nemen, en zeker niet op basis van welke formule de meeste ondersteuning biedt. Het evenwicht in ondersteuning is zoek. De huurmarkt moet een evenredige ondersteuning van de overheid krijgen. Weet je, samen met enkele collega's ben ik nu bijvoorbeeld aan een wetsvoorstel aan het werken rond een soort van huurverzekering. Als je door tegenslag, ontslag of langdurige ziekte, tijdelijk je hypothecaire lening niet kunt afbetalen, dan kan je een beroep doen op de gratis verzekering gewaarborgd wonen. Voor huurders die door soortgelijke omstandigheden de huur niet kunnen betalen, bestaat zo'n verzekering niet. Dat moet veranderen, en daar ben ik momenteel onder meer mee bezig. Dat bedoel ik dus met een evenredige behandeling of gelijkgeschakeling tussen eigenaars-bewoners en private huurders.

Schrik van huursubsidie en huurpremie

HUURDERSblad: *Het advies van de woonraad leert ons ook dat huurders geen gebruik durven maken van de huursubsidie en huurpremie, omdat de Vlaamse overheid hun woning dan komt controleren en ze het risico lopen dat die dan ongeschikt of onbewoonbaar wordt verklaard, en ze noodgedwongen en tegen hun zin iets anders moeten vinden, wat voor velen, zoals ook het advies aantoont, niet zo evident is.*

Katrien Partyka: We weten dat. De nakende hervormingen van deze instrumenten is zeker een gelegenheid om te bekijken hoe we dit aanpakken. Zeker wat de huurpremie betreft, bijna de helft vraagt die niet aan, en dat is schandalig. Op het onderste segment van de huurmarkt is er inderdaad sprake van een verdringingseffect. De woonkernen moeten aantrekkelijker worden gemaakt. Er is ook te weinig aanbod zodat woningen te duur worden verhuurd. Op die manier kunnen verhuurders strenger selecteren omdat ze er toch zeker van zijn dat ze hun woning verhuurd gaan krijgen. En dat zorgt ervoor dat de zwakste huurders worden verdrongen. In Tienen liep enkele jaren geleden een project over slecht wonen. Dat was voor mij een echte eye-opener, de mensen te zien achter de cijfers. Om concreet te zien hoe mensen, met kinderen, soms in ware krotten moeten wonen.

HUURDERSblad: Verwacht je veel van het nieuwe huurdecreet?

Katrien Partyka: Ja en neen. Ik verwacht dat het huurdecreet doet waarvoor het ontworpen is: het duidelijk bepalen van regels voor huurder en verhuurder. Net als de federale woninghuurwet voordien is dat een evenwichtsoefening tussen de belangen van huurders en verhuurders, waar in de loop der jaren de scherpe kantjes zijn van afgeschaafd, maar geen beleidsinstrument om de problemen op de huurmarkt aan te pakken. En alle betrokkenen vroegen om stabiliteit, om dat evenwicht te bewaren, en zeker niet met de botte bijl door de bestaande huurwet te gaan. En dat lijkt minister Homans inderdaad te doen. Soms zijn hier en daar wel wat wijzigingen aangebracht, maar er is zeker geen sprake van revolutie in de wereld van het huren en verhuren, eerder enkele aanpassingen aan hedendaagse maatschappelijke tendensen. Anderzijds moet je je er ook voor hoeden dat er geen afbouw is van de rechten van de huurders. Maar weet je, het nieuwe huurdecreet regelt enkel de contractuele verhoudingen tussen huurder en verhuurder. Daarnaast heb je nog een heleboel andere maatregelen die huurder of verhuurder ondersteunen, zoals de huursubsidie en huurpremie en het geconventioneerd huren. Dat laatste zit in de voorbereidingsfase. Daarnaast moet de minister nog een werkbaar systeem uitdokteren voor de huurwaarborglening. Dat moet het mogelijk maken om vlot en anoniem het bedrag van de waarborg te lenen en vervolgens op een langere periode af te betalen. We hebben wettelijk laten verankeren dat de maximale waarborg enkel kan worden verhoogd naar drie maanden als het systeem van de huurwaarborglening wordt ingevoerd. Een absolute minimumvoorwaarde is dat het effect van een hogere waarborg op de betaalbaarheid volledig gecompenseerd wordt door dat systeem van de waarborglening. Zonder garanties daarover, kan er van een verhoging geen sprake zijn.



Niet overal crisis op huurmarkt

VERZWARING TERUGGAVEPLICHT HUURDER VS. RENOVATIEHUURCONTRACT

Wat lees je daar in je huurcontract? Dat de huurder op het einde van het contract de woning in dezelfde borstelschone staat moet teruggeven als bij het begin en dat hij muren en plafonds door een professionele firma moet laten herschilderen, in dezelfde neutrale kleuren zoals vermeld in de intredende plaatsbeschrijving. En je vraagt je nu al angstvallig af hoeveel je dat allemaal wel niet zal kosten. Maar is zo'n contractuele bepaling wel bindend?

Wat zegt de wet? Dat de huurder op het einde van het contract het gehuurde goed inderdaad in een propere staat moet 'teruggeven' aan de verhuurder, in dezelfde staat als bij de aanvang, behalve wat door ouderdom of overmacht is tenietgegaan of beschadigd. Die teruggave gebeurt met de afgifte van de sleutels. Maar in sommige contracten lees je toch dat je op het einde alles opnieuw moet schilderen, of dat je dit zelfs door een professionele firma moet laten doen. Zulke clausules 'verzwaren' de teruggaveplicht van de huurder. Dat zou dan met zich meebrengen dat je op het einde van het contract de woning moet herschilderen of herbehangen, ongeacht of het verfwerk of behangpapier al dan niet beschadigd is.

Creatief omgaan met het renovatiehuurcontract

Er is één welbepaald huurcontract dat het wel toelaat dat typische verhuurdersherstellingen geldig ten laste van de huurder worden gelegd. Dat is het renovatiehuurcontract, waarin de huurder er zich toe verbindt op zijn kosten bepaalde werken uit te voeren die normaal gezien voor de verhuurder zijn. Het kan gaan om werken die het comfort verbeteren of om verfraaiingswerken die de woning mooier maken, zoals schilderen, dus. Maar aan zo'n renovatiehuurcontract kleef je wel een heel erg belangrijke voorwaarde, met name de tegenprestatie van de verhuurder. Die tegenprestatie kan het afzien zijn van zijn recht om op te zeggen, om de huurprijs te herzien of te indexeren of het toestaan van een verlaging van de huurprijs. Niet alleen moeten de werken nauwkeurig worden beschreven, ook de tegenprestatie van de verhuurder moet duidelijk worden vermeld. Bevat het renovatiecontract geen tegenprestatie van de verhuurder, dan hebben we niet

met een geldig renovatiecontract te maken en moet men teruggrijpen naar de gewone verdeling van de herstellingen tussen huurder en verhuurder.

Verhuurdersherstellingen contractueel ten laste van huurder? Enkel mogelijk in een renovatiehuurcontract, met tegenprestatie van verhuurder

En in 2007 is dat allemaal van dwingend recht geworden. Schilder- en behangwerken zijn dus voor de verhuurder, zo leren ons de specialisten in hun gespecialiseerde boeken. Indien ze contractueel ten laste van de huurder worden gelegd, zonder dat de verhuurder zich tot een tegenprestatie heeft verbonden, kan men stellen dat een dergelijke clausule relatief nietig is en voor niet geschreven moet worden gehouden, en men dan moet teruggrijpen naar de gewone rechten en plichten van huurder en verhuurder. En die stellen – nogmaals – dat het niet de huurder is die het gehuurde goed moet schilderen of behangen.

Slotsom

Wanneer het contract bepaalde werken, die normaal gezien voor de verhuurder zijn, tijdens de duur of op het einde ten laste van de huurder legt, dan kan zo iets enkel in een renovatiehuurcontract. Maar dat vereist altijd een tegenprestatie van de verhuurder. Staat



die er niet in, dan kan de huurder niet worden verplicht om op het einde van het contract alles te moeten herschilderen of herbehangen, ook al staat dat zo letterlijk in het contract. Uiteraard op voorwaarde dat er geen huurschade is toegebracht, zoals je kat die het behangpapier op bepaalde plekken heeft weggekrabd of je kleuter die met een zwarte markeerstift heeft leren schrijven op de witgeschilderde muren. Maar is dat niet het geval, dan moet je op het einde niet herschilderen, wat je contract er ook over moge bepalen.

Zeggen we er tot slot nog bij dat voor contracten die onder het nieuwe Vlaamse huurdecreet zullen vallen (zie ook elders in dit nummer), het ernaar uitziet dat deze discussie niet langer zal moeten worden gevoerd. Dan zullen schilderwerken sowieso niet langer ten laste van de huurder kunnen vallen op het einde van het contract. Maar bij bestaande contracten zal het renovatiehuurcontract, en de afwezigheid van een tegenprestatie van de verhuurder, in deze discussie wel kunnen worden gebruikt. Benieuwd of de specialisten en de vrederechterskringen ons hierin zullen volgen.

OVER KIKKERS EN PADDEN

Spinnen, slakken, bijen, wespen, mollen, vogels, pissebedden, torren en andere insecten... De tuin is een broeihaard van leven. In vele tuinen, vooral met een vijvertje, hoor je ook vaak kikkers en padden kwaken alsof hun leven ervan afhangt. En dat is niet meteen een slecht ding, het zijn nuttige diertjes want ze fungeren als biologische bestrijders van slakken en muggen. Maar in de tuin hebben ze maar weinig natuurlijke vijanden: op den duur kunnen ze dus ook gewoon met te veel zijn, met mogelijke problemen van dien. Je kan niet langer vrij in je tuin rondlopen wegens risico erop te trappen, of buurtkatten bijten er enkele dood die dan blijven liggen en vliegen aantrekken. Hoewel minder het geval bij kikkers, die blijven liever dicht bij water, zijn padden nieuwsgierige ontdekkingsreizigers en gaan ze ook al eens graag op onderzoek uit en durven ze je huis binnen te dringen.

Hoewel vaak in één adem genoemd, zijn kikkers en padden verschillende dieren, maar zijn ze wel familie van elkaar. Kikkers zijn slank en hebben een vochtige, gladde huid; padden daarentegen zijn log gebouwd en hebben een droge, wratachtige huid. En ze berokkenen dan wel geen schade aan de woning en vormen geen gevaar voor je gezondheid, maar het is nooit leuk als je 's nachts naar het toilet moet en je nog slaapdronken iets tussen je tenen hoort kraken: met je blote voeten op een pad getrapt en geplet. Want er inderdaad te veel van in de tuin rondlopen, zouden ze ook wel eens durven binnenkomen.

Hoe ze weer buiten krijgen?

De eenvoudigste manier is ze gewoon met je hand op te tillen en voorzichtig buiten neer te zetten. Aangezien ze niet aanleren om niet opnieuw naar binnen te mogen gaan, plaats je hen zo ver mogelijk van de achterdeur. Maar veel mensen vinden padden eng, en willen die beestjes liever niet liefelijk aanraken. De meeste mensen weten wel dat padden niet smerig zijn, geen wratten veroorzaken of je gaan aanvallen, maar sommigen hebben er wel schrik van – *werden die vroeger niet geassocieerd met heksen, dat heksen zich konden veranderen in padden, of daarnaast, dat heksen padden konden veranderen in appels en als je er zo een opat, die in je keel bleef steken of dat hij in je maag weer veranderde in een pad en je dan ziek werd of erger, overleed?* (Het internet bulkt inderdaad van de meest interessante weetjes.) In dat geval kan je ze met bezem, stoffer of blik in een emmer 'duwen' en ze zo buiten zetten. Om te vermijden dat ze binnendringen, kan je je woning ook gewoon afsluiten voor padden. Zo kan je de deur sluiten of afschermen met een houten plank van ongeveer 30 cm hoog. Want in tegenstelling tot kikkers zijn padden geen olympische springers. Maar padden lusten muggen. Eigenlijk zou iedereen dus een pad op zijn nachtkastje moeten hebben, tegen de muggen, als alternatief voor allerlei chemische oplossingen waarvan ook niet altijd geweten is dat ze ook niet ze goed zouden zijn voor je gezondheid.

En uit je tuin?

Als er te veel kikkers en padden in je tuin vertoeven, is de kans groter dat een pad in je huis verzeild zal geraken. Het komt er dan ook op aan om

ervoor te zorgen dat je er niet te veel van in je tuin hebt rondhuppelen. Maar hoe maak je de tuin dan pad- en kikkeronvriendelijk? Hoewel ze ook op land kunnen overleven, vind je kikkers toch altijd terug in de buurt van water. Als er dus geen water is, zullen ze wegblijven. Maar als je buien wel een vijver hebben, zal het toch moeilijk zijn om ze ook uit jouw tuin te houden. Want kikkers kunnen nagenoeg overal door en tussen kruipen. Een houten schutting houdt ze niet tegen, enkel een schutting uit materiaal zonder kieren die in de grond is ingegraven. En dan nog, katten en vogels durven ze als een meepikken, maar ze smaken zodanig smerig

dat ze de kikker uit hun bek laten vallen, zelfs in een volledig omsloten omgeving. Anderen raden je dan weer aan een padenhuisje in de tuin te plaatsen, om je te helpen in het te lijf gaan van die jaarlijks terugkerende slakkenplaag.

Kikkers en padden bij je
thuis: schadelijk of nuttig?

In het najaar gaan padden op zoek naar een geschikte plaats om te overwinteren en graven hiervoor een kuil onder steen of houtstapel of tussen boomwortels. Ze verstopten zich ook graag op vochtige, overdekte plaatsen zoals kieren onder tegels of plantenbakken. Ook oud hout of bladafval behoren tot hun favoriete schuilplaats. Niet echt gezellig, maar met meer betegeling of betonning wordt je tuin ook kikkeronvriendelijk. Maar bedenkt dat je het dan ook voor andere dieren minder aantrekkelijk maakt om je tuin te bezoeken. En onthoud dat je de tuin niet zomaar van uitzicht kunt doen veranderen zonder schriftelijk en voorafgaand akkoord met je verhuurder. Vijvers trekken dus kikkers en padden aan. Wil je er minder in je tuin, dan heb je best geen vijver. Maar als je er wel een hebt, dan behoort die tot de tuin en tot het gehuurde goed. En het is algemeen geweten dat je de staat van het voorwerp van het huurcontract niet zomaar eenzijdig, zonder schriftelijke en voorafgaandelijke toestemming van de verhuurder, mag wijzigen. Het uitbaggeren (= verwijderen van modder) van een vijver is voor de verhuurder, het onderhoud en reiniging (= zuiver houden) is voor de huurder, als we de specialisten in hun gespecialiseerde boeken mogen geloven.



kikkers en padden bij je thuis

OCMW-DIENSTVERLENING VOOR HUURDERS

Van liefdadigheid door kloosters, abdijen en adel, via stadsbesturen en armenkamers, burgerlijke godshuizen en burelen van weldadigheid, de commissie voor openbare onderstand (coo) tot uiteindelijk het ocmw. Het ocmw kent inderdaad een eeuwenoude geschiedenis. Het ocmw (voor wie het niet wist: openbaar centrum voor maatschappelijk welzijn) heeft nog steeds als opdracht te zorgen voor het welzijn van elke burger. In iedere gemeente of stad is er een. Ze leveren een waaier aan dienstverlening. We halen kort een aantal diensten aan die ook belangrijk kunnen zijn voor de huurder. Aarzel niet om langs te gaan bij het ocmw van je gemeente of stad om meer informatie te vragen.

Tussenkost in de huur

In bepaalde gevallen kan het ocmw een tussenkost in de huur voorzien. Dit verschilt van ocmw tot ocmw. Soms heet dit expliciet 'huurtoelage', maar het kan ook een bedrag zijn dat wordt gegeven bovenop het inkomen waarmee onder meer de huur kan worden betaald. De toekenning wordt voorafgegaan door een sociaal onderzoek uitgevoerd door een maatschappelijk werker.

Referentieadres

Zonder adres verlies je heel wat rechten (bijvoorbeeld kindbijslag, aansluiting bij het ziekenfonds, uitkeringen...). Wat kan je doen als je geen vaste verblijfplaats hebt? Dan kan je een referentieadres laten zetten bij een andere persoon als die daarmee akkoord gaat, of bij het ocmw. Dit geldt voor iedereen die door gebrek aan bestaansmiddelen geen verblijfplaats heeft en niet meer ingeschreven is in het bevolkingsregister. Dan word je als dakloos beschouwd en kom je in aanmerking voor een referentieadres bij een ocmw.

Installatiepremie

Wanneer je dakloos was, kan je van het ocmw een installatiepremie krijgen. Dakloos betekent dat je op straat hebt moeten leven, dat je ergens tijdelijk hebt moeten verblijven of dat je een opvangsysteem verlaat.

Aan volgende voorwaarden moet je dan voldoen:

1. je moet nu een woning hebben
2. deze woning moet je hoofdverblijfplaats zijn en je moet er duurzaam (niet voorlopig) wonen
3. je was dakloos of woonde hiervoor op een kampeerterrein
4. je hebt nog nooit eerder een installatiepremie ontvangen
5. je hebt een van volgende inkomens: een leefloon van het ocmw, financiële maatschappelijke hulp equivalent aan het leefloon, een werkloosheids- of invaliditeitsuitkering, een ander inkomen ten laste van de sociale zekerheid, een inkomensgarantie voor ouderen of een gewaarborgd inkomen voor bejaarden → indien je geen van bovenvermelde inkomens geniet, kom je toch in aanmerking als je inkomen lager is dan het leefloon verhoogd met 10 %.

De installatiepremie kan pas worden aangevraagd zodra je je vestigt in de nieuwe woning. Je moet de premie dus aanvragen bij het ocmw van de gemeente van de plaats van de nieuwe woning.

Huisvesting

ocmw's hebben vaak ook zelf een aantal woningen ter beschikking voor mensen die in de hoogste nood verkeren. Stel je maar eens voor dat je woning afbrandt. Dan kan je langsgaan bij het ocmw en vragen of zij een crisis- of doorgangswoning ter beschikking hebben. Dan kan je daar verblijven voor een beperkte duur tot je iets anders hebt gevonden of je eigen (huur)woning opnieuw in orde is.

Het ocmw kan zowel
administratieve, financiële
als materiële hulp, zoals
noodopvang, bieden.

Voorschot huursubsidie

De huursubsidie is een financiële tegemoetkoming in de huurprijs om mensen met een laag inkomen te ondersteunen. Je kan omwille van vier redenen een huursubsidie krijgen:

1. je verhuist van een onbewoonbare, ongeschikte of te kleine woning naar een geschikte woning
2. je verhuist van een woning die onaangepast is aan je leeftijd of handicap naar een aangepaste woning
3. je verhuist naar een woning van een sociaal verhuurkantoor
4. je was dakloos en verhuist naar een geschikte woning

Daarnaast mag je geen eigen woning bezitten, is er een maximaal gezinsinkomen en een maximale huurprijs. Je kan bij het ocmw terecht voor meer informatie en om je te helpen met de aanvraag. Indien het ocmw ervan overtuigd is dat je recht zal hebben op de huursubsidie, maar de beslissing op zich laat wachten, kan het beslissen om de huursubsidie alvast voor te schieten.



Ook materiële steun van ocmw



ocmw-huurwaarborg

De huurwaarborg is voor heel veel huurders een zware last om te dragen. Wanneer je de waarborg niet kan meteen zelf kan betalen, dan kan je hiervoor bij het ocmw langsgaan. Zij kunnen de waarborg dan voorschieten. Zo krijgt de verhuurder toch meteen zijn waarborg. Jij zal dan elke maand een stukje van de waarborg moeten terugbetalen. Je kan het dus zien als een soort renteloze lening. Het ocmw zal de waarborg ofwel meteen storten op een geblokkeerde rekening op jouw naam, ofwel zullen ze een bankwaarborg vragen zodat de bank zich borg stelt.

Energiemaatregelen

De energiefactuur is de laatste jaren voor veel huurders sterk opgelopen. Als huurder van een energieverblindende woning sta je niet helemaal machteloos. Zijn er grotere isolatiewerken nodig, stel dit dan zeker voor aan je verhuurder. Misschien is hij wel bereid om hierin te investeren. Maar als hij weigert, kan je natuurlijk moeilijk zelf die grote kosten maken. Wat je wel kan doen is je energieverbruik proberen bij te sturen en onderzoeken of je leverancier nog wel de beste en goedkoopste is.

Wil je weten of je energieleverancier nog steeds de goedkoopste is? Dan kan je zelf de test doen op <https://vtest.vreg.be/>. Heb je liever hulp bij het invullen? Vraag dan gerust eens bij het ocmw of zij je willen helpen. Neem dan wel zeker je energiefacturen mee. Als je graag wat tips wil om

je energieverbruik te verminderen, dan kan je zeker surfen naar www.energiesparen.be. En misschien heb je ook wel recht op een gratis energiescan. Dit is een snelle doorlichting van het energieverbruik van het gebouw. Voor bepaalde mensen is deze energiescan gratis. Je krijgt onder meer tips over het gebruik van je verwarming, de verlichting of je huishoudtoestellen. De uitvoerder van de energiescan kan ook meteen kleine energiebesparende maatregelen uitvoeren.

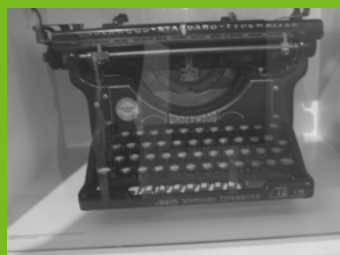
Dreigende uithuiszetting

Wanneer je voor een dreigende uithuiszetting staat, kan je langsgaan bij het ocmw om te vragen of zij je kunnen ondersteunen. Wanneer de verhuurder al een procedure voor de vrederechter heeft opgestart waarin hij de uithuiszetting vraagt, dan wordt het ocmw daarvan op de hoogte gebracht, behalve wanneer je zelf aangeeft dat je dit niet wil.

Administratieve begeleiding

Tot slot kan het ocmw je ook administratief begeleiden. Denk bijvoorbeeld aan het helpen van het verkrijgen van je rechten of je inschrijving van een sociale woning. Aarzel dus niet om langs te gaan.

WWW.HUURDERSBOND.BE



Voel je je 's ochtends ook maar pas echt klaarwakker en klaar voor de nieuwe dag als je het laatste huurnieuws hebt aangeklikt? Geen middagpauze vooraleer je de allerlaatste huur-update hebt gelezen? En geen deugddoende nachtrust als je net voor het naar bed gaan toch nog

eens hebt gecheckt of er misschien toch nog iets zou zijn gebeurd in de huurwereld? Dan hebben wij de perfecte oplossing voor je klaar staan. Bezoek gewoon verschillende keren per dag de actualiteitenrubriek op onze vernieuwde website. Je kan je er bovendien zelfs inschrijven op onze digitale nieuwsbrief, zodat je echt constant op de hoogte blijft gehouden van alles wat ook maar van ver met huren te maken heeft. Meer dan één enkele muisklik waard! Turnhout.

ADRESWIJZIGING

Wonen waar je je echt thuis voelt. Is het niet meer dan een verre droom, of zal het er misschien ooit nog eens van komen? Misschien wel – en hopelijk – bij je volgende verhuis. Wat ook zal helpen, is dat het Huurdersblad die nieuwe thuis weet te bereiken (als je de papieren versie ontvangt, tenminste). Dus, verander je binnenkort van adres, laat ons dit dan weten. Een berichtje met je lidnummer, oud en nieuw adres naar je lokale huurdersbond volstaat. Wij doen het nodige. De federale regering mag dan wel aan een wetsvoorstel werken om je adreswijziging enkel te moeten doorgeven op het gemeentehuis, waarna je nieuwe adres automatisch wordt doorgegeven aan alle mogelijke instanties, zoals je energieleverancier, ziekenfonds en bank, maar we hebben onze twijfels of het gemeentehuis ook ons automatisch op de hoogte zal brengen van je adreswijziging...

DE VERHAAL- EN BEROEPSMOGELIJKHEDEN VAN EEN SOCIALE HUURDER TEGEN OPZEGGING WEGENS TE HOOG INKOMEN

DE WOONZEKERHEID IN AFBOUW *(de recente wijzigingen aan het sociaal huurstelsel, deel 2)*

Eind vorig jaar heeft de Vlaamse regering op initiatief van minister van wonen Liesbeth Homans, enkele belangrijke wijzigingen aangebracht in de sociale huur. Deze wijzigingen zijn in voege sinds 1 maart 2017. In het vorig Huurdersblad kwamen de tijdelijke contracten voor nieuwe huurders en de opzegging wegens te hoog inkomen aan bod. In dit nummer focussen we op de verhaal- en beroepsmogelijkheden van de huurder bij een opzegging wegens te hoog inkomen. In een volgend nummer bespreken we de opzegging voor onderbezetting (voor nieuwe huurders) en de mogelijke aanrekening van een onderbezettingvergoeding voor zittende huurders. En in het daaropvolgende nummer tot slot behandelen we dan de verstrengde voorwaarde van eigendom zowel bij inschrijving, toewijzing als huur van een sociale woning en de opzegmogelijkheden voor de sociale verhuurder in dit geval.

Wijzigingen sociale huur



Voor de ongeduldigaards onder ons. Wie een uitgebreide toelichting wil lezen, kan hiervoor terecht op de website van Wonen Vlaanderen, via de link https://www.wonenvlaanderen.be/sites/wvl/files/documents/2017_01_31_toelichting_wijzigingen_sociaal_huurstelsel_0.pdf bij het hoofdstuk 'sociale huur'. Je kan deze artikelenreeks ook lezen via de website (www.vlaamshuurdersplatform.be) en aanklikken op 'Actualiteit'.

Opzegging wegens te hoog inkomen of geen opzegging

Stel je hebt op 1 mei 2017 een huurcontract bij een sociale huisvestingsmaatschappij ondertekend. Dan zal de huisvestingsmaatschappij je uiterlijk zes maanden voor het verstrijken van het negende jaar (eind oktober 2025) aangetekend een opzeggingsbrief sturen met een opzegging van zes maanden die ingaat op 1 november 2025 om te verstrijken tegen 30 april 2026. Je zal enkel een opzegging wegens te hoog inkomen krijgen, als het gemiddeld inkomen dat is gebruikt voor de drie laatste jaarlijkse huurprijsaanpassingen (dus voor 1 januari 2023, 2024 en 2025), 25 % of meer hoger is dan de toepasselijke inkomensgrens die dan voor toelating tot de sociale huur zal gelden. Zit je gemiddelde inkomen onder die grens, dan zal je geen opzegging krijgen.

Je contract wordt dan opnieuw verlengd voor drie jaar en kan ofwel zes

maanden voor het verstrijken van het derde jaar (dus 1 november 2028) opnieuw voor een periode met drie jaar vanaf 1 mei 2029 verlengd worden ofwel uiterlijk tegen op 30 april 2029 met een opzegging wegens te hoog inkomen vanaf 1 november 2028 met zes maanden worden opgezegd. Elke drie jaar daarna kan op die manier het contract worden verlengd, of bij een te hoog inkomen, worden opgezegd.



Sociale huurders onder vuur

Verzoek tot en motivering van intrekking van de opzegging

Gesteld dat je inkomen te hoog is en je ontvangt een opzeggingsbrief die ingaat op 1 november 2025, dan beschik je over zestig dagen om de sociale huisvestingsmaatschappij te verzoeken de opzegging in te trekken. Enkel sociale huurders a of b met een autonoom huurrecht (de referentiehuurder, de echtgenoot, wettelijk samenwoner of feitelijke partner) kunnen dat; huurders c, zoals kinderen of kleinkinderen, niet.

De opzeggingsbrief moet verplicht volgende bepalingen bevatten: de mogelijkheid, de vorm waarin en de termijn waarbinnen de huurder het verzoek tot intrekking van de opzegging kan indienen. Voldoet de brief hieraan en gaat de opzegtermijn in op bijvoorbeeld 1 november 2025, dan beschik je over uiterlijk zestig dagen om aan de huisvestingsmaatschappij aangetekend een verzoek te richten tot intrekking van de opzegging. Het

is de datum van afgifte op de post (hou dus het bewijsje goed bij) die telt. In ons geval moet je dus uiterlijk op 30 december 2025 dit aangetekend schrijven hebben aangeboden op de post. Voor alle duidelijkheid, je doet er goed aan onmiddellijk contact op te nemen met de huurdersbond in je buurt. Hoe sneller, hoe beter we je dossier kunnen voorbereiden. Hou dit Huurdersblad dus zeer goed bij.

Een intrekking van dergelijke opzegging kan maar om drie redenen:

- ① Wanneer je aantoont dat op basis van je inkomen van de laatste drie maanden voorafgaand aan de opzegging (en geëxtrapolerd of geraamd op jaarbasis) lager is dan de inkomensgrens verhoogd met 25 % of meer.
- ② Wanneer je aantoont dat je je pensioen hebt aangevraagd of de wettelijke pensioenleeftijd zal bereiken uiterlijk drie jaar na de vervaldag van de huurovereenkomst en dat je hierdoor een gezinsinkomen zal hebben dat onder het plafond van 125 % ligt. De wettelijke pensioenleeftijd bedraagt momenteel 65 jaar maar zal vanaf 1 februari 2025 verhoogd worden tot 66 jaar.
- ③ Wanneer je denkt dat de intrekking van de opzegging billijk is omwille van woonbehoeftigheid. Dit biedt mogelijks enige ruimte voor een intrekking door aan te tonen dat, ofschoon je over een inkomen beschikt dat boven de grens zit, toch woonbehoeftig bent om redenen die niet louter met het inkomen te maken hebben. Woonbehoeftig = ‘verkerend in een feitelijke economische en maatschappelijke situatie waarin een behoorlijke huisvesting slechts kan worden verworven of behouden met extra of omvattende steun’, zeker als je naar de private huurmarkt moet. We denken dan aan grote gezinnen, mindervaliden, huurders met een migratieachtergrond, huurders op hogere leeftijd. . .

Termijn en vorm waarin de maatschappij haar beslissing kenbaar moet maken

We nemen een voorbeeld. De maatschappij zegt je aangetekend op. Je ontvangt de brief op 22 oktober 2025. De opzegging gaat dus in op 1 november 2025. Op 21 november vraag je de maatschappij om de opzegging in te trekken. Dat is een vrijdag. De sociale huisvestingsmaatschappij heeft vanaf woensdag 26 november 2025 dertig dagen om haar beslissing over het verzoek mee te delen. Dus uiterlijk op vrijdag 26 december 2025 moet ze haar aangetekend antwoord op de post bezorgd hebben. Als de maatschappij je verzoek tot intrekking verwerpt, dan moet ze, op straffe van nietigheid, de mogelijkheid, de vorm waarin en de termijn waarbinnen je een gemotiveerd beroep kan instellen bij de toezichthouder vermelden. Zo niet (en ook bij laattijdigheid) wordt je verzoek geacht te zijn ingewilligd. Bij een positief antwoord kan je je sociale woning voor de komende drie jaar, vanaf 1 mei 2026, verder blijven huren.

Beroepsmogelijkheid bij de toezichthouder

Wordt de opzegging niet ingetrokken, dan kan je aangetekend beroep aantekenen bij de toezichthouder. Dat moet binnen de dertig dagen. Ook hier telt de datum waarop je die brief bij de post aanbiedt. We hernemen ons zelfde voorbeeld. Op 23 december 2025 heeft de maatschappij haar

negatieve beslissing aangetekend op de post gedaan. Je ontvangt de brief op vrijdag 26 december. De termijn van dertig dagen loopt vanaf de derde werkdag die volgt op 23 december: dus vanaf maandag 29 december 2025 (25 december is een wettelijke feestdag en er zit nog een weekend tussen). Je moet je beroep dus tegen uiterlijk 27 januari 2026 aangetekend aanbieden op de post. Ben je te laat, dan moet de toezichthouder je argumenten zelfs niet onderzoeken. Je kan de intrekking om dezelfde drie gronden vragen als hierboven. Hierbij ga je ook best in op de motivering van de maatschappij, want haar motivering moet zowel formeel (de reden waarom moet in de brief staan) als materieel (de weigering moet afdoende draagkrachtig zijn) in orde zijn. Ook hier doe je er dus best aan eens binnen te springen bij je huurdersbond. Je kan ook vragen om persoonlijk te worden gehoord, al dan niet bijgestaan of vertegenwoordigd door een advocaat, iemand van de huurdersbond of een vertrouwenspersoon. Bij die laatste twee heeft de toezichthouder wel een schriftelijk mandaat van jou nodig.

De toezichthouder geeft zijn beslissing aan huurder en huisvestingsmaatschappij uiterlijk de derde werkdag die volgt op de vervalltermijn van dertig dagen die een aanvang neemt op de dag van aanbieding op de post. Die termijn kan met dertig dagen worden verlengd via een tijdig aangetekend schrijven aan huurder en huisvestingsmaatschappij en wordt sowieso verlengd tot zestig dagen als de huurder om een hoorzitting verzoekt.

Opschorting opzegtermijn

Tijdens de (administratieve) beroepsprocedure voor de toezichthouder wordt de opzeggingstermijn opgeschort gedurende de termijn waarop het aangetekend beroep wordt aangeboden op de post tot en met de derde werkdag die volgt op de datum waarop de toezichthouder zijn negatieve beslissing bij aangetekend schrijven aan de post aanbiedt. Bezorgt hij je zijn gemotiveerde weigering niet tijdig, dan wordt je beroep ingewilligd te zijn en wordt dus de opzegging ingetrokken.

Beroep bij de burgerlijke rechtbank

Helemaal tot slot bestaat er tegen een negatieve beslissing in beroep door de toezichthouder ook nog de mogelijkheid om beroep aan te tekenen bij de vrederechter. Dit gebeurt best met een verzoekschrift in huurzaken. Hiervoor wordt naast de huurdersbond ook best een advocaat ingeschakeld. Hoe dan ook kan een huurder en zijn gezin nooit tegen zijn wil door de sociale huisvestingsmaatschappij uit zijn woning worden gezet, dan nadat de rechter hiertoe in een vonnis beslist heeft.



Wijzigingen sociale huur ook in beruchte wijken

HET NIEUWE HUURDECREET ONDER DE LOEP

De Vlaamse regering stelde halverwege juli het lang verwachte Vlaamse huurdecreet voor. Drie jaar nadat de huurwet Vlaamse bevoegdheid werd, en één jaar na de publicatie van de conceptnota 'private huur' van Vlaams minister voor wonen Liesbeth Homans, ligt de nieuwe private huurwetgeving klaar.

Het belang van dit huurdecreet mag niet worden onderschat. Het bundelt heel wat zaken die voor huurders belangrijk zijn. Normaal moet het op 1 september 2018 ingaan. Het zal enkel gelden voor huurcontracten die vanaf dat moment worden ondertekend. Ondertussen moet alles eerst nog worden besproken in het parlement nadat de nodige instanties, zoals de Vlaamse woonraad en de Raad van State, er hun advies over hebben gegeven. Een aantal zaken kunnen dus nog veranderen, maar aangezien we merken dat er al heel wat vragen over binnenkomen, bespreken we hieronder alvast een aantal belangrijke wijzigingen van het nieuwe huurdecreet.

Woonzekerheid

Verhuurders kunnen een contract van negen jaar maar omwille van een beperkt aantal redenen opzeggen:

- ① voor eigen bewoning (tot familieleden in de derde graad)
- ② voor grootschalige renovatiewerken
- ③ zonder motivering in ruil voor een schadevergoeding of
- ④ tegen het einde van de duur van het contract.

Deze vier mogelijkheden blijven bestaan, maar een aantal voorwaarden worden wel wat aangepast. Zo kan een verhuurder straks, zodra de eerste drie jaar verstreken zijn, op elk moment het negenjarig huurcontract opzeggen voor grondige verbouwingswerken. Tot op vandaag kan dit enkel op een aantal vaste momenten. Nochtans zijn dergelijke grote renovaties door verhuurders al lang op voorhand te voorzien en dus ook te plannen, waardoor we moeilijk begrijpen dat de woonzekerheid voor de huurder hiervoor moest worden afgebouwd.

Normaal gezien treedt het nieuwe Vlaamse huurdecreet in voege op 1 september 2018. Het zal enkel gelden voor contracten die vanaf die datum worden ondertekend.

Daarnaast zal het opzeggingsrecht voor eigen betrekking ook gelden voor de verhuurder zijn wettelijk samenwonende partner en diens afstammelingen, net zoals dit nu al voor echtgenoten het geval is. Tegelijk zal de verhuurder de eerste drie jaar van het huurcontract wel enkel nog voor zichzelf en zijn partner kunnen opzeggen. Wanneer de verhuurder zijn woning verkoopt, zal de nieuwe eigenaar nu ook altijd verplicht worden om het huurcontract te respecteren, ook wanneer het niet geregistreerd is en dus geen vaste dagtekening heeft. Doordat daarenboven de bepaling wegvalt dat huurprijzen bij opeenvolgende kortlopende contracten met verschillende huurders niet mogen worden verhoogd, zullen verhuurders misschien nog meer geneigd zijn om te kiezen voor kortlopende contracten.

Betaalbaar huren

Wat wel verandert bij de kortlopende huurcontracten, is de toevoeging van een tussentijdse opzegmogelijkheid voor de huurder. Want wie vandaag een kortlopend contract sluit, moet in principe de volledige termijn uitdoen. Je zal het



maar meemaken dat je samen met je partner een appartement huurt met een contract van drie jaar en na anderhalf jaar je relatie stopt. Dan zit je nog eens anderhalf jaar vast aan de woning of moet je zwaar betalen om van het contract af te geraken.

Enkel wanneer er in het contract een bepaling staat dat je vervroegd kan opzeggen, is dit mogelijk. Gelukkig is daar nu een oplossing voor gevonden. Los van wat in het contract staat, zal een huurder toch altijd een kortlopend contract kunnen opzeggen, met een opzegtermijn van drie maanden en een schadevergoeding van anderhalve maand in het eerste jaar, een maand in het tweede jaar en een halve maand huur in het derde jaar. De verhuurder daarentegen kan niet vervroegd opzeggen. Daarenboven zal de verhuurder ook het kortlopend huurcontract verplicht moeten registreren. Wanneer hij dit niet doet, zal de huurder na twee maanden de woning kunnen verlaten zonder opzeggingstermijn en -vergoeding, net zoals nu al het geval is bij de negenjarige huurcontracten.

Met dit nieuwe huurdecreet zal het mogelijk worden om tijdens de huur de huurprijs aan te passen wanneer er energetische investeringen gebeuren. Als de huurder minder energie moet betalen en de verhuurder zijn investering kan afbetalen door iets meer huur te vragen,



Het nieuwe huurdecreet onder de loep genomen

dan zou dit een win-win situatie moeten zijn. De normale huurwaarde moet na de werken wel 10 % hoger zijn dan de eisbare huurprijs. Hoewel het belangrijk is om op voorhand goede afspraken te maken over zowel de werken als de latere huurprijs, werd dit helaas niet ingeschreven in de wetgeving, waardoor het risico op mogelijk misbruik van de verhuurder stijgt.

Het is ook de bedoeling om het onderscheid tussen de kosten en lasten voor huurders en verhuurders duidelijker en dwingend vast te leggen. Ook wie welke herstellingen moet uitvoeren, zal duidelijker worden. Er zal een niet-limitatieve lijst komen waarin ieders verantwoordelijkheid wordt toegewezen. Deze zal vertrekken vanuit de herstellingen van de huurder. We roepen de Vlaamse regering op om hier zo snel mogelijk werk van te maken.



De toegang tot de huurmarkt

Zoals je al in het standpunt kon lezen, is een van de meest besproken en ook gecontesteerde veranderingen, de optrekking van de waarborg van twee naar opnieuw drie maanden huur. Ook in de pers werd hierover al veel geschreven. Huurdersbonden en armoedeverenigingen zijn het erover eens dat het zeer duidelijk is dat het optrekken van de waarborg naar drie maanden, de toegang tot de huurmarkt voor een belangrijke groep huurders heel erg zal bemoeilijken. Zowat de helft van alle private huurders zullen problemen ondervinden om deze waarborg neer te tellen. Toch kiest de Vlaamse regering ervoor om de waarborg op te trekken tot drie maanden. Ze besliste wel om de waarborg pas op te trekken wanneer ook een sluitende huurwaarborgregeling wordt uitgewerkt en goedgekeurd. Vandaag is het nog zeer onduidelijk hoe die waarborglening er juist moet uitzien.

De verhuurder zal niet langer zonder reden de waarborg kunnen inhouden.

Gelukkig worden wel wat achterpoortjes van het huidige huurwaarborgsysteem weggevoerd en wordt een duidelijke regeling ontworpen voor huurders die hun waarborg cash moesten betalen. Zij kunnen dit in mindering brengen van de huur als ze het op een geblokkeerde rekening storten.

Niet onbelangrijk is ook dat huurders één jaar na het beëindigen van de huur via de vrede-rechter makkelijker de waarborg in hun voordeel kunnen recupereren indien de verhuurder geen vordering heeft ingesteld tegen de huurder. Zo kunnen verhuurders niet langer blijven stilzitten en dreigen om de waarborg in te houden zonder zelf het nodige initiatief te nemen.

Naar anti-discriminatiemaatregelen moet je in dit Vlaamse huurdecreet opnieuw niet zoeken. Verder dan een erkenningsgrond voor eigenaars- en makelaarsverenigingen, met de bedoeling om onder meer zelfregulering op te starten, gaat het huurdecreet niet. Zonder concrete, harde verplichtingen te stellen is het onzinnig om in een erkenning en subsidiëring te voorzien. Daarenboven is het maar zeer de vraag of dit vanuit het grondrecht op wonen wel aangewezen is. Hoe kan je verantwoorden dat je organisaties subsidieert die in sommige omstandigheden uithuiszettingen zullen aanbevelen? En moet de overheid subsidies voorzien voor organisaties die voor verhuurders werken, terwijl die al gemiddeld tot de hogere inkomens behoren?

Woningkwaliteit

Door het samenvoegen van verschillende wetgevingen is er nu één duidelijk kader voor woningkwaliteit. Verhuurders worden ook gemotiveerd om een conformiteitsattest aan te vragen. Ze worden zo aangemoedigd om een woningkwaliteitsonderzoek aan te vragen vooraleer te verhuren, voor zover dat zelfs niet al verplicht is in de gemeente waar hun huurwoning is gelegen. Dit speelt in hun voordeel omdat ze dan kunnen aantonen dat ze de woning in een goede staat hebben geleverd, maar ook huurders



Nieuw huurdecreet binnenkort in voege

die zo'n woning huren zijn tenminste zeker dat de woning in orde is. Huurcontracten van eigenaars die een pand verhuren dat vanaf de aanvang manifest niet voldoet aan de kwaliteitsvereisten, worden nietig verklaard. Dit betekent dat de huurder in principe alle huurgelden kan terugvorderen. In sommige gevallen kunnen de gebreken beperkt zijn, waardoor de huurder toch een bepaald genot heeft gehad. Dan kan de rechter een bezettingsvergoeding bepalen. Die vergoeding zou dus logischerwijs gelinkt moeten zijn aan het woongenot van de huurder, rekening houdend met de gebreken en de finaliteit van de woning. We stellen echter vast dat die vergoeding mag worden berekend op basis van de 'objectieve huurwaarde'. Het ontmoedigend effect van de verhuring van slechte woningen valt zo volledig weg. Het is raar dat men zich trouwens op allergische wijze blijft verzetten tegen objectieve huurprijzen voor kwaliteitsvolle woningen maar die nu wel zou invoeren voor ontoereikende woningen.

Voortaan enkel objectieve huurprijs voor slechte woningen, niet voor goede woningen...?

Renovatiehuurovereenkomsten worden opge-maakt wanneer de huurder zelf grote werken wil doen voor hij in de woning trekt in ruil voor afspraken omtrent de huurprijs, als tegenprestatie voor de verhuurder. Dit komt maar in beperkte mate voor, maar toch is een goed wetgevend kader noodzakelijk. Huurders blijven ook nu nog te weinig garanties dat ze bij aanvang de essentiële werken kennen en dat ze nadien een contract krijgen dat voldoende woonzekerheid biedt.

Juridisch

Het huurdecreet voorziet in een spoedprocedure voor de vrederechter. Alle partijen zijn het er nochtans over eens dat de termijnen van normale huurzaken best snel zijn, zeker in die zaken die weinig discussie met zich meebrengen. Maar voor situaties waarin een verhuurder bijvoorbeeld talmt om de verwarming te herstellen in de winter, zou deze versnelde procedure wel dienst kunnen doen. Daarnaast zullen arbitrageregelingen niet langer geldig zijn. Deze nodeloze uitzondering, die vaak ook een veel loggere en duurdere procedure was, wordt terecht uitgesloten.

Samenwoners

De laatste decennia stellen we vast dat door allerlei omstandigheden de samenstelling van het huurdersgezin verandert. Denk bijvoorbeeld aan scheidingen, het opstarten van nieuwe relaties, kinderen die opnieuw komen bijwonen, nieuw samengestelde gezinnen... De regering kiest er dus terecht voor om een duidelijker kader te ontwikkelen voor echtgenoten en wettelijke samenwoners, en zelfs voor feitelijk samenwonenden. De uitwerking is zeker verdienstelijk, maar bevat een aantal grote problemen. Feitelijk samenwonende partners van wie slechts één huurder het contract heeft getekend, kunnen aan de verhuurder vragen dat de partner-medehuurder wordt op het huurcontract. In de toekomst zullen feitelijke samenwoners makkelijker eenzijdig kunnen opzeggen en onder het huurcontract uitkomen. De vertrekkende huurder kan andere kandidaat-huurders voorstellen. Worden die niet aanvaard, dan blijft de vertrekkende huurder voor een beperkte periode van zes maanden nog gebonden aan het contract. Hier echter zorgt de hoofdelijkheid mogelijks voor problemen. Het decreet lijkt ervan uit te gaan dat elke huurder kan worden aangesproken voor de volledige huurgelden. Het zou veel logischer zijn om van deze hoofdelijkheid af te stappen en te bepalen dat, eens er een akkoord is dat een medehuurder de woning verlaat, deze enkel nog voor zijn aandeel, en niet voor de gehele huurgelden nog een aantal maanden kan worden aangesproken.

Tot slot

Het huurdecreet is het nieuwe geraamte waarin alles wordt geregeld tussen huurder en verhuurder. Het gaat over 79 wetsartikels. In de volgende edities van het Huurdersblad zullen we telkens ingaan op enkele specifieke onderdelen van deze wetgeving

VLAAMS HUURDERSPLATFORM ZET JURIDISCHE STAPPEN TEGEN TIJDELIJKE SOCIALE HUURCONTRACTEN

Het Vlaams Huurdersplatform trekt samen met de Liga voor de Mensenrechten naar het Grondwettelijk Hof om een aantal wijzigingen in de sociale huur juridisch aan te vechten. Sinds maart 2017 krijgen nieuwe sociale huurders een contract van tijdelijke duur voorgeschoteld. Na negen jaar, en daarna om de drie jaar, kunnen zij opgezegd worden. Wanneer de sociale huurder meer dan 125 % van de inkomensgrens verdient, zal een opzegging volgen. Ook wanneer de sociale huurder onderbezet woont en tweemaal weigert om naar een aangepaste woning te verhuizen, zal hij onherroepelijk zijn opzeg krijgen. Door deze maatregel komt de woonzekerheid van sociale huurders in het gedrang. Het Vlaams Huurdersplatform kan begrip opbrengen voor de doelstelling om de beperkte sociale huisvesting voor te behouden aan de meest kwetsbaren, maar heeft vooral een probleem met de manier waarop dit gebeurt. Het is namelijk helemaal niet nodig om tijdelijke contracten in te voeren. Ook contracten van onbepaalde duur kunnen onder voorwaarden worden stopgezet. Zo konden sociale huisvestingsmaatschappijen nu reeds een contract opzeggen zodra iemand boven het dubbele van de inkomensgrens zat. De woonzekerheid voor elke sociale huurder afbouwen om een absolute minderheid van de huurders op te zeggen, is met een kanon op een mug schieten. Het Vlaams Huurdersplatform vindt de aanpassingen niet proportioneel en een aanfluiting van het zogenaamde stand-still beginsel. Dit beginsel stelt dat je zonder redenen van algemeen belang geen achteruitgang van het beschermingsniveau kan rechtvaardigen.

Het Vlaams Huurdersplatform heeft ook vraagtekens bij de verregaande informatie-uitwisseling in de strijd tegen domiciliefraude, aangezien ook nu al een rist manieren bestaat om dit na te gaan. Nochtans werden er in 2015 amper 21 op 141.500 huurders betrappt. Het Huurdersblad houdt jullie op de hoogte van de uitspraak van het Grondwettelijk Hof.

SOCIALE HULPVERLENING IN ANTWERPEN DAN TOCH NIET GEPRIVATISEERD

In Huurdersblad 229 (december 2016) kon je al lezen over de plannen van het Antwerpse ocmw om onder meer de werking van het inlooppcentrum de Vaart, een dagcentrum voor daklozen, vanaf 1 juli 2017 uit te besteden aan de hyper-commerciële multinational g4s Care, ten nadele van caw (Centrum Algemeen Welzijnswerk). Wij spraken toen met coördinator Luc Muraille, die de toekomst van het daklozencentrum na de geplande privatisering somber in zag. Maar in de eerste helft van juni dit jaar kregen we plots te horen dat die privatisering helemaal niet zou doorgaan en dat g4s zich had teruggetrokken. We vroegen Luc Muraille opnieuw naar een korte toelichting: 'Het voorstel dat g4s naar voor had gebracht, stond al lang op losse schroeven, zowel wat de haalbaarheid betreft als de geloofwaardigheid. Toen uiteindelijk naar boven kwam dat de vooropgestelde samenwerking niet meer bestond, bleek ook de emmer voor het ocmw over te lopen. Het Antwerpse ocmw heeft zelf de stekker uit de onderhandelingen met g4s getrokken en gevraagd om hun kandidatuur in te trekken. Het caw werd enkele dagen na de feiten op de hoogte gesteld en gevraagd om de onderhandelingen rond de uitbating van het daklozencentrum voor de komende drie jaar te starten. Probleem is dat door alles reeds was verhuisd en het personeel weg was. Vanaf oktober wordt er verwacht dat de 'nieuwe vaartwerking' wordt opgestart. Wat Luc Muraille betreft, is de strijd nog niet gestreden. Ofschoon ze nu wel drie jaar verder kunnen, lijkt het hem niet opportuun dat dit scenario zich nog eens in de toekomst moet afspelen. Sociaal werk blijft niet te koop, zo luidt het.'

OP KOT

In de grote stad gaan studeren en de te lange pendeltochten om tot de universiteit of hogeschool te geraken... voor sommigen is het een droom die uitkomt, voor anderen een noodzaak: het huren van een studentenkamer (of ook weleens kot zoals de volksmond het wil) betekent voor vele jongeren een eerste stap op de huurmarkt. Maar wat mag of moet nu wel en wat niet in een huurcontract voor een studentenkamer staan? Een leidraad voor student en ouders.



1 Minderjarigen

Minderjarigen kunnen in principe geen huurcontract sluiten. Normaal dient dat contract – in naam van de minderjarige – gesloten te worden door ouders of voogd. Sluit een minderjarige toch zelf een contract, dan is dat evenwel niet automatisch volledig ongeldig. Wel kan de minderjarige aan de rechter te vragen het contract te vernietigen als hij meent erdoor te worden benadeeld. De rechter zal hier rekening houden met de leeftijd en het inkomen van de minderjarige en de huurprijs die moet worden betaald. Hierop bestaat echter één belangrijke uitzondering, met name een huurcontract voor een studentenkamer gesloten door een minderjarige. Deze overeenkomst is volledig in orde. Er wordt in een dergelijke situatie een stilzwijgend akkoord van de ouders (of voogd) verondersteld.

2 Geen hoofdverblijfplaats

Doorgaans laat de studerende huurder zich niet domiciliëren op het adres van de studentenkamer. Een huurcontract voor een studentenkamer valt dan ook niet onder het toepassingsgebied en bescherming van de woninghuurwet, die de contracten voor de hoofdverblijfplaats van de huurder regelt. Het valt onder wat in de volksmond en door de specialisten het gemeen huurrecht wordt genoemd. En dat gemeen huurrecht geeft partijen een grote vrijheid over wat er allemaal in het huurcontract kan. Het legt ook geen vaste duur op.

In 2007 werd de woninghuurwet grondig gewijzigd. Sindsdien is het niet langer mogelijk om voor je hoofdverblijfplaats een mondelinge huurovereenkomst aan te gaan. Dat verbod

geldt ook voor studentenkamers. Een mondelinge huurcontract moet dus voortaan op papier. Gebeurt dat niet, dan blijft het mondelinge contract wel geldig. Maar de partij die om deze omzetting vraagt, kan de andere partij in gebreke stellen om de mondelinge overeenkomst binnen de acht dagen in een schriftelijk exemplaar te gieten. Blijft die andere partij dan stilzitten, dan kan de vragende partij hiervoor naar de rechter stappen. Het vonnis van de rechter zal dan dezelfde waarde krijgen als een schriftelijk huurcontract.

3 Duur en opzegging

Het huurcontract voor een studentenkamer gaat doorgaans mee met een school- of academiejaar, dus van september tot de volgende juni of september. Normaal gezien eindigt het van rechtswege (er is geen opzegging van bijvoorbeeld drie maanden vereist), tenzij anders contractueel bepaald. In veel studentenhuurcontracten lees je bijvoorbeeld dat de student de kotbaas drie maanden van tevoren moet laten weten of hij de kamer ook nog het volgende academiejaar verder wil huren. En doe je dat niet binnen die termijn, dat het contract dan een einde neemt.

Wees waakzaam wat er in het contract staat over het beëindigen: soms moet je niets doen, soms moet je de kotbaas op de hoogte stellen van je plannen.

Het kan normaal gezien ook niet vroegtijdig worden opgezegd, hoewel sommige contracten wel bepalen dat dit enkel mogelijk is als de student stopt met zijn studies, waarvoor hij dan het bewijs van uitschrijving uit de hogeschool of universiteit moet kunnen voorleggen.

4 Financiële aspecten

In studentenhomes van universiteit of hogeschool ligt de huurprijs doorgaans wel vast, en geldt er ook vermindering voor beursgerechtigden, in tegenstelling tot kamers op de private markt, waar de huurprijs 'vrij overeen te komen' is, wat in de praktijk betekent dat de kotbaas vraagt wat hij hoopt te zullen krijgen. Maar die moet wel duidelijk in het huurcontract vermeld worden, evenals de tussenkomst in de kosten en lasten en waarvoor de student moet bijbetalen, zoals verwarming, brandverzekering, internet... Eind augustus konden we in de pers lezen dat de studentenkamer in Brussel het duurst zijn en het goedkoopst in Gent. De andere studentensteden bengelen daartussen.

5 Kwaliteitsvereisten

Net zoals gewone kamerwoningen, moeten ook studentenkamers beantwoorden aan de minimale kwaliteitsvereisten van de Vlaamse wooncode. Die vereisten wijken wel op twee punten af van die voor gewone kamers: wat de minimale oppervlakte betreft en de verplichting van een fietsenberging. Een studentenkamer moet minstens twaalf vierkante meter groot zijn, ook als de kookfaciliteit in de kamer zelf voorhanden is. In een gewone kamerwoning moet daar dan drie vierkante meter bij komen.

Ziezo, zo is alles klaar voor het nieuwe academiejaar. En nu nog studeren!

LIDGELD HUURDERSSYNDICAAT LIMBURG GEWIJZIGD

- basislidgeld: 20 euro (10 euro voor personen met recht op een verhoogde tegemoetkoming)
- uitgebreid lidmaatschap:
 - ▷ 54 euro (27 euro voor personen met recht op verhoogde tegemoetkoming)
 - ▷ basishuurprijs hoger dan 900 euro: 10 % van de basishuur (5 % van de basishuur voor personen met recht op verhoogde tegemoetkoming)

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 · e-mail: huurdersbond.o-vl@pandora.be

Gewijzigde spreekuren

- Gent (Sint-Amandsberg) › iedere maandnamiddag, 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 20 € 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 20 € 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, Dungenhoefsite, 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),
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 (Kabbekvest 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 maandagvrijdag en vrijdag.
Leopoldsburg › 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 basislidgeld bedraagt 20 euro (10 euro voor huurders met verhoogde tegemoetkoming). Uitgebreid lidmaatschap = 54 euro (27 euro voor huurders met verhoogde tegemoetkoming) – huurders met basishuur hoger dan 900 euro = lidmaatschap is 10 % van die basishuur (5 % voor huurders met verhoogde tegemoetkoming)
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)