



RABOT

INTI FILMS PRESENTEERT EEN FILM VAN CHRISTINA VANDEKERCKHOVE

SCENARIO EN REGIE: CHRISTINA VANDEKERCKHOVE. PRODUCTENT: PETER KRÜGER. CAMERA: FRANK SCHULTE. KLANK: PIET BAERT. MONTAGE: JAN VAN DER WEKEN. MUIZER: STIJN YLDE DE GEZELLE. MADENSUYU. MUAZE: THIERRY DEVRIES. PRODUCTIE: INTI FILMS. MET DE STEUN VAN HET VLAAMS AUDIOVISUEEL FONDS, TAKSHELTER VAN DE BELGISCHE REGERING, STAD GENT, PROVINCIE OOST-VLAANDEREN IN CO-PRODUCTIE MET CANVAS. MET DANK AAN WONINGENT EN ALLE INWONERS VAN DE RABOTTORENS.

HUURDEBSblad

Het Huurdersblad › verschijnt driemaandelijks › NUMMER 233 › december 2017-januari-februari 2018 › winternummer › v.u. Filip Tollenaere, Grondwetlaan 56b, 9040 Sint-Amandsberg

Watertoevoer afgesloten: water en armoede > 6

Nieuwe wet tegen kraken > 14

Wijzigingen sociale huur > 16

Rabot, de film > 18

HUURDERSblad is een uitgave van de huurdersbonden.

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

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

www.huurdersbond.be



Het reilen en zeilen van de huurmarkt becommentarieerd door Geert Inselegers, Filip Tollenaere en Joy Verstichele, en in beeld gebracht door Tom.

Ook dit nummer zal ongeveer 17.000 keer – gedrukt of digitaal – gretig worden verslonden. Om op bomen te besparen kan je er inderdaad voortaan voor kiezen het Huurdersblad in je mailbox te ontvangen. Een mailtje naar je lokale huurdersbond volstaat.

Samen met de lente komt gelukkig ook het nieuwe Huurdersblad in zicht (nummer 234 al!). Duid maart alvast maar al aan in de nieuwe agenda van volgend jaar.

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



► *Rabot, de film (bron Inti Films)*

EEN BELOFTEVOL 2018 VOOR ALLE HUURDERS TOEGEWENST

Beste huurders, vooreerst wensen we je een zalig Kerstfeest en gelukkig nieuwjaar in goede gezondheid.

En met een goede portemonnee. Want wie een huurwoning zoekt, houdt best een beetje (veel) geld opzij, zeker als je via een vastgoedmakelaar een woning hebt gevonden. We moeten namelijk iets kwijt over de praktijk van eenzijdige huurbeloftes die steeds meer vastgoedmakelaars hanteren. Het komt erop neer dat je als kandidaat-huurder je er eenzijdig toe verbindt om een huurovereenkomst aan te gaan als de verhuurder met je kandidatuur instemt. Toegegeven, tot zover niets nieuws onder de zon. Deze praktijk wordt al decennialang gehanteerd.

Maar wat het bijzonder kwalijk maakt, is dat de kandidaat-huurder voor zijn huurbelofte bovendien soms een bedrag moet neertellen dat makkelijk een maand huur bedraagt. Bedenkt de kandidaat-huurder zich omdat hij bijvoorbeeld een andere huurwoning aan een betere prijs-kwaliteit verhouding heeft gevonden, dan is hij dat bedrag kwijt en komt dit in de zakken van de vastgoedmakelaar. Deze vermaledijde praktijk maakt het kandidaat-huurders zeer moeilijk om de verschillende huuraanbiedingen met elkaar te vergelijken, omdat hij riskeert dat de makelaar telkens vraagt om een huurbelofte te tekenen met betaling van dat bedrag. Voor huurders die het nu al moeilijk hebben om de huurwaarborg samen te stellen, die binnenkort opnieuw drie maanden huur mag bedragen, samen met de eerste maand huur, dreigt de kost op die manier nog verder op te lopen.

De vastgoedmakelaars van hun kant die deze praktijk hanteren, eten ondertussen op die manier van twee walletjes. Enerzijds laten ze zich betalen door de eigenaars voor het zoeken naar een geschikte kandidaat-huurder en anderzijds laten ze zich voor dezelfde prestatie ook nog eens betalen door kandidaat-huurders die (moeten) afhaken. In beginsel is zo'n praktijk zelfs verboden door hun eigen beroepsdeontologie, maar dat weerhield de Confederatie voor Immobiliënberoepen (CIB) niet om luidop te beweren dat deze praktijk perfect geldig was.

Daarom hebben het Vlaams Huurdersplatform en de huurdersbonden federaal minister van werk, economie en consumenten, Kris Peeters (CD&V), hierover aangeschreven en hebben we aangevoerd dat deze praktijk een oneerlijke handelspraktijk van vastgoedmakelaars is want strijdig met verschillende bepalingen uit de wet op de marktpraktijken en consumentenbescherming van het wetboek van economisch recht. Minister Peeters heeft ons standpunt bijgetreden en is eveneens van mening dat het hier een verboden handelspraktijk betreft. Hij raadt zowel huurdersbonden als huurders aan, die hiermee geconfronteerd worden, klacht neer te leggen bij de Economisch Inspectie. Naar aanleiding van een recentelijke schriftelijke vraag van Renaat Landuyt (SP.A) gaf Vlaams minister voor Wonen, Liesbeth Homans, aan dit antwoord bij te treden.

Met de huurdersbonden willen we alvast voluit gaan. Want deze bedenkelijke praktijk kan ook worden beschouwd als een indirecte vorm van discriminatie op grond van vermogen. Kandidaat-huurders met weinig financiële middelen worden op die manier ontraden zich kandidaat-huurder te stellen, nu de financiële drempel nog maar eens verhoogd. Benieuwd wat onze Vlaamse minister van wonen, Liesbeth Homans, hierover denkt. Ze wil namelijk ook makelaarsverenigingen subsidiëren in ruil voor onder meer een sensibilisering tegen discriminatie. Zal ze echter de stopzetting van die praktijk eisen in ruil voor een erkenning en subsidie? En vooral, zal de minister nu echt werk maken van een anti-discriminatieplan voor de private huurmarkt met stevige controles en sancties, of blijft ze steken in holle frasen?

SAMENWONEND OF ALLEENSTAAND VOOR DE WERKLOOSHEIDSREGLEMENTERING

Een groeiend aantal huurders kiest ervoor om samen met anderen een private huurwoning te delen om zo de huurkosten te drukken. Maar wie over een vervangingsinkomen beschikt (werkloosheidsvergoeding, inschakelingsuitkering voor schoolverlaters, invaliditeitsuitkering, leefloon...) vraagt zich best eens vooraf af of de uitkeringsinstelling hem of haar als alleenstaand dan wel samenwonend zal beschouwen. De maandelijkse uitkering voor een samenwonende ligt namelijk doorgaans een pak lager dan die voor een alleenstaande.



Zowel voor de werkloosheidsreglementering als voor het leefloon wordt onder samenwonend verstaan: 'het onder hetzelfde dak wonen van personen die hun huishoudelijke aangelegenheden hoofdzakelijk gemeenschappelijk regelen'. Wanneer men echter onder eenzelfde dak met een meerderjarig persoon samenwoont, zonder dat dit de partner hoeft te zijn, kan er een vermoeden zijn van samenwoning zodat men dus een lagere uitkering krijgt. Het Hof van Cassatie heeft reeds eerder in een arrest gesteld dat in dit geval de bewijslast op de uitkeringsgerechtigde rust om aan te tonen dat hij toch alleenstaand is, ook al woont hij met een of meerdere personen onder eenzelfde dak.

In een concreet dossier had de Gentse directeur van de Rijksdienst voor Arbeidsvoorziening (RVA) beslist dat een werkzoekende zich ten onrechte had ingeschreven als alleenstaande. De RVA besliste dat de uitkering voor een alleenstaande met terugwerkende kracht ongedaan moest worden gemaakt, nu hij enkel recht had op een vergoeding als samenwonende. De werkzoekende, die onder eenzelfde dak met andere personen woonde, ging hierop, met steun van het ABVV, in beroep tegen deze beslissing. De arbeidsrechtbank van Gent bevestigde in een vonnis van 1

april 2015 de beslissing van de RVA. Hierop ging de werkzoekende opnieuw in beroep, waarop het Arbeidshof van Gent in een arrest van 5 september 2016 oordeelde dat de werkzoekende toch als alleenstaande diende te worden beschouwd en dus het vonnis hervormde. De werkzoekende huurde immers een kamer samen met enkele gemeenschappelijke ruimtes, zoals de gemeenschappelijke keuken, van de hoofdhuurder. Ook betaalde hij mee in de gemeenschappelijke kosten voor elektriciteit, water en verwarming. Het Arbeidshof oordeelde: 'Het feit dat het delen van een woning door verschillende onderhuurders kostenbesparend werkt en dus een financieel voordeel oplevert, is op zich onvoldoende om tot samenwonen in de zin van het werkloosheidsbesluit te beslissen. Vereist is dat er een hoofdzakelijke gemeenschappelijke huishouding is'.

In deze zaak legde de werkzoekende aan de hand van zijn bankuittreksels bewijzen voor dat hij zelf zijn potje kookt en er dus geen gemeenschappelijk budget was voor het koken, en ook niet voor het transport. Ook bleek elke huurder over zijn eigen voorraadkast te beschikken en een eigen lade in de koelkast. Verder bleek dat elke kamer afzonderlijk kon worden afgesloten en dat elke onderhuurder een eigen belcode had. Bij de beoordeling benadrukte het Arbeidshof dat deze onderhuurders elkaar vooraf niet kenden en de betrokkene te kennen had gegeven niet afkerig te staan tegen een huisbezoek door de RVA. Eerder had het OCMW van Gent, toen de betrokkene recht had op een leefloon, aan de hand van een huisbezoek beslist dat deze persoon als alleenstaande moest worden beschouwd. Toch besloot de RVA hierop naar het Hof van Cassatie te stappen om dit arrest in beroep te laten vernietigen. Sterker zelfs, in nog zes andere vergelijkbare gevallen

werd door de RVA eveneens de arresten van het Gents Arbeidshof voor het Hof van Cassatie aangevochten, waarbij het ABVV telkens de werkzoekende verdedigde. In dit eerste arrest van zeven oordeelde het Hof van Cassatie nu 'dat het feit dat personen een woning delen en hieruit een financieel-economisch voordeel halen, op zich niet afdoende is om tot samenwoning te besluiten. Daarvoor is tevens vereist dat zij ook taken, activiteiten en andere huishoudelijke aangelegenheden, zoals het onderhoud van de woonst en eventueel het inrichten ervan, de was, de boodschappen, het bereiden en nuttigen van de maaltijden gemeenschappelijk verrichten en daarvoor eventueel financiële middelen inbrengen'.

Samen met het ABVV en andere organisaties verwelkomen we dit arrest. Maar we blijven benadrukken dat de betrokkene hiervoor wel zelf de nodige bewijzen moet aandragen. En dat onze huurder in deze zaak over een ijzersterk dossier beschikte.

Cass. 9 oktober 2017, nr. S. 16.0084.N/2

Huurdersbond West-Vlaanderen is verhuisd. Nieuw adres is Blankenbergsesteenweg 155 in 8000 Brugge. Telefoon, e-mail, spreekuren... blijven ongewijzigd.



HUURDER / VERHUURDER:

WIE HEEFT GELIJK, WIE KRIJGT GELIJK?

Ik was stomverbaasd. Toen ik er hem mee confronteerde dat de muren vochtig staan, antwoordde mijn verhuurder nogal laconiek: 'Hoezo, water in de muren? Kijk, ik ga een gat in de muur boren, en ik kan je beloven dat er geen water zal uitspuiten.' Daarmee was voor hem de kous af. Maar niet voor mij, ik ben niet van plan om het hierbij te laten, maakt de buurvrouw zich boos tijdens het wekelijkse koffiemoment op dinsdagochtend. Maar ik weet alleen niet wat ik nu nog kan doen. Ga eens naar je huurdersbond, die weten wel raad, zoals blijkt uit onderstaande, uit de werkelijkheid gegrepen huurders.

Voortijdige beëindiging kortlopend huurcontract? Verhuurder: liefst een ouder koppel dat net zijn woning heeft verkocht

Lies kreeg anderhalf jaar geleden een kortlopend huurcontract van drie jaar onder de neus geschoven. Maar nu heeft ze werk gevonden aan de andere kant van het land, en ziet ze zich genoodzaakt te verhuizen. En dat kan een probleem vormen, want normaal gezien kan je een kortlopend huurcontract niet zomaar voortijdig opzeggen, tenzij het contract hier wel uitdrukkelijk in voorziet. En dat is zo in dit dossier.

Het contract van Lies stelt dat een voortijdige opzegging mogelijk is, op voorwaarde dat de huurder dan verplichtend zelf een betrouwbare, respectvolle en zorgzame huurder zoekt, in overleg en met akkoord van de verhuurder, zodat voor hem geen huurdering plaatsvindt. Op zich is dat geeneens een slechte clause. Lies heeft drie maanden de tijd om een nieuwe huurder te vinden, en ze meent dat dit geen probleem zal zijn. Het triplexappartement heeft een terras en autostaanplaats en bevindt zich boven een apotheek in een residentiële buurt nabij een ziekenhuis, een groot park, sportfaciliteiten en een toeristische fietsroute in een

Vlaamse centrumstad die zelfs in de media de naam heeft stilaan hip en happening te worden.

Ze stuurt dus een mail naar de verhuurster, die prompt antwoordt dat ze inderdaad een nieuwe huurder moet vinden, maar: 'uiteraard komt niet iedereen in aanmerking om boven een apotheek te wonen'. Lies moet dus kritisch zijn voor wie ze het appartement laat bezichtigen, 'misschien en ouder koppel dat net zijn huis verkocht heeft en een rustige oude dag wilt, vlakbij het ziekenhuis en winkels, is alvast een goede optie'. Ze moet kandidaten ook steeds vooraf een formulier laten invullen: 'Er zijn bijvoorbeeld mensen die shoppen van het ene naar het andere adres en overal een puinhoop achterlaten'. Het is niet nodig dat de verhuurster bij elk bezoek aanwezig is, tenzij anders een zeer goede kandidaat zou dreigen af te haken. De richtlijn moet zijn 'geen mensen in het appartement die Lies ook niet in haar eigen huis zou willen'. De bijgesloten inlichtingenfiche vraagt veel: naast geboorteplaats en -datum, beroep, nationaliteit, rijksregisternummer, bankrekening, burgerlijke staat en samenstelling van het gezin (incl. huisdieren), ook nog eens de gegevens van de werkgever, het maandelijkse netto-inkomen (bewijzen toe te voegen), huidige adres, bewijs van betaling van de laatste drie maanden huur en de gegevens van de huidige verhuurder en de datum waarop het huidige huurcontract begonnen is.

Het is het recht van een verhuurder om 'kieskeurig' te zijn, maar de huurder mag hier niet het slachtoffer van zijn.

Ongeveer tien kandidaten hebben interesse getoond in het appartement, slechts twee ervan waren bereid om de inlichtingenfiche in te vullen; de anderen vonden de in te vullen informatie te verre gaand. Een van de twee



kandidaten die de fiche wel hebben ingevuld, heeft het appartement zelfs al voor een tweede keer bezocht. Het is een goed verdienend koppel met twee jonge kinderen, van één en vijf jaar oud. Maar de verhuurster maakt een probleem: ze wonen momenteel in Brussel en zijn Franstalig. 'En gaat de mama haar kindjes wel van school kunnen halen als ze zo ver werkt (in Anderlecht)? En de man werkt voor een bedrijf in Jabbeke, dat is ook niet bij de deur. Als ze niet kunnen betalen, dan gaat een vrederechter de verhuurster nooit gelijk geven om een gezin met kinderen uit het appartement te zetten, en zo'n miserie kunnen we boven de apotheek echt niet riskeren. Het is spijtig dat ze momenteel niet huren (ze wonen in bij familie) want anders kon ik eens naar hun huidige verhuurder bellen. Eventueel zal ik eens naar Brussel rijden om te zien hoe ze nu wonen. En kan Lies tot slot niet in het ziekenhuis gaan flyeren of zoeken naar studenten geneeskunde? Die kunnen daar perfect met drie wonen', mailt ze zonder schroom.

Wij zijn ondertussen twee maanden verder en Lies begint wanhopig te worden, want er is nog steeds geen nieuwe huurder. Onze huurster kan wel aantonen dat ze voldoende kandidaten heeft aangebracht en alle moeite heeft gedaan om nieuwe huurders te vinden, en dat het appartement nog niet is verhuurd door de moeilijke houding van de verhuurster die overdadige eisen stelt. Het is dus haar verantwoordelijkheid dat er nog geen nieuwe huurder is. Lies kan er haar handen van afhalen en in een aangetekende brief stellen dat in haar ogen haar huurcontract nu toch wel een einde heeft genomen en dat ze derhalve zal stoppen met het verder betalen van huur.

Adreswijziging

Sommigen doen het nooit en blijven hun hele leven in de ouderlijke woonst wonen, voor anderen is het een hobby. Maar de meesten onder ons verhuizen niet zo super vaak. Het is dus telkens een nieuwe ervaring waarbij je niet kan terugvallen op aangeleerde automatisen. En je riskeert van alles over het hoofd te zien. Alvast één tip als je het Huurdersblad ook op je nieuwe adres wilt blijven lezen: laat het ons weten. Een berichtje met je lidnummer, oud en nieuw adres naar je lokale huurdersbond volstaat. Wij doen het nodige



Verhuurder gaat uit van opzegging huurder

Tom huurt een knusse studio op het Vlaamse platteland. Onlangs ontving hij een afrekening van de kosten en lasten. Met het overgrote deel gaat hij akkoord, maar er is discussie over een deel van de afrekening. Er wordt heen en weer geschreven, maar een oplossing ligt nog niet in het verschiet. De verhuurder verliest zijn geduld en is de situatie zodanig beu dat hij Tom aangetekend laat weten dat als hij de betaling van het ontbrekende bedrag tegen het einde van de maand niet heeft ontvangen, hij aanneemt dat de huurder eenzijdig een einde wenst te maken aan het huurcontract, met alle gevolgen van dien. De verhuurder veronderstelt dat Tom dan tegen februari volgend jaar, net toevallig het einde van de negen jaar, de studio zal verlaten hebben.

Tom vraagt zich nu af of hij tegen die datum de studio inderdaad zal moeten verlaten. Gelukkig kunnen we hem geruststellen. De verhuurder mag dan wel verwachten dat onze huurder de studio zal verlaten, maar hij gaat uit van de verkeerde veronderstelling. Tom heeft namelijk helemaal niet opgezegd. Een opzegging moet klaar en duidelijk zijn, en niet vatbaar voor interpretatie, zegt de wet, en dat is hier geenszins het geval. Wel schrijft Tom best een brief terug om te zeggen dat het helemaal zijn bedoeling niet is om te verhuizen.



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).

Opgelet, het ziet ernaar uit dat de huurwet in de loop van 2018 zal wijzigen voor huurcontract die na die datum worden gesloten. Voor bestaande huurcontract blijft deze huurwet van toepassing.

Moet je naar de dichtst bij zijnde doe-het-zelfzaak om een hoge ladder te kopen om de hopeloos met bladeren verstopte dakgoot te ontstoppen? En wat als je last hebt van hoogtevrees? Of behoort het ontstoppen van hoge dakgoten tot de onderhoudsplicht van de verhuurder? En wat met platte daken en gemakkelijk bereikbare goten die je van op de stoel kunt ontstoppen? 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 euro + 5,7 euro verzendingskosten (samen 32,7 euro)
- niet-leden: Huurboek + addendum: 33 euro + 5,7 euro verzendingskosten (samen 38,7 euro)

WATER EN ARMOEDE

Ook van de watertoevoer afgesloten als je de factuur niet kunt betalen

De afwas doen, de vloer dweilen, planten en bloemen water geven, tanden poetsen, scheren, douche of bad, koken, je dorst lessen... We staan er niet meer bij stil, maar we gebruiken elke dag water. Het is dan ook een basisbehoefte. In het welvarende Vlaanderen lijkt het evident dat iedereen thuis over zuiver en betaalbaar water beschikt. Er is een waterdecreet en een algemeen waterverkoopreglement om dit ook voor mensen in armoede te garanderen. Het omschrijft de rechten en plichten van zowel de watermaatschappij als de gebruiker. Toch lijken er zich heel wat mensen in *waterarmoede* te bevinden. Er worden zelfs mensen van de watertoevoer afgesloten. Met de steun van de Vlaamse overheid werkt Samenlevingsopbouw Antwerpen sinds 2014 het project 'water en armoede' uit. Ellen Dries van Samenlevingsopbouw doet ons graag uit de doeken wat dit precies allemaal inhoudt.

Ellen Dries



Ellen Dries: Met ons project 'energie en armoede' werken we al geruime tijd onder meer rond de hele problematiek van de afsluitingen van gas en elektriciteit wanneer mensen de factuur niet meer kunnen betalen. Maar vijf jaar geleden kwam naar boven dat meer dan vijfduizend particulieren van de watertoevoer waren afgesloten in Vlaanderen, ook omdat ze de factuur niet konden betalen. Minister Joke Schauvliege kon dit niet langer aanzien en gaf ons de nodige middelen om in 2014 te beginnen met ons project 'water en armoede'.

Verhuisdocument van de watertoevoer

HUURDERSblad: *Wat hebben jullie sindsdien allemaal gedaan?*

Ellen Dries: Eerste opdracht was het in kaart brengen van de mogelijke oorzaken van waterarmoede. Hoe komt het dat mensen hun waterfactuur niet kunnen betalen? Een van de

oorzaken blijkt de moeilijke toegang tot de watermeter, een problematiek waar vooral huurders mee te maken krijgen, omdat de eigenaar de meter achter slot en grendel bewaart of die in een lokaal hangt waar enkel de conciërge een sleutel van heeft. En dat kan tot veel problemen leiden. Je kunt de meterstand niet doorgeven, je kan de meter niet controleren om na te gaan of er ergens een lek is en je weet niet of je veel of weinig water verbruikt. Als je de meterstand niet doorgeeft, dan maakt de watermaatschappij hiervan een schatting, tot een uiteindelijke dwangschatting die tot drie maal boven het gemiddelde normale gebruik gaat. Het hoeft geen verwondering dat het hier dan om gigantische bedragen gaat. Ook als je verhuist en de verhuurder weigert het verhuisformulier te ondertekenen, dan blijf je in principe klant op je oude adres en blijven de facturen op jouw naam toekomen. Bij betwistingen wordt er altijd in het nadeel van de vertrekkende bewoner beslist.

HUURDERSblad: *In het vorige Huurdersblad vertelde de ombudsman voor energie dat de handtekening van de verhuurder op het verhuisdocument voor elektriciteit en gas strikt gezien niet noodzakelijk vereist is, dat er ook andere manieren bestaan om de meterstanden door te geven.*

Ellen Dries: De vertrekkende huurder kan het watercontract inderdaad eenzijdig opzeggen, maar die regel is niet zo bekend. Eén watermaatschappij loste het anders op. De huurder vroeg die maatschappij ter plekke te komen op het moment van ondertekening van het verhuisdocument. Weigert de verhuurder zijn handtekening te zetten, dan noteert de maatschappij zelf de standen en haalt ze de meter weg. Voor de vertrekkende huurder is dat kosteloos. Vraag is of de heraansluitingskosten op de verhuurder kunnen worden verhaald, of dat de nieuwe huurder hiervoor opdraait...

HUURDERSblad: *Om nog eens terug te komen naar de regeling bij gas en elektriciteit, ook daar kan het gebeuren dat de toevoer wordt afgesloten. Het kost ongeveer 100 euro om de toevoer opnieuw aan te sluiten en het is de nieuwe huurder die dat aanvankelijk moet betalen, maar uiteraard kan hij dat op de verhuurder verhalen omdat die verplicht is je een woning te leveren waarin je je kunt verwarmen en elektriciteit kunt gebruiken. En ook water behoort tot de minimale kwaliteitsvereisten van de Vlaamse wooncode.*

Naar de lokale adviescommissie: afsluiting watertoevoer?

Ellen Dries: Een ander probleem zijn de afbetalingsplannen, wanneer de eindfactuur te hoog blijkt en je die niet in een enkele keer kunt betalen. Het aantal aanvragen voor zo'n plan was van 2012 naar 2013 met maar liefst 46 % toegenomen, tot meer dan 50.000. De helft wordt niet nageleefd, wat ons inziens toch betekent dat ze voor veel mensen onredelijk zijn. En dan kom je al gauw bij de lokale adviescommissie (LAC) terecht, met het risico te worden afgesloten van de watertoevoer. De LAC wordt georganiseerd door het OCMW. Je wordt uitgenodigd om uit te leggen waarom je niet betaalde. Om een zicht te krijgen op hun werking, hebben

wij zelfs stage bij verschillende ocmw's gelopen. Op basis van de resultaten daar hebben wij een inspiratienota 'goede praktijk van de LAC' uitgeschreven. Voor ons is belangrijk dat de toegang tot water verzekerd blijft. Dat kan als de lokale adviescommissie goed werkt. Wij hebben hiervoor de watermaatschappijen samengebracht en naar hun praktijkervaringen gepolst. En dat bleken goede gesprekken te zijn. Hun standpunt is dat water een fundamentele behoefte is, maar dat dit niet gratis kan.

Nieuwe uitzicht waterfactuur

Ellen Dries: Vroeger had je 15 m³ gratis gebruik en voor het gebruik daarboven betaalde je. Nu ziet de waterfactuur er helemaal anders uit. Naast de saneringsbijdrage heb je een deel vastrecht, van 100 euro, met 20 euro korting per gedomicilieerd gezinslid. En dan betaal je je daadwerkelijk verbruik. Hier wordt gewerkt met een basis- en een comforttarief. Het basistarief geldt tot een verbruik van 30 m³ voor de woning en 30 m³ per gezinslid. Dat is haalbaar, als je een beetje op je waterverbruik let. Verbruik je meer, dan betaal je dat meerverbruik aan het comforttarief, en dat is twee maal zo duur als het basistarief. Het is dus belangrijk dat je toekomt met je basisverbruik.

HUURDERSblad: Hoeveel gebruikt de gemiddelde waterverbruiker?

Ellen Dries: Wij hebben dat op een lijstje. Eén persoon gebruikt gemiddeld 48 m³, wat dus minder is dan twee keer 30 m³. Voor een gezin van twee personen is dat 75 m³, dus ook minder dan drie keer 30 m³; voor een gezin van drie personen is dat 104 m³, ook minder dan vier keer 30 m³.

Voor al huurders hebben
geen toegang tot de
watermeter

De waterscan

Ellen Dries: Een volgende fase van het project is bekijken hoe je op je factuur kunt besparen. Dat kan via de waterscan. Iemand komt bij je thuis met besparingstips op je waterverbruik. Dat kan gaan van een spaarknop op het toilet of een fles in de stortbak, zodat je toch telkens een liter minder verbruikt. Gebruik hiervoor wel geen baksteen, want die vergruist. Ook de lektest wordt gedaan. De meterstand wordt genoteerd, en na verloop van een half uur opnieuw

genoteerd terwijl er geen water is verbruikt. Is de meter opgeschoven, dan weet je dat je met een lek zit.

HUURDERSblad: Dit advies geven wij ook: schrijf 's avonds voor je gaat slapen de meterstanden op en vergelijk die met de ochtend erop. Ik raad wel altijd aan om eerst een emmer water naast het toilet te zetten, voor noodgevallen.

Verborgen uit de statistieken: onderverbruik

Ellen Dries: Wat ook bestaat, en die cijfers zie je niet in de waterarmoedestatistieken, is het fenomeen van onderverbruik. Dat betekent dat mensen echt bewust minder gaan verbruiken, in die mate zelfs dat ze in erbarmelijke omstandigheden leven. Bedoeling is dat de factuur tot een minimum beperkt blijft, om toch maar niet te worden afgesloten. In emmers vangen ze regenwater op om bijvoorbeeld de afwas te doen. Ze ontszeggen zich echt van het dagelijks basiscomfort. Maar wassen in de wasserij kost vijf euro terwijl dat thuis een halve euro is. Ook flessenwater is stukken duurder dan leidingwater. Terwijl ze wel het vastrecht en de saneringsbijdrage moeten blijven betalen.

HUURDERSblad: Die mensen blijven dan onder de radar?

Ellen Dries: Ja, en vaak durven ze zelf niet de stap naar de hulpverlening zetten. Met de slimme watermeter zou je dit fenomeen wel sneller ontdekken. Er lopen hier al proefprojecten voor. Slimme meters laten toe om van op afstand de stand af te lezen en zo het verbruik permanent op te volgen. Hierdoor is het onder meer mogelijk om een lekkage snel te detecteren. Overheden willen dit gebruiken om domiciliefraude aan te pakken. Stel dat je officieel alleen woont maar een gemiddeld gebruik van een gezin van twee hebt... Maar ook onderverbruik zou vlugger kunnen worden ontdekt. En er zouden veel problemen rond de verhuur mee kunnen worden vermeden. Maar of dit strookt met de bescherming van de privacy, is een andere discussie.

Heb je problemen om de waterfactuur te betalen, aarzel dan niet om contact met haar op te nemen: 0491/61.92.87 of ellen.dries@samenlevingsopbouw.be.



KANSARMOEDE IN VLAANDEREN

Als zelfs een huurwoning al een luxeproduct is geworden

Je hoort je ouders weer maar eens tegen elkaar roepen en ruzie maken over de stapel onbetaalde facturen op tafel, doodse schrik voor de deurwaarder die elk moment kan aanbellen, vergezeld van de politie. Want de huisbaas is al verschillende keren boos op bezoek geweest omdat hij al drie maanden geen huishuur meer heeft gezien. Hij is het beu te moeten wachten op zijn geld. En je hebt al geen eigen kamer waar je naartoe kan om, weg van het geroep en geruzie, rustig en geconcentreerd te kunnen studeren. Op school heeft de leraar je er al dikwijls over aangesproken, zo ga je geen diploma halen of sturen ze je naar het bijzonder onderwijs en blijf je laaggeschoold. En zo werk vinden zal bijna onmogelijk zijn. Het is in deze tijden van crisis voor mensen met diploma al niet makkelijk meer. Dat zie je ook bij je ouders, die vaker geen dan wel werk hebben gehad. Op zijn best krijg je een slecht betaald of zelfs gevaarlijk of ongezond baantje. En als je dan geen of slecht betaald werk hebt, zal je inkomen laag zijn en laag blijven. En zal je, net als je ouders, je hele leven lang een woning moeten huren of in het beste geval er een van slechte kwaliteit kunnen kopen, die je niet verder kan onderhouden. Want waar moet je in 's hemelsnaam het geld vandaan halen om die verrotte ramen te vervangen, het lekkende dak te herstellen of die vooroorlogse elektriciteitskast te vervangen. Er blijft amper geld over voor gezond en evenwichtig voedsel voor jou en je gezin! Door die indringende vochtgeur en de vele zompige vochtplekken en alle dagen hetzelfde ongezonde eten zijn jullie vaker en vlugger ziek. Omdat ze zo vaak ziek zijn, hebben je kinderen op school al een flinke achterstand opgelopen. De laatste factuur van het ziekenhuis ligt trouwens ook nog steeds onbetaald in de schuif van de kast. Het is niet de eerste keer dat jullie hier ruzie over maken: toch maar die factuur betalen of beter eerst de huishuur, want vorige maand is het er ook niet van gekomen. En je hebt doodse schrik dat de huisbaas je op straat zal zetten. En ondertussen probeert je oudste zijn wiskundetaken af te maken, samen met je andere kinderen aan de keukentafel, want ze hebben samen maar een slaapkamer, volledig vol met bedden, zonder aparte studeertafel. En zo is de cirkel rond. Zo was het bij je ouders en bij je grootouders. Maar je hoopt vurig dat het anders zal zijn met je kinderen. Maar wie gaat deze cirkel waar ergens kunnen doorbreken? (uit *Huurdersblad* 193 – juli 2009)

17 oktober was opnieuw wereldarmoededag. Al jaren proberen armoedeverenigingen onze politici warm te maken voor deze schrijnende problematiek. We herinneren ons Noël Slangen als communicatieadviseur van toenmalig eerste minister Guy Verhofstadt en daarvoor van Jean-Luc Dehaene, een hobby als het ware naast de communicatiebedrijven die hij had en waar veertig mensen werkten. Maar ondertus-

sen is hij gestopt met het adviseren van politici, verkocht hij zijn bedrijven en is hij actief in het kinderarmoedefonds van de Koning Boudewijnstichting en schrijft hij columns in de kranten *Het Belang van Limburg* en *De Standaard*, waar hij het vaak over kinder- en kansarmoede heeft en de onwil van het beleid om zich te bekommeren om de armen. Ook afgelopen zomer deed hij hierover zijn beklag. Hij groeide zelf op

in een vierdewereldgezin. Een opportuniteit om hem zijn verhaal te laten doen.

Armoede in de eerste levensjaren

HUURDERSblad: *Kansarmoede begint al vanaf de eerste kinderjaren, zeg je?*

Noël Slangen: Een kind dat welgesteld opgroeit, heeft tot zijn vierde levensjaar al 30 miljoen woorden meer woorden gehoord dan een leeftijdsgenootje dat in armoede is opgegroeid. Je ziet dan dus al grote verschillen in de taal- en wiskundige ontwikkeling van het kind. Drie factoren zijn belangrijk: ① voeding, ② de prikkels die een kind krijgt, en dan heb ik het over woorden, geluiden, veranderingen in de omgeving, zoals kleur. En ③ maar daarom niet minder onbelangrijk: stress. Stressfactoren vertragen de ontwikkeling zodanig dat het moeilijk is om de volgende jaren te kunnen bijbenen. Met stressfactoren bedoel ik niet enkel financiële problemen maar bijvoorbeeld ook ruzie, zoals je inleiding het perfect verwoordt (*We hebben hem de inleiding uit *Huurdersblad* uit 2009 laten lezen*). Een kind ervaart ook de dagdagelijkse zorgen van behuizing en rekeningen die niet kunnen worden betaald. Onder stress kan je niet altijd rationele beslissingen nemen. En er is nog iets waar ook verkeerd op wordt gefocust in de eerste levensfase van het kind. Het grote probleem is niet de anderstalige omgeving waar het kind in opgroeit, maar wel de scholingsgraad en sociale status van de ouders. Je lost dus niet alle problemen op door iemand Nederlands te laten leren. Anderstaligheid hoeft geen probleem te zijn voor iemand die in een goede thuissituatie werd opgevoed.

Amper toegang op private huurmarkt

HUURDERSblad: *Iets anders nu. Onlangs schreef je in een column dat een huurwoning een luxeproduct is geworden. Hoe verklaar je dat?*

Noël Slangen: De huurkosten zijn zeer hoog, en vooral de energiekosten. Niet alleen huren arme mensen slecht geïsoleerde huizen met verouderde elektrische toestellen die letterlijk energie opslorpen, daarenboven swingen de

Noël Slangen



energiekosten zelf ook de laatste jaren de pan uit. Wist je dat slechts een derde van de factuur slaat op het opwekken van energie, de rest zijn belastingen en taksen en distributie. Hetzelfde geldt voor de waterfactuur. Vroeger was leidingwater goedkoop, maar nu zitten daar ook de zuiveringskosten en het schoonmaken van de rioleringen bij, wat de factuur een pak duurder en onbetaalbaarder maakt. Daarnaast is er gewoon geen gezond evenwicht meer tussen vraag en aanbod op de private huurmarkt. Mocht dat evenwicht er wel zijn, dan zouden heel wat minder huurders worden geweigerd. Nu is zowel op de private als op de sociale huurmarkt de verhouding tussen vraag en aanbod helemaal verstoord. De overheid zou dat evenwicht moeten herstellen. Dat zijn twee methodes voor. Ofwel bouwt de overheid zelf meer woningen, ofwel stimuleert ze de verhuurders om het aanbod te verhogen. Uiteraard is een combinatie van beide ook mogelijk. Het valt me op dat de huurprijzen van commerciële panden dalen in tegenstelling tot de huurprijzen van woningen. Hoe komt dat? Omdat er op die markt meer aanbod is dan vraag.

HUURDERSblad: *Je bedoelt dus dat mensen al geluk moeten hebben als ze überhaupt iets vinden op de huurmarkt?*

Noël Slangen: Er wordt vaak gezegd dat een derde van je inkomen de norm is dat je aan wonen mag besteden. Voor mensen in armoede is dat al lang niet meer haalbaar. En als ze dan binnenkort nog eens een huurwaarborg van drie maanden moeten ophoesten... Dat geldt is er niet, ofwel kunnen ze het niet missen. Zelfs een waarborg van één maand huur is voor

velen al niet haalbaar. Hier zou de overheid toch in moeten tussenkomen, bijvoorbeeld als soort van alternatieve borgsteller. Let wel, ik begrijp de bekommernis van vele verhuurders ook wel, die terecht is. Het probleem is net zoals bij de zelfstandigen, die heten allemaal fraudeurs te zijn, net zoals alle huurders heten de huurwoning te vernielen. Iedereen weet dat dit beeld niet klopt. Waarmee ik wil zeggen dat een minderheid niet de norm mag worden om beleid te voeren.

HUURDERSblad: *Er bestaan vele sociale correcties om dit recht te trekken, maar de kritiek luidt dat deze onvoldoende hun weg vinden naar de doelgroep wegens te ingewikkeld. Zouden die niet automatisch moeten kunnen worden toegekend? Probleem is dat sommige van die sociale correcties zelfs contraproductief werken. Ik denk hier bijvoorbeeld aan de huurpremie, waarop je recht hebt als je vier jaar op de wachtlijst voor een sociale woning staat. Je krijgt dan een brief met een aanvraagformulier. Je hoeft die enkel in te vullen en op te sturen. Maar veel huurders durven die niet aan te vragen omdat dan eerst hun huidige woning wordt gecontroleerd op gebreken en ze het risico lopen dat hun huidige woonst ongeschikt of zelfs onbewoonbaar wordt verklaard en ze noodgedwongen moeten verhuizen uit hun slechte woonst. En iedereen weet dat het voor mensen in armoede heel moeilijk is om een huurwoning te vinden.*

Noël Slangen: Sociale correcties moeten inderdaad automatisch naar de mensen. Maar je voorbeeld is dan inderdaad een maatregel die niet goed werkt. Ik zei het daarnet al: wetten worden maar al te vaak gemaakt door mensen

die in een goed huis wonen. Nogmaals: beleid gaat meestal uit van de eigen norm. Je moest eens weten hoe vaak ik al politici heb gezien die geschokt waren toen ze OCMW-voorzitter werden en plots geconfronteerd werden met de miserie van mensen in armoede. Je zou er versteld van staan hoeveel slechte huizen er niet zijn, en dat veel mensen noodgedwongen een erbarmelijk slechte woning moeten huren.

HUURDERSblad: *Je schrijft zelf uit een kansarm gezin te komen en dat jij er wel zelf bent uitgeraakt.*

Noël Slangen: Ik heb het inderdaad meegeemaakt dat mijn ouders de waterfactuur niet meer konden betalen en werden afgesloten, en dan maar eerst nog zoveel mogelijk emmers vullen. Maar ik zie mezelf niet als rolmodel, want dat zou betekenen dat iedereen uit de armoede kan geraken en succesvol kan worden. Dat is onzin, daar kan je geen beleid op steunen, want mensen in armoede vertrekken met een zware handicap.

HUURDERSblad: *Is werk dan de oplossing?*

Noël Slangen: Niet noodzakelijk, want je kent wel het fenomeen van de 'werkende armen'. Maar stabiel werk kan wel een aanzet tot oplossing zijn. Het probleem is het traject naar stabiel werk: je moet er geraken, wat niet altijd evident is voor mensen zonder auto, je hebt het probleem van de kinderopvang... Maar werk doorbreekt wel de eenzaamheid, nog een probleem dat met armoede gepaard gaat. En weet je, armoede heeft ook veel te maken met de daklozenproblematiek. Zorg eerst voor bed, brood en een bad, en pak daarna de andere problemen, zoals het vinden van werk, aan. Geef mensen eerst een duurzaam dak boven het hoofd, dat ze zich over hun huisvesting al geen zorgen meer hoeven te maken. Want dat is vaak de grootste stressfactor.

HUURDERSblad: *Om dit gesprek te beëindigen. Je zei ook al dat armen geen interessant kiespubliek zijn voor politici, en dat die daarom geen issue zijn. Hoe komt dat?*

Noël Slangen: Bij verkiezingen blijven armen vaak thuis en stemmen ze dus niet. En als ze dan toch gaan stemmen, neigen ze vaak tegen hun eigen belangen te stemmen, of brengen ze een woede- of foertstem uit. Vandaar dat ze, hoe cru je het ook stelt, hun problemen weinig interessant zijn voor de meeste politici.

Extra budget voor sociaal wonen

De Vlaamse regering zal, op voorspraak van minister van wonen Liesbeth Homans, het komende jaar 285 miljoen euro extra investeren in sociale woningen. Dit geld moet dienen voor zowel nieuwbouw als renovatie. Nadat de Vlaamse regering bij aanvang van deze legislatuur het groeipad vertraagde, heeft ze wel al drie jaar na elkaar beslist om extra middelen uit te trekken voor sociaal wonen. Daardoor werd ondertussen al meer geïnvesteerd in sociaal wonen dan het oorspronkelijke groeipad voorzag. Maar met minder dan 7 % sociale woningen in Vlaanderen scoren we vandaag toch nog ver onder het gemiddelde van onze buurlanden. Nochtans zijn sociale woningen een structurele oplossing om aan betaalbaar wonen te kunnen werken. De wachtlijsten tonen aan dat de nood heel hoog is. Ook wetenschappelijk onderzoek bevestigt dit. Een ambitieuzer structureel groeipad is dus nodig om tot een hoger aandeel sociale huurwoningen te komen in Vlaanderen. Maar ondertussen verwelkomen we de extra inspanningen die deze Vlaamse regering levert om op korte termijn meer middelen vrij te maken.

Vlaams Huurdersplatform trekt naar Raad van State

Het Vlaams Huurdersplatform (VHP), dat onder meer de huurdersbonden overkoepelt, besliste om de vernietiging te vragen van sommige bepalingen uit het zogenaamd taalkennisbesluit voor de sociale huur. Eerder dit jaar besliste de Vlaamse regering om de inspanningsvoorwaarde om Nederlands te leren, te schrappen als inschrijvings- en toewijzingsvoorwaarde. Tegelijk legde ze echter een taalkennisverbintenis op. Dat betekent dat je verplicht een minimum aan Nederlands moet kunnen om sociaal te huren. Zo niet krijg je een boete. Enkel wanneer je een geldige reden kan voorleggen, hoeft je hier niet aan te voldoen. In een specifiek besluit moest verder worden gespecificeerd wat die geldige redenen dan wel zijn. Nu blijkt dat iedereen, ook analfabete huurders, eerst een taalcursus moet volgen om pas daarna een attest te kunnen krijgen dat ze wegens beperkte cognitieve vaardigheden het Nederlands niet kunnen aanleren. De Raad van State adviseerde eerder al dat die voorwaarde voor analfabete huurders buiten alle proportie is. Wij sluiten ons hierbij aan. Het is onredelijk om mensen een volledige taalcursus te laten doorlopen terwijl je al op voorhand kan weten dat dit niet tot het gewenste resultaat zal leiden.

Verder menen we ook dat het gelijkheidsbeginsel geschaad is. Mensen in gelijke situaties moet je namelijk gelijk behandelen, maar mensen in ongelijke situaties moet je ook ongelijk behandelen. Aangezien we weten dat analfabete huurders er gemiddeld tweeëneenhalf jaar (600 vormingsuren) over doen, terwijl andere profielen er gemiddeld drie maanden over doen (120 uren), dan bevinden deze personen zich in een ongelijke positie. Toch koos de Vlaamse regering ervoor om een termijn van één jaar – te rekenen vanaf het moment waarop hij sociale huurder wordt – te bepalen voor iedereen om te voldoen aan de basistaalvaardigheid Nederlandse taal. Tot slot is het VHP van oordeel dat de Vlaamse regering wel gemachtigd is om een uitstelregeling te bepalen wegens beroepsmatige, medische of persoonlijke redenen, maar niet om deze redenen zelf nader te bepalen.



foto: ATD Vierde Wereld

ATD Vierde Wereld denkt na over wonen tijdens volksuniversiteit

ATD (*All together in dignity – Samen voor waardigheid*) Vierde Wereld Vlaanderen organiseert al dertig jaar de volksuniversiteit van de Vierde Wereld. Dit zijn bijeenkomsten waar mensen met langdurige armoede-ervaring, samen met een gastspreker, nadenken over maatschappelijke thema's. Joy Verstichele, coördinator van het VHP, nam deel aan deze bijeenkomst en stelde vast dat er heel wat bezorgdheid is over het optrekken van de huurwaarborg, de onderbezettingsregeling van sociale woningen en de praktijken van verhuurders en makelaars om mensen in armoede te selecteren en discrimineren.



foto: ATD Vierde Wereld

Voorontwerp huurdecreet

In het vorige huurdersblad werd er ruim aandacht besteed aan het voorontwerp van huurdecreet. Ook de Vlaamse woonraad bracht ondertussen zijn advies uit. Nu zal de Raad van State zich hierover moeten buigen. Daarna moet de Vlaamse regering het opnieuw goedkeuren, waarop het in het parlement besproken en gestemd zal worden. We houden je ook in de volgende Huurdersbladen op de hoogte over de stand van zaken.

ACTIE HUURDERSBOND AAN GENTSE STADHUIS

Wonen moet top prioriteit worden bij de gemeenteraadsverkiezingen van volgend jaar



huurdersbond komt op straat

Vele kinderen keken leefden er naar toe. De sint heeft op 19 november nog maar net zijn feestelijke intrede in Gent achter de rug. Op 20 november verscheen hij samen met zijn pieten hoogst uitzonderlijk nog één keertje in de stad. Niet alleen om zoet en lekkers uit te delen, hij overhandigde er, samen met Huurdersbond Oost-Vlaanderen, het memorandum van de huurdersbond aan alle gemeenteraadsleden en politieke fracties, en aan de schepen van huisvesting, Sven Taeldeman. Het was de sint immers ook opgevallen dat nogal wat huurdersgezinnen in Gent en omstreken bijzon-

→Huurdersbond eist meer kwalitatieve en betaalbare huurwoningen

der slecht gehuisvest zijn. Net zoals de huurdersbond vindt de sint dit een grove schending van het grondrecht op wonen en wil hij dat alle huurders een betaalbare en kwaliteitsvolle woning kunnen huren in een aangename, veilige omgeving. De tijd om de gemeenteraadsleden hieraan te herinneren is rijp: de verkiezingen komen eraan! Tijd om onze wensen nog eens heel duidelijk te maken – en met de steun van onze kindervriend –



huurdersbond komt op straat



schepen Sven Taeldeman

willen wij de gemeenteraadsleden en hun politieke fractie aanzetten om het thema 'wonen' hoog op de politieke agenda te zetten en hiervoor de nodige budgetten vrij te maken.



schepen ontvingt eisenb undel huurdersbond

De huurdersbond stapte samen met de sint naar het stadhuis om de gemeenteraadsleden en de schepen van wonen ons memorandum te overhandigen. Het is immers nu dat de partijprogramma's worden geschreven. Wij ijveren ervoor dat wonen daarin een belangrijk thema wordt, niet alleen in Gent maar in heel Vlaanderen. Dat betekent onder meer dat elke huurwoning kwalitatief in orde moet staan, huurders wiens woning ongeschikt of onbewoonbaar werd verklaard, actiever moeten worden ondersteund en begeleid, kleine gebreken op kosten van de verhuurder moeten worden hersteld, dat er meer sociale woningen moeten worden gebouwd, een actievere opvolging van de verplichte affichering van de huurprijs, leegstand moet worden aangepakt, discriminatie op de private huurmarkt moet worden aangepakt en een volwaardige participatie van sociale huurders.

Meer sfeerbeelden en filmpjes op www.facebook.com/Hbovl/

BEWONERSPARTICIPATIE – SOCIALE HUURDERS WILLEN GEHOORD WORDEN

Bewoners vragen om beter betrokken te worden bij het beleid van hun sociale huisvestingsmaatschappij. Terecht: bewonersparticipatie heeft voor beide partijen immers veel voordelen. *vivas*, het Vlaams netwerk van sociale huurders, trekt dit jaar resoluut de kaart van lokale bewonersparticipatie. Met een studiedag, een congres voor sociale huurders en met een doorwrocht dossier in de hand, eisen sociale huurders meer betrokkenheid bij het beleid van hun huisvestingsmaatschappij. Vlaams minister van wonen, Liesbeth Homans, spreekt in haar Beleidsbrief wonen 2017-2018 opnieuw over het 'verbreden en verdiepen van bewonersparticipatie voor alle sociale huisvestingsmaatschappijen'. Een boodschap die bij de sociale huurders op gejuich werd onthaald. De verwachtingen werden echter nog niet ingelost.

Experts van sociaal wonen

Sociale huurders zijn experts op het vlak van sociaal wonen. Om de woon- en leefkwaliteit in de sociale huur te verbeteren, is het daarom vanzelfsprekend dat ze hun stem kunnen laten horen. Heel wat huurders willen zich graag engageren voor hun straat, wijk en buurt. Dat tonen de talloze projecten die in Vlaanderen al bestaan of worden opgestart. Betrokkenheid van huurders zou dus een evidentie moeten zijn. Nochtans kan men in Vlaanderen nog reuzenstappen vooruitzetten. Dat blijkt toch uit de beoordeling van de visitatieraad, die nagaat hoe een huisvestingsmaatschappij haar werk doet. Eén van de indicatoren slaat op de mate van betrokkenheid van huurders. Wat blijkt? Slechts een beperkt deel van de maatschappijen scoort goed of uitstekend op het vlak van huurdersbetrokkenheid. Voor het meten van de klanttevredenheid scoren ze iets beter, maar nog steeds ondermaats. Nochtans zijn er ook heel goede voorbeelden. Zo werd in september de huisvestingsmaatschappij van Roeselare nog in de kijker gezet als beste praktijk met zijn adviesraad. Waarom lukt dit niet overal? In de zoektocht naar antwoorden besloot *vivas* om zowel de sociale verhuurders als opbouwwerkers te bevragen. Daaruit blijkt dat het met de intenties wel goed zit. Op de vraag 'Hoe nuttig vind je bewonersparticipatie' scoren huisvestingsmaatschappijen gemiddeld 8,2 op 10. Qua bereidheid tot bewonersparticipatie ligt de score met 8,9 op 10 zelfs nog hoger. Bovendien geeft 85 % van deze maatschappijen aan dat ze nu al aan een of andere vorm van bewonersparticipatie doen. Een groot deel geeft een huurderskrantje uit (73 %) of neemt tevredenheidsenquêtes af (83 %). In mindere mate vermelden ze het bestaan van een huurdersgroep (63 %) of huurdersadviesraad (17 %). Ze merken echter tegelijk op dat ze heel wat moeilijkheden ondervinden om een blijvende, structurele participatievorm te ontwikkelen.

Wettelijke verankering

In het kaderbesluit sociale huur worden een aantal basisbegeleidingstaken opgelegd aan de huisvestingsmaatschappijen. Het gaat dan om het informeren en ondersteunen van huurders en kandidaat-huurders. Enkel en alleen een huurderskrantje uitgeven, kan je bezwaarlijk participatie noemen. Bij echte participatie moet er zowel sprake zijn van informatiedeling, betrokkenheid als het recht op advies. Deze principes moeten worden vastgelegd in de Vlaams wooncode en verder geëxpliciteerd in de taakstelling van de sociale verhuurder. Een participatieplan dat voldoende rekening houdt met de lokale context, kan uitdrukking geven aan het en-

gagement van de huisvestingsmaatschappij. In zo'n plan staan duidelijke engagementen om de huurders maximaal te betrekken bij het beleid van de maatschappij. Een goed plan beantwoordt vragen als hoe huurders op de hoogte blijven van de werking van de verhuurder (huurderskrantjes, informatiemomenten...), of hoe kunnen huurders advies verlenen (tevredenheidsenquête, inspraakmomenten...) en hoe de maatschappij haar beslissingen motiveert. Een systematische en periodieke audit kan de huisvestingsmaatschappijen dwingen om werk te maken van sterke bewonersparticipatie. Maar een wettelijk kader is niet genoeg. Er is ook nood aan financiële ondersteuning om huurders langdurig en structureel te betrekken. De ervaring leert dat ondersteuning en vorming van huurders en verhuurders onontbeerlijk is. Uit voorzichtige simulaties van *vivas* blijkt dat er zeventien voltijdse ondersteuners nodig zijn om lokale bewonersparticipatie in heel Vlaanderen te organiseren. Dit is vergelijkbaar met de kost van zes gemiddelde nieuwbouwwoningen per jaar. Dat betekent zo'n zes euro per woning per jaar. Het is jammer dat men die investering voorlopig niet wil doen.

Internationale voorbeelden

In vergelijking met onze buurlanden staat de Vlaamse lokale bewonersparticipatie nog in zijn kinderschoenen. Nederland en Denemarken hebben een lange traditie van sterke participatie van huurders. Maar je hoeft zelfs onze landsgrenzen niet over. In Brussel word je wakker met radiospotjes die je oproepen om je kandidaat te stellen voor de lokale huurders-



participeren is belangrijk

groep. Tijd om ook in Vlaanderen de vlucht vooruit te nemen. Brussel vertrekt vanuit een duidelijk wettelijk kader, waar ook budgetten tegenover staan. Er zijn echter kanttekeningen te plaatsen bij de uitwerking. Heel veel criteria en te rigide afspraken zorgen er soms net voor dat het ontongankelijk wordt voor een deel van de huurders. Het is niet nodig, en vaak zelfs niet wenselijk, dat alle huurders op hetzelfde niveau participeren. Maar de mogelijkheid om te participeren moet er wel zijn. Lokale Vlaamse, geëngageerde sociale huurders en bewonersgroepen komen nu al samen in *VIVAS*. Ze worden ondersteund door het Vlaams Huurdersplatform. Zowel lokale ervaringen als het algemeen sociaal woonbeleid worden er besproken. Huurders worden in verschillende overlegorganen betrokken. De kansen om echte participatie te organiseren, liggen ondertussen voor het grijpen. De voordelen van structurele participatie zijn immers niet op één hand te tellen. Het beheer van de sociale huisvestingsmaatschappijen wordt efficiënter. De verstandhouding tussen huurder en verhuurder verbetert. De maatschappij kan beter inspelen op de behoeften van haar bewoners. *(Dit stuk verscheen ook op Sociaal.net.)*

Visie professor David Mullins uit het VK

Dat vindt ook professor David Mullins, die werd uitgenodigd om zijn visie op lokale bewonersparticipatie uit de doeken te doen op een studiedag georganiseerd door het Vlaams Huurdersplatform, *VIVAS*, *VVH* (vereniging van Vlaamse huisvestingsmaatschappijen) en de Universiteit Antwerpen. Professor Mullins is verbonden aan de universiteit van Birmingham en een echte autoriteit als het gaat over sociale huisvesting. Met bijna dertig jaar ervaring kent hij de thematiek door en door. Hij spitst zich vooral toe op veranderingen in de manier waarop sociale huisvesting wordt georganiseerd. De laatste jaren zette hij verschillende projecten en onderzoeken op om te ontdekken hoe de stem van sociale huurders maximaal kan gehoord worden. We vroegen hem naar zijn verhaal.

HUURDERSblad: *Je hebt heel wat internationaal onderzoek gevoerd naar bewonersparticipatie in verschillende landen. Wat zijn je belangrijkste bevindingen?*

David Mullins: Het was mijn bedoeling om verschillende vormen van bewonersparticipatie te verkennen en onderzoeken. Er zijn namelijk heel wat manieren waarop huurders betrokken worden. Die zijn elk op hun manier relevant. Eerst onderzochten we de sterktes en zwaktes van die verschillende vormen. Daarna voerden we een literatuurstudie uit en interviewden we experts. Tot slot focusten we op vier modellen (Oostenrijk – Nederland – Wales – Engeland), die we daarna hebben afgetoetst met de Noord-Ierse huurders.

HUURDERSblad: *Kan je een aantal voorbeelden geven?*

David Mullins: In het Oostenrijkse model worden huurders al betrokken nog voor woningen worden gebouwd. Zo kan er al vanaf het prille begin rekening gehouden worden met de woonwensen. Bouwpromotoren en ontwikkelaars maken daar tijd en ruimte voor vrij. Dit model kent heel wat voordelen, maar staat soms haaks op de realiteit in andere landen. De toewijzing van de woning gebeurt vaak pas heel laat. Dus bij de start van het bouwen is het vaak nog niet geweten wie daar zal kunnen huren. Dan is deze vorm van participatie natuurlijk niet mogelijk. In Nederland ontwikkelden ze dan weer een overlegmodel met duidelijke afspraken tussen lokale besturen, huisvestingsmaatschappijen en huurders. Dankzij dit systeem wordt de inbreng van huurders ook echt verankerd in het beleid.



professor David Mullins

In Wales kennen ze sinds een aantal jaren een zeer intensieve overlegmethode bij het bouwen, renoveren en vormgeven van woningen. Huurders en lokale gemeenschap worden verenigd in een soort coöperatieve. De eerste projecten bleken positief beoordeeld door de huurders en tegelijk kosteneffectief. Maar opnieuw is het in dit soort projecten lastig om op voorhand te weten welke huurders de woningen zullen bewonen. In het Engelse model tot slot zien we dan weer een verkozen huurderscomité en zelfs huurders in de raden van bestuur van de verhuurders.

HUURDERSblad: *Wat betekent bewonersparticipatie voor jou?*

David Mullins: De voorbeelden hierboven tonen aan dat huurdersparticipatie een heel breed concept is, van eerder eenvoudige zaken zoals het samenbrengen van de buurt, maar het kan ook proporties aannemen waarbij huurders daadwerkelijk advies en feedback kunnen geven op beslissingen van de verhuurder. Het kan zelfs nog verder gaan. Denk bijvoorbeeld aan huurders die zelf een aantal taken overnemen en uitvoeren, zoals groenonderhoud. Er zijn vier hoofdredenen waarom participatie belangrijk is. De eerste is heel simpel: de bestaansreden van sociale huisvesting is net het bieden van een woonoplossing voor huurders. Ten tweede hebben de huurders zelf ervaring en kennis over de buurt, die het personeel of de bestuurders van de huisvestingsmaatschappij missen. Zo kunnen problemen sneller worden gedetecteerd en ook oplossingen worden gevonden. Ten derde draagt dit bij tot de erkenning en voldoening van sociale huurders, waardoor er een positief beeld van elkaar ontstaat, veeleer dan het idee van tegengestelde belangen. Tot slot moet een huisvestingsmaatschappij meer doen dan enkel dienstverlening aanbieden, maar moet ook gesproken en onderhandeld worden over de manier waarop dit gebeurt. Terwijl het belangrijk is dat bewoners betrokken worden, is het ook een uitdaging. Het vraagt organisatie en eensgezindheid. Bewoners moeten gemotiveerd zijn en er ook zelf de voordelen van inzien. Wanneer zij ook kunnen adviseren over strategische beslissingen, is het essentieel dat ze daarvoor gevormd worden. Maar ook voor professionals is het een uitdaging om invloed aan huurders te geven. Ook zij moeten hierin ondersteund worden. Dit alles vraagt investeringen, maar zorgt ook voor winst. Een recent rapport uit Engeland toont bijvoorbeeld aan dat investeren in participatie op korte termijn een investering vergt, maar op lange termijn winst oplevert.

KRAAKWOEDE

Het laatste jaar doken plots heel wat verhalen op over Gentse woningen die werden gekraakt, zelfs bewoonde panden. Op schudding alom. Heel begrijpelijk ook. Je woning is je thuis, je plek van rust, veiligheid en privacy. Wanneer iemand die ongewenst betreedt, en daar zelfs ongewenst wil verblijven, dan is dat nooit of te nimmer aanvaardbaar. Dat vond de wetgever lang geleden ook al, waardoor hij dit opnam in de strafwet. Volgens die wet wordt dan huisvredebreuk gepleegd. Maar elke keer nadat de pers een nieuw krakersverhaal op ons losliet, bleek dit achteraf te moeten worden bijgestuurd. Plots bleek de woning toch al lange tijd leeg te staan of woonden er toch geen huurders, of ging het enkel om een domicilie-adres om leegstandstaks te vermijden. Het ging dus om onbewoonde panden. Een wereld van verschil.

Nieuwe wet

Ondertussen werd de wetgeving sinds 16 november 2017 aangepast. Voor bewoonde panden verandert er eigenlijk heel erg weinig. Dit is ook logisch, aangezien dit al strafbaar is. Het enige voordeel is dat de bewoner nu klacht kan neerleggen bij de politie en niet zelf naar de vrederechter moet. De snelheid van de procedure om zijn woning te recupereren, is voor een eigenaar of huurder van het grootste belang. Nochtans garandeert de nieuwe wet geen kortere termijnen dan deze van toepassing bij de reeds bestaande burgerrechtelijke procedures.

Voor leegstaande panden wordt kraken nu ook strafbaar. Nochtans dreigt dit meteen iedereen te viseren die uit armoede kraakt, en zelfs daklozen die beschutting zoeken tegen de vrieskou. Een onderzoek naar dakloosheid in Vlaanderen wees uit dat in de periode tussen 15 en 31 januari 2014 maar liefst 711 personen en 53 kinderen een beroep deden op de winter-



opvang, terwijl in diezelfde periode 593 personen werden geweigerd, van wie 416 omdat de winteropvang volzet was. Het onderzoek raamt voor de periode tussen 15 januari en 15 februari 2014 het aantal dak- en thuislozen, en personen die leven onder dreiging tot uithuiszetting, op 4.329 cliënten en 1.728 kinderen. De nieuwe wet beoogt een strafbaarstelling van elke bezetter van een leegstaand goed indien die bezetter geen gevolg geeft aan het bevel van de procureur des Konings om binnen de acht dagen het goed te verlaten. Hiervoor is wel een strafklacht door de eigenaar vereist. De bezetters beschikken over een beroepsmogelijkheid bij de vrederechter, eveneens binnen de acht dagen te rekenen vanaf de publieke aanplakking van het voornoemd bevel. Je leest goed dat er een publieke aanplakking zal moeten gebeuren. Met de recente knokploeg die krakers opzochten in gedachten, lijkt dit allerm minst verstandig. Het is onrechtvaardig om burgers te sanctioneren omdat het woonbeleid faalt. Een ruime strafbaarstelling van kraken criminaliseert groepen van mensen, zoals daklozen, die dit niet verdienen.

Kraken veronderstelt leegstand

Elk beleidsvoorstel over kraken moet daarom het daaraan voorafgaand fenomeen van leegstand in de beoordeling betrekken. Bij leegstand onttrekt men – in tijden van schaarste aan betaalbare en kwaliteitsvolle huisvesting in het bijzonder voor de meest kwetsbare huishoudens – een schaars goed aan de markt waardoor anderen er niet in slagen hun basisbehoefte inzake wonen te realiseren. Hoe efficiënter de overheid de leegstand weet te bestrijden, des te minder dringt zich de noodzaak op van



nieuwe beleidsinstrumenten gericht tegen het kraken van die leegstaande woningen. Kraken is in regel slechts het gevolg van een achterliggend en omvattender maatschappelijk probleem, zoals woningnood, het onnodig of zelfs speculatief leegstaan van woonruimte en soms zelfs inadequaat woonbeleid.

Conclusie

Een maatschappelijk debat over kraken moet alle relevante belangen in rekening brengen, zoals het belang van het recht op wonen, de impact van leegstand op verloedering en leefbaarheid, het belang van daklozen én krakers, het belang van de bescherming van eigendom en het belang van de samenleving in haar geheel. Het zou logisch zijn om ook een doorgevoerd debat over huisvesting te voeren om deze problematiek daadwerkelijk te doorgronden. Want gedwongen dakloosheid en kraak kan niet los worden gezien van de toenemende uitsluitingsmechanismen en discri-

Politie weigert buitenrechtelijke uithuiszettingen te verbaliseren

In dit verband signaleren de huurdersbonden dat wanneer huurders buitenrechtelijk (zonder uitvoerbaar vonnis van de vrederechter) en dus per definitie onrechtmatig van de ene op de andere dag uit hun woning worden gezet door hun verhuurder, sommige politiekorpsen weigeren op te treden en zelfs te verbaliseren, alhoewel de voorwaarden voor huisvredebreuk en dus vaststelling van het misdrijf aanwezig zijn.

Anti-kraakbedrijven krijgen ook voedingsbodem in Vlaanderen

In Nederland ging de strafbaarstelling van kraken gepaard met de enorme groei van anti-kraakbedrijven die contracten sluiten met eigenaars van leegstaande panden om deze tegen zeer nadelige voorwaarden in bruikleen te geven aan preciaire woningbezitters die er zich onder meer toe verbinden geen contact te nemen met de media (zie hiervoor Huurdersblad 229 – december 2016 – www.huurdersbond.be). Ook bij ons duikt dit fenomeen steeds vaker op. Of hoe een criminalisering van het kraken hand in hand kan gaan met een legalisering van de leegstand en ondergraving van het woonrecht van huurders.

minatie op de huurmarkt en de groeiende onbetaalbaarheid op diezelfde huurmarkt. De verenigingen voor het recht op wonen en de strijd tegen de armoede, evenals de krakerscollectieven, veroordelen deze nieuwe wet met kracht en zullen zich beraden over verdere acties.

foto Jan Reijnders van der Vliet



TE GAST OP DE LEDENDAG VAN DE NEDERLANDSE WOONBOND

De woonbond is de stem van hurend Nederland. Ze staan voor betaalbare huren, goede woningen in leefbare, veilige wijken en voor sterke huurdersorganisaties. Op 23 september 2017 vond hun jaarlijkse ledendag plaats. Zowat 300 leden vonden hun weg naar Utrecht. Het vhp was uitgenodigd om de Vlaamse situatie te schetsen. Geert Inslegers verduidelijkte enthousiast de situatie van de Vlaamse huurders.

WWW.HUURDERSBOND.BE



Je wilt voortdurend op de hoogte blijven van alles wat er in het wereldje van wonen en huren gebeurt maar je ziet er tegenop om telkens opnieuw door te klikken naar de talloze pagina's op de digitale snelweg waar je hoopt je ding te vinden maar daar toch niet zeker van bent want vorige week las ik er iets interessants op maar de dagen erop niets meer dus heb ik telkens die pagina voor niets aangeklikt. Wij hebben de perfecte oplossing! Bezoek gewoon de actualiteitenrubriek op onze website. Je kan je er bovendien zelfs inschrijven op onze digitale nieuwsbrief, zodat alle huurnieuws gewoon rechtstreeks in je inbox terechtkomt. Hoe gemakkelijk is dat!

WOONZEKERHEID IN AFBOW: DE RECENTE WIJZIGINGEN AAN HET SOCIAAL HUURSTELSEL (deel 3)

Teveel slaapkamers: opzegging of onderbezettingsvergoeding

Eind vorig jaar heeft de Vlaamse regering enkele belangrijke wijzigingen aangebracht in de sociale huur, die in werking zijn getreden op 1 maart 2017. In deze artikelenreeks hebben we al enkele belangrijke wijzigingen belicht die de sociale huurder ongetwijfeld het meest beroert: de opzegging wegens te hoog inkomen, de onderbezetting, de verstrengde voorwaarde van woningbezit, en de invoering van tijdelijke contracten voor nieuwe sociale huurders. In het vorig Huurdersblad hebben we de verhaal- en beroepsmogelijkheden van de huurder bij een opzegging wegens te hoog inkomen behandeld. In dit nummer bespreken we de opzegging voor onderbezetting (voor nieuwe huurders) en de mogelijkheid tot aanrekening van een onderbezettingsvergoeding voor zittende huurders. En in het volgende nummer behandelen we dan de verstrengde eigendomsvoorwaarde bij inschrijving, toewijzing en huur van een sociale woning en de hierbij horende opzeggingsmogelijkheden voor de sociale huisvestingsmaatschappij.



nieuwigheden in de sociale huur.

Voor de ongedurigaards onder ons. Wie een uitgebreide toelichting wil lezen bij de wijzigingen aangebracht door het Vlaams decreet van 14 oktober 2016 en het besluit van de Vlaamse regering van 23 december 2016, kan terecht op de website van Wonen Vlaanderen en aanklikken op 'sociale huur', via de volgende link: https://www.wonenvlaanderen.be/sites/wvl/files/documents/2017_01_31_toelichting_wijzigingen_sociaal_huurstelsel_0.pdf. Je kan de artikelenreeks ook lezen via onze website (www.vlaamshuurdersplatform.be) en aanklikken op 'actualiteit'. De muisklik echt de moeite waard.

Wanneer is sprake van een onderbezette sociale huurwoning?

Vooreerst dit: de regeling van onderbezetting is enkel van toepassing op sociale huurwoningen verhuurd door erkende sociale huisvestingsmaatschappijen, en niet wanneer een erkend sociaal verhuurkantoor een woning verhuurt. Er is sprake van een onderbezette woning als het aantal slaapkamers het aantal bewoners met twee of meer overtreft, of dus vanaf de tweede overtollige slaapkamer. Zo is een woning betrokken door een alleenstaande, overbezet vanaf de derde slaapkamer.

Met welke personen wordt er rekening gehouden bij de beoordeling van de woonbezettingsnorm inzake overbezetting? Dit zijn alle huurders (dus alle meerderjarige personen die de woning duurzaam bewonen en dus medehuuder zijn) en alle minderjarige kinderen, met inbegrip van de kinderen met bezoekrecht. En ook alle 'tijdelijke inwoners' die er zich domiciliëren of er hun hoofdverblijf hebben. Hoofdverblijf is een feitelijke kwestie en slaat op de woning waar men normaal en gewoonlijk verblijft of woont. Ook personen die een erkenningsaanvraag lopende hebben tot erkende vluchteling, worden als tijdelijke inwoners beschouwd. In zo'n geval van tijdelijke inwoning moet de sociale huurder dit trouwens melden aan de huisvestingsmaatschappij, die zich hiertegen enkel kan verzetten als de strenge woonbezettingsnorm van de Vlaamse wooncode hierdoor wordt overschreden. Soms kan er discussie zijn of een kamer of vertrek moet worden beschouwd als slaapkamer. De sociale huurreglementering definieert nu eenmaal niet wat onder een slaapkamer moet worden verstaan. In de meeste gevallen zal dan het intern huurreglement van de sociale huisvestingsmaatschappij voor opheldering moeten zorgen. Is er discussie, neem dan contact met een huurdersbond.



Vanaf wanneer is een sanctie mogelijk bij onderbezetting?

Sociale huurders van een onderbezette woning kunnen slechts gesanctioneerd worden als aan een driedubbele voorwaarde is voldaan. ① Voor eerst moet er tot tweemaal toe (met een tussenperiode van minstens drie maanden) een aanbod geweest zijn voor een andere sociale woning van dezelfde huisvestingsmaatschappij. ② Bovendien moet dat aanbod van een aangepaste woning gelegen zijn binnen een straal van 5 km van de onderbezette woning. ③ En ten slotte mag de som van de huurprijs en de huurkosten en -lasten verbonden aan deze nieuwe woning, niet hoger zijn dan deze van de onderbezette, te verlaten woning. De bedoeling is dus duidelijk: de sociale huurder die een gedwongen aanbod krijgt om te verhuizen uit een onderbezette sociale woning mag ten gevolge van de verhuis naar de nieuwe woning geen zwaardere woonlasten hebben (bij vergelijkbaar inkomen en gezinssamenstelling). Hoe men echter precies deze kosten en lasten van zowel de bestaande en dus onderbezette woning maar ook de nieuwe woning zal berekenen, is voorlopig nog een vraagteken. Bovendien is het zeer de vraag of een huisvestingsmaatschappij wel in de mogelijkheid zal zijn om een dubbel aanbod te doen van een aangepaste sociale woning binnen een straal van 5 km. En waarvan de som van de huurprijs en kosten niet hoger zal zijn dan deze van de onderbezette sociale woning. Want pas wanneer aan al die voorwaarden is voldaan, kan een huisvestingsmaatschappij een sanctie opleggen.

Sancties voor de zittende en de nieuwe huurder bij overbezetting

Wie voor 1 maart 2017 een sociale woning huurde zal, als aan de voorwaarden hierboven is voldaan, een maandelijkse bezettingsvergoeding moeten betalen van 30 euro per overtollige slaapkamer. Door indexering zal deze bezettingsvergoeding in 2018 trouwens 31 euro bedragen. Beschikt de zittende huurder over twee overtollige slaapkamers, zal deze bezettingsvergoeding dus 60 euro (2017) of 62 euro (2018) bedragen. Dit bedrag komt bovenop de sociale huurprijs en lasten. Het spreekt voor zich dat eenmaal de woning niet langer onderbezet is, die vergoeding dan ook niet meer verschuldigd is.

Wie echter vanaf 1 maart 2017 een nieuwe sociale huurder is, zal zoals in onze artikelenreeks reeds uitvoerig uiteengezet is, een negenjarige huurovereenkomst krijgen, die telkens verlengd kan worden met drie jaar, als je en jouw gezin niet over een te hoog inkomen beschikt en/of indien je met je gezin die een onderbezette sociale woning huurt, niet reeds tweemaal een gepast aanbod van een sociale woning (qua bezetting, afstand en betaalbaarheid) geweigerd hebt. Anders gesteld, voor nieuwe sociale huurders zal de huisvestingsmaatschappij van een sociale huurder die een onderbezette woning bewoont, telkens minstens zes maanden voor het verstrijken van het negende jaar of een volgende driejaarlijkse periode na gaan of hij reeds tweemaal een gepast aanbod heeft geweigerd. Is dat zo, dan zal de huurovereenkomst worden opgezegd om te verstrijken tegen het negende jaar of een volgende driejaarlijkse periode. Naar analogie met de opzegregeling voor een te hoog inkomen, kan ook hier de huurder alsnog vragen om deze opzeg in te trekken om redenen van billijkheid. En als de verhuurder hier niet op ingaat, beroep aantekenen bij de toezichthouder. Hiervoor verwijzen we naar het artikel in het vorig Huurdersblad.



Plan van aanpak onderbezetting zal nodig zijn

Vooraleer de zittende huurders de stuipen op het lijf te jagen met een mogelijke onderbezettingsvergoeding, doet een huisvestingsmaatschappij er goed aan eerst het probleem te analyseren. Het mag dan waar zijn dat het probleem van onderbezette woningen reëel is. Liefst 15.188 sociale woningen (bijna 11 % van het totale patrimonium) zijn onderbezet. Dit is uiteraard vooral problematisch als hierdoor de toegang geblokkeerd wordt voor grotere gezinnen die bovenmatig lang moeten wachten op een aan hun gezinssamenstelling aangepaste sociale woning. Maar de kenmerken van het sociaal huurwoningpatrimonium kan per huisvestingsmaatschappij zeer sterk verschillen. Hetzelfde geldt voor de gezinssamenstelling van kandidaat-huurders. In de grootsteden bijvoorbeeld is er een schrijnend gebrek aan grote sociale huurwoningen (vanaf vier slaapkamers en meer), mede door de instroom van nieuwkomers. Hier kan het dus zinvol zijn te focussen op de grote woningen die onderbezet zijn. Maar bij sommige eerder landelijke huisvestingsmaatschappijen is er een ruim aanbod van woningen met drie slaapkamers maar juist een nijpend tekort aan woningen met één of twee slaapkamers. Het heeft dan weinig zin om een alleenstaande sociale huurder die een onderbezette woning met drie slaapkamers betreft, verplicht te laten verhuizen naar een woning met een of twee slaapkamers, terwijl juist hieraan de nood het hoogst is. Op die manier dreigt men zelfs de reeds langere wachttijd voor alleenstaanden nog meer op te drijven.

De huisvestingsmaatschappij zal dus eerst een analyse moeten maken van de lokale vraag en aanbod van woningen en dan focussen op die woningen waar de winst door een betere doorstroming het hoogst is. Bovendien doet men er goed aan vooraf te simuleren of er wel een beschikbaar aangepast aanbod mogelijk is (qua afstand, aantal slaapkamers en betaalbaarheid). Verder zal de maatschappij moeten beslissen of ze voor het dwingend aanbod voor wie een onderbezette woning betreft, zal afwijken van de andere voorrangsregels. Dit moet immers opgenomen worden in het intern huurreglement, dat trouwens openbaar moet zijn. En ten slotte dient ze vooral, en in de eerste plaats, huurders te sensibiliseren om te verhuizen naar een aangepaste woning. Wie als sociale huurder nu een onaangepaste woning betreft (naar gezinssamenstelling of fysieke gesteldheid van een der gezinsleden), kan zich als kandidaat-huurder inschrijven met voorrang. En in zo'n geval is het ook niet meer dan netjes deze kandidaat-huurder in te lichten van zijn recht om de inschrijving voor een andere sociale woning te onderwerpen aan zijn keuzes qua ligging, aard en hoogte van de huurprijs, tenzij hierdoor een toewijzing quasi onmogelijk wordt.

RABOT

Documentaire over Gentse sociale woontorens

De Rabottorens: volgens sommigen berucht in heel Gent en omstreken, een stads-kanker geteisterd door armoede en drugs... Enkele jaren geleden werd beslist om ze te slopen en te vervangen door nieuwbouw. En toch laat hun verdwijnen niemand onberoerd en wil iedereen zich dit iconische panoramisch zicht op een of andere manier herinneren. In januari 2014 waren er het gelijknamig boek en de theatervoorstelling 'Rabot 4-358' (de huisnummers van de eerste toren die tegen de vlakte ging) van kunstenaar Simon Allemeersch (zie *Huurdersblad* 218 – maart 2014 op www.huurdersbond.be). Van september 2015 tot maart 2016 liep er bij Sogent (het Gentse stadsontwikkelingsbedrijf) de tentoonstelling 'Hoog en droog' over het verleden, het heden en de toekomst van de site van de drie torens. En op 13 oktober 2017 ging 'Rabot' van filmmaakster Christina Vandekerckhove op het Film Fest Gent in première. Hoe zit dit allemaal zelf heeft ervaren, vertelt ze graag aan het *Huurdersblad*.

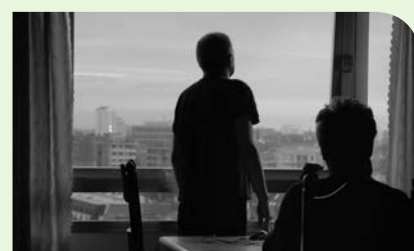


filmmaakster Christina Vandekerckhove

werd. Mensen leerden me kennen en gaven aan dat ze alsnog wilden meewerken, ook al hadden ze in het begin hun medewerking geweigerd. Research plus filmen heeft toch twee jaar in beslag genomen. Er is wel van alles tussengekomen, andere projecten en kinderen. In die periode is iedereen in blok 2 weggetrokken en heb ik dus mensen van de laatste toren geportretteerd. Dat betekende dus veel luisteren en kijken en dan pas filmen.



bron Inti Films



uitzicht vanuit de toren (Inti Films)

Geen lokaal maar universeel verhaal

HUURDERSblad: Vanwaar een documentaire over de Rabottorens?

Christina Vandekerckhove: Het Gentse theatergezelschap, de Kopergieterij, is ook actief in de wijk. Zij vroegen me in 2013 een documentaire te maken over de hele Rabotwijk. Toen ik hoorde dat ze de torens gingen slopen, besloot ik me enkel toe te leggen op de torens. In feite gaat het om één groot dorp, in de hoogte dan, dat zal verdwijnen, dat wou ik vastleggen. Op die manier overstijgt mijn film het lokale. Elke stad heeft aan de rand wel haar torens. Kijk maar naar de Londense sociale woontorens. Vaak zijn het vergeethoeken. Dat geeft de film zijn universele karakter: hoe ervaren de bewoners dat allemaal?

HUURDERSblad: Hoe ben je precies te werk gegaan?

Christina Vandekerckhove: Eind 2015 ben ik beginnen filmen. Maar het grootste werk ging vooraf aan het filmen. Ik heb letterlijk bij alle deuren aangeklopt en de bewoners gevraagd of ze wilden mee werken aan de film. In een notitieboekje schreef ik dan: 'nr. 100 deed niet open, nr. 101 wilde niet meedoen,' enzoverder. Het meeste werk is dus naar research gegaan. Voor elke persoon die wilde meewerken, heb ik gigantisch veel opgeschreven, tijdens de drie of vier keer dat ik bij hen op bezoek ben geweest. Ik liep zodanig veel rond in de toren dat ik er een vertrouwd gezicht

Van kleine paleisjes naar stadskanker

HUURDERSblad: Wat was de teneur van de verhalen van de bewoners?

Christina Vandekerckhove: Hoewel ik meen dat mijn film op zich hoopvol is, gaf iedereen toch aan weg te willen omdat de situatie niet langer leefbaar was. Vorige week zei de enige persoon die aangaf er zeer graag te hebben gewoond, dat ook voor hem de maat vol was. Terwijl het vroeger wel een prestige was om er te wonen. De appartementen werden gezien als kleine paleisjes. Een fel contrast met de huidige situatie. Het is in mijn ogen verkeerd beginnen lopen toen de deuren dicht bleven en de bewoners geen

Slechte communicatie
grootste probleem

(bron Inti Films)



(bron Inti Films)



contact meer met elkaar hadden. Vroeger was er toch meer sociale controle, maar na verloop van tijd is dat verwaterd. Iedereen wil nu naar een plek waar het beter zal zijn.

HUURDEBSblad: Wat waren volgens jou de meest markante verhalen van de bewoners?

Christina Vandekerckhove: Iedereen had zo wel zijn eigen verhaal, dus daarvoor moet je de film eigenlijk zelf gaan zien... Het gaat in elk geval niet over de sociale huisvesting op zich, of over armoede. Ik heb gewoon de bewoners geportretteerd. De kijker kan er dan zelf zijn eigen interpretatie aan geven. Vanzelfsprekend zit mijn eigen kijk ook in de film verweven. Ik probeer mijn film zo te maken dat ik veel openlaat voor interpretatie van de kijker zelf, ik probeer mijn mening niet door te duwen, maar ik wil de kijker wel een soort van spiegel voorhouden en hoop dat de film nog lang blijft nazinderen en tot nadenken aanzet.

Rabot: meer dan enkel clichés

HUURDEBSblad: Is het een rauwe documentaire geworden? In de trailer hoorde ik een bewoner beweren dat het slecht is gegaan toen de moren er kwamen...

Christina Vandekerckhove: Het is inderdaad

soms vrij hard. Er is sprake van racisme in de blokken net omdat er geen communicatie is tussen de mensen, omdat ze elkaar niet meer begrijpen. Wat ik voelde waren mensen die elkaar niet meer verstaan, mensen die bang zijn van mensen die de taal niet begrijpen, met andere woorden, eerder argwaan door een gebrek aan communicatie. De film toont mensen die geen begrip voor elkaar kunnen opbrengen omdat ze zo op zijn. Elk verhaal heeft dus twee kanten. Iedereen had wel altijd al zijn mening over de beruchte torens. Er waren veel algemeenheden en clichés, over drugs en zo. Met de film hoop ik meer respect op te brengen voor de bewoners. Uit hun verhalen komt toch sterk naar boven dat ze er altijd het beste van hebben proberen maken, hun mentale veerkracht met andere woorden.

HUURDEBSblad: Slotvraagje. De muziek wordt onder meer verzorgd door de Gentse rockband Madensuyu, van hun in januari 2018 nieuw te verschijnen album 'Current'. Hoe heb je hen zo ver kunnen krijgen?

Christina Vandekerckhove: Dat is eigenlijk heel eenvoudig te verklaren. Mijn vriend zit in die rockgroep. Omdat ik heel erg van hun muziek hou, heb ik hem gevraagd of hij de muziek van de film wilde componeren. Verder heeft Madensuyu twee tracks geleverd uit hun nieuwe album voor mijn film.

Je kan 'Rabot' vanaf 17 januari 2018 in de Vlaamse en Brusselse bioscopen gaan bewonderen. En Christina voegt er nog aan toe dat het de bedoeling is dat hij ook naar het buitenland gaat via de festivals: 'Niet iedereen kent die specifieke torens maar wel de verhalen erachter, ook al worden ze hier in het plat Gents verteld...'



op het dak van de toren (Inti Films)

HUURDEURSBOND 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 · www.facebook.com/Hbovl/

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)
- 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.

HUURDEURSBOND ANTWERPEN

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

Spreekuren Antwerpen > tijdens de kantooruren na afspraak ('s voormiddags bellen!), elke dinsdagavond tussen 19.30 en 21 u en elke donderdag van 13 tot 15 u
Lier > eerste, derde en vijfde maandag van de maand van 17 tot 19 u, tussenliggende weken op donderdag van 10 tot 12 u
(adres: Sociaal Huis Lier, Dunglehoefsite, Paradeplein 2, Lier)
Mechelen > eerste, derde en vijfde maandag van de maand tussen 13 en 15 u, tweede en vierde maandag van 17 tot 19 u (adres: Sociaal Huis, Lange Schipstraat 27)
Willebroek > elke woensdag tussen 10.00 u en 11.30 u – gesloten alle schoolvakanties (Pastorijstraat 1)

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

STEUNPUNT TURNHOUT

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

Spreekuren Turnhout > vrije spreekuren: dinsdag- en donderdagvoormiddag van 9 tot 12 u en maandagavond van 17 tot 19 u
afpraak: maandag- en vrijdagvoormiddag van 9 tot 12 u en dinsdag- en donderdagmiddag van 13 tot 15 u (NIEUW!)
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.

HUURDEURSBOND WEST-VLAANDEREN

Blankenbergsesteenweg 155 · 8000 Brugge · tel.: 050/33.77.15 · fax: 050/34.14.83 · e-mail: info@huurdersbondwestvlaanderen.be

Spreekuren Brugge > vrije 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.

HUURDEURSBOND 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 (Kabbekwest 110 – tel.: 016/25.05.14)
Zellik > na afspraak op vrijdag van 10.30 tot 13.30 u, (OCMW Asse, Brusselssesteenweg 551 – tel.: 02/452.93.79)
Diest > na afspraak elke tweede en vierde woensdag van 13 tot 16 u (OCMW Diest, 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.

HUURDEURSSYNDICAAT LIMBURG

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

Spreekuren Hasselt > elke maandag van 18 tot 21 u (inschrijving nieuwe leden tot 20.30 u) en dinsdag van 13 tot 16 u
(inschrijving nieuwe leden tot 15.30 u) zonder afspraak en alle andere dagen van 9 tot 12 en van 13 tot 16 u op afspraak. Gesloten op maandagvrm en vrijdagvrm.
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)