P802005

Drukwerk tegen verlaagde taks

Afgiftekantoor Antwerpen X

HUURDERSblad

Het Huurdersblad › verschijnt driemaandelijks › NUMMER 235 › Juni-Juli-Augustus 2018 › zomernummer › v.u. Filip Tollenaere, Grondwetlaan 56b, 9040 Sint-Amandsberg

Wonen in Vlaanderen in 2050 > 6

Leegstandsbeheer vs. bescherming huurwetgeving > 8

Wijzigingen sociale huur: taalvereiste Nederlandse taal > 12

Wooncrisis door de ogen van kinderen: geen kind op straat! > 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

De huurwet meticuleus doorgelicht door Geert Inslegers, Filip Tollenaere en Joy Verstichele, hierbij bijgestaan door het potlood van Tom.

Ongeveer 16.500 exemplaren (gedrukt of digitaal) die van dit nummer de wijde huurwereld worden ingestuurd. Je kan voortaan kiezen tussen de papieren versie of het Huurdersblad dat je digitaal wordt toegezonden. Verkies je dat laatste, dan volstaat een mailtje naar je plaatselijke huurdersbond. Doe de muisklik!

Wij spreken tweede helft september. De zomer loopt op zijn laatste loodjes. De herfst dient zich onherroepelijk aan. Het dreigen sombere tijden te worden. Gelukkig werpt op dat moment het nieuwe Huurdersblad (nummer 236 al!) toch enig licht in de te verwachten duisternis.

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

› *Actie 'geen kind op straat' in Gentse Baudelopark*

DE HUURWAARBORGLENING: DE KOGEL IS DOOR DE KERK

De Vlaamse regering heeft onlangs (meer bepaald op 18 mei 2018) een akkoord bereikt over de invoering en modaliteiten van een huurwaarborglening. Zoals je wellicht wel weet, wil de regering voor huurcontracten die vanaf 1 januari 2019 zullen worden gesloten, de waarborg opnieuw optrekken van twee naar drie maanden huur. Niet iedereen kan dat geld evenwel zomaar op tafel leggen. Vandaar dat huurders een beroep zouden moeten kunnen doen op de renteloze huurwaarborglening. CD&V eiste van coalitiepartners N-VA en Open VLD dat zo'n renteloze lening zou worden uitgewerkt, als de waarborg naar drie maanden huur zou worden verhoogd. Dat akkoord is er nu binnen de Vlaamse regering. Het ontwerp van huurdecreet dat de private huurwetgeving voor Vlaanderen wijzigt, moet evenwel eerst nog worden behandeld in het Vlaamse parlement, om dan volgens planning in werking te treden op 1 januari 2019.

Niet iedereen zal evenwel kunnen genieten van de renteloze huurwaarborglening. Zo mag je inkomen niet te hoog zijn. Men zal kijken naar je recentste netto-belastbaar inkomen (van twee of drie jaar terug). Deze bedragen worden dan elk jaar op 1 januari geïndexeerd. We geven alvast de inkomensgrenzen voor 2019 mee. Voor alleenstaanden zonder personen ten laste ligt de grens op 30.099 euro. Voor alleenstaanden met een ernstige handicap en zonder personen ten laste is dat 32.907 euro. Voor alle anderen ligt de grens op 45.144 euro, telkens verhoogd met 2.811 euro per persoon ten laste.

Maximumbedrag dat je zal kunnen lenen, is 1.800 euro (nog te indexeren), verhoogd met 225 euro per persoon ten laste (geplafonneerd tot vier personen ten laste, dus tot 900 euro). Voor wie in Vlabinvest-gebied woont (de Vlaamse rand rond Brussel) of een grootstedelijk gebied (Gent of Antwerpen met hun buurtgemeenten), wordt dit bedrag met tien procent (tot 1.980 euro) verhoogd. Wie dit bedrag wil lenen, zal ofwel al een ondertekend huurcontract moeten kunnen voorleggen, ofwel een ontwerp van contract waarin de gegevens van de verhuurder staan vermeld. Een maximum huurprijs wordt gelukkig niet opgelegd.

Maar er komt nog meer bij kijken. Er komen nog strengere, en ons inziens totaal overbodige en niets ter zake doende, voorwaarden bij. Zo mag de huurder geen woning en zelfs een deel van bouwgrond geheel of gedeeltelijk in volle eigendom hebben. Er zijn hier zelfs meer uitzonderingen dan in de sociale huur. Die regel is niet alleen totaal onnuttig, maar zal ook voor massaal veel verwarring, betwistingen, onrechtvaardigheden en ongewenste effecten zorgen.

Beseft de Vlaamse regering dan niet dat je niet kunt wonen in een achtste van een woning? En dat als je al inkomsten put uit de verhuring van dat aandeel, dat reeds in je netto-belastbaar inkomen zit? Onze boodschap is dan ook klaar en duidelijk: gooi deze pestmaatregel nu ook voor de private huurders uit het ontwerp. Want het is al erg genoeg dat de waarborg nu opnieuw wordt opgetrokken tot drie maanden huur, als je weet dat meer dan de helft van alle huurders (52 %) meer dan een derde van zijn inkomen aan de huur moet besteden. Dat aandeel ligt zelfs nog een pak hoger bij nieuwe huurders. En werk bovendien een afdwingbaar recht uit op een waarborgsubsidie (als onderdeel van een volwaardige huursubsidie) voor wie ook een afbetaling van die lening onmogelijk is.

Het is gewoon absurd dat het blijkbaar logisch wordt bevonden dat je voortaan ook al moet gaan lenen voor een huurwaarborg. En dan te bedenken dat de Vlaamse regering, en de minister, die trouwens tevens bevoegd is voor armoedebestrijding, het niet nodig vindt de armoedetoets op deze maatregel uit te voeren. Een echte schande is dit.

HUURPRIJSHERZIENING SOCIALE HUUR WEGENS DALING INKOMEN

De huurprijs voor een sociale huurwoning in Vlaanderen wordt jaarlijks op 1 januari vastgelegd aan de hand van het gezinsinkomen van de huurder en zijn gezinssamenstelling. Hiervoor baseert men zich op het geïndexeerd gezamenlijk netto-belastbaar inkomen van de sociale huurder en gezinsleden wiens inkomen in aanmerking wordt genomen. Men hanteert standaard het netto-belastbaar inkomen van drie jaar terug. Nu gebeurt het wel dat een sociale huurder zijn inkomen ziet dalen, bijvoorbeeld omdat hij werkloos of langdurig ziek wordt of op pensioen gaat.

In zo'n gevallen bepaalt de sociale huurreglementering dat de huurprijs tussentijds naar omlaag kan worden aangepast, door rekening te houden met het recente inkomen van de laatste drie maanden dat op jaarbasis berekend (geëxtrapoleerd) wordt. Het betreft hier een sociale maatregel, nu dit ervoor zorgt dat bij inkomensverlies de sociale huur betaalbaar blijft, omdat rekening wordt gehouden met dat lager recent inkomen. Het is wel aan de huurder om dit verzoek tot huurprijsverlaging bij de sociale huisvestingsmaatschappij in te dienen en dit ook te staven met de inkomensbewijzen van de drie laatste maanden.

Gaat het over een tussentijdse huurprijsherziening omdat de huurder of een gezinslid met pensioen is gegaan, dan wordt op vraag van de huurder en mits hij de pensioenfiches voorlegt, de huurprijs tussentijds aangepast op de eerste dag van de maand volgend op de maand waarin hij de stavingstukken aan zijn huisvestingsmaatschappij heeft bezorgd. In dit geval, én enkel in dit geval, dient de huurprijs ook de volgende drie jaren berekend te worden aan de hand van het recenter pensioeninkomen. Tot opnieuw het geïndexeerd netto-belastbaar inkomen van drie jaar terugslaat op het volledige jaar waarin de huurder of een gezinslid op pensioen is gegaan. Die tussentijdse herziening geldt natuurlijk enkel indien door het pensioen het recente inkomen lager is dan het netto-belastbaar inkomen van drie jaar terug. Is het globale recente inkomen van de huurder en zijn gezinsleden echter om een andere reden minstens 20 % lager dan het netto-belastbaar inkomen van drie jaar terug, zonder dat iemand de huurwoning heeft verlaten, en staaft de huurder die daling, dan dient op zijn verzoek de huisvestingsmaatschappij de (lagere) huurprijs tussentijds te herberekenen en toe te passen. De lagere huurprijs wordt dan van toepassing op de eerste dag van de maand die volgt op de aangetoonde periode van drie maanden inkomensdaling.

Deze lagere huurprijs is dan voor minstens drie maanden tussentijds 'verworven'. Nu zijn er twee mogelijkheden. Ofwel vraagt de maatschappij aan de huurder na de toegekende huurprijsverlaging voor een periode van drie maanden om het voortduren van deze inkomensdaling verder te bewijzen, door opnieuw de drie meest recente maandinkomens te bezorgen. Dan zal de lagere tussentijdse huurprijs verder lopen voor een nieuwe periode van drie maanden en zo verder. Staaf hij dit niet, dan gebeurt de huurprijsaanpassing opnieuw aan de hand van het netto-belastbaar inkomen van drie jaar terug. Ofwel vraagt de maatschappij na drie maanden verlaagde huurprijs niet om het voortduren van dit inkomensverlies te bewijzen. In dit geval blijft de tussentijdse verlaagde huurprijs van toepassing tot het einde van het lopende jaar.

Maar wat gebeurt er nu op 1 januari van het jaar dat volgt op deze inkomensdaling? Wordt dan de huurprijs opnieuw berekend aan de hand van het gezinsinkomen van drie jaar terug of dient de maatschappij opnieuw actief aan de huurder te vragen om z'n recent lager inkomen te bewijzen? De rechtbank van eerste aanleg van West-Vlaanderen, afdeling Kortrijk, oordeelde in beroep dat de huisvestingsmaatschappij ook bij de jaarlijkse huurprijsberekening het voortduren van de inkomensdaling met minstens 20

% in vergelijking met het netto-belastbaar inkomen van drie jaar terug actief moet vragen aan de huurder, en als ze dit niet doet, dat het lager gezinsinkomen moet worden gehanteerd.

Hierop heeft op verzoek van de huisvestingsmaatschappij De Mandel, het Hof van Cassatie in zijn arrest van 9 december 2016 dit vonnis verbroken. Volgens dat Hof doet een tussentijdse huurprijsherziening wegens gedaald inkomen met minstens 20 % geen afbreuk aan de basisregel dat de huurprijs jaarlijks wordt aangepast aan de hand van het netto-belastbaar inkomen van drie jaar terug. De huisvestingsmaatschappij moest dus niet aan de huurder vragen om de verderzetting van het gedaald inkomen te bewijzen, en kon dus volstaan om de inkomensgegevens op te vragen met het oog op de jaarlijkse berekening.

Dit arrest, dat op puur wettelijke gronden correct is, heeft wel tot gevolg dat de huurder telkens opnieuw het initiatief moet nemen voor een nieuwe tussentijdse huurprijsverlaging. Terwijl uiteraard niet alle sociale huurders dit weten. Het zou daarom verstandig zijn dat in de toekomst ook de actieve openbaarheid van toepassing zou worden op huisvestingsmaatschappijen en niet louter de regels inzake passieve openbaarheid. Eigenlijk zou dat een evidentie moeten zijn voor het beleid. Welk parlementslid wil dit debat eens aankaarten?

Hof van Cassatie (1ste Kamer) 9 december 2016,
R.W. *2017-2018, nr. 35, blz. 1387*

HUURDER / VERHUURDER:

WIE HEEFT GELIJK, WIE KRIJGT GELIJK?

Met de invoering van het Burgerlijk Wetboek indertijd wilde de overheid dat iedereen, van aan de wieg tot in het graf, gelijke rechten en plichten kreeg. Bedoeling was dat de ongelijkheid uit het verleden onvermijdelijk zou verdwijnen. Niet alleen afstamming, samenwonen met een andere (huwelijksrecht) en erfenissen wordt er geregeld; ook het aangaan van contracten. Bedoeling is dat we allemaal evenwaardige partijen zijn. Maar, zo besluit de overbuurvrouw tijdens het wekelijkse aperitiefmoment op dinsdagochtend, voor mij is het zonneklaar dat gelijke rechten en kansen niet volstaan voor een gelijke verdeling van de rijkdom en bezittingen. Toen ik hier begon te huren, hadden er zich nog vele anderen kandidaat gesteld. Ik moest het dus niet te hard spelen in de onderhandelingen over de clausules in mijn huurcontract, integendeel, zijn voorstel van contract was te nemen of te laten. En nu zit ik hier met die contractuele bepaling die mij verplicht jaarlijks al mijn muren te herbehangen. Kan zoiets wel? Vraag het eens aan de huurdersbond, die weten wel raad, zoals blijkt uit onderstaande huuranekdotes.

Buxusmot en afgestorven of stervende planten: huurschade of een geval van overmacht?

Lies heeft bewust voor het platteland gekozen toen ze het ouderlijk huis verliet. Van jongs af aan had ze groene vingers. Ze vond het dan ook belangrijk, nu ze haar eigen vleugels openslaat, een woning met ruime tuin te huren. Het liefste wat ze doet, zodra ze thuis is van het werk, is urenlang bezig zijn in de tuin. Bloemen, gras, planten, struiken… ze ziet de natuur in al haar variaties even graag. Maar haar lievelingen zijn toch haar buxusstruiken die ze in alle mogelijke kunstige vormen knipt. Ongeveer wekelijks doet ze hiervoor ook een beroep op een professionele tuinfirma om haar bij te staan.

Groot was haar consternatie dan ook toen ze op een zonnige lentedag in de tuin haar ochtendlijke koffie wou nuttigen en ze haar buxussen tot op het laatste blaadje kaalgevreten zag. Ze had al iets in de mot, want de hele week merkte ze dode blaadjes op, kale takjes, bladskeletten en spinsel. Na wat speurwerk op het internet denkt ze de schuldige te hebben gevonden: de buxusmot. Welke schade richt de buxusmot nu precies aan? Het begint klein en aan de onderkant van de blaadjes, zodat je het aanvankelijk niet meteen merkt, maar grote hoeveelheden rupsen leiden uiteindelijk tot kaalvraat. Kan je iets doen tegen de buxusmot? Als dit mogelijk is, kan je voor een mix aan planten zorgen, dus een mix van je lievelingsbuxussen en andere planten en struiken. Je kunt de beestjes ook met de hand verwijderen, bij voorkeur in het voorjaar, in hun rupsfase, om latere meerschade te voorkomen, maar dan moet je natuurlijk wel weten hoe ze er uit zien.

Maar daarvoor is het nu te laat voor Lies, de schade is al aangericht. En op het einde van haar huurcontract moet ze de tuin natuurlijk wel teruggeven in dezelfde staat als ze die bij de aanvang heeft ontvangen, met buxussen dus. Maar op familiefeestjes heeft ze van vele anderen hetzelfde verhaal gehoord. Als iedereen erover klaagt dat er niets te doen is tegen de buxusmot, kan je dan geen overmacht inroepen? De huurwet zegt dat schade door overmacht voor de verhuurder is. De huurder staat wel in voor het onderhoud en bijvoorbeeld het nodige snoeiwerk, maar als bijvoorbeeld de haag volledig moet worden vervangen, dan gaat men ervan uit dat dit ten laste van de verhuurder is. Ze zal dus tuintechnisch bewijsmateriaal moeten verzamelen dat je er daadwerkelijk niets aan kan doen. Bijkomende vraag in deze kwestie is dat de tuinman wekelijks is langs geweest en dat die blijkbaar ook niet tot handelen is overgegaan. Het is dus eenvoudig: ofwel kon er wel iets aan worden gedaan, en dan is dat eigenlijk de verantwoordelijkheid van de tuinman, ofwel kon die er ook daadwerkelijk echt niets aan doen, en dan is het duidelijk overmacht. Want als er inderdaad bestrijdingsmiddelen voor bestaan, dan mocht Lies ervan uit gaan dat de – professionele – tuinman die ook had gekend. Weet wel dat chemische bestrijding van de buxusmot vele keren erger voor de natuur is dan de soort gewoon te laten gedijen…

Opeenvolging van kortlopende huurcontracten

Ruben huurt een leuk appartementje in het zakenkwartier van Wachtebeke, een landelijke gemeente in Oost-Vlaanderen, naast Zelzate, dat op zijn beurt bekend is van de Gentse haven en zijn industriële activiteiten. Hij beschikt over een huurcontract van een jaar dat binnenkort een einde kan nemen. Hij vraagt zich nu af wat er na dat jaar allemaal kan gebeuren. Standaardduur in de woninghuurwet is negen jaar, onder meer om de woonzekerheid van de gezinswoning van de huurder te beschermen. Door deze bescherming riskeert die geen opzegging door de verhuurder als hij via een aangetekende brief bepaalde herstellingswerken wil afdwingen. Maar in verhuurderskringen werd die standaardduur van negen jaar met argusogen ontvangen: *'ga ik nu voor negen jaar aan mijn huurder vastzitten…?'* Vandaar dat de wet als uitzondering het kortlopende huurcontract van maximum drie jaar toeliet. Maar wat als uitzondering bedoeld was, blijkt in de praktijk toch goed voor de helft van alle contracten.

Maar wat gebeurt er nu na deze kortlopende duur? De wet zegt dat als het kortlopende contract niet wordt opgezegd tegen de overeengekomen korte duur, het dan automatisch wordt omgezet in de negenjarige standaardduur. Maar ook dat deed menig wenkbrauwen fronsen in dezelfde verhuurderskringen: *zit ik na die proefperiode van bijvoorbeeld een jaar dan meteen voor negen jaar vast aan mijn huurder…?* Vandaar dat de woninghuurwet het toelaat dat

het kortlopende contract nog eenmaal, aan dezelfde voorwaarden, schriftelijk kan worden verlengd met nog eens een korte duur, onder de voorwaarde dat ze samen niet langer dan drie jaar mag duren.

Dat lijkt op het eerste zicht duidelijk. Maar van meet af aan was er discussie over wat onder 'schriftelijk' moest worden verstaan. Was er daadwerkelijk een nieuw schriftelijk contract van korte duur nodig, of volstond het dat het originele contract – dat verplicht schriftelijk moest worden vastgelegd wegens afwijkend van de negenjarige standaardduur – over een verlengingsclausule beschikte? Vele kortlopende contracten vermelden dat als het niet wordt opgezegd tegen het einde van de korte duur, het automatisch nog eens met dezelfde duur zal worden verlengd. Sommige specialisten in hun gespecialiseerde boeken beschouwden dit ook als een schriftelijke verlenging; anderen dan weer niet. Die discussie, die jaren- en zelfs decennialang in de huurwereld werd gevoerd, leidde tot onzekerheid bij de huurder die bijvoorbeeld in het tweede jaar wilde verhuizen. Was zijn contract omgezet in negen jaar, dan kon hij dat opzeggen, weliswaar met twee maanden schadevergoeding indien geregistreerd, maar als hij daarentegen nogmaals een contract van een jaar had, dan zat er niets anders op dan dit te verbreken als de verhuurder niet akkoord ging met een minnelijke beëindiging. Het Hof van Cassatie heeft die discussie in zijn arrest van 22 oktober 2017 definitief beëindigd: een verlengingsbeding is wettelijk (zie vorige Huurdersblad, nr. 234). Ruben weet voortaan waar hij aan toe is, als zijn kortlopend contract een automatisch verlengingsbeding bevat, zit hij nog eens vast voor een jaar.

> Probleem is: wat verstaat men onder 'schriftelijk'?

Zelfde discussie, maar deze keer anderhalf jaar later. Normaal gezien treedt het nieuwe Vlaamse huurdecreet in werking op 1 januari 2019. Dat voorziet dat de huurder het kortlopend contract wel perfect kan opzeggen. Schadevergoeding bedraagt dan anderhalve, één of halve maand huur als hij dat opzegt in het eerste, tweede of derde jaar. Niet elk kortlopend contract beschikt over een automatische verlengingsclausule. Indien van wel, dan kan de huurder dat in het tweede jaar opzeggen met een schadevergoeding van één maand huur. Is het daarentegen omgezet in een negenjarig contract – omdat het geen verlengingsclausule heeft – dan zal die opzeggingsvergoeding twee maanden huur bedragen. De verlenging met nog eens een jaar speelt hier dus in het voordeel van de huurder, als hij in het tweede jaar weg wil. Nadeliger is dat de verhuurder het zonder problemen kan opzeggen tegen het einde van dat tweede jaar, wat dus nefast is voor de woonzekerheid van de huurder…

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).

De natuur is niet tegen te houden en bomen groeien en worden hoger en hoger, totdat de buren kunnen beginnen klagen dat die hun zonlicht belemmeren. Moeten ze dan de huurder of de verhuurder hierover aanspreken? Ten laste van wie komt het snoeien van bomen en hagen? Wie moet er op het internet *de beginselen van een goede tuinbouwkundige* gaan opzoeken? Misschien beter: 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)

Opgelet, het ziet ernaar uit dat de huurwet op 1 januari 2019 zal wijzigen voor huurcontracten die na die datum worden gesloten. Voor bestaande schriftelijke contracten blijft de woninghuurwet, zoals beschreven in het Nieuwe Huurboek + addendum, van toepassing.

WONEN IN 2050: DE AMBITIE VAN VLAANDEREN

De politiek denkt altijd op korte termijn. **Het is een veelgehoorde uitspraak in de dorpsstraten en stadslanen. Deze keer niet. De Vlaamse regering keurde een woonplan goed met de blik op 2050. Na een uitgebreide analyse van de situatie vandaag, stellen ze het toekomstbeeld scherp:**

'In 2050 kan iedereen in Vlaanderen woonzeker en betaalbaar wonen in een aangepaste en kwaliteitsvolle woning en woonomgeving. De woningmarkt is inclusief. Er is gelijke toegang en een voldoende en flexibel aanbod'.

Ze leggen zichzelf ook vijf specifieke doelstellingen op om dit waar te maken. We overlopen ze hieronder een voor een.

1 In 2050 zijn alle woningen kwaliteitsvol

doelstelling Vlaamse regering	nu	2020	2030	2040	2050
aandeel woningen van toereikende kwaliteit	62,8 %	70 %	80 %	90 %	100 %
aandeel woningen dat 'goed' of 'matig' is	89,3 %	91 %	94 %	97 %	100 %

37 % van de woningen voldoet niet aan de minimale kwaliteitsvereisten. Op de private huurmarkt gaat het zelfs over 47 % van alle woningen. Stelselmatig moet de woningkwaliteit dus verbeteren. Tegen 2020 moet het aandeel woningen van toereikende kwaliteit gestegen zijn tot 70 % om elk decennium weer 10 % beter te doen. Om de kwaliteit op de huurmarkt omhoog te halen, zullen wel specifieke maatregelen nodig zijn. Het beleidsplan zegt echter niks over de manier waarop de doelstellingen moeten worden bereikt.

Het nieuwe wonen

Ondanks het hoge aantal woningen met kwaliteitsproblemen, blijkt uit bevragingen toch dat woningen vaak als 'goed' of 'matig' worden bestempeld. Nu al gaat het over bijna 9 op 10 woningen, maar ook dat moet in 2050 dus 100 % worden. Het valt op dat er geen doelstelling wordt beschreven over de energiekwaliteit van de woning, terwijl het toch duidelijk is dat we voor een grote opdracht staan om onze woningen energiezuiniger te maken.

2 In 2050 is menswaardig wonen voor iedereen betaalbaar

doelstelling Vlaamse regering	nu	2020	2030	2040	2050
aandeel huishoudens met een woonquote lager dan 30 % (exclusief bijkomende woonuitgaven)	83,7 %	↗	↗	↗	↗
aandeel huishoudens met een woonquote lager dan 40 % (inclusief bijkomende woonuitgaven)	83,3 %	↗	↗	↗	↗
aandeel huishoudens met een resterend inkomen boven de norm exclusief bijkomende woonuitgaven	87 %	↗	↗	↗	↗
aandeel huishoudens met een resterend inkomen boven de norm (inclusief bijkomende woonuitgaven)	85,4 %	↗	↗	↗	↗

Naast kwaliteitsvol moet de woning ook betaalbaar blijven. Uit onderzoek weten we dat dit voor heel wat mensen vandaag een probleem is. Zeker op de private huurmarkt is het moeilijk om een betaalbare woning te vinden. De doelstellingen houden daar geen rekening mee. Een specifiek beleid voor de huurmarkt is echt noodzakelijk en zou ook benoemd moeten worden. Met dit plan drukt deze regering wel de ambitie uit om

de betaalbaarheid te verbeteren, maar concrete doelstellingen durft ze niet naar voor schuiven. De pijltjes in de tabel tonen dat mooi aan. Zelfs met nog 32 jaar voor de boeg durven ze zich er niet toe verbinden dat iedereen betaalbaar zal kunnen wonen.

3 In 2050 heeft iedereen de zekerheid te kunnen (blijven) wonen in een geschikte woning

doelstelling Vlaamse regering	nu	2020	2030	2040	2050
aandeel huishoudens die uit de huurwoning verhuisden wegens opzegging contract door verhuurder of problemen met verhuurder	7 %	↘	↘	↘	↘
aantal personen dat dak- en thuisloos is	5.458	↘	↘	↘	↘
aantal juridische uithuiszettingen	?	↘	↘	↘	↘
aandeel geregistreerde wanbetalingen hypothecaire kredieten	1,2 %	1 %	0,7 %	0,3 %	0 %

Vaak moeten personen of gezinnen tegen hun zin of door omstandigheden hun huidige woning verlaten. Het verlies van de woonst heeft heel ernstige gevolgen voor deze personen. Zeker wanneer er geen alternatief voorhanden is. Situaties van dak- en thuisloosheid zijn een van de ergste schendingen van woonzekerheid. Ook in Vlaanderen zijn deze situaties niet uitzonderlijk. Uiteraard is dit een grove aanfluiting van het recht op wonen. Het is dan ook onbegrijpelijk dat de ambitie niet wordt uitgesproken om dak- en thuisloosheid helemaal te stoppen. Een scenario waar bijvoorbeeld Finland wel naar op weg is.

Woonzekerheid betekent meteen ook dat je zeker kan zijn over je huidige woonsituatie. Contracten van lange duur dragen daar sterk toe bij. Een hoger aandeel langdurige huurcontracten is dus wenselijk. Het is daarom bijzonder jammer dat zo'n parameter niet werd opgenomen in dit woonbeleidsplan.

4 In 2050 zijn vraag en aanbod op elkaar afgestemd

doelstelling Vlaamse regering	nu	2020	2030	2040	2050
aantal wooneenheden tegenover aantal huishoudens	1,13	1,13	1,13	1,13	1,13
aandeel huishoudens dat een gebrek aan ruimte heeft	0,9 %	0,7 %	0,5 %	0,3 %	0 %
aandeel huishoudens dat behoort tot theoretische doelgroep voor woonondersteuning en deze niet krijgt	9,3 %	8 %	5 %	2 %	0 %
aandeel noodkopers	4 %	3 %	2 %	1 %	0 %

Uit onderzoek blijkt dat de woningvoorraad vandaag wel groot genoeg is, maar dat vraag en aanbod toch onvoldoende op elkaar zijn afgestemd.

wonen in 2050

Vooral op het onderste segment van de private huurmarkt stellen we vast dat de vraag veel groter is dan het aanbod. Er zijn ook veel te weinig sociale woningen. Een specifieker beleid dringt zich hier op.

5 In 2050 heeft iedereen toegang tot een woning

doelstelling Vlaamse regering	nu	2020	2030	2040	2050
aandeel verhuurders dat antwoordt andere huurder te zoeken wegens andere afkomst	22 %	18 %	12 %	6 %	0 %
aandeel verhuurders dat antwoordt andere huurder te zoeken wegens alleenstaande met kinderen	8 %	6 %	4 %	2 %	0 %
aandeel verhuurders dat antwoordt andere huurder te zoeken wegens OCMW-waarborg	36,4 %	30 %	20 %	10 %	0 %

Discriminatie is nog alomtegenwoordig. De huidige cijfers tonen dat aan. Het plan wil dat verhuurders in 2050 niet meer antwoorden dat ze een andere huurder zoeken omwille van discriminerende redenen. Nochtans is er een fundamenteel verschil tussen discrimineren en antwoorden dat je niet zal discrimineren. De doelstelling moet uiteraard zijn om het gedrag te veranderen en niet het antwoord. Daarenboven is het tijdspad weinig overtuigend. We moeten veel sneller en ingrijpender werk durven maken van een gelijke toegang tot de huurmarkt.

Conclusie

De intentie om grondig en op lange termijn na te denken, leverde een aantal lovenswaardige uitgangspunten op. Wanneer dit verder wordt uitgewerkt, blijkt echter al snel een schrijnend gebrek aan ambitie en een erg zwakke formulering van concrete doelstellingen. Het is trouwens niet omdat het woonbeleidsplan als horizon 2050 heeft, dat je niet vroeger een doelstelling mag bereiken. Op geen enkele manier zet dit plan geloofwaardig de bakens uit om in de toekomst het recht op wonen wel te realiseren voor iedereen.

DE OPKOMST VAN HET LEEGSTANDSBEHEER?

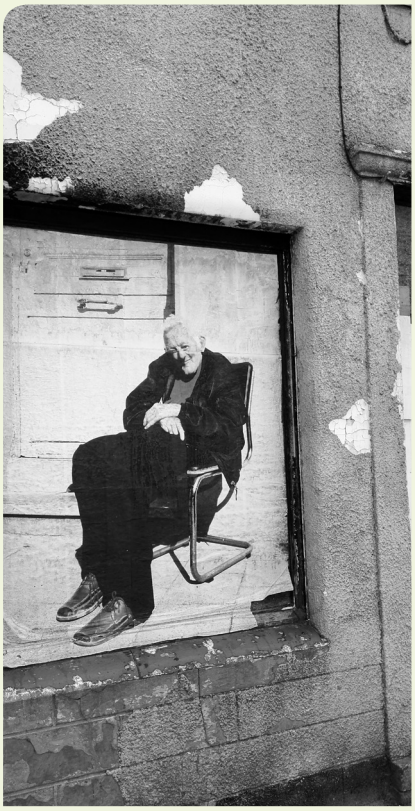
Wil je op een unieke plek wonen tegen een redelijke prijs, dan kan je je kans wagen bij een leegstandsbeheerder. Alleen word je dan nog veel minder goed beschermd dan als een gewone huurder. De woningkwaliteit is vaak ondermaats, ze kunnen je uit het pand zetten met een veel kortere termijn en te pas en te onpas kunnen ze je komen controleren. Leegstandsbeheerders bouwden een commerciële strategie uit zodat leegstaande panden tijdelijk gebruikt blijven worden. Ze volgen daarbij niet altijd even nauwgezet de wet. Soms loopt dat goed en zijn de bewoners toch heel tevreden, maar even vaak zijn de bewoners ook de dupe.

leegstand een schande

Leegstandsbeheer veronderstelt leegstand

We kennen heel wat leegstand in Vlaanderen. Oorzaken daarvan zijn erg verschillend. Het kan gaan over geërfde woningen waarover de erfgenamen nog afspraken moeten maken, het kan gaan om speculatieve redenen, over tijdelijke leegstand tussen twee verhuringen… Tegelijkertijd zijn er ook heel wat mensen op zoek naar een woning.

Het opnieuw duurzaam in gebruik nemen van leegstaande woningen moet dus gestimuleerd worden. Dit kan door aantrekkelijke alternatieven aan te reiken. Denk bijvoorbeeld aan verhuren via sociale verhuurkantoren of de woning laten renoveren door sociale economie. Wie toch langere tijd een woning laat leegstaan, moet daar ook voor kunnen worden gesanctioneerd. Hij onttrekt namelijk een schaars goed aan de markt. Vroeger waren de lokale besturen verplicht om een leegstandsregister bij te houden. Dat is nu niet langer het geval. De lokale besturen moeten nu zelf, vrijwillig, hun verantwoordelijkheid nemen om leegstand tegen te gaan.



Herbestemming voor leegstand

Precaire contracten

Ondertussen is er een commerciële strategie opgang aan het maken om die leegstaande panden tijdelijk te laten bezetten. Leegstandbeheerders maken afspraken met eigenaars om hun vastgoed te beheren. Ze zoeken dan personen die tijdelijk dat leegstaande vastgoed willen bezetten. De bekendste leegstandbeheerders zijn Camelot, Entrakt en Interim Vastgoedbeheer. In deze formule worden geen huur- maar bezettingscontracten gesloten. De positie van de bewoner is dan een stuk kwetsbaarder. Er moeten echter goede redenen zijn waarom er wordt gekozen voor zo'n contract, anders kan dit gezien worden als het ontlopen van de huurwetgeving en zal een vrederechter dit toch behandelen als een huurcontract.

> Leegstaande woningen zijn een doorn in het oog voor wie koortsachtig op zoek is naar een geschikte huurwoning

Nadelige contracten

De bezettingscontracten zijn vaak erg nadelig voor de bewoners. Veel bepalingen die in de contracten staan en waar je er dus van uit gaat dat je ze moet volgen, zijn eigenlijk ongeldig. Deze bepalingen zijn dan nietig. Dat betekent dat je er geen gevolg aan moet geven en kan doen alsof ze niet bestaan. De rest van het contract blijft uiteraard wel van toepassing. Een treffend voorbeeld van zo'n bepaling is dat een bezetter afstand zou moeten doen van een schadevergoeding wanneer hij het goed niet kan gebruiken. Dat soort bepalingen zijn dus helemaal niet geldig. En wat had je gedacht van de contractuele bepaling dat je geen contact mag opnemen met de pers? Het komt ook frequent voor dat de opzeggingstermijnen ontzettend kort zijn (bijvoorbeeld vijftien dagen). In die tijd is het natuurlijk bijna onmogelijk om iets anders te vinden. Soms wordt het zelfs verboden om er je domicilie te plaatsen en in veel typecontracten staat te lezen dat de beheerder op elk moment mag langskomen zonder te verwittigen.

Daarnaast krijgen de huurdersbonden ook verschillende contracten onder handen met

Leegstand in Vlaanderen

onevenwichtige bedingen. Dit zijn bepalingen die veel strenger zijn voor de bewoner dan voor de aanbieder. Omdat de aanbieder een professionele organisatie is, mag ze dit soort onevenwichten niet in de contracten zetten, dit volgens bepalingen van het economisch recht. Een voorbeeld is dat van de bezetter verwacht zou worden dat alle communicatie via een aangetekend schrijven moet gebeuren, terwijl de leegstandsbeheerder dit zelf niet hoeft te doen.

Woningkwaliteit

Niet alleen woningen of appartementen worden via dit systeem aangeboden, maar ook soms kastelen en soms zelfs panden die eigenlijk niet voor bewoning zijn bestemd, zoals handelsruimtes, ateliers of zwembaden. Nochtans dient elk gebouw dat ter beschikking wordt gesteld voor bewoning, ongeacht het soort contract, te voldoen aan de minimale woningkwaliteitsvereisten. We horen bijvoorbeeld dat er niet altijd verwarming is voorzien of dat er vochtproblemen zijn. Controles ontbreken echter vaak.

Sociale huisvesting en overheden

Ook heel wat lokale besturen, de Regie der Gebouwen en sinds kort ook sociale huisvestingsmaatschappijen beginnen gebruik te maken van dit systeem. Nochtans zouden overheden en sociale huisvestingsmaatschappijen er bij uitstek in moeten slagen om leegstaande panden meteen opnieuw duurzaam te gebruiken, eventueel na de nodige renovatiewerken. Overheden, of organisaties die werken in opdracht van overheden, zouden niet mogen meegaan in de bediscussieerbare praktijken van leegstandbeheerders.

Buurlanden

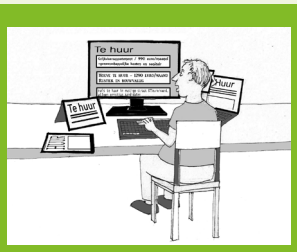
In onze buurlanden zien we dat dit soort praktijken al veel meer ingeburgerd zijn. In België gaat het vooralsnog over een beperkt aantal panden in een beperkt aantal regio's. Vaak gaat het strafbaar stellen van kraken gepaard met een sterke uitbreiding van het aantal ter beschikking gestelde panden. In Nederland bijvoorbeeld zijn er sindsdien heel wat leegstandsbeheerders actief die ook heel veel panden beheren. Ook daar komen steeds sterkere geluiden van ontevreden bewoners met precaire bezettingscontracten (meer hierover in Huurdersblad 229, met de bespreking van de film van Abel Heijkamp over dit onderwerp en het schrijnende verhaal van enkele bewoners. Check het op de website!).

Wettelijk kader

In maart dit jaar werd een hoorzitting georganiseerd in de commissie wonen van het Vlaams parlement. Daar reageerde het Vlaams Huurdersplatform op dit fenomeen en op een conceptnota die werd ingediend door CD&V. In die nota werd nader onderzoek gevraagd. De huurdersbonden en het Vlaams Huurdersplatform kunnen zich vinden in zo'n onderzoek, maar vragen om eerst na te denken of een specifiek wettelijk kader wel wenselijk is. Wil je de volledige hoorzitting nog eens herleven, dan kan dat op https://www.vlaamsparlement.be/commissievergaderingen/1238888.

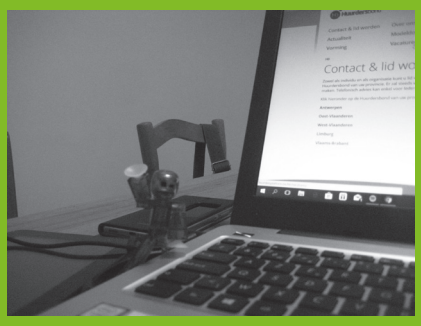
PRIVACYREGELGEVING

Sinds 25 mei 2018 geldt een nieuwe Europese privacyregelgeving. De huurdersbonden dragen de privacy van hun leden hoog in het vaandel. De persoonsgegevens die je met de huurdersbond deelt, worden goed beschermd. Indien je je gegevens wil inzien, wijzigen of laten verwijderen, kan je contact opnemen met je huurdersbond. De uitgebreide privacyclausule kan je terugvinden op onze website www.huurdersbond.be.



ADRESWIJZIGING

Jaarlijks verhuizen heel wat gezinnen naar een andere woning. Voor veel mensen zorgt dit voor een verhoogde stressfactor, die gepaard gaat met angstklachten, aanpassingsstoornissen en zelf depressie. Maar bij de meeste mensen verdwijnen die op den duur. Maar als je er langer dan twee maanden last hebt, dan moet er medische hulp worden gezocht. Verminder alvast één stressmoment: als je het Huurdersblad ook op je nieuwe adres wilt lezen, breng dan zeker je lokale huurdersbond op de hoogte. Een berichtje met je lidnummer, oud en nieuw adres naar je lokale huurdersbond volstaat. Wij doen het nodige.



WWW.HUURDERSBOND.BE

Zit jij ook de hele dag op telefoon, tablet of computer met rood doorlopen ogen te turen, continu op zoek naar huurnieuws? Eén oplossing: check regelmatig onze website. Of nog: zit jij ook met het verlangen om voortdurend verbonden te zijn met alles wat er gebeurt in de wondere wereld van huren en verhuren; maar begint dit een schaduwzijde te werpen op je gezinsleven omdat je huisgenoten zich verwaarloosd voelen? Schrijf je dan in op onze digitale nieuwsbrief op onze website. Op geregelde tijdstippen kan je dan even blij opspringen bij elke nieuwe pling die onze nieuwsbrief je brengt.

DEEL 2

COMMUNICEREN MET DE VERHUURDER

De avonden zijn weer lang en zwoel. Ideaal om tijdens een terrasje – glaasje rosé bij de hand – je huurcontract nog eens boven te halen om te zien wat je indertijd eigenlijk allemaal hebt ondertekend. En ergens lees je dat de opzegging aangetekend moet gebeuren. Maar klopt dat wel, vraag je je af, want je hebt je vorig contract per e-mail opgezegd, en de verhuurder maakte hier helemaal geen probleem van, integendeel, ook hij stelde in een reply de bezoekuren voor. Dat ging allemaal heel vlot en bovendien snel en goedkoop. Een aangetekende brief kan al enkele dagen onderweg zijn, en je moet dan al thuis zijn als de postbode hem voor de eerste keer aanbiedt – als hij dat al doet – zo niet moet je nog eens speciaal gaan aanschuiven in het postkantoor. Is dat niet wat te omslachtig in deze moderne tijden van vandaag…?

Maar kan het contract je verplichten dat je met een aangetekende brief je opzegging geeft? Sommige huurcontracten gewagen zelfs – anno 2018 – van een deurwaardersexploot. We hebben dit thema al eens aangekaart in Huurdersblad 230 van maart 2017 (check de website!), hoe communiceer je met je verhuurder? Als je wil opzeggen, moet dit dan verplicht via een aangetekende brief? Of volstaat een gewone brief, e-mail of zelfs handgebaar?

De opzegging: geen vormvereisten, wel vereiste van duidelijkheid

Om te beginnen, de wet zelf legt geen vormvereisten op aan de opzegging, althans, wat de vorm van communiceren betreft. Men gaat er wel van uit dat een opzegging ondubbelzinnig en duidelijk moet zijn. De tegenpartij moet weten waar ze staat. Nergens in de wet zal je er lezen dat dit met een aangetekende brief moet. Probleem is wel de bewijslast. Als puntje bij paaltje komt, zal degene die het contract heeft opgezegd, wel moeten kunnen aantonen dat hij dat daadwerkelijk heeft gedaan. En dan is een aangetekende brief toch vaak de enige manier… tenzij de tegenpartij je opzeggingsbrief, die je haar per gewone brief had bezorgd, of gewoon onder de voordeur geschoven, zelf schriftelijk heeft beantwoord.

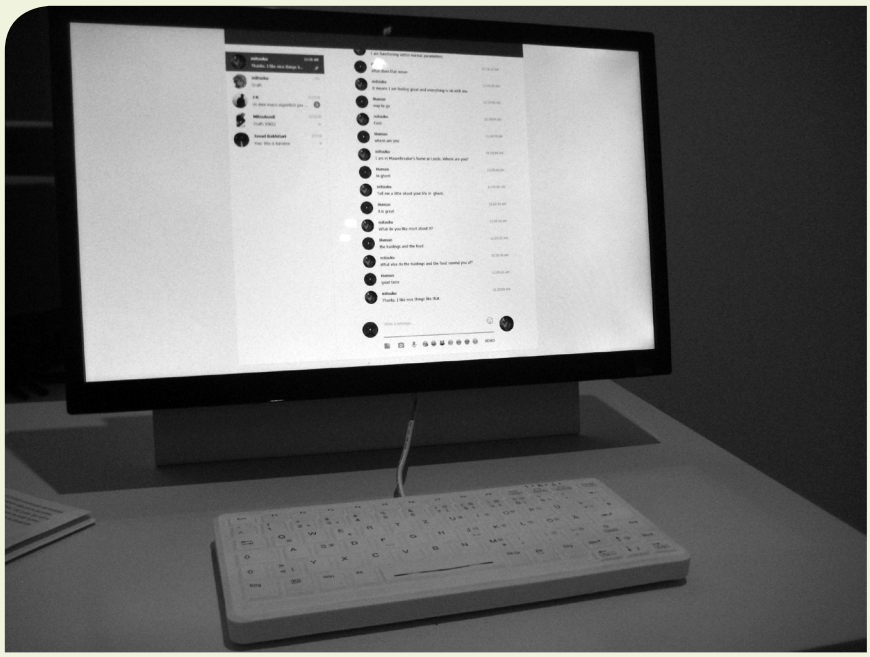
Soms legt de wet wel uitdrukkelijk op hoe moet worden gecommuniceerd. Werd je huurcontract opgezegd tegen een bepaalde datum, maar kan je om een of andere reden niet tijdig verhuizen, dan kan je altijd een verlenging wegens buitengewone omstandigheden aanvragen. Het kan altijd dat je tijdens de opzeggingstermijn een ongeval met de wagen krijgt waardoor je je lange tijd niet kan verplaatsen, zodat je niet tijdig een andere woning hebt gevonden. Dan kan je – minstens één maand voor het verstrijken van de opzeggingstermijn – die verlenging aan de verhuurder vragen. En hier zegt de woninghuurwet wel uitdrukkelijk dat je dit – anders is je aanvraag niet geldig – met een aangetekende brief moet doen.

De wet zegt ook dat de verhuurder de indexering van de huurprijs schriftelijk moet vragen. Aangetekend is niet noodzakelijk. Maar vorige week kreeg je een sms'je van de verhuurder waarin hij om de indexatie van de huurprijs vroeg. Is dat dan ook schriftelijk?

Schriftelijke vs. mondelinge communicatie

Wat is dus schriftelijk? Om die term te definieren, moeten we kijken naar het tegenovergestelde van schriftelijk. En dat is mondeling. En hoe staan die twee tegenover elkaar?

Bij mondelinge (of verbale) communicatie heb je meteen reactie van je gesprekspartner, die

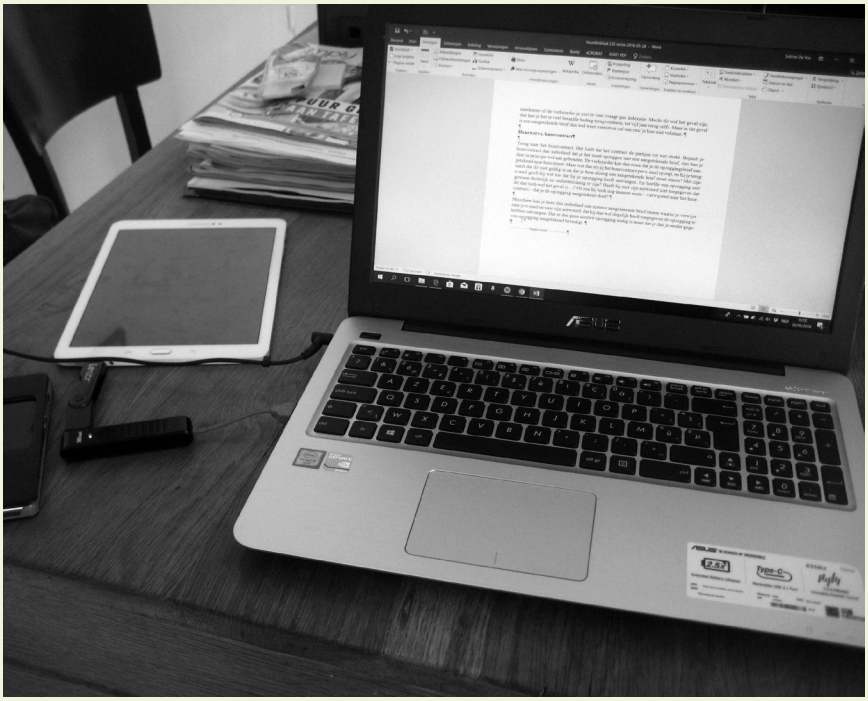


reageert op jouw mededeling. Bij schriftelijke communicatie is dat niet het geval. Mondelinge communicatie is ook beperkter qua toehoorders, hoewel je dit ook moet nuanceren (enkel de gesprekspartner of aanwezigen horen je boodschap). Dit kan in een persoonlijk gesprek, een groepsgesprek, in een vergadering, debat of lesmoment in een auditorium of tijdens een speech aan een zeer groot publiek. En je kan verifiëren of de toehoorder of gesprekspartner je boodschap heeft begrepen door meteen vragen te stellen. Interactie heet dit.

Nadeel bij mondelinge communicatie is dat je in de meeste gevallen achteraf niet kunt bewijzen wat je precieze boodschap is geweest. Je kan die immers niet reproduceren. Bij schriftelijke communicatie is dat wel het geval. Je kan je boodschap nadien nog steeds eens (laten) herlezen. Als we het hebben over persoonlijke interactie om mondelinge communicatie te definiëren, kunnen we stellen dat ook de rooksignalen, morse en zelfs de Afrikaanse *tam tam* allemaal tot schriftelijke communicatie behoren. Hier kan je je wel de vraag stellen of je de boodschap dan wel nog kan herlezen. Dat is uiteraard wel het geval bij een gewone brief, e-mail en sms. En soms hebben schriftelijke en mondelinge communicatie overlappende eigenschappen. Schriftelijke communicatie kan ook gericht zijn aan één persoon, of aan een hele groep. Dat is eigenlijk ook het geval bij mondelinge communicatie.

Welke vorm van communicatie kiezen?

Je weet wat je boodschap is, wat je ermee wilt bereiken en voor wie ze bestemd is. Daarna moet je het medium kiezen waarmee je je boodschap zo goed mogelijk bij je doelgroep kunt brengen. Kies je voor een mondeling medium, zoals een rechtstreeks gesprek, een telefoongesprek, een voicemailbericht, een vergadering, een toespraak of een mondelinge presentatie? Of is een schriftelijk medium geschikter, bijvoorbeeld een brief, een e-mail, een sms, een voorlichtingsbrochure of een juridische tekst? Je keuze wordt door uiteenlopende factoren beïnvloed. Zo zijn er de specifieke eigenschappen van elk mondeling, schriftelijk en elektronisch medium. Daarnaast zijn er andere factoren die bij de mediumkeuze een rol spelen, zoals de doelgroep, de context, de gewenste responstijd, de aard en de omvang van je boodschap. Het is dus soms een hele kunst om het geschikte medium te kiezen.



Vermindering onroerende voorheffing anders voor sociale huurders

Geschreven boodschappen zijn veel meer eenrichtingsverkeer, zonder visueel contact of non-verbale informatie. Daardoor kan je niet altijd even snel merken of de lezer je boodschap verwerkt zoals je dat zelf wilt. Bij elektronische media zoals e-mail, sms en chatboxen heb je wel meer interactie en kan je sneller bijsturen dan bij een brief. Dus als het gaat om het criterium interactie, is dat er, net zoals bij mondelinge communicatie, wel meer bij e-mail, sms of chatboxen, de elektronische media dus. Maar dat is niet hoofdcriterium, want op krantenberichten wordt soms ook gereageerd in lezersbrieven; brieven worden ook soms beantwoord. Als het gaat om het criterium dat je boodschap kan blijvend worden gelezen om het te hebben over schriftelijke communicatie, dan is een brief, e-mail of sms ook het geval. Maar niet de rooksignalen van de indianen.

Terug naar de huurwet

Strikt gezien volstaat een sms'je opdat de verhuurder geldig om de indexering van de huurprijs kan vragen. Sms'jes worden inderdaad beschouwd als schriftelijke communicatie. Krijg je dus zoiets op je smartphone, dan is dat in principe geldig. Maar laat het toch maar eerst eens narekenen of de verhuurder je niet te veel vraagt qua indexatie. Mocht dit wel het geval zijn, dan kan je het te veel betaalde bedrag terugvorderen, tot vijf jaar terug zelfs. Maar in dat geval is een aangetekende brief dan wel weer vereist en zal een sms'je hier niet volstaan.

Huurwet vs. huurcontract

Terug naar het huurcontract. Het luidt dat het contract de partijen tot wet strekt. Bepaalt je huurcontract dan inderdaad dat je het moet opzeggen met een aangetekende brief, dan ben je daar in principe wel aan gebonden. De verhuurder kan dan eisen dat je de opzeggingsbrief aangetekend naar hem stuurt. Maar wat dan als jij het contract per e-mail opzegt, en hij je terugmailt dat dit niet geldig is en dat je hem alsnog een aangetekende brief moet sturen? Met zijn e-mail geeft hij wel toe dat hij je opzegging heeft ontvangen. En hoefde een opzegging niet gewoon duidelijk en ondubbelzinnig te zijn? Heeft hij met zijn antwoord niet toegegeven dat dit dan toch wel het geval is…? Of zou hij toch nog kunnen eisen – verwijzend naar het huurcontract – dat je de opzegging aangetekend doet?

Misschien kan je hem dan inderdaad een nieuwe aangetekende brief sturen waarin je verwijst naar je e-mail en naar zijn antwoord, dat hij dan wel degelijk heeft toegegeven de opzegging te hebben ontvangen. Dat er dan geen nieuwe opzegging nodig is maar dat je dan je eerder gegeven opzegging aangetekend bevestigt.

SOCIALE HUURDERS IN VLAANDEREN MOETEN NU SLAGEN IN NEDERLANDSE TAALKENNIS

In de vorige vier Huurdersbladen hadden we het al uitvoerig over de recente wijzigingen in de sociale huurwetgeving. Voor de volledigaards onder ons: wie de volledige artikelenreeks wil lezen, kan, zoals altijd trouwens, terecht op de website www.huurdersbond.be, onder de rubriek Huurdersblad. In dit nummer lichten we de aanscherping van de taalkennisverplichting in de sociale huur toe, die in voege is getreden op 1 november 2017. In het volgende Huurdersblad (236) gaan we nader in op de uitstel- en vrijstellingsgronden en de procedure voor het opleggen van administratieve geldboetes.

Nederlands in de sociale huur

Van taalbereidheid naar taalkennis

Voorheen dienden sociale huurders die geen basiskennis van het Nederlands hadden, inspanningen te leveren om een basiskennis van de Nederlandse taal te bemachtigen. Dat heette de zogenaamde *taalbereidheid*. Men diende dan een cursus NT2 te volgen bij een centrum voor basiseducatie of centrum voor volwassenonderwijs of een ander erkend vormingsaanbod, en aantonen dat men minstens voor 80 % de lessen Nederlands voor anderstaligen volgde. Die inspanningsbereidheid was zowel een voorwaarde voor inschrijving als toelating tot de sociale huur. En betrof tevens een verplichting die op de sociale huurder rustte (de cursus Nederlands blijven volgen), die mogelijk met een geldboete van gemiddeld 150 euro kon worden gesanctioneerd en zelfs kon oplopen telkens men hieraan niet voldeed. De Vlaamse regering en het parlement waren immers van oordeel dat een basiskennis van de Nederlandse taal nodig is voor een goede communicatie onder de bewoners onderling en tussen de sociale huisvestingsmaatschappij en de huurder. En dus ook onontbeerlijk is voor de veiligheid en de leefbaarheid in de sociale huisvesting.

Met ingang van 1 november 2017 heeft de Vlaamse regering nu de taalregels in de sociale huur enerzijds versoepeld en anderzijds verstrengd.

Versoepeling van de taalregels

De versoepeling bestaat erin dat vanaf 1 november 2017 de Nederlandse taalbereidheid (het volgen van lessen Nederlands) niet langer een voorwaarde wordt voor de inschrijving als kandidaat-huurder of voor de toelating tot een sociale huurwoning. En ook is het niet langer een huurdersverplichting meer die in samenspel met andere tekortkomingen zou kunnen leiden tot een gemotiveerde opzegging van de sociale huurovereenkomst door de sociale huisvestingsmaatschappij.

Verstrenging van de taalregels

Maar tegelijk heeft de Vlaamse overheid de taalregels echter ook verstrengd. Wie namelijk met ingang van 1 november 2017 in Vlaanderen sociale huurder wordt (door toetreding of sluiten van een sociaal huurcontract), krijgt voortaan de verplichting om aan te tonen dat hij over een basiskennis van de Nederlandse taal beschikt. Dit is het niveau dat overeenstemt met het niveau A1 van het *Europees referentiekader voor moderne vreemde talen*. Het betreft dus niet langer een inspanningsverplichting maar een resultaats-

Wijzigingen sociale huur

Verstrenging van de taalvereiste voor sociale huurders

verplichting. In de plaats van een *taalbereidheid* wordt de voorwaarde nu aangescherpt tot een *taalkennis* van de Nederlandse taal, althans op een zeer eenvoudig en elementair niveau.
Voor wie sociale huurder is geworden tussen 1 januari 2008 en 31 oktober 2017, wijzigt er niets. Zij blijven onderhevig aan de *taalbereidheidsverplichting* (minstens 80 % lesuren NT2 volgen of gevolgd hebben) en een cursus inburgering (met maatschappelijke oriëntatie) indien ze inburgeringsplichtig zijn. Wie reeds voor 1 januari 2008 sociale huurder was, hoeft ook niet aan de taalbereidheidsvereiste te voldoen.

Basistaalvaardigheid Nederlands: wat houdt het in en hoe aantonen?

Hoe kan, wie nu sociale huurder wordt, aantonen dat hij over een basiskennis Nederlandse taal beschikt? In de praktijk speelt die verplichting natuurlijk enkel voor wie anderstalig is. Ofwel kan hij bij zijn inschrijving als kandidaat-huurder of bij toewijzing van een sociale huurwoning of toetreding tot een bestaande sociale huurovereenkomst, aan de hand van een van de mogelijke attesten, diploma's of getuigschriften aantonen dat hij geslaagd is voor de basiskennis van de Nederlandse taal (bij bijvoorbeeld een centrum voor basiseducatie of centrum voor volwassenonderwijs of een opleiding bij de VDAB…) Dan heeft hij reeds voldaan aan de taalkennisvereiste en is hiermee de kous af. De sociale huisvestingsmaatschappij kan dit trouwens achterhalen door de Kruispuntbank Inburgering te raadplegen.

Ofwel heeft hij op een andere manier een basiskennis van de Nederlandse taal verworven, bijvoorbeeld omdat hij tijdens z'n werk of opleiding op de werkvloer Nederlands heeft geleerd. Dan zal een medewerker van de sociale huisvestingsmaatschappij, die hiervoor speciaal een opleiding genoten heeft, een korte mondelinge taaltest (de zogenaamde sneltest) afnemen. De vereiste basistaalvaardigheid Nederlands kan als volgt omschreven worden: 'de sociale huurder kan vertrouwde dagelijkse uitdrukkingen en basiszinnen, gericht op concrete behoeften, begrijpen en gebruiken. Hij kan zichzelf aan anderen voorstellen en kan vragen stellen en beantwoorden over persoonlijke gegevens, zoals waar hij of zij woont, mensen die hij of zij kent en dingen die hij of zij bezit. Hij kan op een simpele wijze reageren, aangenomen dat de andere persoon langzaam en duidelijk praat en bereid is om te helpen'. Is volgens de huisvestingsmaatschappij overduidelijk dat de (kandidaat-)huurder over de basistaalvaardigheid Nederlands beschikt, dan wordt dit geregistreerd in het softwaresysteem en voldoet deze persoon aan de taalkennisverplichting. Men vraagt hier best een bewijsje of attest aan de medewerker van de sociale huisvestingsmaatschappij die de test afnam.

Op de volgende pagina vind je trouwens het schema van de Vlaamse overheid terug over de verschillende niveaus en duur van de opleidingen.

Diverse taalcursussen met uiteenlopende duur

Is dit niet zo, dan brengt de huisvestingsmaatschappij de (kandidaat-)huurder op de hoogte dat hij uiterlijk een jaar nadat hij sociale huurder is geworden, aan de taalkennisverplichting moet voldoen. Tevens wijst de huisvestingsmaatschappij deze persoon door naar een lokaal contactpunt inburgering en integratie. Daar verwijst men de persoon door voor een gepast vormingsaanbod. De cursusduur kan immers sterk uiteenlopen naar gelang van de scholingsgraad en de vormingsinstelling. Een cursus NT2 Nederlands aan een universitair talencentrum neemt gemiddeld één maand in beslag; in een centrum voor volwassenonderwijs bestemd voor middelbaar en hoger geschoolden, duurt de cursus drie maanden, terwijl lager geschoolden terecht kunnen in een centrum voor basiseducatie, waar de cursus NT2 mondeling een volledig jaar in beslag neemt. Ook wie analfabeet is, dient aan de taalverplichting te voldoen en kan eveneens een aangepaste vorming krijgen in een centrum voor basiseducatie. Maar hier loopt de periode van vorming in een alfabetiseringstraject op tot maar liefst tweeënhalf jaar. Laat nu dat net een van de meerdere argumenten zijn waarom het VHP deze taalkennisregeling aanvecht bij de Raad van State. Hierover ook meer in het volgend Huurdersblad.

De bedoeling is immers dat de betrokkene niet enkel deze cursus volgt, maar ook in het taalexamen slaagt. En hierbij is de hamvraag van één miljoen of de betrokkene niet slaagt in het taalexamen omdat hij niet wil of omdat hij niet kan (door bijvoorbeeld de lage scholingsgraad of zelfs z'n analfabetisme…).

In het volgend Huurdersblad behandelen we tevens de vrijstellings- en uitstelgronden om te voldoen aan de taalkennisverplichting, de doorverwijzing naar de toezichthouder als na een jaar niet voldaan is aan de taalkennis, de mogelijkheid van een geldboete en nieuwe termijn om aan de taalkennisverplichting te voldoen, en tot slot de verhaalprocedure bij de toezichthouder en de eventuele beroepsprocedure voor de rechtbank. *Voor de fans, iets om reikhalzend naar uit te kijken…*

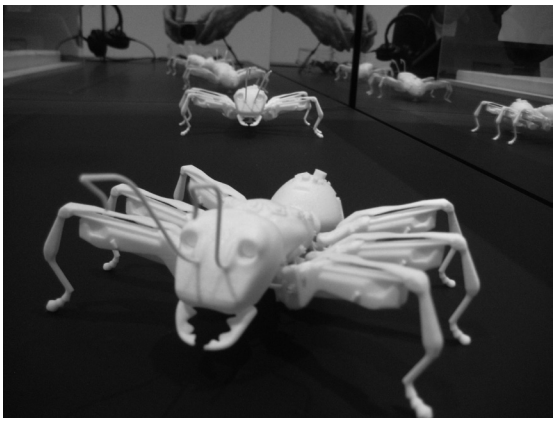
Nederlands leren: Mondeling

Alfabetiseringstraject Centrum voor Basiseducatie | Centrum voor Basiseducatie | Centrum voor Volwassenenonderwijs | Universitair Talencentrum

Deze infografiek legt de focus op de mondelinge vaardigheden. In het schema zie je de gemiddelde termijnen van standaardtrajecten bij verschillende aanbieders NT2. Er is een hele waaier aan NT2-trajecten.

BIJEN VS. HUURWET

De zomer staat eindelijk voor de deur. Het zonnetje schijnt en de natuur is volop aan het bloeien. Maar vraag je je soms ook eens af hoe dit allemaal komt. Prei uit je moestuin of moestuinbakje op het balkon komt er door jouw toedoen. Maar de bloemen in de weide? Dit zijn toch niet door menselijke handen aangeplant. Hier is een belangrijke taak voor de bij weggelegd. Deze diertjes kwamen al eens aan bod in Huurdersblad 204 van mei 2011 (check het op de website). Toen legden we meer de nadruk op wie moest instaan voor het verwijderen van bijen- en wespennesten en of je hiervoor al dan niet een beroep moest of kon doen op de brandweer. Vandaag hebben we het eerder over de nuttige of zelfs noodzakelijke zijde van bijen.



In tegenstelling tot wat vele mensen denken, zijn bijen zeker niet gevaarlijk. Normaal gezien gaan ze je niet steken, tenzij ze zich bedreigd voelen, dan durven ze je uit zelfverdediging steken. Maar zolang je hen met rust laat, zullen zij dat ook met jou doen. Bijen zijn zeer belangrijk voor de tuin. Ze bestuiven je bloemen. Veel bloeiende planten zijn afhankelijk van bijen omdat ze het stuifmeel (dat is het mannelijke deel) van de ene plant transporteren naar de stempel (het vrouwelijke deel) van een andere plant. Op die manier is er bestuiving. De stuifmeelkorrels blijven aan hun pootjes kleven zodat ze het zo naar een andere bloem van dezelfde soort overbrengen, die op die manier bevrucht wordt, waarop er na verloop van tijd een vruchtje begint te groeien. Wilde bloemen zijn volledig afhankelijk van dit proces. Zonder bijen en hun verstuiving kunnen geen nieuwe zaden ontwikkelen waardoor de plantensoort uiteindelijk onherroepelijk zal uitsterven. Eind mei van dit jaar was er speciaal hiervoor zelfs de 'week van de bij' in de plantentuin van Meise.

Maak je tuin of balkon bij-vriendelijk

Bijen zijn dus noodzakelijk, maar door tegenslagen (hun natuurlijke vijanden, parasieten zoals de varroamijt) en door toedoen van de mens (door chemische bestrijdingsmiddelen en andere pesticiden) sterven ze massaal uit en is de populatie van bijen sterk achteruitgegaan. Je kan bijen helpen met bloemen, struiken en planten die veel stuifmeel en nectar (waarmee ze zich voeden) aanleveren. Dat kan zowel in de tuin maar ook in een bloembak op je terras als je geen tuin hebt of met een klimplant op de gevel. En ga voor een variatie aan bloemen zodat je het grootste deel van het jaar bloeiende bloemen hebt. Inheemse soorten zijn het geschiktst omdat stuifmeel van exotische bloemen vaak moeilijk tot zelfs niet bereikbaar zijn voor de zoekende bij. Kan je je weg niet vinden in de boeiende wereld van het bloemenrijk, bezoek dan zeker eens je plaatselijk tuincentrum.

Robotbijen (*new bees*)

Ook Greenpeace is zich bewust van de dalende bijenpopulatie en lanceerde daarom een campagne waarin in de toekomst robots de natuurlijke bijen hebben vervangen. Boodschap is dat de bijenpopulatie wereldwijd in verval is en met volledig uitsterven bedreigd is, wat een grote impact zal hebben op ons ecosysteem aangezien heel wat planten afhankelijk zijn van bijen. In plaats van dit probleem bij de wortel aan te pakken (het schadelijke gedrag van de mens), werd dan maar beslist om robotbijen te creëren. Natuurlijk moeten wij ons best doen om de huidige bijenpopulatie te behouden vooraleer we op zoek moeten naar dergelijke drastische oplossingen, maar op zich zijn robotbijen toch niet zo'n slecht alternatief: goedkoop in productie en onderhoud. Hoewel we er ons een beetje ongemakkelijk bij kunnen voelen, komt het er gewoon op neer dat we biologische bloemverstuivers vervangen door robots. Misschien dat dit de toekomst is…? Kernboodschap is natuurlijk dat als de mens ongewijzigd voortdoet met zijn chemisch landbouwmodel, het inderdaad wel eens mogelijk zou kunnen zijn dat de aarde in een 'bestuivingscrisis' terechtkomt. Is dat de toekomst die we willen, een wereld waarin bijen en de biodiversiteit die ze in stand helpen houden, definitief slachtoffer zijn geworden van intensieve industriële landbouw?

Het filmpje toont een in de zon badend weelderig bloemenveld dat vijf jaar geleden nog een dorre woestenij was. De bijen waren verdwenen en verstuiving was gestopt. Maar dat is allemaal anders nu. Want de bijen zijn terug. En inderdaad, op een achtergrond van klassieke pianomuziek zien we de bijtjes lustig zoemend van bloem tot bloem rondvliegen. Maar als we iets beter kijken, blijken het geen gewone bijen te zijn maar geavanceerde, tweede-generatie 'nieuwe bijen', superieur op hun natuurlijke tegenhangers. Hun batterij werkt volledig op zonne-energie en hoeft amper te worden opgeladen. Dankzij hun vernuftig GPS-systeem weten ze welke bloem ze al verstuifd hebben en welke nog niet, wat zorgt voor een maximale efficiëntie. Nu gelukkig nog fictie, hopelijk geen realiteit in de (nabije) toekomst… (Wel is bekend dat de ruimteorganisatie NASA aan het bestuderen is om robotbijen naar Mars te sturen om de rode planeet te verkennen. Een zwerm cyberbijen zou veel efficiënter zijn dan een traag rollende robot.)

Het (weliswaar Engelstalige) filmpje is te zien op https://vimeo/93239025, de moeite waard…

DE WOONCRISIS IN DE OGEN VAN KINDEREN

De huurdersbonden kwamen eind mei naar buiten met hun jaarrapport. Opnieuw zijn de huurprijzen veel sterker gestegen dan de inflatie. Voor steeds meer gezinnen wordt het alsmaar moeilijker om een betaalbare en tegelijk deftige huurwoning te vinden. De huurmarkt faalt. Er is sprake van een heuse wooncrisis. De Vlaamse overheid mag dan al plannen maken over hoe wonen er in 2050 moet uitzien, mensen ondervinden vandaag problemen als op het wonen aankomt. De naakte cijfers vind je op onze website. Maar op datzelfde internet vind je ook verhalen van slachtoffers van de wooncrisis. Meer dan 250.000 kinderen zijn op zoek naar een woning met basiscomfort. Twee kinderen getuigen in een video van het jeugdwelzijnsoverleg Leuven op *https://sociaal.net/opinie/wooncrisis-door-ogen-kinderen/*. Wacht niet om de muisklik te maken… Het jeugdwelzijnsoverleg Leuven is een netwerk van acht organisaties die dagelijks werken en leven met kinderen en jongeren in armoede en sociale uitsluiting.

Kinderen getuigen over hun erbarmelijke huisvesting

Daarin getuigt een achtjarig meisje: 'Ik ben in totaal al vier keer verhuisd. Het waren altijd huizen waar er altijd iets was, het was er niet proper. Het toilet was niet proper. Als je in het toilet zit, heb je een heel vies gevoel. Soms ruikt het als rioolwater. Iedereen wil gewoon de deur openhouden omdat ze schone lucht willen, het is er zo vies dat ze uit zichzelf denken dat ze ziek gaan worden. Daarom doen ze altijd de deur open'.

Een negenjarig meisje:' We hebben geen grote plaatsen, alles is klein, de wc is klein, de badkamer is klein, de kamer is klein. In het huis waar ik woonde was de badkamer niet proper, de kraan zat bijna altijd verstopt, in het toilet was er zo'n hoekje en daar zat er wel heel veel schimmel, soms groene schimmel, douchen moesten we met koud water. Daarom hebben wij van huis gewisseld. Ik ben niet blij met mijn kamer want er zitten muizen, ik ben bang van muizen. De muizen zitten in mijn kast en onder mijn bed. Ze pakken ook ons eten en daarom moeten wij ons eten in de vuilnisbak steken.

Actie 'geen kind op straat'

In de keuken hebben we zo van die eetkasten waar er allemaal koekjes liggen voor als we flink zijn geweest en daar zitten gaten in, in die kast en daar komen muizen uit. Elke keer ik de kast opendeed, zag ik een muis. Mama vindt muizen heel vies, ze wil geen muizen in huis. Als ik wil eten dan denk ik zo, ah neen, weer die muizen. Zo ja, ik vind dat niet zo leuk.'

Opnieuw het achtjarig meisje: 'De andere huizen waar we vroeger hebben gewoond, waren eigenlijk even slecht, in ons vorig huis was het toilet buiten. In het huis was het ook heel erg koud, 's nachts moest je een trui aandoen en had je drie dekens nodig. We hebben ons huis moeten verlaten want daar mag niemand meer wonen omdat het er onveilig is en gevaarlijk. De huiseigenaar zorgde niet eens voor de woning, hij wou alleen maar heel veel centen. Ik hoorde mijn mama roepen: 'jij liegt alleen maar, jij wilt alleen maar goed verdienen', en dan voelde ik me een beetje verdrietig. Zij wil liever niet dat we zulke zaken meemaken, want ze wil ook een goed leven voor ons, daarom wil ze er niet zo veel over praten. Want ze wil niet dat we denken dat we weer gaan moeten verhuizen want we zijn al een paar keer verhuisd en dat vonden we niet zo leuk'.

Tijdens deze getuigenissen zie je beelden van luxueuze woningen met nieuwe, blinkende keukens en badkamers, een mooi klassiek pianomuziekje op de achtergrond. Dan zie je volgende geschreven boodschap: 'in Vlaanderen zijn meer dan 250.000 kinderen op zoek naar een woning met basiscomfort'. Dan zien we beelden van armtierige woningen met kamers waar het behangpapier afbladdert en is de muziek iets somberder.

Slecht huis vs. absoluut geen huis: geen kind op straat!

Naast de verhalen uit het filmpje zien we ook steeds meer kinderen die zelfs geen dak meer hebben om onder te wonen. In Gent blijken meer dan 250 kinderen gewoon geen huis te hebben, die noodgedwongen tussen de nachtopvang en op straat moeten leven. Op 31 maart van dit jaar vond er in het Gentse Baudelopark, een vaste afspraakplaats tijdens de Gentse Fees-

ten, de actie 'Geen kind op straat' plaats om de dakloosheid van gezinnen met kinderen in de stad, aan te klagen. Het was al een tweede actie, na de actie in najaar 2017 onder de Gentse stadshal. De winternoodopvang voor mensen in dakloosheid nam een einde, de extra bedden voor daklozen werden afgebouwd. Nochtans pieken de cijfers van dakloosheid van gezinnen en kinderen als nooit tevoren. De stad zoekt naar kortetermijnoplossingen, maar dat is verre van voldoende. Er is nood aan een permanente oplossing voor de onhoudbare schrijnende mensonterende toestanden, die een schending zijn van de mensenrechten en universele kinderrechten. Twee eisen kwamen naar boven. Een, een blijvende naschoolse dagopvang om de miserie van de getroffen kinderen te counteren. Dat is nodig om hen van straat te halen, en tegemoet te komen aan hun nood aan een warme en veilige plaats. Gent positioneert zich tot slot van rekening als een kindvriendelijke stad. En twee, ook de sociale huisvestingsmaatschappijen op hun verantwoordelijkheid aanspreken om het 'bewoonbare' deel van hun leegstaand patrimonium voor die gezinnen, al dan niet tijdelijk, ter beschikking te stellen. Het Huurdersblad tekende present in het Baudelopark en sprak achteraf met de bezieler van de actie, Pascal Debruyne.

Pascal Debruyne tijdens de actie

HUURDERSblad: Goedemorgen. Laten we met iets anders beginnen. Het is nu tien jaar geleden dat ik je heb geïnterviewd (Huurdersblad 186, mei 2008), naar aanleiding van de actie *Wonen in crisis* en jullie fictief vastgoedkantoor *Freeliving*, dat bijvoorbeeld een plek in het park te huur aanbood om de te dure woonprijzen aan te kaarten. Is er sindsdien eigenlijk al veel veranderd?

Pascal Debruyne: Integendeel. De wooncrisis heeft nu pas helemaal toegeslagen. Tien jaar geleden bleef de instroom van heel kwetsbare populaties al bij al beperkt, maar nu zijn er hele nieuwe groepen op de onderkant van de woonmarkt bijgekomen: volgmigratie van arbeidsmigranten uit Oost-Europa, de bijna 3.000 vluchtelingen die naar Gent zijn gekomen, en je hebt in de hele psychiatrie de afbouw van de residentiële zorg waarbij er steeds meer richting vermaatschappelijking wordt gestuurd, meer arme jongeren uit generatiearmoede… Al die mensen komen allemaal op de onderkant van de huurmarkt terecht, die zo meer dan ooit gesatureerd is. Had je tien jaar geleden een probleem van betaalbaar wonen, dan heb je nu een wooncrisis waarvan we het einde nog niet hebben gezien. De laatste factor is de nieuwe kraakwet, die een enorm afremmend effect heeft. Mensen gaan niet zomaar meer kraken omdat ze bang zijn van een strafdossier. Zeker als je een precair verblijfsstatuut hebt, betekent dat een veel vluggere kans tot uitwijzing met een eventueel inreisverbod waardoor je niet kunt terugkeren. Zeker bij Oost-Europeanen weet men dat ook wel. Die factoren speelden toen helemaal niet.

> kinderen die lang op straat leven, maken een klik en ontmenselijken

Kinderen leven noodgedwongen op straat en niemand die dat wilde zien

HUURDERSblad: ***Terug naar jullie actie van eind maart. Is de situatie al lang aan de gang?***

Pascal Debruyne: Iets meer dan een jaar geleden zijn er heel veel signalen gekomen, onder meer vanuit scholen, die steeds meer kinderen en gezinnen op straat zagen voor wie er geen oplossing was. Ze zijn dakloos, dus ze gaan niet naar school. Ze zitten op straat en ze worden ziek. Zelfs het Kinderrechtencommissariaat werd geconfronteerd met jongeren die zo lang op straat leefden (zie ook Huurdersblad 229 op de website). Ook in Gent. Die vallen dan gewoon terug op een overlevingseconomie. Als je wordt behandeld als iemand van de straat, dan handel je ook als iemand van de straat: jongeren die op zeer jonge leeftijd criminele feiten begaan, gewoon puur om te overleven. Alle goedkope drugs die je je kunt inbeelden, zijn er. Het is een wereld die een groot deel van Gent niet kent, maar die hier gewoon wel aanwezig is, en je ziet dat ook in ernst en in zwaartegraad toenemen. Vanaf het moment dat kinderen vanaf acht maanden tot een jaar op straat leven, switchen ze. Dat is een klik. Alleen mensen die met hen werken, zien dat. Ze maken letterlijk een klik en storten zich in een soort van overlevingseconomie en iedereen wordt een instrument in dat overleven. Iedereen wordt gedepersonaliseerd, de vertrouwensrelaties vallen weg, en je geraakt ze letterlijk kwijt, je krijgt er geen grip meer op.

HUURDERSblad: ***Veel Gentenaars zullen nu hun ogen opentrekken, dat dit daadwerkelijk hier in de stad gebeurt…***

Pascal Debruyne: Ja, omdat niemand ermee naar buiten komt. Tot zolang bestaat het ook niet, terwijl het wel om ongeveer 270 kinderen gaat die op straat leven op een totaal van ongeveer 1.200 mensen in de dakloosheid.

Schop de wereld een geweten: maak gebruik van de vele leegstand

HUURDERSblad: ***En denk je dat jullie***

Pascal Debruyne

actie van eind maart in het Baudelopark zal helpen om mensen wakker te maken voor deze problematiek?

Pascal Debruyne: Iedereen moet zijn steentje bijdragen om naar structurele oplossingen te zoeken. Men is van plan om de leegstandslijst van het stedelijke patrimonium beschikbaar te stellen voor opvang. Ook andere partners werden hiervoor aangesproken, zoals de Hogeschool Gent en de universiteit. Maar de enigen die niet over de brug willen komen, zijn de sociale huisvestingsmaatschappijen, terwijl we weten dat die met een leegstand zitten van ongeveer 1.900 woningen. Niet alles is daar natuurlijk beschikbaar, maar je gaat mij niet zeggen dat daar geen tweehonderd woningen bij zitten die langdurig kunnen worden gebruikt en een stuk in renovatie kunnen worden gezet als doorgangswoning. De stad organiseert nu de taskforce wonen om een oplossing te vinden voor mensen in dakloosheid. Ik zie die taskforce eigenlijk als een forum van gewapende vrede. We gaan daar radicaal in dialoog en partnerschappen opbouwen. Maar als iemand zijn verantwoordelijkheid niet opneemt, zoals de huisvestingsmaatschappijen, dan moet je je opnieuw bewapenen: 'wij zitten nu wel samen aan tafel, wij helpen graag mee, mensen nemen hun verantwoordelijkheid, maar jullie niet'. Ik vind dat wij publiek signalen moeten blijven geven en druk moeten blijven zetten, en als het moet, de weken voor de verkiezingen manifestaties gaan houden. Dus gaat dat iets uithalen? Ik vermoed dat met de druk van de verkiezingen en de ernst van de problematiek, de cijfers die in het publiek worden gegooid, dat men eigenlijk gedwongen is om eindelijk iets te doen. En als het niet wordt gedaan, dan vind ik dat we de druk moeten blijven opdrijven.

Toehoorders luisteren

HUURDERSblad: ***Hebben jullie een zicht op over welke mensen het precies gaat?***

Pascal Debruyne: Het gaat om een zeer gemengde groep met ook autochtone kinderen in generatiearmoede. Ik had gedacht dat het aantal intra-Europese migranten (de Romagroep) veel groter zou geweest zijn, en die zijn er zeker ook, maar ook nog vele anderen, zoals uitgeprocedeerde vluchtelingen en mensen die niet repatrieerbaar zijn, tot arbeidsmigranten die geen wettig verblijf hebben maar die niet terugkeren, erkende vluchtelingen die niet tijdig een woning vinden, in de schulden raken, en na een gezinshereniging uitgezet worden wegens overbewoning. Je ziet dus een amalgaan van groepen die de populatie uitmaken van dakloze gezinnen met kinderen. Er is zeker niet één enkel patroon te trekken.

Evenveel kaarsjes als dakloze kinderen

Is noodopvang de oplossing?

HUURDERSblad: ***Er is toch ook nog de noodopvang voor daklozen?***

Pascal Debruyne: Ik denk dat je tot een systeem moet komen waarbij je directe noodopvang voor bepaalde groepen scheidt van een strategie met doorgangswoningen waar je echt aan een woongerichte oplossing kunt werken, waarbij je echt kunt werken aan een inkomen. Dat kan omdat je hen een domicilie geeft, en vanuit die domicilie kan men dan gaan kijken of er recht is op kindergeld. Op die manier kan je stap per stap alle rechten gaan bekijken. Voor intra-Europese migranten is er maar een weg om gelegaliseerd te worden, en dat is arbeid. Voor vluchtelingen, die je ook van de straat moet halen, moet je zorgen dat die een job hebben en dat die op de private huurmarkt terecht kunnen, want die hebben een verblijfsstatuut. Voor mensen zonder papieren moet er gekeken worden of ze nu werkelijk uitgeprocedeerd zijn, en of je nog kan werken aan vrijwillige terugkeer. En als je hier geen papieren krijgt, dat je hier toch van de straat moet worden gehaald. Voor al die groepen moet er dus worden gekeken naar het integratiepotentieel. En welke groepen heb je dan over? Enkel nog restgroepen die dan maar letterlijk naar de opvang kunnen worden begeleid, en voor wie geen directe integratie mogelijk is. Op die manier zit je met een kleinere restgroep in de crisis- en nachtopvang en heb je een crisis- en nachtopvang waarvoor die dient, namelijk voor crisis- en nachtopvang. Nu is dat een permanent crisissysteem geworden waarin mensen gewoon wonen. Iedereen maakt zichzelf wijs dat als we het maar zo slecht mogelijk maken in de nacht- en crisisopvang, ze dat niet permanent zullen volhouden, maar ze doen dit toch. Dat is een doodlopende straat waarin iedereen elkaar iets wijsmaakt en waarin je gezinnen de laatste vijf à tien jaar terugziet.

HUURDERSblad: ***Hebben wij hier te maken met een louter Gents fenomeen, of is dat Belgisch of zelfs Europees?***

Pascal Debruyne: De problematiek van dakloosheid is zeker een Europees fenomeen. Hier in België zie ik het vooral in Brussel en in Gent. Het zijn vooral die steden waar je die complexiteit van dakloosheid van gezinnen met kinderen ziet. De signalen vanuit Antwerpen van thuis- en dakloze kinderen zijn aan het toenemen, maar in Antwerpen heb je een veel grotere onderkant van de huurmarkt, waarbij veel meer mensen in slechte woningen zitten, in situaties van overbewoning, maar ze hebben wel nog een woning. En wat typisch Gents is, is dat de huurmarkt hier gewoon dicht zit, het patrimonium is er niet meer. Eigenlijk is het absurd dat je tot zo'n crisis moet komen van het aantal dakloze gezinnen en kinderen voordat de stad Gent beseft dat je je eigen leegstand gaat moeten gebruiken, vooraleer we kunnen gaan praten over de onteigening via het sociaal beheersrecht. En hoelang pleiten we al hiervoor niet? Ik hoop dat de nieuwe generatie van Gentse beleidsmakers hier wel proactief aan zullen werken…

Gentrificatieproces in Gent nog nooit zo gigantisch geweest

Pascal Debruyne: Een laatste element is dat er momenteel in de stad hele straten en buurten worden 'opgekuist'. De tijd van beperkte verdringing, huis per huis dat gerenoveerd werd door particulieren, en vaak gevolgd door kleinere woonprojecten, is voorbij. De grotere projectontwikkelaars maken nu ruimte, vaak in partnerschap met de lokale overheid. En die worden op zich weer gevolgd door kleinere projectontwikkelaars die hun kans zien. Heel de buurt rond de Oude Dokken werd niet gemonitord en valt nu ten prooi aan dat soort ontwikkeling. Huisjesmelkers van die panden hebben het onderste uit de kan gehaald en zijn die straten nu aan het verkopen. Met het gevolg dat al die panden gesloopt zullen worden en vervangen door nieuwbouw, waarin de meer gegoeden zullen gaan wonen. De arme bevolking moet dan maar noodgedwongen elders haar weg gaan vinden. En dat lukt hen niet altijd… en dan komen ze bijvoorbeeld terecht in de vele caravans en barakken die je aan de rand van de stad ziet. Het onzichtbare Gent zal toenemend zichtbaar worden. We staan slechts aan het begin van deze crisis.

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 › www.facebook.com/Hbovl/

Gewijzigde spreekuren

Gent (Sint-Amandsberg) › iedere maandagnamiddag, en dinsdag-, donderdag- en vrijdagoverdag na afspraak & zonder afspraak elke donderdagavond tussen 17.30 en 19.30 u
Aalst › iedere dinsdagavond tussen 17 en 19 u, telkens zonder afspraak (Werf 9)
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, Gentsesteenweg 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 18.30 en 20 u (NIEUW !) en elke donderdag van 13 tot 15 u
Lier › elke tweede en vierde donderdag van 10 tot 12 u (nieuw adres: Sociaal Huis Lier, Dungelhoefsite, Paradeplein 2, Lier).
Vanaf 2018 niet meer op maandag (NIEUW !)
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 tweede en vierde (NIEUW !) woensdag tussen 10 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 donderdagvoormddag van 9 tot 12 u en maandagavond van 17 tot 19 u
afspraak: maandag- en vrijdagvoormiddag van 9 tot 12 u en dinsdag- en donderdagnamiddag 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.

HUURDERSBOND WEST-VLAANDEREN

Blankenbergsesteenweg 155 › 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 (Kabbeekvest 110 – tel.: 016/25.05.14)
Zellik › na afspraak op vrijdag van 10.30 tot 13.30 u, (OCMW Asse, Brusselsesteenweg 551 – tel.: 02/452.93.79)
Diest › na afspraak elke tweede en vierde woensdag van 13 tot 16 u (OCMW Diest, Hasseltsestraat 30, tel. 013/35.06.29)
Aarschot › na afspraak elke eerste en derde woensdag van 13 tot 16 u (Sociaal Huis, Bekaflaan 31 › tel.: 016/25.05.14)

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

HUURDERSSYNDICAAT LIMBURG

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

Spreekuren Hasselt › elke maandag van 18 tot 21 u (inschrijving nieuwe leden tot 20.30 u) en dinsdag van 13 tot 16 u
(inschrijving nieuwe leden tot 15.30 u) zonder afspraak en alle andere dagen van 9 tot 12 en van 13 tot 16 u op afspraak. Gesloten op maandagvm en vrijdagnm.
Leopoldsburg › donderdag van 9.30 tot 11.30 u (Tramstraat 43)
Beringen › maandag van 16 tot 19 u (AC, Mijnschoolstraat 88)
Dilsen-Stokkem › elke eerste en derde maandag van 13.30 tot 16 u (Sociaal huis, A. Sauwenslaan 80)
Genk › donderdag van 13 tot 16 u (Sociaal huis, Stadsplein 1)
Houthalen-Helchteren › elke eerste en derde 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 › elke tweede en vierde woensdag van 13.30 tot 16 u (Nieuwe Volksbond, Stationslaan 34)
Lanaken › elke woensdag van 13.30 tot 16 u (Gemeentehuis, Jan Rosierlaan 1) (NIEUW !)

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)