

P802005

Drukwerk tegen
verlaagde taks

Afgiftekantoor
Antwerpen X



PB- PP
BELGIE(N) - BELGIQUE

HUURDEBSblad

Het Huurdersblad › verschijnt driemaandelijks › NUMMER 236 › September-Oktober-November 2018 › herfstnummer › v.u. Filip Tollenaere, Grondwetlaan 56b, 9040 Sint-Amandsberg

Waterlek in huis – slecht voor je portemonnee > 6

Brandveiligheid in hoogbouw – deel 2: brand via gevelisolatie in Londense Grenfell-toren.
Ook bij ons mogelijk? > 8

Oorzaken van vocht en schimmel in de woning > 16

Voortdurend wijzigingen in de sociale huur: wie vindt zijn weg nog in het doolhof? > 18

VEREENVOUDIGING

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 en alles errond niet alleen heel accuraat maar ook klaar en duidelijk uit de doeken gedaan door de vlijmscherpe pennen van Geert Inslegers, Viki Leysen, Anne Mertens, Filip Tollenaere en Joy Verstichele en de vinnige schilderskwast van Tom.

Opnieuw ongeveer 16.500 exemplaren die hetzij gedrukt hetzij digitaal het hele land rondgaan. Voor de digitalen onder ons, je kan er nu ook voor kiezen om het Huurdersblad niet langer op papier maar digitaal te ontvangen. Verkiest je dat laatste, dan volstaat een mailtje naar je plaatselijke huurdersbond. Doe de muisklik!

De winter komt eraan. Opnieuw mutsen en sjaals uit de klerenkast, wekenlang bibberen in de vrieskou, en je zal zien dat net dan de verwarming bij je thuis het begeeft. Het dreigen donkere tijden te worden. Gelukkig kan je je verwarmen aan het nieuwe Huurdersblad (nummer 237 al!) dat rond nieuwjaar bij je thuis zal toekomen.

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



› 14 juni 2017: brand in de Londense Grenfell-toren (foto © Belgamage)

Iets eenvoudiger maken betekent volgens het Van Dale woordenboek iets 'minder ingewikkeld maken'. Dat klinkt logisch. Vereenvoudigen en aanpassen, dat is dus niet hetzelfde. Want het is niet omdat je iets aanpast, dat iets automatisch minder complex wordt. Soms zelfs in tegendeel.

Het verschil tussen 'vereenvoudigen' en 'aanpassen' lijkt de Vlaamse regering toch niet geheel duidelijk. Onder het mom van vereenvoudiging wordt onze sociale huurreglementering namelijk om de haverklap gewijzigd. Maar begrijpelijker wordt het niet. De ontzettend complexe regelgeving wordt steeds opnieuw op een aantal punten bijgestuurd.

De invoering van tijdelijke huurcontracten, een regeling voor onderbezette woningen, een veel strengere eigendomsvoorwaarde, een nog striktere definiëring van domiciliefraude en de evolutie naar de taalkennisvereiste zijn maar enkele voorbeelden van recente wijzigingen.

Toch lijkt de honger van deze Vlaamse regering nog niet gestild. Er komen nog wijzigingen in de huurprijsberekening en nog heel wat losstaande regels zullen worden aangepast, verwijderd of toegevoegd. Verderop in dit nummer lees je daar meer over.

De sociale huurders en kandidaat-huurders hebben dit maar te slikken. Op geen enkele manier werden zij en hun vertegenwoordigers betrokken bij deze aanpassingen. En natuurlijk moeten aanpassingen mogelijk zijn, maar nu wordt het toch wat te veel van het goede. Dit is geen behoorlijk bestuur meer. Sociale (kandidaat-)huurders moeten vertrouwen kunnen hebben dat de regels niet zomaar te pas en te onpas wijzigen. Dat vertrouwen ebt steeds verder weg. De onberekenbaarheid in de sociale huur wordt te groot. Zeker wanneer de wijzigingen fundamenteel zijn. De huurprijzen en de manier waarop ze berekend worden, zitten in de kern van ons sociaal huursysteem en zijn uiteraard van het grootste belang voor de sociale huurders. Schommelingen in de huurprijs hebben meteen een grote impact op het verdere beschikbare gezinsbudget. Daar kan niet lichtzinnig mee worden omgesprongen.

In een onderzoek van het Steunpunt Wonen over de toekomst en vereenvoudiging van de sociale huur, werd een piste voorgesteld die echt ingrijpend de sociale huur zou moeten vereenvoudigen. Alle organisaties op het terrein, waaronder ook de huurdersbonden, gaven de voorkeur om deze weg in te slaan. Helaas volgde de Vlaamse regering deze aanbevelingen niet en koos ze dus voor kleine aanpassingen.

Er is nood aan een sociale huur die robuust, *toekomstproof* en begrijpelijk is. Samen met een substantiële toename van het aandeel sociale woningen moet dit een van de prioriteiten zijn van ons sociaal woonbeleid.

GRONDWETTELIJK HOF Vernietigt Forfaitaire Vergoedingen voor Pro Deoadvocaat

Wie over weinig bestaansmiddelen beschikte en dus een beroep wilde doen op de volledige kosteloze bijstand van een pro Deoadvocaat, moest sinds 1 september 2016 hiervoor een forfaitaire vergoeding betalen, ook wel remgeld genoemd. Meer hierover kan je trouwens lezen in *Huurdersblad 230* (maart 2017). Het Grondwettelijk Hof heeft nu in zijn arrest van 21 juni 2018 deze bepalingen uit de wet van 6 juli 2016 vernietigd wegens ongrondwettelijk. Hierdoor zal wie onbemiddeld is en na goedkeuring door het Bureau voor Juridische Bijstand (BJB) een pro Deoadvocaat toegewezen krijgt, niet langer deze vergoeding moeten betalen.

De wet van 6 juli 2016 tot wijziging van het gerechtelijk wetboek over de juridische tweedelijksbijstand had de regeling om in aanmerking te komen voor een pro Deoadvocaat, ook gevoelig aangescherpt, en bepaalde daarnaast ook dat wie er recht op had, hiervoor een vergoeding moest betalen: 20 euro voor de aanstelling van een pro Deoadvocaat, en nog eens 30 euro voor elke gerechtelijke procedure. Wanneer je pro Deoadvocaat bijvoorbeeld een huurzaak inleidde voor de vrederechter en nadien tegen dit vonnis beroep aantekende, diende je als onvermogene burger hiervoor eerst 20 euro te betalen (aanstelling advocaat) en nog eens tweemaal 30 euro (voor de procedure bij de vrederechter en in beroep): samen een bedrag van 80 euro.

Ook de voorwaarden om in aanmerking te komen werden strenger gemaakt. Waar voorheen iemand recht op een gehele of gedeeltelijke kosteloze rechtsbijstand had wanneer hij en zijn gezinsleden over 'onvoldoende inkomsten' beschikten, werd dit aangescherpt tot wie over

'ontoereikende bestaansmiddelen' beschikt. De nieuwe term 'bestaansmiddelen' is ruimer dan de vroegere term 'inkomsten'. Voortaan spelen bijvoorbeeld ook inkomsten uit (on)roerende goederen, spaargeld of verzekeringen op juridische bijstand mee. Dit ruimere begrip heeft ervoor gezorgd dat wie een aanvraag indient voor de aanstelling van een pro Deoadvocaat, een waslijst van vragen of voor te leggen documenten te verwerken krijgt. Bovendien krijgen de advocaten die optreden in het kader van een kosteloze rechtsbijstand, hiervoor minder punten en hebben ze op voorhand geen zicht meer hoeveel deze punten zullen opleveren. Samen met de zwaardere administratieve last maakt dit dat tal van advocaten minder happig worden om pro Deo op te treden.

Een keure aan zowel Nederlandstalige als Franstalige niet-gouvernementele organisaties (met langs Vlaamse kant onder meer het Vlaams Netwerk Armoedebestrijding en de Liga voor de Mensenrechten) hebben bij het Grondwettelijk Hof een verzoekschrift ingediend tot vernietiging van deze nieuwe wetbepalingen die dergelijk remgeld invoerden. En dat Hof heeft nu geoordeeld dat de bepalingen tot invoering van deze forfaitaire bijdragen moeten worden vernietigd. Dat betekent dat voortaan het BJB, of de pro Deoadvocaat zelf, niet langer deze vergoedingen mag vragen.

Het Grondwettelijk Hof oordeelt dat het tegenstrijdig is om een financiële bijdrage te vragen aan mensen die aanspraak maken op een pro Deoadvocaat, juist omdat ze niet over de nodige middelen beschikken om die advocaat te betalen. De invoering van een forfaitaire bijdrage is een aanzienlijke kost en betekent voor mensen met weinig bestaansmiddelen een aanzienlijke achteruitgang die onverenigbaar is met de Grondwet dat het recht op juridische bijstand waarborgt aan iedereen. Dit is immers een schending van het *stand still*-beginsel. Het kan er zelfs toe leiden dat voor de rechtzoekende zijn recht op een eerlijk proces geschonden wordt. De verplichting om aan de advocaat een



vergoeding te betalen wordt daarom als ongrondwettelijk beschouwd en vernietigd. Het Hof heeft ook nader bepaald hoe het zit met wie in uitvoering van deze wetswijziging al een remgeld heeft betaald nadat het proces is afgehandeld. Het verduidelijkt dat een

Pro Deoadvocaat opnieuw gratis

onderscheid moet worden gemaakt tussen ① enerzijds lopende gerechtelijke procedures: je ontvangt een terugbetaling van het betaalde remgeld als je pro Deoadvocaat voor 31 augustus 2018 over de zaak nog geen verslag heeft uitgebracht aan het BJB en ② anderzijds afgesloten gerechtelijke procedures: je kan geen terugbetaling ontvangen van het betaalde remgeld tenzij je pro Deoadvocaat op 31 augustus 2018 nog geen verslag uitbracht aan het BJB.

Melden we voor de volledigheid nog dat in uitvoering van deze wetswijziging de regering in een koninklijk besluit van 3 augustus 2016 beslist heeft welke categorieën van personen, behoudens tegenbewijs, *d'office* beschouwd worden als personen wiens bestaansmiddelen onvoldoende zijn. Daartoe behoren naast diverse groepen zoals leefloners, bejaarden met een gewaarborgd inkomen, asielzoekers in een procedure rond asiel of verwijdering, ook de Vlaamse sociale huurders die de helft of minder dan de basishuurprijs aan sociale huur betalen (zonder kosten). Voor hen volstaat de voorlegging van de huurprijsfiche.

Grondwettelijk Hof 21 juni 2018, nr. 77/2018.

HUURDER / VERHUURDER:

WIE HEEFT GELIJK, WIE KRIJGT GELIJK?

Wist je, zo dagdroomt de overbuurvrouw tijdens het wekelijkse aperitiefgebeuren op dinsdagochtend, dat je vastgoed kan bekijken als kapitaal dat huisvestingsdiensten levert waarvan de waarde wordt afgemeten aan de huurwaarde van de woning. Dat is wat grootinvesteerders steeds voor ogen hebben. Wellicht ook mijn huisbaas toen hij mijn huurwoning verwierf. Enkel de centen blijken te tellen. Wat ze evenwel steeds over het hoofd zien, is dat ik mij hier ook thuis moet voelen. En dat is niet altijd even eenvoudig met dat lek in het dak en die vochtplek op het plafond. Hoe lang ga ik dat nog moeten tolereren? Ga het eens na bij je huurdersbond, die gaan dat wel kunnen oplossen, zoals blijkt uit onderstaande huurruiteenzettingen.

Opzeggen van wel of niet geregistreerd huurcontract

Lies huurt al enkele jaren een leuke rijwoning in het economische hart van het landelijke Lovendegem in Oost-Vlaanderen. Of moeten we eigenlijk al Lievegem zeggen, nu het per 1 januari samen met Waarschoot en Zomergem tot die nieuwe gemeente fusioneert? Alles verloopt probleemloos naar wens, ook op haar werk trouwens. Daar krijgt ze van haar werkgever te horen dat ze in aanmerking komt voor een mooie promotie. Het gaat om een echt buitenkansje. Maar er is concurrentie: ze moet snel beslissen. Nadeel is dat haar nieuwe functie het andere filiaal van de firma als thuisbasis heeft, en dat bevindt zich aan de andere kant van het land, ver onder de taalgrens. Niet dat ze de Franse taal niet beheerst, dat vormt geen probleem, wel het pendelen. Ze beseft dat als ze de nieuwe uitdaging wil aangaan, een verhuis zich opdringt. Maar dan moet ze snel haar huidig huurcontract opzeggen.

Ze zou de nieuwe functie begin volgende maand al moeten opnemen. Normaal gezien bedraagt de opzeggingstermijn bij een negenjarig contract drie maanden. Maar eigenlijk moet ze veel eerder weg. Ofwel moet ze gaan onderhandelen met de verhuurder om het contract vlugger in der minne te beëindigen – maar dat lijkt haar al bij voorbaat uitgesloten *aangezien eens de man geld geroeken heeft*. . . ofwel moet ze hopen dat haar contract niet is geregistreerd. Want is dat in-

derdaad niet het geval, dan kan ze met minder dan drie maanden opzeggen.

Maar hoe kom je nu te weten of de verhuurder het contract indertijd al dan niet heeft laten registreren? Hiervoor moest je je persoonlijk naar het registratiekantoor begeven, met een exemplaar van het huurcontract. Het is enkel open in de voormiddag, wat meestal een paar uurtjes recuperatie of verlof op het werk betekende. En dan moest je nog opletten dat als je het huurcontract aan de ambtenaar overhandigde, hij of zij dat niet zelf snel registreerde – *want elk contract moet per slot van alle rekeningen worden geregistreerd*. Maar onlangs vernamen we dat het persoonlijk gaan opvragen bij het registratiekantoor van Gent zelfs niet langer mogelijk is. Je moet voortaan eerst een aanvraagformulier ‘kopen’ opdat men nagaat of je contract al dan niet is geregistreerd. Zo’n formulier kost vijf euro. Gelukkig kan je dat formulier telefonisch of via e-mail opvragen; wel moet je eerst betalen. Blijkt het inderdaad geregistreerd te zijn en je wilt een duplicaat, dan kan dit voor tien euro. Maar je kan ook gratis – via het internet – nagaan of het contract is geregistreerd: op <http://www.minfin.fgov.be>, waar je je eerst moet authenticeren met je elektronische kaartlezer.

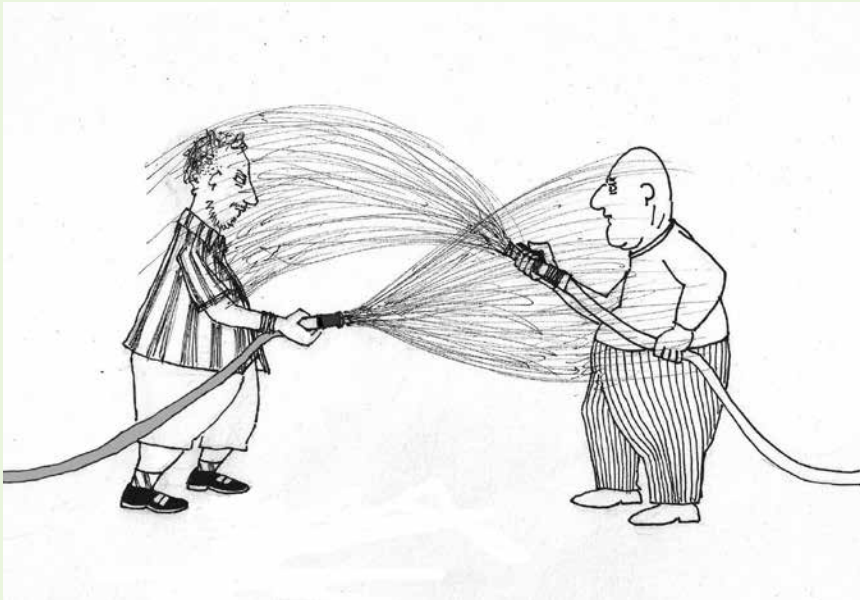
Opzeggen met minder dan drie maanden is enkel mogelijk bij (niet geregistreerde) negenjarige en mondelinge contracten. Lies denkt meteen aan haar oma, die over een niet geregistreerd kortlopend (van maximum drie jaar) beschikt. Bij dergelijke contracten maakt het geen enkel verschil of het geregistreerd is of niet. Dat zal wellicht veranderen onder het nieuwe Vlaamse huurdecreet, dat zonder verdere obstakels in voege treedt op 1 januari 2019. Is het kortlopende contract dan wel geregistreerd, dan kan je bijvoorbeeld het in het eerste jaar opzeggen met een termijn van drie maanden en heeft de verhuurder recht op een bijkomende opzeggingsvergoeding van anderhalve maand huur. Maar dat vervalt allemaal als dat kortlopende contract niet geregistreerd blijkt te zijn. Ook dan zal het zonder opzeggingstermijn en zonder -vergoeding kunnen worden opgezegd door de huurder. Let wel: deze regeling geldt enkel voor kortlopende contracten die na 1 januari 2019 worden aangegaan.

Woning te koop: huurder beter beschermd met contract met vaste datum

Ruben en Tom, twee hippe kerels, huren samen een even hip appartement in het centrum van de stad. Plots kondigt de ver-

huurder aan in geldnood te zitten zodat hij zich genoodzaakt ziet het appartement te verkopen, wil hij financieel overleven. Kan dat wel, vragen onze huurders zich angstvallig af. Kan de verhuurder ons appartement zomaar verkopen? Wat zijn onze rechten? We moeten hen jammer genoeg teleurstellen. Het is het recht van een eigenaar om te allen tijde zijn eigendom te verkopen. Maar zal de koper als nieuwe eigenaar hun huurcontract dan zomaar kunnen opzeggen? Veel hangt af of het tegenstelbaar is aan derden, zoals dat in de volksmond heet. Een huurcontract is een

Nagaan of huurcontract wel of niet is geregistreerd? **Gratis** via het internet, **zo niet** betalend



onderhandse akte: normaal gezien is ze enkel bindend voor diegenen die ze hebben ondertekend: huurder en verhuurder. Maar wat als er een derde bij komt kijken? De koper is hier een derde omdat hij bij het sluiten van het contract geen betrokken partij was. Maar als het huurcontract tegenstelbaar is aan derden, moet ook de nieuwe eigenaar het op dezelfde manier respecteren

als de oorspronkelijke verhuurder. Een huurcontract wordt tegenstelbaar aan derden als het over een vaste datum beschikt. Dat

kan op drie manieren gebeuren. Ofwel door registratie, ofwel door overlijden van een van de partijen die het contract heeft ondertekend ofwel als de hoofdinhoud is opgenomen in een authentieke akte. Als het vaste datum heeft, kan het contract erna niet langer geantidateerd worden: vandaar het begrip 'vaste datum': de datum is nu onbetwistbaar.

Als het contract een vaste datum heeft vooraleer de koop door de notaris wordt verleden, dan treedt de koper in dezelfde rechten en plichten als de verkoper. Hij moet het huurcontract op dezelfde manier respecteren als de oorspronkelijke verhuurder. Een verkoop gebeurt in verschillende stappen. Bereiken koper en verkoper een akkoord, dan wordt er eerst een onderling koopcompromis gesloten. Dan duurt het meestal nog gemiddeld drie tot vier maanden voor het verlijden van de notariële akte. Pas dan wordt de koper eigenaar en verhuurder. Die vaste datum moet er dus zijn

Vaste datum vóór verlijden notariële koopakte

voor de notariële koopakte wordt verleden. Als de registratie van het contract en het verlijden van de notariële koopakte op dezelfde dag gebeuren, is er discussie mogelijk. Er zijn specialisten die in hun gespecialiseerde boeken stellen dat als dit op hetzelfde moment gebeurt, dit betekent dat het contract niet vóór het verlijden van de notariële akte een vaste

datum verkreeg, en de koper het contract dan niet op dezelfde manier als de verkoper moet respecteren.

Zonder verder tegenbericht (check regelmatig onze website) treedt op 1 januari 2019 het nieuwe Vlaamse huurdecreet in werking. Voor huurcontracten die na deze datum worden gesloten, wordt deze materie veel eenvoudiger. Vanaf dan maakt het geen verschil meer uit of het contract al dan niet over een vaste datum beschikt. De koper moet het dan sowieso respecteren op dezelfde manier als de oorspronkelijke eigenaar, ongeacht dus of het wel of geen vaste datum heeft. Het begrip vaste datum wordt met andere woorden door het Vlaamse huurdecreet overboord gegooid. Er komt wel een verplichting bij voor de verkoper: die moet de kandidaat-koper informeren welk soort huurcontract aan de te koop aangeboden woning kleeft. Dat is belangrijk, want een kortlopend contract zal niet voortijdig door de koper kunnen worden opgezegd, zelfs als het over geen vaste datum beschikt.



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).

Vaak vragen huurder of verhuurder zich af wie welke herstellingen moet uitvoeren, en wie dat allemaal zal moeten betalen. De huurwet is op dit gebied immers niet helemaal volledig en somt niet elk mogelijk mankement tot in detail op. Zo is er in de huurwet nergens sprake van een afgesprongen waterafvoerleiding. Wat moet je dan doen als de waterafvoer bij jou op een mooie ochtend uit elkaar is gevallen? 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.

WATERLEK IN HUIS

Dan denk je dat alles in orde is in je huurwoning, tot je de factuur van het waterverbruik in je brievenbus terugvindt en je je een hoedje schrikt van het torenhoge bedrag: hoe is dat in 's hemelsnaam mogelijk? Hebben je kinderen de kraan laten openstaan? Absoluut niet, drukken ze je op het hart. Is je toilet dan misschien blijven doorlopen? Dat evenmin, want zoiets hoor je. Als er niets is veranderd aan je waterverbruik, zit je mogelijk met een lek in de waterleiding en zal wellicht de verhuurder moeten worden aangesproken. Maar hoe kan je dat precies te weten komen? Want je kan niet met lege handen (zonder bewijsmiddelen) de verhuurder in gebreke stellen... En wie gaat die hoge factuur dan betalen? In Huurdersblad 233 (december 2017) hadden we het ook al over problemen met de betaalbaarheid van de waterfactuur, niet door een lek maar door de hoge prijs van het drinkwater, en mogelijke afsluitingen van het waternet.

Vermijd onaangename verrassingen: controleer regelmatig de meterstanden

Dat de kraan in de keuken blijft druppelen, kan je zelf zien. Komt dat doordat ze versleten is, dan spreek je de verhuurder hierover aan. Is het rubbertje verstorven, dan moet je zelf naar de dichtstbijzijnde doe-het-zelf zaak. De huurder staat in voor het vernieuwen van de pakkingen van de kranen; de verhuurder vervangt versleten kranen, zoals dat heet.

Maar niet elk lek is waarneembaar. Het is dus mogelijk dat er zich ergens een lek bevindt zonder dat je daarvan op de hoogte bent. Hoe kan

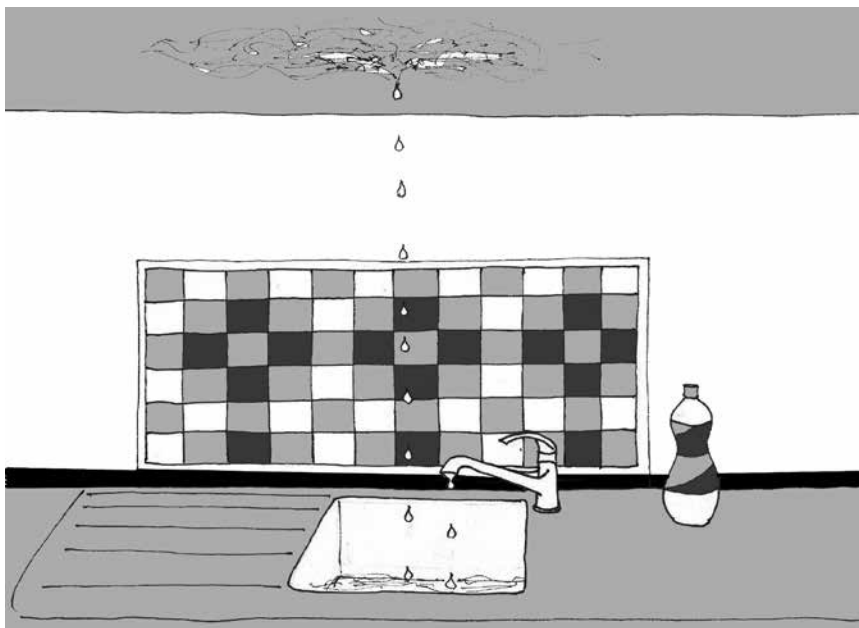
je zoiets opvangen? Proactief handelen is hier de boodschap. Volg je verbruik van nabij op en noteer regelmatig de meterstanden. Het is de eenvoudigste manier om te zien of je ineens met een abnormaal hoger verbruik zit dan de voorbije maanden. Is dat het geval, dan zit je inderdaad ergens met een lek in huis. Volgende stap is daadwerkelijk controleren door ervoor te zorgen dat je nergens in huis water verbruikt en gedurende tien minuten naar je meter te staren. Wees alert als het telwerk blijft bewegen terwijl er niets van water wordt verbruikt. Ook een tip: zet voor het slapengaan een volle emmer water naast het toilet en noteer de watermeterstand en vergelijk die dan met de ochtend erop. Let hierbij vooral op de cijfers na de komma (de



vier laatste cijfers voor het liter- en deciliterverbruik). Je kan de eigenaar dan contacteren om een firma aan te stellen om het lek op te sporen en te laten herstellen. Ook het meerverbruik (= de gevolgschade van het lek) kan je op hem verhalen. Gaat hij hier niet onmiddellijk op in, dan is een aangetekende brief aangewezen.

Solidariteitsfonds: wanneer wel en wanneer niet

De meesten onder ons ontdekken pas dat ze met een lek zitten door de uitzonderlijk hogere



VERMIJD BEVROREN BUITENWATERLEIDINGEN

De winter komt eraan. Als huurder moet je ervoor zorgen dat buitenkraantjes, -leidingen en de watermeter niet bevriezen. Je moet de woning immers als een goed huisvader onderhouden. Ofwel laat je ze leeglopen zodat er geen water meer in zit dat kan bevriezen. Is dat niet mogelijk, dan moet je ze voldoende isoleren. Bevroren water neemt meer volume in beslag dan stromend water en zet dus uit, met als gevolg dat de leiding springt (openbarst). Bij dooi loopt het dan allemaal langs die barst naar buiten, en blijft het dat doen, en zit je dus met een serieus lek, dat op jouw kosten zal moeten worden gedicht als het er is gekomen door jouw nalatigheid.



GEMIDDELDE WATERVERBRUIK

Het gemiddelde verbruik bedraagt voor een alleenstaande ongeveer 42 tot 48 m³ per jaar. Voor een gezin van twee is dat ongeveer 75 m³. Ben je thuis met drie, dan is dat 104 m³. 1 m³ (kubieke meter) staat voor duizend liter. Een bad staat voor een gemiddeld verbruik van 120 tot 150 liter per keer, terwijl dat met een douche met 20 tot 60 liter kan. Het doorspoelen van het toilet gaat gepaard met een gemiddeld verbruik van 3 tot 9 liter. De wasmachine verbruikt 60 liter per wasbeurt. Doe je de afwas manueel, dan is dat met 8 liter per keer. Een vaatwasser gebruikt gemiddeld 11 liter, afhankelijk van de waterzuinigheid van het toestel. Verschil is wel dat je na elke kookbeurt 's middags de afwas doet, terwijl je die met een vaatwasser kan 'opsparen'.

jaarfactuur, verduidelijkt Bruno Pessendorffer van de Oost-Vlaamse watermaatschappij Farys. Als dat lek zich in de binneninstallatie bevindt, dus na de watermeter en bovendien onwaarneembaar is, dan kan je mogelijk het solidariteitsfonds inschakelen. Sinds 2011 is er in Vlaanderen het *AWVR*, het *algemeen waterverkoopreglement*, waarin dat voor heel Vlaanderen wordt geregeld. Het heet nu *mannelijke schikking bij abnormaal hoog waterverbruik*.

Bruno Pessendorffer: Wij zijn jarenlang de enige watermaatschappij geweest met een dergelijk systeem, maar nu wordt het dus in heel Vlaanderen toegepast.

Wel kan elke watermaatschappij ervoor kiezen om van het systeem af te wijken, maar enkel ten gunste van de klant. Normaal gezien kom je volgens het *AWVR* enkel in aanmerking als je een meerverbruik van minstens 100 % hebt en ook nog eens minstens 100 m³ extra waterverbruik tegenover het gemiddelde verbruik van de voorgaande jaren. Beide voorwaarden moeten samen aanwezig zijn. Wij hebben dit versoepeld tot ofwel minstens 100 % meer ofwel 100 m³. Hoe groter het verlies, hoe meer je terugkrijgt. We verrekenen het gemiddelde jaarverbruik aan het berekende variabele tarief. Voor het abnormaal verbruik voorzien we dat je tot en met 300

m³ van het abnormale hoge verbruik de helft van het berekende variabel tarief betaalt; boven de 300 m³ is dat 10 %.

Naast het meerverbruik van ofwel minstens 100 m³ (en/of) 100 % tegenover het gemiddelde verbruik van de voorgaande jaren, zijn er ook nog andere voorwaarden aan verbonden.

① Het lekverlies is er buiten de wil van de klant gekomen en moet onzichtbaar zijn, zoals een lek in een ondergrondse leiding of leiding die in de vloer is ingewerkt. Waar we de laatste jaren toegeeflijker in zijn geworden, is een lek in de kruipkelder. Maar een doorlopend toilet of een druppelende kraan kan je horen en zien. Dat is geen onzichtbaar gebrek en daar komen we dan ook niet in tussen. Het gaat wel om serieuze bedragen. Een doorlopend toilet is goed voor een meerverbruik van maar liefst 217 m³ (of 1.844 euro) op jaarbasis (of vijf euro per dag). Een druppelende kraan kost je op jaarbasis een extra verbruik van 36,3 m³ of 307 euro (of dagelijks 1 euro).

② Je moet ook als een goede huisvader hebben gehandeld. Dat impliceert dat je regelmatig de watermeter controleert, dat je je binneninstallatie in goede staat onderhoudt en dat je jaarlijks de meterstand doorgeeft. Als we je gemiddeld verbruik van de laatste jaren niet kennen, dan kunnen we ook niet weten of je laatste factuur uitzonderlijk hoger was.

③ Het lek moet ondertussen hersteld zijn. Je moet de herfactuur kunnen voorleggen, ideaal met de nodige informatie van de loodgieter erop: wat was het probleem en hoe hij het heeft hersteld. Indien nodig komen onze technische mensen ter plekke om de situatie in te schatten, maar de kost hiervan wordt van het uitbetaalde bedrag afgehouden. Hoe gedetailleerder de factuur van de loodgieter, hoe kleiner de kans dat wij nog eens moeten afkomen.

④ Na herstel moet de binneninstallatie technisch in orde zijn, ook wat de onderdelen betreft die niets met het lek te maken hadden. Een vaak voorkomend probleem is het slecht functioneren van het overdrukventiel van de



Zorg dat buitenkraantjes niet bevriezen

boiler, waardoor er water blijft lopen, ook lang nadat je hebt gedaan met douchen. Een verificatievenstertje kan dat verhelpen, dan zie je het water nog lopen. Dat moet er dus in als het lek wordt hersteld.

⑤ Je schriftelijk verzoek tot tussenkomst van het solidariteitsfonds moet bij ons ten laatste zes maanden na ontvangst van de betrokken waterfactuur binnen zijn. Let erop dat het lek dus ondertussen hersteld moet zijn. Van de 560 aanvragen vorig jaar, hebben we 374 dossier goedgekeurd.

Strakke timing voor de verhuurder

Zit je dus met een uitzonderlijk hoog verbruik door een onzichtbaar lek en je wilt het solidariteitsfonds inschakelen, dan moet je dat dus aanvragen ten laatste zes maanden na ontvangst van de jaarfactuur. Je moet dus snel handelen want het is de verhuurder die de loodgieter moet contacteren en betalen. Breng hem dus onmiddellijk op de hoogte van de hoge factuur en leg hem uit waarom binnen zes maanden het lek hersteld moet zijn, dat je anders de tussenkomst van het solidariteitsfonds zal mislopen. Merk je dat hij niet meteen handelt, dan moet je hem zo snel mogelijk een aangetekende brief sturen. Het solidariteitsfonds betaalt een stuk van het meerverbruik terug, de rest kan je op de verhuurder verhalen. Maar als je de tussenkomst van het solidariteitsfonds misloopt door zijn talmen, dan kan je het volledige bedrag van het meerverbruik op hem verhalen. Maar dan moet je wel kunnen aantonen dat je de verhuurder hier allemaal van op de hoogte hebt gebracht.

Brand vorig jaar in de Londense Grenfell-toren

HOE BRANDVEILIG IS HOOGBOUW IN VLAANDEREN

In Huurdersblad 227 (juni 2016) hadden we het al over de brandveiligheidsnormen in hoogbouw (check de website). Vorige zomer werd dit onderwerp wel heel erg actueel: iedereen herinnert zich wellicht nog de beelden van de Londense sociale Grenfell-toren in lichterlaaie, met uiteindelijk meer dan zeventig dodelijke slachtoffers. Hoewel de directe oorzaak bij een koelkast lag, een Brits model dat vlugger vuur vat, was er meteen kritiek op de minderwaardige materialen waarmee de toren recent was gerenoveerd. De reden waarom de brand zich zo snel kon uitbreiden, was het uiterst brandbaar isolatiemateriaal achter de gevelbekleding. Zou dit ook bij ons kunnen gebeuren? Blijkbaar vielen elders in Europa ook al soortgelijke incidenten voor. We steken ons licht op bij kapitein Tom Van Damme van de brandweerzone Antwerpen. Het werd een ontluisterend gesprek...

brand niet binnen één compartiment is gebleven en zich via schachten of leidingkokers heeft kunnen voortzetten naar de bovenliggende verdiepingen.

Brandbaar gevelisolatiemateriaal

Tom Van Damme: De hoofdoorzaak is dat de brand zich heeft kunnen uitbreiden via de gevel. Kijk, net zoals in Engeland moet ook in België de gevelbekleding van hoogbouw aan strenge eisen voldoen qua brandveiligheid. Probleem is dat er enkel vereisten worden opgelegd voor de buitenkant van de gevel: de bekleding. Maar achter de gevelbekleding zit isolatiemateriaal (de PIRS en de PURS) en bevestigingsmaterialen, en voor het gehele gevelsysteem bestaan nog geen vereisten. Wat is er nu gebeurd in Grenfell? De brand is initieel ontstaan aan een koelkast, rond half een 's nachts, wat een ongelukkig tijdstip is want nagenoeg iedereen slaapt dan. Er zijn dan minder mensen alert. Daarnaast had je dus maar één trappenhuis, en tot slot de opbouw van het gevelsysteem. De brandweer was wel degelijk aanwezig, maar terwijl ze de brand in dat ene compartiment aan het blussen was, kroop die buiten langs



Brandweerkapitein Tom Van Damme

was er in de bewuste toren slechts één trappenhuis als evacuatiemogelijkheid. Dat is al een verschil met België, waar een hoog gebouw sinds 1994 twee onafhankelijke evacuatiemogelijkheden moet hebben. Bijkomend had je in Grenfell wel gecompartmenteerde verdiepingen maar met mogelijks allerlei doorvoeringen. Ik beschik niet over verdere informatie hoe die precies waren uitgewerkt, maar het kan een oorzaak zijn waarom de

Huurdersblad: Hoe komt het dat de brand zich zo snel heeft kunnen uitbreiden, want ik veronderstel dat de toren toch gecompartmenteerd was?

Tom Van Damme: Brandveiligheid is het samengaan van verschillende aspecten: ① evacuatiemogelijkheden, ② (inderdaad) brandcompartimentatie, maar ook, en daar gaat het in dit verhaal over, ③ de gevel en vooral het isolatiemateriaal. Om te beginnen





het gevelsysteem naar omhoog. Dat bestaat uit verschillende opbouwelementen waardoor het als een soort van schacht werkte. Boosdoener was dus niet de gevelbekleding zelf, want die is aan normen gebonden en bestond hier uit een soort metaallegering, maar het achterliggende isolatie- en hechtingsmateriaal dat niet aan brandnormen is gebonden.

Huurdersblad: Het was niet de eerste keer dat een brand zich via de gevel naar boven werkte?

Tom Van Damme: Nee, dit soort snel klimmende gevelbranden hebben we ook al in het Noord-Franse Roubaix en in Grozny in Rusland gezien. In die twee torens heeft de brand zich ook zeer snel via de gevel naar boven kunnen werken, maar er waren daar amper slachtoffers waardoor de aandacht in de media niet zo groot was. Groot verschil met Grenfell is dat in die torens de brand niet is binnengedrongen. Op filmpjes kan je zien dat aan de ene kant de gevel volledig is afgebrand terwijl aan de andere kant van het gebouw een bewoner gewoon op zijn balkon op de zevende verdieping staat alsof er niets gebeurd is. In Grenfell is de brand via de gevel opnieuw op andere verdiepingen naar binnengegaan, met het hoge aantal slachtoffers als gevolg. Je krijgt dus te maken met een brand op verschillende verdiepingen, terwijl je als brandweer standaard bent uitgerust om een brand te blussen binnen één compartiment. Hier ging het om meer dan tien verdiepingen. Er is ook kritiek gekomen op de raad die de bewoners kregen om vooral binnen te blijven. Maar dat is een advies dat stevast wordt gege-

ven. Normaal gezien beperkt de brand zich tot één compartiment en heeft de brandweer tijd om die te blussen vooraleer hij zich verder verspreidt. In moderne gebouwen ben je een half tot één uur veilig in je appartement. Rampen zoals Grenfell zijn meestal een aaneenschakeling van een aantal tekortkomingen: de koelkast, het nachtelijke uur, slechts één trappenhuis, de raad om binnen te blijven... Het is een samenloop van omstandigheden die telkens maakt dat het een ramp wordt.

Thermische isolatie vs. brandonveiligheid

Huurdersblad: Blijkbaar is er een conflict tussen thermische isolatie en brandveiligheid?

Tom Van Damme: Ja... het is een conflict dat momenteel bestaat en waar alle partijen een oplossing voor proberen te zoeken. Die oplossingen kunnen worden ontwikkeld door de bouwsector, maar dat gebeurt op heden niet omdat dit niet verplicht is. De courantste isolatiematerialen, PIR en PUR, zijn heel brandbaar maar uitermate gebruiksvriendelijk: licht, dun, efficiënt... Ze scoren goed op k-waarde en je hebt bijgevolg geen dikke spouwmuren nodig om aan de isolatievoorwaarden te voldoen. Natuurlijk bestaat er ook onbrandbaar isolatiemateriaal, zoals de minerale producten: glaswol, steenwol en schuimglas, maar deze worden heel weinig gebruikt, zeker in de gevel. Volgens heb je de resolschuimen en PIR-schuim maar dan vezelversterkt, die zijn moeilijk brandbaar. Tot slot heb je de brandbare isola-

tiematerialen, en daar zitten de gekendste bij, zoals PIR en PUR en gemodificeerd polystyreen, of isomo in de volksmond.

Ook bij ons mogelijk

Huurdersblad: En zoiets zou ook in België kunnen gebeuren, als ik het goed begrijp? Of lag het in Londen aan het mogelijke minderwaardige isolatiemateriaal waarmee de toren recent was gerenoveerd en dat nu blijkbaar uit de handel is genomen?

Tom Van Damme: Inderdaad, zoiets zou ook in België kunnen gebeuren, met de kanttekening dat sommige brandweezones dit hebben ondervangen in een interne preventierichtlijn, die voor de gehele opbouw van de gevel strengere eisen bevat dan wat momenteel van toepassing is. Het gaat hier wel om een richtlijn, niet om wettelijk opgelegde regels. Je loopt dus altijd een risico, maar dat is met alles zo. Je kan met de meest veilige auto rondrijden, maar dan ook kan je steeds een vrachtwagen tegenkomen... Het gaat om een hele keten van verantwoordelijkheden: van het ministerie voor binnenlandse zaken voor het uitschrijven van brandwetgeving, van de brandweer om die te controleren, van de architect en aannemer voor het ontwerp en de uitvoering, van de fabrikant voor het vervaardigen van de materialen tot de bewoner voor de brandlast (dat zijn de brandbare materialen en producten bij je thuis). Als iedereen zijn verantwoordelijkheid ten volle opneemt, blijft het risico beperkt. Dat het isolatiemateriaal van Grenfell uit de handel is genomen, is waarschijnlijk een gevolg van het incident. Maar aangezien er geen normen of regels zijn naar brandveiligheid, mag je niet concluderen dat het om minderwaardig materiaal ging. Men had wel geopteerd voor het goedkoopste gevelmateriaal. En je moet jezelf de vraag blijven stellen of je vakkundig optreedt als je de aankoop van goedkoper brandbaarder materiaal overweegt tegenover de duurdere brandveiligere versie. Maar ook de uitvoering telt. Als de brand in de spouwmuur en/of isolatie kan kruipen, loop je steeds achter de feiten aan.

Brandwetgeving is incident-gerelateerd

Tom Van Damme: Ook belangrijk, naar aanleiding van het incident, is dat er bij het ministerie van binnenlandse zaken een werkgroep is

DE HUURDIERS VAN GRENFELL: DE DANKBAARSTE

De beelden zijn deel geworden van ons collectief geheugen, maar ondertussen zijn we al meer dan één jaar na de verwoestende brand in de Grenfell-toren. De Britse krant *The Guardian* portretteerde uitgebreid de 72 dodelijke slachtoffers. Van hen moesten we afscheid nemen. Anderen konden wel verder, al was hun leven op hun kop gezet.

Meteen na het drama slaagde de Britse overheid er niet in om de slachtoffers snel en correct op te vangen. De solidariteit onder burgers was wel erg groot. Kerken, moskeeën en allerhande lokale organisaties openden hun deuren. Buurtbewoners brachten slaapgerief, eten en alles waarmee ze van dienst konden zijn. Een noodplan was er niet en de coördinatie was volledig zoek. De bewoners en de burens organiseerden zich sneller en efficiënter dan de hulp van buitenaf. Maar ook in de fase daarna schiet de overheid tekort. Een jaar na datum woont nog steeds een derde van de ex-bewoners van de toren in hotels, noodopvang of in andere tijdelijke oplossingen, ondanks uitdrukkelijke beloftes van verschillende beleidsmakers, tot zelfs premier Theresa May toe. Terwijl verwacht wordt dat de versmeulde toren eind dit jaar helemaal met de grond gelijk wordt gemaakt, wachten heel wat alleenstaanden en gezinnen dus nog steeds op een nieuwe thuis. Hun leven staat zolang al 'on hold'. In een van de rijkste steden ter wereld, in een van de rijkste buurten ter wereld, speelt dit maatschappelijk sociale drama zich af. Zelfs het eerste en belangrijkste, namelijk dat de slachtoffers weer deftig kunnen wonen, is blijkbaar te veel gevraagd. Tot die tijd kunnen ze niet tot rust komen en de traumatische ervaring die hen is overkomen, verwerken.

Slachtoffers Grenfell: gevolg van een doorgedreven neoliberal woonbeleid

Kritische stemmen beweren dat deze huurders geen prioriteit zijn voor de beleidsmakers. Net zoals de bewoners van de Grenfell-toren al geen prioriteit waren toen ze er wel nog woonden. Ze zijn de slachtoffers van een langdurig liberaal woonbeleid. De keuzes van de beheerders van de toren zijn dan exemplarisch. Eén van de redenen waarom het vuur zich zo snel kon verspreiden, was de brandbare isolatie aan de gevel (zie interview brandweerkapitein op de vorige pagina's). Dit ofschoon vele huurders al ruim op voorhand op deze risico's hadden gewezen. Het Engelse woonbeleid ligt al langer onder vuur wegens de uitverkoop van zijn sociale woningen, de blijvende stijging van de woningprijzen en het gebrek aan betaalbare kwaliteitsvolle huisvesting voor wie niet op eigen kracht in zijn recht op wonen kon voorzien. Ook daar is dus nood aan een structurele omwenteling, maar bovenal moeten ze nu toch de overlevende slachtoffers een nieuwe start kunnen geven.

The Guardian portretteerde de dodelijk slachtoffers aan de hand van getuigenissen van familie en vrienden. Zo heb je Yaqub, een zesjarige jongen die brandweerman wou worden. Er is Fatima, een hardwerkend en populair meisje dat van voetbal en netbal hield. En er is Raymond, die iedereen beste vriend kon zijn. Wil je graag weten wie de bewoners van de toren waren, dan kan je dit hier lezen: <https://www.theguardian.com/uk-news/ng-interactive/2018/may/14/lives-of-grenfell-tower-victims-fire>.

opgericht met zowel de brandweer, ingenieurs, binnenlandse zaken zelf maar ook de fabrikanten van isolatie- en afwerkingsmaterialen, architecten, aannemers, de confederatie bouw... Met andere woorden, de hele vertegenwoordiging van iedereen die met brandveiligheid van gevelsystemen te maken heeft, zit samen om te bekijken hoe zulke gevelbranden in de toekomst kunnen worden vermeden. Doelstelling is om tot een incident-gerelateerde consensus

te komen en de huidige brandwetgeving te herzien als het gaat om gevelvereisten. Want je zit enerzijds met de nodige investeringen voor onderzoek naar onbrandbare materialen, en anderzijds met de economische realiteit en inschatting van de risico's. Zo zit de maatschappij nu eenmaal in elkaar. Kijk maar naar de brand in de Innovation in Brussel van 1967 met 251 doden. Tot dan waren er helemaal geen verplichtingen maar enkel niet-bindende richtlij-

nen. Deze ramp schudde het land door elkaar. Men beseftte dat de brandnormen verplicht moesten worden. En die vormen de basis voor de brandwetgeving van 1994, toch wel het kantelpunt wat brandveiligheid betreft. Maar een brandwetgeving moet de steeds veranderende maatschappij proberen bijhouden. Sinds de jaren 2000 verschenen de courante isolatiematerialen die, zoals gezegd, gebruiksvriendelijk zijn en hoog scoren qua k-waarde, maar heel erg brandbaar zijn. Ook de brandlast is toegenomen, waaronder kunststof. In je zetel bij je thuis zit nu meer brandbaar materiaal dan in zetels van vroeger. De brandlast in het gebouw, en in de gevels, is groter geworden, en niet genormeerd. Een brand van nu is helemaal anders dan een brand van vroeger. Vroeger had je bij wijze van spreken enkele minuten tijd tot een brand vol ontwikkeld was, nu produceert een brand zodanig veel rook en onverbrande gassen dat na twaalf minuten de kans groot is op een totale flash-over als je het brandende compartiment betreedt.



ADRESWIJZIGING

Verhuizen... de ene doet niets liever en leeft op van de adrenaline die het inpakken van kartonnen verhuisdozen met zich meebrengt, voor anderen levert dit het stressmoment van het jaar op. 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.

JONG GELEERD, GOED GEHUURD: HOE JONGEREN HUREN ERVAREN

Een eigen plek, volledige zelfstandigheid, je eigen baas zijn, de langverwachte vrijheid van de eerste keer op eigen benen te staan: het is iets waar veel jongeren naar uitkijken. Toch verlopen die eerste stappen niet altijd even vlot en krijgt het op eigen benen staan een bitter kantje. Bij de Gentse huurdersbond kan je niet enkel terecht voor advies over je huurwoning, ook studenten kunnen er terecht met problemen over hun kot. Jonge mensen die voor het eerst op eigen been staan, zijn door hun leeftijd en beperkte levenservaring extra kwetsbaar op de vaak meedogenloze huurmarkt.



Op eigen benen staan

In 2010 startte Huurdersbond Oost-Vlaanderen, ondersteund door stad Gent, het vormings- en preventieproject *Jong geleerd, goed gehuurd*, dat zich specifiek richt op laatstejaarsleerlingen uit het middelbare die, als huurder of als student, na het afstuderen op de huurmarkt terechtkomen, waar het jammer genoeg niet altijd van een leiden dakje verloopt, onder meer door een gebrek aan kennis van de huurwet en van de huurmarkt. *Hoe ga ik op zoek naar een geschikte woning? Waar moet ik opletten bij het bezichtigen van een kamer? Mag mijn huisbaas zomaar binnen? Dat is een greep waar we het tijdens een twee lesuren durende maar zeer laagdrempelige vorming op maat met hen over hebben. Doel is hen beter te wapenen tegen mogelijke vormen van misbruik op de huurmarkt: niet de hele huurwet uit het hoofd kennen maar wel kunnen aanvoelen als er iets niet klopt. Klopt die toch wel heel erg hoge elektriciteitsafrekening wel, zo op een vodge papier bijeen gekrabbeld? Had mijn kotbaas mij geen bewijs van de waarborg moeten geven?*

Studentenkoten van slechte kwaliteit vaak langer op de markt

Slechte studentenkoten blijven vaak langer onopgemerkt. Studenten die niet tevreden zijn over hun kot, verhuizen dikwijls in het volgende academiejaar zonder dat er ergens klacht wordt ingediend. De huisbaas kan op die manier zijn gebrekkig kot rustig verder verhuren aan de volgende onwetende bewoner. Deze kamers zijn niet aangenaam om in te wonen en kampen met allerhande gebreken: vocht en schimmel, gebrekkige elektriciteit, kapotte

ramen en deuren, boilers die om de haverklap niet werken, brandonveiligheid en geen rookmelders... Sommige zaken kunnen worden opgemerkt door vooraf het kot te bezichtigen, soms zijn gebreken vakkundig weggemoffeld en komen ze pas tijdens het huren aan het licht. Dan is het belangrijk dat jongeren de weg naar de huurdersbond vinden. Hoeveel keren horen we niet hoe vaak ze al gebeld hebben en hoeveel e-mails, sms'en of whatsapp'jes er zijn verstuurd. Maar bijna niemand heeft ooit al een aangetekende brief gestuurd om het probleem officieel te melden. De huurder heeft meldingsplicht en moet zijn melding ook kunnen bewijzen. Jonge huurders pakken dat vaak anders aan maar lopen hiermee zelf het risico medeaansprakelijk te worden gesteld. Een malafide krotverhuurder die het juridische spel kent, kan zo op slinkse wijze de aansprakelijkheid en gevolgschade in de huurders schoenen schuiven. Sms'jes en e-mails worden vaak nog niet altijd aanvaard als juridisch bewijs. Dat is een grote desillusie voor veel huurders. En daar moeten we hen voor wapenen.

HUIDDIEREN VOORTAAN NIET LANGER CONTRACTUEEL VERBODEN

In een op vijf Vlaamse gezinnen woont een hond, in een op vier een kat. Een kwart van al die Vlaamse gezinnen huurt een woning of appartement. Dan is het logisch dat er ook hurende honden of katten zijn. En toch wordt het houden van een huisdieren vaak verboden door de verhuurder, ook al is de woning, met omheinde tuin, perfect geschikt voor hondlief. Vlaams minister voor dierenwelzijn Ben Weyts heeft nu met de eigenaarsverenigingen afgesproken dat het houden van huisdieren contractueel niet langer verboden kan worden. Een woning wordt geacht geschikt te zijn voor hond of kat. Voor appartementen hangt het af van de statuten of het reglement van inwendige orde. Als dat huisdieren voor iedereen verbiedt, dus voor eigenaars-bewoners, dan geldt dat verbod ook voor huurders. Maar wordt het niet verboden, dan mag dat ook niet verboden worden voor de huurder. Anders kan er sprake zijn van een ongelijke behandeling tussen eigenaar-bewoner en huurder. Maar iedereen met een beetje verstand beseft wel dat een grote hond niet thuishoort in een kleine studio.



SOCIALE HUURDERS IN VLAANDEREN MOETEN NU SLAGEN IN NEDERLANDSE TAALKENNIS

In het vorig Huurdersblad hebben we de aanscherping van de taalkennisbereidheid naar een –verplichting van het Nederlands toegelicht voor anderstaligen die sinds 1 november 2017 sociale huurder zijn geworden. In dit nummer gaan we na wie in aanmerking komt voor een uitstel of vrijstelling van deze verplichting. Daarnaast behandelen we de sanctieprocedure (geldboete) voor wie niet in zijn taalexamen slaagt, en leggen we kort uit waarom het Vlaams Huurdersplatform (VHP) naar de Raad van State is gestapt om de gebrekkige uitwerking van de vrijstellingsgrond op grond van cognitieve vaardigheden aan te vechten.

Uitstelgronden

Wie als anderstalige sociale huurder niet over de basistaalvaardigheid Nederlands beschikt (niveau *Breakthrough*, of ook wel niveau 1.1 genoemd) moet dus een cursus nt2 niveau *Breakthrough* volgen. Dat geldt niet enkel voor de referentiehuurder en zijn partner maar ook voor alle inwonende meerderjarigen. Naar gelang van je scholingsniveau kan je voor zo'n opleiding terecht in een universitair centrum, een centrum voor volwassenonderwijs of een centrum voor basiseducatie. Maar wat als je

de aangegeven startdatum van de cursus niet kan volgen of tijdens de cursus in de onmogelijkheid verkeert om die te volgen? Het Vlaams parlement heeft drie soort uitstelgronden vastgelegd op grond waarvan je uitstel kan krijgen om binnen het jaar aan de taalkennisverplichting te voldoen. Het gaat om ① beroepsmatige, ② medische of ③ persoonlijke redenen. Die leveren telkens een mogelijk uitstel met een jaar op.

① Een beroepsmatige reden is wanneer je job of opleiding voor het werk of bij de VDAB of een

andere erkende dienst voor arbeidstrajectbegeleiding overlapt met de uren van de cursus Nederlands tweede taal. Je krijgt dan een attest dat er geen passend vormingsaanbod is bij de organisatie waar je de cursus krijgt en die belast is met de uitvoering van het integratie- en inburgeringsbeleid. Dit attest maakt duidelijk dat je de vorming nog niet hebt kunnen starten of afronden.

Je kan ook om ② medische redenen tijdelijk verhinderd zijn. Dat kan gaan van ziekenhuisopname, ziekte of invaliditeit of zelfs mentale ziekte (depressie, burn-out...). Hier volstaat een medisch attest door de behandelende geneesheer. Ook een bevalling of een tijdelijk verblijf in het buitenland om medische redenen, gestaafd door een medisch attest, komt in aanmerking. Op dit attest moet telkens de duur van de ziekte vermeld staan. Je dient dit attest wel uiterlijk binnen de twintig dagen na aanvraag van de schorsing of verlenging aan de erkende vormingsorganisatie te bezorgen.

Tot slot kan je ook een uitstel krijgen om ③ persoonlijke redenen. Dat kan gaan van een tijdelijke afwezigheid in het buitenland (met behoud van je inschrijving in het bevolkingsregister voor maximaal een jaar), verblijf in het buitenland door overlijden van een familielid of partner, of om beroeps- of studieredenen van jezelf of partner, als je ouder wordt en daarom naar het buitenland moet, het verstrekken van palliatieve zorgen of bijstand of verzorging aan een patiënt (te staven met medisch attest), hoogzwanger zijn of tijdens bevallingsrust of borstvoeding geven (telkens met medisch attest), geen kinderopvang hebben of kinderopvang die wegvalt, maatschappelijke of psychosociale problemen ondervinden (te staven door een attest van een psycholoog of psychotherapeut door een erkende dienst). De diverse mogelijke motieven en mogelijke stavingattesten zijn opgesomd in het ministerieel besluit van 27 oktober 2017 maar hoeven zich volgens ons hiertoe niet te beperken. De regering is door de Vlaamse wooncode enkel gemachtigd om de uitstelregeling vast te leggen maar niet om de beroepsmatige, medische of persoonlijke redenen voor uitstel beperkend te omschrijven. Een



Strengere taalvereisten in de sociale huur



Hier wordt Nederlands gesproken

wel bijzonder merkwaardige uitstelgrond 'om persoonlijke redenen' is het geval waarbij de anderstalige analfabete huurder een cursus Nederlandse tweede taal voor analfabeten volgt (een cursus die liefst 2,5 jaar kan duren bij een centrum voor basiseducatie). Ook deze persoon krijgt een uitstel met een jaar om die reden.

Vrijstellingsgronden

Daarnaast kent de taalkennisregeling drie vrijstellingsgronden die de anderstalige sociale huurder blijvend belemmert om over een basistaalvaardigheid Nederlands te beschikken. De huurder kan worden vrijgesteld wegens ernstige ziekte, fysieke of verstandelijke handicap of beperkte cognitieve vaardigheden waardoor hij niet kan voldoen aan de verplichting om de basistaalvaardigheid Nederlands te verwerven. De ernstige ziekte, mentale of fysieke handicap moeten gestaafd worden met een medisch attest. De beperkte cognitieve vaardigheid echter kan enkel en alleen worden vastgesteld door een centrum voor basiseducatie en pas nadat de betrokken persoon de cursus NT2 binnen het alfabetiseringsproject (enige tijd) bij dit centrum voor basiseducatie doorlopen heeft. Zowel het parlement als de regering zijn het erover eens dat wie analfabeet is (niet kan lezen en schrijven, zelfs niet in de eigen taal) niet wordt vrijgesteld door beperkte cognitieve of

verstandelijke capaciteit. Wanneer men dan wel beantwoordt aan de vereiste van cognitieve beperkte vaardigheden voor een vrijstellingsgrond, wordt nergens verduidelijkt. Enkel dat het centrum voor basiseducatie bevoegd is om dit te bepalen.

Vlaams Huurdersplatform naar Raad van State

Om deze reden heeft het VHP (de ondersteuning van huurdersbonden en sociale huurdersgroepen) bij de Raad van State een procedure ingeleid om de uitwerking van de taalkennisverplichting te vernietigen, nu de Vlaamse regering deze vrijstellingsgrond lijkt uitgehold te hebben en ook de rechtsonzekerheid ten top heeft gevoerd door niet aan te geven aan de hand van welke criteria dit moet worden beoordeeld. De procedure hiervoor is nog lopende en we wachten momenteel verder advies af.

De toezichthouder, de procedure en mogelijke administratieve boete

Een jaar na de aanvang van de sociale huur of de toetreding tot het sociale huurcontract verwittigt de sociale huisvestingsmaatschappij de toezichthouder dat een huurder nog niet voldoet aan zijn taalkennisplicht (tenzij hij uitstel of vrijstelling heeft gekregen). In dit geval kan

de toezichthouder ofwel de huurder in gebreke stellen en hem een administratieve boete opleggen, ofwel een nieuwe termijn van uitstel van maximaal een jaar aanbieden. Bij een schriftelijke ingebrekestelling krijgt de huurder eerst nog een aanmaning om zijn verplichtingen alsnog na te komen. Hij krijgt de kans om binnen de maand met een aangetekend schrijven zijn verweermiddelen mee te delen. Hij kan daarbij vragen mondeling gehoord te worden. Daarbij kan hij zich laten bijstaan of vertegenwoordigen door een raadsman, huurdersbond of vertrouwenspersoon. Als de toezichthouder beslist om de administratieve geldboete op te leggen, kan de huurder deze betwisten of om een kwijtschelding, vermindering of uitstel van betaling vragen.

Bij het vaststellen van het bedrag van de geldboete (minimaal vijftig en maximaal vijfduizend euro) mag er geen wanverhouding bestaan tussen de feiten die aan de geldboete ten grondslag liggen en de boete die op grond van die feiten wordt opgelegd. De toezichthouder dient rekening te houden met:

- 1° de ernst van de tekortkoming in de verplichtingen als huurder
- 2° de weigering van begeleidingsmaatregelen die hem werden aangeboden
- 3° de duur van het verzuim om te voldoen aan de verplichtingen
- 4° het aantal aanmaningen die de huurder voor het verzuim in zijn verplichtingen ontving
- 5° de herhaling van tekortkomingen in de verplichtingen
- 6° de samenloop van tekortkomingen in de verplichtingen
- 7° mogelijke verzachtende omstandigheden, of
- 8° de voortdurende of tijdelijke, algehele of gedeeltelijke onmogelijkheid om aan de verplichtingen te voldoen.

Dat betekent dat elk dossier apart beoordeeld wordt en dat de boete daarop wordt afgestemd. Bij herhaling van de inbreuk zal het bedrag hoger liggen. Momenteel variëren de boetes wegens inbreuk op de taalbereidheid tussen 150 en 250 euro. Als hij een geldboete heeft opgelegd, kan de toezichthouder een nieuwe redelijke termijn bepalen (maximaal een jaar) waarbinnen de sociale huurder moet voldoen aan de taalkennis. Ten slotte kan een beslissing tot het opleggen van een geldboete ook bij de vrederechter worden aangevochten.

SOCIALE HUURSTERS DANIELLE EN TOURIA ZETTEN ZICH IN VOOR HUN ANTWERPSE BUURT

Maar gelukkig kan het er ook warmer aan toegaan in de sociale huur. Elk jaar organiseert *VIVAS*, het netwerk van sociale huurders, een congres voor sociale huurders. Dit jaar vindt dit plaats op 17 november in het voetbalstadion van Racing Genk, onder de titel 'Maak van je wijk een thuis voor iedereen'. Met deze slogan onder de arm ging het Huurdersblad naar het Kiel om in gesprek te gaan met Danielle Vernimmen en Touria Iharratane, twee geëngageerde en bekende dames in hun buurt in het Antwerpse. Het werd een boeiend gesprek over de buurt, samenleven en hoe we zelf ons steentje kunnen bijdragen.



Sociale huursters Touria en Danielle

Huurdersblad: Sinds wanneer wonen jullie in deze buurt?

Danielle: Ik woon hier sinds april 2000. Na het overlijden van mijn man ben ik als alleenstaande mama terechtgekomen in een sociale woning van Woonhaven. Dat was toch wel een hele aanpassing. In het begin was dat niet makkelijk voor me. Maar ondertussen wil ik hier niet meer weg.

Touria: Ik woon hier ook in de buurt sinds april 2000. In 2007 ben ik verhuisd naar de Rozemaai in Ekeren. Maar ik woonde daar te ver van mijn persoonlijk netwerk. Sinds 2015 woon ik terug op het Kiel. Om de hoek van Danielle.

Huurdersblad: Hoe zijn jullie vriendinnen geworden?

Danielle: We waren beiden uitgenodigd op een receptie van Samenlevingsopbouw 'Kiel in Zicht'. Dat zal ondertussen ongeveer negen jaar geleden zijn. En het klikte meteen. Onze levensverhalen zijn gelijklopend en we vinden elkaar in het gezamenlijk streven naar hechte buurten.

Touria: Ik zet me vooral in op het samenbrengen van verschillende gemeenschappen. Danielle heeft zich in verleden vooral gefocust op de kinderen in de buurt. Mijn zoontje ging ook geregeld naar de vakantiewerking. Maar toen kenden we elkaar nog niet. Ik heb wel een foto van toen waar Danielle opstaat (*lacht*).

Danielle: Sinds we elkaar kennen, hebben we al verschillende activiteiten samen georganiseerd.

Huurdersblad: Jullie zetten je vrijwillig in voor de buurt. Kan je ons nog wat meer vertellen over de activiteiten die jullie organiseren om de sfeer in je buurt verbeteren?

Touria: Ik startte in 2013 samen met een aantal andere vrouwen de vereniging HoopKiel op. We organiseerden al verschillende activiteiten

zoals Nederlandse lessen, de dag van de diversiteit, een *iftar*... Met onze activiteiten proberen we de kloof tussen de verschillende gemeenschappen te dichten.

Danielle: De *iftar* (dat is de maaltijd die tijdens de ramadan, de vastenmaand voor moslims, meteen na zonsondergang wordt genuttigd) was een mooie samenwerking tussen onze buurtwerking en die van Touria. We kregen eveneens ondersteuning van Woonhaven, de moskee... Ik heb alleen maar blije gezichten gezien.

Uitstapje naar de dierenwinn

Touria: Daar doen we het voor. Vorige week heb ik nog een uitstap georganiseerd naar de Zoo. Onze groep bestond uit 118 personen! Met de subsidies van vakantieparticipatie slagen we erin om ook mensen die het financieel niet zo breed hebben, een fijne dag te bezorgen.

Danielle: Vroeger hadden we met buurtwerking 'De Jantjes' een kinderwerking. Deze werd ondertussen structureel overgenomen door Kras. En we organiseerden in het verleden onder meer jaarlijks een burendag. Een ideale manier om je burens te ontmoeten. Onze werking staat momenteel op een laag pitje. Maar Touria kan altijd op mij rekenen voor de ondersteuning van haar activiteiten.

Huurdersblad: Zindert dit ook na bij de mensen? Ik bedoel, kan dit ook op langere termijn de leefbaarheid in de buurt verbeteren?

Touria: Ik denk het wel. Ik geloof daar ook echt in. De mensen hebben dit ook echt nodig. Er wordt nog te weinig gebruik gemaakt van mogelijkheden om mensen in armoede te ondersteunen. Maatschappelijke werkers zouden hier nog veel meer op kunnen inzetten. Maar ik organiseer niet enkel uitstappen. Geregeld organiseren we met HoopKiel bijeenkomsten waarin mensen kunnen praten over thema's die hen echt bezighouden, zoals de opvoeding van de kinderen. En ik ben wekelijks aanwezig in het cultureel centrum, als aanspreekpunt voor buurtbewoners. Ik help de mensen graag en als het nodig is, verwijfs ik hen door naar andere diensten of ga ik mee om te tolken.

Danielle: Onze inzet en initiatieven zorgen jammer genoeg niet bij iedereen voor een mentaliteitsverandering. Er zijn altijd burens voor wie het niet goed genoeg is. Touria durft mensen daar ook op een correcte manier over aan te spreken. Ik zal dat zelf niet zo snel doen. Maar het zal me niet weerhouden om me zelf positief te blijven inzetten voor de mensen in de buurt.

Huurdersblad: Nog een laatste vraag. Wat missen jullie nog in de buurt?

Danielle: Een buurthuis. Een laagdrempelige plek waar jong en oud kan binnenlopen. Waar mensen uit de buurt iets kunnen komen drinken.

Touria: En waar de mensen hun verhaal kunnen doen. Een plek om elkaar te ontmoeten.

Huurdersblad: Bedankt voor dit gesprek. Wij wensen jullie veel succes en vooral een heel fijne buurt!

HET ONDERHOUD VAN DE WONING: HET BETERE POETSWERK

Naast het stipt betalen van de huishuur heeft de huurder ook nog een tweede hoofdverplichting: het onderhouden van de woning als een goed huisvader. Concreet houdt dat in dat je ze moet onderhouden, verwarmen, verluchten... alsof het om je eigen woning ging. Dat betekent dat je de boiler in de badkamer regelmatig moet laten nakijken, dat je de schoorsteen moet laten vegen om schouwbrand te voorkomen, dat je een verstopte afvoer moet ontstoppen omdat jij de enige bent die de lavabo gebruikt tenzij de oorzaak een constructiefout is, en dat je de vuilniszak op de daartoe bestemde dagen moet buitenzetten om te vermijden dat ze anders ongedierte aantrekken.

En daar zit ook het regelmatig poetsen in, zoals het dweilen van de vloer omdat anders het stof en ander vuil de vloer plakkerig zou maken. Maar moet je voor elk soort materiaal een ander, duur, poetsmiddel kopen? Niet noodzakelijk, soms kan je met producten die je altijd in huis hebt, ook veel doen. Heeft je jongste spruit bijvoorbeeld zitten gooien met aardbeien tijdens het dagelijkse fruitmomentje in de voormiddag en ligt de vloer er nu vol mee? Probeer de vlek in te smeren met scheerschuim of scheerzeep: hij zal meteen weer proper zijn. Sommige producten kunnen zelfs nagenoeg voor alle poetswerk worden ingeschakeld. Zo blijft groene zeep een klassieker, omdat ze zo multifunctioneel is. In tegenstelling tot wat de naam laat vermoeden, heeft ze eigenlijk een meer bruine kleur, vandaar dat je in de volksmond ook wel eens bruine zeep, zachte zeep of goudzeep hoort. Maar omdat ze oorspronkelijk van hennepolie, dat van nature groenig is, werd gemaakt, spreken we nog altijd over groene

zeep. Maar begin eenentwintigste eeuw wordt groene zeep meestal van andere – goedkopere – plantaardige oliën gemaakt, zoals soja- of koolraapolie. Groene zeep is naast biologisch afbreekbaar ook heel erg milieuvriendelijk omdat ze geen fosfaten bevat.

Kalkaanslag

Ook etenswaren klaren soms de klus. Kalkaanslag ontsiert je badkamer. Met eenvoudige trucjes kan je je badkuip blijvend laten glanzen: wrijf er karnemelk op, laat even intrekken en spoel vervolgens goed af, en de kuip zal er als nieuw uitzien. Wordt de glazen douchecabine ontsiert door kalkaanslag, dan verricht tandpasta wonderen. Tandpasta is trouwens goed voor allerlei soorten hardnekkige vlekken. Ook melk staat erom bekend een prima vlekkenverwijderaar te zijn. Zit je even zonder tandpasta, dan kan je de wanden ook insmeren met citroensap. Zit er kalkaanslag op de douchekop, dan kan je dat verwijderen door de kop eerst los te draaien en hem enkele uren in een emmer met wc-eend of ontkalkingsmiddel of in een oplossing van warm water en azijn te leggen weken en daarna goed na te spoelen met warm water. Kalk in de toilet-pot? Giet er wat azijn in en laat dit een nachtje weken. De ochtend erop doorspoelen en alle kalk zal verdwenen zijn. Of misschien een beter idee: giet er 's ochtend azijn in voor je uit werken gaat, en spoel dan 's avonds door.

Onderhoud vloeren

Blijven je pantoffels kleven als je in huis rondwandelt? Dan heeft de vloer een dringende en



grondige poetsbeurt nodig. Ligt er in de woonkamer een vloer van natuursteen, dan is die gemakkelijk te reinigen met een sopje van groene zeep. Ligt er daarentegen laminaat, dan kan je dweilen met water met een scheutje azijn in. Laminaat wordt in principe niet vuil omdat het kunststof is (kunststof heet wel gemakkelijker brandbaarder te zijn). Dweilen met een licht bevochtigde doek met proper water moet volstaan. Hij zal zonder strepen opdrogen als je wat glansspoelmiddel toevoegt. Lichte vlekken op een vinylvloer kan je eenvoudig verwijderen met water en een dweil. Voor hardnekkiger vlekken heb je ammoniak of azijn nodig. Is het feestje gisterenavond bij je thuis wat te wild uitgelopen? Je kan wijnvlekken op een houten vloer perfect verwijderen door ze in te smeren met – opnieuw – groene zeep, wat laten intrekken en dan met een beetje water opnieuw proper te maken.

Vensters en ramen

Blijft het eeuwig duister in huis omdat er geen zonlicht meer binnen kan, dan moeten de ramen misschien nog eens worden gelapt. Je kan ze blinkend schoon krijgen met ofwel een emmer water met daarin een gepelde ui, een sopje van soda, azijn, ammoniak of met daarin glansspoelmiddel dat normaal gezien voor de vaatwasser is bedoeld. Marmer is erg zacht waardoor er snel vlekken in trekken. Maak je marmeren venster-tablet schoon met groene zeep. Zo wordt het materiaal minder snel doordringbaar. Om marmer opnieuw te laten glanzen, kan je witte was gebruiken. Koffiekringen kan je uit het marmer verwijderen door koffiemelk over de kring te schenken en dat even te laten intrekken. *En nu aan de slag!*

Let op voor kalkaanslag



VOCHT EN SCHIMMEL

Vochtproblemen kunnen ernstige gezondheidsproblemen veroorzaken. Sommige huizen en appartementen zijn doordrenkt van het vocht en worden toch verhuurd. Andere woningen zijn wel in orde, maar worden vochtig doordat er onvoldoende wordt geventileerd of verlucht.

Er zijn verschillende soorten vochtproblemen, met verschillende oorzaken. Soms is het de verantwoordelijkheid van de huurder, en soms van de verhuurder. Wanneer het probleem aan de structuur van de woning ligt, spreek je verhuurder hier dan zeker op aan. Deze moet er ook voor zorgen dat er voldoende ventilationsmogelijkheden zijn. Als huurder is het je taak om voldoende te verluchten.

Zodra je dit merkt, breng je meteen de verhuurder op de hoogte. Welke invloed dit heeft op je waterfactuur en wat je als huurder hier allemaal mee kan doen, lees je eerder in dit nummer in het artikel over waterlekken in huis op pagina 6.

Bouwvocht

Nieuwbouwwoningen moeten een tijdje kunnen uitdrogen. Vers beton of pleisterwerk is namelijk vochtig. Het heeft wat tijd nodig om te kunnen verdampen. In sommige gevallen kan een bouwdroger helpen om dat

Bescherming tijdens het verwijderen van schimmel



Verluchten is belangrijk.

We overlopen eerst de verschillende soorten vochtproblemen, voor we een aantal tips geven om goed te verluchten.

Opstijgend vocht

Wanneer de muren onderaan, tegen de grond, vochtig worden, dan is er een probleem van opstijgend vocht. Het is vooral grondwater dat zich een weg naar boven zoekt. De oorzaak is een probleem met de constructie van het gebouw, niet zelden door een slecht geplaatste of ontbrekende waterkering. Dit is altijd de verantwoordelijkheid van de verhuurder.

Doorslaand vocht

Doorslaand vocht is een probleem dat ontstaat

wanneer neerslag de buitenmuur binnendringt, waarop het zich verder kan verspreiden in de muur zelf. Zo kan dit door de muur heen ook aan de binnenzijde zichtbaar worden. Dit soort vochtprobleem zie je vaak iets hoger op de muren, doordat het probleem veelal van bovenaf komt. Dit ontstaat vooral doordat muren poreus worden of beschadigd zijn. Ook dat is de verantwoordelijkheid van de verhuurder.

Opstijgend, doorslaand vocht en lekken in de leidingen: spreek de verhuurder aan

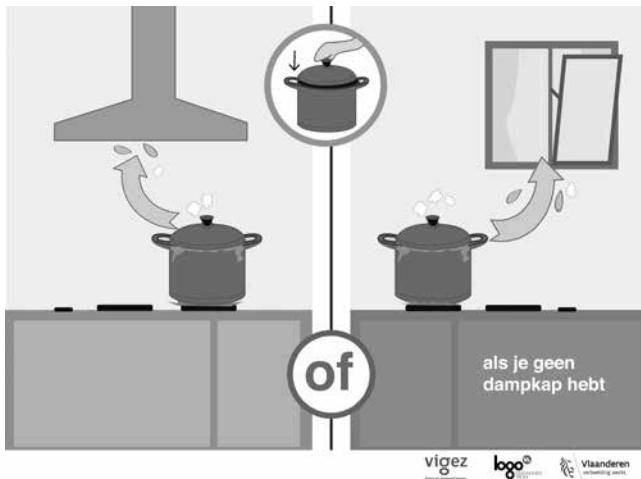
Vocht door lekken in leidingen en afvoerbuizen

Ook leidingen en afvoerbuizen kunnen kapotgaan of om een of andere reden niet goed meer afsluiten. Soms zijn deze lekken zeer duidelijk, maar soms zijn deze maar klein en niet meteen zichtbaar. Het kan jaren duren vooraleer dit wordt opgemerkt. Hou je watermeter goed in de gaten om te weten of je met waterverlies zit.



sneller te laten gebeuren. Het is belangrijk dat het vocht weg is, anders kan dat leiden tot minder goeie constructies en kan dat ook een

Koken produceert vocht



Poetsen = ook raam open

Was binnen drogen = raam open.



effect hebben op bijvoorbeeld het schilderen van de woning.

Condensatievocht

Een gemiddeld gezin produceert ongeveer tien liter vocht per dag in de keuken of badkamer. Denk aan koken, wassen, douchen, en zelfs gewoon ademen. Dit vocht moet op de een of andere manier uit de woning worden afgevoerd. Daarom is ventilatie of verluchting zo belangrijk. Anders gaat het vocht zich hechten op de koudste plekken van de woning, met schimmelvorming tot gevolg.

Ventileren is niet precies hetzelfde als verluchten. Verluchten betekent dat je voor een beperkte periode voor luchtcirculatie zorgt, bijvoorbeeld door even de ramen of buitendeuren open te zetten. Bij ventilatie zorg je voor een constante luchtverversing, denk maar aan vaste ventilatieroosters. De verhuurder moet zorgen dat het mogelijk is om voldoende te verluchten of ventileren, maar het is nog altijd de huurder die het ook daadwerkelijk moet doen.

zakken, maar verse, droge lucht warmt sneller op dan vochtige lucht. Dus ook al is het buiten koud, dan nog is het nodig om te ventileren of verluchten.

② Bij het koken is het belangrijk om je dampkap aan te zetten tijdens, maar ook nog even na het koken. Wanneer je ook nog een raam op een kier kan zetten, dan kan dat zeker ook nuttig zijn.

We geven daarom graag nog enkele tips mee.

① Je verlucht best elke dag minstens twee keer een kwartiertje. Wanneer mogelijk zet je best verschillende ramen open, zodat er maximale luchtcirculatie is. Ook in de winter blijft dit belangrijk. Laat de temperatuur best niet al te veel

③ Bij het douchen is het belangrijk om meteen extra te verluchten. Hang ook het douchegordijn en je handdoek mooi open en maak de wanden van de douche en het bad droog.

④ De was droog je best buiten, maar als dat niet kan, dan moet je voor een goeie verluchting van de ruimte zorgen. Bij het poetsen doe je best zoveel mogelijk het water en zet je de ramen best even open.

⑤ Wanneer je ventilatieroosters hebt, dan is het belangrijk om die af en toe eens schoon te maken. Even met de stofzuiger erover kan al serieus helpen. Laat ze ook zo vaak mogelijk openstaan en plak ze niet af.

Dit artikel is onder meer geïnspireerd op de brochure van het Agentschap Zorg en Gezondheid: <https://www.vlaanderen.be/nl/publicaties/detail/ventileren-en-verluchten>. Ook de afbeeldingen werden verkregen via het Agentschap Zorg en Gezondheid.



WWW.HUURDESBOND.BE

Sommige mensen zijn verslavingsgevoeliger dan anderen en staren uren aan een stuk naar het computer- of tabletscherm, voortdurend koortsachtig op zoek naar nóg méér huurnieuws, switchend van website naar website. Toch kan het veel eenvoudiger, met name de website van de huurdersbonden. In de rubriek *Actualiteit* word je zelfs stevast op de hoogte gehouden van het reilen en zeilen in huurland. En het houdt niet op: je kan je ook inschrijven op onze digitale nieuwsbrief. Jij hoeft niet het vele werk te doen, wij doen het gewoon voor jou.

ROMMELEN IN DE SOCIALE HUUR DOOR WIJZIGING NA WIJZIGING

De sociale huurreglementering heet ingewikkeld te zijn en is al langer een kluwen, zelfs voor wie er alle dagen mee bezig is. Met opnieuw een pak wijzigingen dreigt alles nog minder overzichtelijk te worden. Het hing al een tijdje in de lucht, maar nu wil de Vlaamse regering de sociale huurprijzen aanpassen – lees ‘vooral optrekken’ – en verschillende andere bepalingen wijzigen. Zogenaamd onder het mom van vereenvoudiging. We overlopen belangrijke elementen die dreigen te veranderen.

De berekening van de sociale huurprijs

De Vlaamse regering wil een aantal belangrijke elementen aan de huurprijsberekening toevoegen of wijzigen. Er zal een energiecorrectie ingevoerd worden. Dit is een toeslag voor woningen met goede energiescores. Ze moet nog bepalen hoe deze correctie precies zal worden berekend, maar het wordt enkel een toeslag voor energiezuinige woningen, geen korting voor energieverslindende woningen. Daarenboven zou er vergeleken worden met energienormering van maar liefst dertien jaar terug, toen de energiemaatstaven nog veel lager lagen. Het is wel de bedoeling

Voor veel sociale huurders dreigt de huurprijs veel hoger te worden. Blijft sociale huur nog sociaal op die manier?

dat de energiecorrectie nooit groter kan zijn dan het voordeel dat de huurder ondervindt via zijn energiefactuur.

Daarnaast worden de huurprijzen verhoogd voor huurders die ondertussen een hoger inkomen hebben dan de toelatingsgrens. Een van de elementen om de betaalbaarheid te garanderen, is dat 1/55ste van het inkomen wordt gebruikt om de te betalen huurprijs te berekenen. Dat is

ongeveer 22 % van je inkomen. Voor hogere inkomens zou dat nu 1/54ste tot zelfs 1/52ste worden. Ook zal de marktwaarde op een andere manier berekend worden. Notarissen zullen niet langer schattingen uitvoeren, maar via een digitaal schattingsmodel, gebaseerd op www.huurprijschatter.be, zal de nieuwe marktwaarde van de woning bepaald worden. Het is in elk geval geen goede zaak dat de beperking van de sociale huurprijzen voortdurend wijzigt. Dit ondermijnt het vertrouwen in het systeem en zo zijn ook toekomstige uitgaven voor een gezin moeilijk in te schatten. In 2012 werd zozegzegd een nieuwe, stabiele en definitieve berekening goedgekeurd, maar nadat de onderbezettingsvergoeding al werd ingevoerd in 2017, zullen nu dus opnieuw wijzigingen doorgevoerd worden aan de berekening van je huurprijs.

De huurprijs wordt ook gelinkt aan je inkomen. Dus als je het begrip ‘inkomen’ aanpast, kan dat ook een impact hebben op de huurprijs. Vandaag zijn er een aantal inkomens die niet of maar voor een deel worden meegerekend. Denk bijvoorbeeld aan ongehuwde jongeren tot 25 die altijd thuis zijn blijven wonen of aan ouders die komen bijwonen en 65 plus zijn. Nu denkt men eraan om deze regels te schrappen, waardoor ook die inkomens nu zouden worden bijgeteld. Dat betekent dus meteen ook dat sommige gezinnen plotsklaps hun huur gevoelig zouden zien stijgen, sommigen zelfs met enkele honderden euro's per maand. Als je vragen hebt bij de berekening van je huurprijs, dan kan je steeds terecht bij je huurdersbond.

De indeling in huurderscategorieën

Er zijn nu drie categorieën huurders (A, B en C). Afhankelijk van tot welke categorie je behoort, heb je meer rechten en plichten. Dit systeem zit erg moeilijk in elkaar, is niet transparant en zorgt voor veel verwarring. Dit wordt vereenvoudigd. Alleen personen die een eigen woonrecht hebben, zullen voortaan als huurder worden beschouwd. Dit is de referentiehurder, zijn wettelijke samenwoner of zijn echtgenoot die de sociale woning bij aanvang mee bewoont of die na aanvang komt bijwonen. Ook de feitelijke partner van de referentiehurder die bij aanvang de sociale woning mee bewoont of die na de aanvang van de huur komt bijwonen en die een jaar samenwoont met de referentiehurder.

Voortaan zullen enkele deze personen als huurder worden beschouwd. Wie er daarnaast nog woont, wordt als ‘bijwoner’ beschouwd. Deze zal niet moeten voldoen aan de toelatingsvoorwaarden, maar zijn inkomen

Geen huurder, geen rechten maar je inkomen telt wel mee in de berekening van de huurprijs

wordt wel meegeteld voor de huurprijsberekening.

Sociale huur dreigt voor veel huurders duurder te worden.



Sociale huur = een ingewikkeld kluwen van regeltjes.



Eigendomsvoorwaarde

Vanuit verschillende hoeken werd al aangegeven dat de verstrengde eigendomsvoorwaarde perverse effecten heeft. Mensen moeten bijvoorbeeld een stukje grond waar ze geen enkel inkomen uit halen, wegschenken om hun sociale woning te kunnen behouden. Om dit weg te schenken, moeten ze dan grote kosten maken bij de notaris. Er zijn tal van voorbeel-

den die deze onrechtvaardigheid aantonen. Je zou dan verwachten dat deze regels opnieuw worden aangepast aan hoe het vroeger was en wel werkte, maar niks is minder waar. Het been wordt stijf gehouden en meer nog, het werd zelfs nog wat verstrengd, want ook woningen of percelen voor woningbouw waarvoor een recht van erfpacht of opstal is gegeven, mogen niet meer. Het is begrijpelijk dat mensen die zelf eigenaar zijn en er kunnen wonen, niet sociaal huren, maar wie maar voor een deeltje eigenaar is (bijvoorbeeld maar 1/8ste) en daar niet zelf kan wonen, zou dit toch niet mogen leiden tot het uitsluiten uit de sociale huur.

Digitaal centraal inschrijvingsregister

Wanneer je nu bij verschillende sociale huisvestingsmaatschappijen wilt inschrijven, moet je overal apart langsgaan om je in te schrijven en je keuzes aan te geven. Maar wat als dat nu eens vanaf je eigen laptop kon? Of je gaat langs bij één huisvestingsmaatschappij die je kan inschrijven waar je maar wil? In voorbereidend onderzoek werd dit naar voor geschoven als een belangrijke, mogelijke piste om het inschrijvings- en toewijzingsproces zwaar te vereenvoudigen. Helaas is er plots geen spoor meer van te bekennen. Een gemiste kans.

Weigeren sociale woning

Halverwege mei pleitte minister van wonen Liesbeth Homans dat kandidaten voor een

sociale woning een aanbod van een woning niet meer zouden mogen weigeren zonder gegronde reden. Anders zouden ze geschrapt worden. Alsof kandidaten nu wel zouden weigeren voor hun plezier. Gelukkig duikt dit voorstel niet op in de huidige teksten. Keuzevrijheid is nog altijd belangrijk en er kunnen tal van redenen zijn waarom een woning wordt geweigerd. Je bent bijvoorbeeld nog maar pas verhuisd, je zit net in een moeilijke periode, de aangeboden woning is onvoldoende kwaliteitsvol... Het is een goeie zaak dat de bestaande regels hierrond niet strenger worden, want het is niet omdat je een sociale woning weigert, dat je woonnood plots is opgelost. Vandaag is het trouwens al zo dat je maximaal één keer mag weigeren, dus die keuzevrijheid is nu reeds beperkt.

GRONDWETTELIJK HOF HEEFT GEEN PROBLEEM MET TIJDELIJKE HUURCONTRACTEN IN SOCIALE HUUR

Wie sinds 1 maart 2017 sociale huurder is geworden, krijgt niet langer een contract van onbepaalde duur voorgeschoteld, maar wel een contract van negen jaar dat telkens met drie jaar kan worden verlengd. Een campagne onder de titel 'zeker wonen = thuis komen' (zie Huurdersblad 227 – juni 2016) kon de Vlaamse regering niet op andere gedachten brengen. VIVAS, de huurdersbonden en het Vlaams Huurdersplatform onderstreepten het belang van woonzekerheid en vonden het niet kunnen dat mensen die erin slaagden zich op te werken en zo een iets hoger inkomen krijgen, om die reden hun woning zouden verliezen. Zeker niet aangezien zij een huurprijs betalen gelijkaardig aan huurprijzen op de private huurmarkt. We trokken naar de rechter omdat we van oordeel waren dat dit een niet noodzakelijke en aanzienlijke afbreuk was van het recht op wonen, en bovendien in strijd met het *stand still*-beginsel. Jammer genoeg volgde het Grondwettelijk Hof deze redenering niet en oordeelde dat deze *stand still*-verplichting beperkt blijft tot het recht op een behoorlijke huisvesting enkel voor de 'meest achtergestelde personen van de sector van de sociale huisvesting'. Met deze interpretatie lijkt het Hof verder op te schuiven naar een zeer minimalistische visie op sociale grondrechten.



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, Dunglehoefsite, 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 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 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, Bekafaan 31 · tel.: 016/25.05.14)

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

HUURDERSSYNDICAAT LIMBURG

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

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

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)