P802005

Drukwerk tegen verlaagde taks

Afgiftekantoor Antwerpen X

bpost
PB- PP
BELGIE(N) - BELGIQUE

HUURDERSblad Hb

Het Huurdersblad › verschijnt driemaandelijks › NUMMER 237 › December 2018-Januari-Februari 2019 › winternummer › v.u. Filip Tollenaere, Grondwetlaan 56b, 9040 Sint-Amandsberg

Huisdieren in het huurcontract: hoe zit de vork nu echt in de steel? > 6

Het nieuwe Vlaamse woninghuurdecreet onder het vergrootglas gelegd > 7

Nieuwe berekeningswijze huurprijs sociale huur kritisch bekeken > 12

Nieuw boek *De onzichtbare wooncrisis* – interview met de auteur > 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

Huren en wonen zijn aanhoudend in beweging en passen zich voortdurend aan de noden van de tijd aan. Daarom is het belangrijk te allen tijde alert te blijven en de huurder onafgebroken up-to-date informatie aan te bieden. Voor dit nummer hebben Geert Inslegers, Nik Somers, Filip Tollenaere, Bart Vanloenhout en Joy Verstichele zich van deze taak gekweten, aangevuld door de tekeningen van Tom.

Om en rond 16.500 exemplaren van dit nummer die over het gehele land worden verspreid, hetzij door de postbode in je brievenbus, hetzij digitaal in je mailbox. Verkies je dat laatste, dan volstaat een mailtje naar je plaatselijke huurdersbond. Doe de muisklik!

Het zijn donkere en barre wintertijden nu. Gelukkig kondigt na elke winter steevast opnieuw de lente zich aan. Nog enkele maanden geduld weliswaar. Dat geldt ook voor het nieuwe Huurdersblad (nummer 238 al!), dat zich in de tweede helft van maart zal aankondigen.

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

› *Sociaal huren: goedkoop en kwaliteitsvol?*

GELUKKIG NIEUWJAAR AAN AL ONZE LEZERS

Vooreerst wensen we onze lezers voor 2019 van harte een gelukkig en gezond nieuw- en huurjaar toe.

Jammer genoeg hebben we niet zo'n best nieuws voor vele van onze sociale huurders. In een artikel verder in dit nummer staat te lezen welke plannen de Vlaamse regering (N-VA, CD&V en Open VLD) heeft met de berekeningswijze van de sociale huurprijs. Die plannen wil men in schijfjes in 2019 en 2020 doorvoeren.

In eerste instantie wil men in de toekomst de marktwaarde aan de hand van een speciaal voor de sociale huur ontworpen huurschatter bepalen. Op zich is daar niets mis mee, maar de manier waarop is een aanfluiting en getuigt van werken met twee maten en gewichten. Zo worden sociale huisvestingsmaatschappijen volgens deze plannen niet verplicht de huurder in te lichten hoe ze aan de 'nieuwe' marktwaarde komen en vooral hoe ze daarbij de woonkwaliteit van de sociale woning zullen hebben ingeschat en in welke mate ze die kwaliteit laten meetellen. De huurder krijgt hierover geen uitleg of motivering. Bovendien mag alleen de sociale huisvestingsmaatschappij in sommige gevallen deze marktwaarde betwisten (en niet de huurder), om dan zelf, in overleg met hun overkoepeling, de Vlaamse maatschappij voor sociale wonen (VMSW), te bepalen wat die huurprijs dan wel zal zijn.

Van de sociale huurder wordt verwacht dat hij dat zo maar, zonder enige vorm van inspraak, slikt. Nochtans is in de aanloop naar de recente gemeenteraadsverkiezingen nog gebleken dat voor volledig beschimmelde en zelfs ongeschikt verklaarde sociale huurwoningen in de Gentse Sint-Bernadettewijk huurprijzen rond 500 euro en meer worden gevraagd. En neen. Dat is geen absolute uitzondering in Vlaanderen. Het Groot Woononderzoek, uitgevoerd door het wetenschappelijke Steunpunt Wonen, wees uit dat in 2013 maar liefst 44 % van de sociale huurwoningen door technische kwaliteitsgebreken (een score van 15 punten of meer) niet beantwoordt aan de elementaire veiligheids- gezondheids- en woonkwaliteitsnormen en dus in aanmerking komt voor een ongeschiktverklaring. En dat bovendien maar liefst 23,7 % van de sociale huurwoningen in Vlaanderen een structureel ontoereikende kwaliteit heeft en dus dringend renovatie nodig heeft. Welnu, de Vlaamse regering wil er voor de toekomstige marktwaardebepaling voor de lopende sociale verhuringen nu van uitgaan dat de interne staat van de woning steeds redelijk is. Dat is de fictie die van het van de realiteit moet winnen. *Du jamais vu* is dit.

Komt daar nog bij dat in een later stadium sociale huurwoningen gerealiseerd na 2005 (ja, je leest dit goed: dit is geen tikfout) in 2020 een energietoeslag op de sociale huurprijs zullen krijgen, zogezegd ter compensatie van de besparing op de energiefactuur. Blijkbaar gaat de regering ervan uit dat woningen gebouwd in 2005, aan de toenmalige energiezuinigheidsnormen, vandaag ook nog steeds de norm vormen, terwijl de sector in werkelijkheid in een razendsnel tempo evolueert. Om te weten hoe groot die toeslag zal zijn, is het nu nog koffiedik kijken. Maar het komt er dus op neer dat sociale huurders tweemaal dreigen op te draaien voor zogenaamde energiebesparende werken: eenmaal via de energietoeslag en een tweede maal via de marktwaarde die ook rekening zal houden met de energiezuinigheid.

Last but not least zal in 2020 de huurprijs voor een beperkte groep sociale huurders sowieso sterk stijgen omdat de inkomens van hun inwonende ouders of kinderen onder de 25 jaar voor de volle pot zullen worden meegerekend in de berekening van de sociale huurprijs. En zal wie meer verdient dan de inkomensgrens om toegelaten te worden tot een sociale huurwoning, vanaf dan meer dan 1/55ste (oplopend van 1/54ste tot 1/52ste) van zijn inkomen aan de huur moeten besteden.

Hiermee dreigt de Vlaamse regering stap voor stap te knabbelen aan het sociale karakter van de sociale huurprijsberekening. En ondertussen juichen de sociale huisvestingsmaatschappijen deze plannen toe. Hiervoor is maar een woord mogelijk: schandalig. Dus Vlaamse regering, herzie die plannen en stuur ze grondig bij. Dit keer wel in samenspraak met de sociale huurders en hun belangenverengingen.

MAKELAAR IN BEROEP VEROORDEELD VOOR DISCRIMINATIE OP GROND VAN NATIONALITEIT

Een Afghaans gezin, erkend als politiek vluchteling, is op zoek naar een betaalbare private huurwoning. In die zoektocht worden ze ondersteund door een medewerkster van het ocmw. Onder meer omdat het gezin onze taal nog niet machtig is, neemt die medewerkster in november 2014 zelf contact met een makelaarskantoor, omdat dat net een woning in aanbieding had voor de schappelijke huurprijs van 420 euro.

Wanneer ze echter telefonisch contact opneemt met de makelaar, krijgt ze nul op het rekwest. De man stelt duidelijk niet te verhuren aan mensen zonder de Belgische nationaliteit. Bovendien gebruikt zijn kantoor ook een inlichtingenfiche voor kandidaat-huurders waarbij een fotokopie van zowel de voor- als achterzijde van hun Belgische identiteitskaart moet worden afgegeven. De medewerkster neemt hierop contact met Unia. Unia is een onafhankelijke interfederale openbare instelling die discriminatie bestrijdt en gelijke kansen bevordert, en door het Vlaamse gelijkekansendecreet gemachtigd is om rechtsvorderingen te starten als er sprake is van discriminatie (zie ook Huurdersblad 234). Zoals gebruikelijk neemt Unia eerst contact op met het vastgoedkantoor om via onderhandelingen de discriminerende praktijken te stoppen. Na heel wat heen-en-weer-overleg stemt het kantoor ermee in om niet langer de nationaliteitsvoorwaarde op te nemen in het inlichtingenformulier. Maar het duurt wel meer dan een jaar vooraleer het daar in 2016 ook daadwerkelijk werk van maakt. Dat is een van de redenen waarom Unia, met het akkoord van het Afghaans gezin als slachtoffer, beslist om voor deze zaak naar de rechter te stappen.

Daar argumenteert de makelaar dat hij de inlichtingenfiche enkel overmaakt aan de eigenaar en dat het de eigenaar is die uiteindelijk beslist met wie een huurcontract wordt gesloten. De makelaar betwist de versie van het ocmw en stelt dat dit geen tegensprekelijk bewijs vormt. Het vastgoedkantoor stelt dat de inlichtingenfiche inderdaad ietwat ongelukkig de Belgische identiteitskaart vermeldde, maar dat in de feiten elke verblijfstitel of buitenlandse identiteit wordt aanvaard en het kantoor dit trouwens ondertussen heeft rechtgezet. Ten slotte legt het 62 nieuw gesloten huurcontracten voor waaruit blijkt dat wel degelijk wordt verhuurd aan mensen van vreemde origine of buitenlandse nationaliteit. Tevens, zo beweert de makelaar, heeft het gezin de inlichtingenfiche zelfs niet eens ingevuld en heeft het ook niet aangetoond dat het over een verblijfsrecht beschikte.

De rechter acht de discriminatie door het vastgoedkantoor niet bewezen en oordeelt dat de getuigenis van de ocmw-medewerkster geen onomstotelijk bewijs oplevert op grond van de loutere stelling dat het hier een professionele medewerker betreft van het ocmw: *'Intermenselijke relaties kunnen immers alle kanten op.'* Bovendien wordt niet aangetoond dat op het moment van de sollicitatie naar de woning de inlichtingenfiche door het gezin werd ingevuld. En nog: de inlichtingenfiche werd vrijwel onmiddellijk (*sic*) aangepast. Ten slotte mag uit de recente verhuringen inderdaad worden afgeleid dat andere huurders die evenmin over de Belgische nationaliteit beschikten, met de bemiddeling door het vastgoedkantoor, wel werden toegelaten.

Vastgoedmakelaar die inlichtingenfiche hanteerde met daarop verplicht kopie Belgische identiteitskaart, teruggefloten door rechtbank

Men gaat niet akkoord en men gaat in beroep en het vonnis wordt door het Hof van beroep hervormd. Dat beschouwt de verklaringen van de medewerkster van het ocmw wel geloofwaardig, *nu niet in te zien valt welke redenen zij zou moeten hebben gehad om hier te gaan liegen*. Ook blijkt uit de inlichtingfiche dat kandidaat-huurders inderdaad een bewijs van de Belgische identiteitskaart moesten voorleggen. Dat maakt minstens het vermoeden van directe discriminatie uit, zodat de bewijslast van het tegendeel wordt omgedraaid en bij het vastgoedkantoor komt te liggen. En het vastgoedkantoor levert dit tegenbewijs niet, want het louter voorleggen van contracten met andere huurders met wel een buitenlandse naam, is geen afdoend bewijs dat het om huurders gaat met een niet-Belgische nationaliteit. De weigering van het gezin op discriminerende gronden, samen met het element van de inlichtingenfiche, ondermijnen de bewering van het kantoor dat het niet zou discrimineren op basis van nationaliteit.

Het vastgoedkantoor wordt veroordeeld wegens directe discriminatie met een dwangsom van 500 euro per bewezen inbreuk. De vordering van Unia om publiciteit te geven aan dit vonnis wordt afgewezen omdat een dwangsom afdoende ontradend moet werken en uit de parlementaire werken blijkt dat de publiciteit van een vonnis geen repressieve maar een remediërende bedoeling heeft. De hervorming van het eerste vonnis is wel een opsteker voor wie moet voldoen aan de altijd lastige voorwaarde van bewijslevering van het vermoeden van discriminatie.

Rechtbank van Eerste Aanleg, Oost-Vlaanderen, afdeling Dendermonde, 19 april 2017 in kortgeding,
A.R. nr. 16-2894-C, niet-gepubliceerd
Hof van beroep Gent 5 juni 2018, *A.R. 2017/1272, onuitgegeven*

HUURDER / VERHUURDER:

WIE HEEFT GELIJK, WIE KRIJGT GELIJK?

Ik weet wel, zo steekt de overbuurvrouw van wal tijdens het wekelijks aperitiefgebeuren op dinsdagochtend, dat ook mijn zevende aangetekende brief om eindelijk eens dat lek in het dak te herstellen, niet op oprecht vreugdevol gejuich zal worden onthaald en dat mijn voorbehoud op het vorderen van een schadevergoeding in de vorm van een vermindering van de huur met terugwerkende kracht wegens gederfd huurgenot als ik hier dan uiteindelijk ga voor moeten procederen, hem niet spontaan een dolle schaterlach op het gezicht zal toveren, maar wat kan ik anders? Zijn er alternatieven? Vraag het anders voor de zekerheid nog eens aan de huurdersbond, die zullen je wellicht haarfijn uit de doeken kunnen doen wat je nog wel en wat niet kan doen, zoals blijkt uit onderstaande, uit het nooit saaie huurleven gegrepen huursituaties.

Verbod op houden van huisdieren in de woning: zo gezegd, zo gedaan?

Sarah (27) huurt een appartement in Sint-Job-in-'t-Goor, in het landelijke deel van de provincie Antwerpen. Het maakt deel uit van een gebouw met in totaal veertien appartementen, waarvan de meeste bewoond worden door eigenaars. Sarah heeft goede contacten met vele van haar buren. Maar alleen is maar alleen. Na ongeveer een jaar beslist ze een hondje in huis te nemen, en ze kijkt uit naar het kwispelende gezelschap en de dagelijkse wandelingen. Ze is er zich van bewust dat het huurcontract dat ze indertijd ondertekende, een bepaling bevat die stelt dat *huisdieren enkel zijn toegelaten mits voorafgaandelijke en schriftelijke toestemming van de verhuurder*. Ze contacteert daarom de huisbaas om die toestemming te vragen. Na intens overleg beslist de man dat onze huurster het hondje mag houden. De overweging dat het om een klein maltezertje gaat, speelt wellicht mee. Hij bevestigt dit ook schriftelijk, maar voegt er wel aan toe dat ze ervoor moet zorgen dat er geen overlast is voor de buren.

Dan ontstaat er een conflict met een mede-eigenaar en de syndicus van het gebouw. Deze man heeft een kantoortje op de gelijkvloerse verdieping en houdt het reilen en zeilen in het gebouw nauwlettend in het oog. Hij heeft al gauw gemerkt dat Sarah een hondje in huis heeft genomen, en wijst haar er voortdurend op dat honden niet zijn toegelaten. Hij spreekt van een schending van het huishoudelijk reglement en maakt gewag van klachten van buren over lawaaioverlast. Onze huurster spreekt dat echter met klem tegen. Ze heeft nog van geen enkele buur dergelijke signalen ontvangen, maar vraagt voor de zekerheid toch advies aan de huurdersbond. We adviseren haar met de syndicus in gesprek te gaan en te wijzen op het huurcontract ('*behoudens toestemming van de eigenaar*') en de schriftelijke verklaring van haar verhuurder. In het licht van de rechtspraak van de vrederechters moet de overlast immers daadwerkelijk worden aangetoond vooraleer een algemeen verbod op huisdieren zonder meer kan gelden. De bovenbuurvrouw zou overigens schriftelijk willen bevestigen dat ze geen hinder ondervindt.

> Moet huurder ook betalen voor expert die hij niet mee heeft aangesteld, en die ook niet in het huurcontract aangegeven wordt?

De syndicus geeft echter niet af en blijft haar op straat en in het gebouw aanspreken op het hondje. De man laat zelfs de politie vaststellingen doen en stuurt Sarah een aangetekende brief waarin hij nogmaals wijst op een schending van het contractuele verbod. Hij voegt een kopie van de basisakte van het gebouw toe alsook van een verslag van een algemene vergadering van mede-eigenaars uit 2010, dat is toegevoegd aan het huishoudelijk reglement. Daarin is bepaald dat '*de mede-eigenaars en huurders geen huisdieren mogen houden behoudens deze toegelaten worden door de bestuurder, die zich zal gedragen naar een algemene lijn vastgesteld door de algemene vergadering*'. Van de basisakte heeft Sarah evenwel nooit kennis genomen.

Ze vraagt zich af wat haar rechten zijn. Haar verhuurder, die weliswaar dat document van de algemene vergadering indertijd mee heeft ondertekend maar haar desondanks wel schriftelijk de toestemming gaf, wenst zich niet te mengen in deze discussie. Omdat duidelijk is dat met de syndicus een akkoord moeilijk wordt, stuurt de huurdersbond aan op een oproeping in verzoening bij de vrederechter. Benieuwd hoe die deze case zal beoordelen, gegeven de actualiteit rond huisdieren in huurwoningen. Verder in dit Huurdersblad wordt hier trouwens dieper op ingegaan.

Kosten plaatsbeschrijving.

Een jong stelletje vindt een nieuwe huurwoning via een makelaar. Met de eigenaar wordt overeengekomen om onderling een plaatsbeschrijving op te stellen. In laatste instantie verwittigt de verhuurder hen dat hij zich niet vrij kan maken voor het opstellen van de plaatsbeschrijving en dat hij zich zal laten vertegenwoordigen door een expert. Zo gezegd, zo gedaan. Enkele weken later krijgen onze huurders de plaatsbeschrijving toegestuurd door de expert. Tot hun grote verbazing is hierbij ook een factuur gevoegd waarin hen wordt gevraagd de helft van de kosten voor de opmaak van de plaatsbeschrijving te betalen. Ook merken onze huurders dat in de plaatsbeschrijving werd opgenomen dat de expert het mandaat heeft gekregen van verhuurder en huurder om dit alles geldig te ondertekenen in naam van beide partijen. Vreemd, denken ze, dit kunnen wij ons toch niet meteen voor de geest halen. Zij nemen dan ook contact op met zowel expert als makelaar om hen hierover meer uitleg te vragen.

De makelaar antwoordt hen dat het toch algemeen geweten is dat de wet bepaalt dat de kosten van de plaatsbeschrijving door de partijen gedeeld moeten worden en de expert beweert dat werd overeengekomen dat hij een mandaat heeft gekregen. De huurders nemen dit niet zonder meer aan en nemen contact op met de huurdersbond. In eerste instantie wordt het huurcontract bekeken. Hierin is het volgende opgenomen: *'Plaatsbeschrijving wordt opgesteld door: nog overeen te komen'*.

Zoals gezegd was er met de verhuurder overeengekomen dat men onderling een plaatsbeschrijving ging opmaken. Blijkt dan ook dat er helemaal geen sprake was van een mandaat van de huurders aan de betreffende expert. De opmerking van de makelaar dat de wet voorziet dat de plaatsbeschrijving bij aanvang op gedeelde kosten wordt opgesteld, is correct. Maar dit veronderstelt uiteraard dat de partijen in onderling akkoord dan ook een beroep zullen doen op een derde. Indien partijen beslissen om samen te plaatsbeschrijving op te stellen, zijn hier in principe geen kosten aan verbonden. Het feit dat de verhuurder in laatste instantie beslist om zich toch door een derde te laten vertegenwoordigen is zijn goed recht. Dit geeft de expert echter niet het mandaat om dit in naam van de huurders, noch op kosten van de huurders te doen. Wij adviseren huurders dan ook om de factuur te betwisten.

Opzegging verbouwingswerken op tweede en vijfde verdieping

Tom huurt een appartement op de druk bereden ringweg van de stad. De verhuurder bood hem, ongeveer twee jaar geleden, een contract van negen jaar aan. Ofschoon het verre van nieuw is, zelfs een beetje op het uitgeleefde af, is hij van plan om daar toch nog enkele jaren te blijven, want het uitzicht vanop de vijfde verdieping is toch adembenemend te noemen. Hij was van plan om de gebreken er voor lief bij te nemen. Maar onlangs is er een grote barst in het raam van de living verschenen en heeft hij de verhuurder hier toch over aangesproken. Want hij wil het niet meemaken dat het ineens openbarst en hij in de kou gaat zitten. Beter is dat de verhuurder dat raam proactief vervangt, zoiets duurt overigens toch niet zo heel lang. Lies huurt in hetzelfde gebouw al vijf jaar een studio op de tweede verdieping. Haar studio is van dezelfde leeftijd als het appartement van Tom en is ook aan milde renovatie toe. Ook zij heeft haar verhuurster er al verschillende keren over aangesproken. Los van elkaar besluiten beide verhuurders hun eigendom te verkopen, wegens te veel kosten aan. Een grootinvesteerder ruikt een buitenkansje en koopt zowel het appartement van Tom en de studio van Lies op. Hij vergewist zich van de staat van beide eigendommen en besluit dat ze inderdaad allebei renovatiewerken verdienen. Hij haalt de woninghuurwet erbij en zegt beide huurcontracten op voor grote verbouwingswerken zonder dat hij het verstrijken van een periode van drie jaar afwacht. Kan dat wel, vragen beide huurders zich af.

We vrezen van wel. Normaal gezien kan een opzegging voor verbouwingswerken inderdaad slechts om de drie jaar, maar in 1997 werd dit versoepeld. Als je appartement of studio – in hetzelfde gebouw – toebehoort aan dezelfde eigenaar, kan die, met het oog op het goede verloop van de werkzaamheden, alle getroffen wooneenheden voor verbouwingswerken opzeggen zonder dat hij het verstrijken van de driejarige periode van elk afzonderlijk huurcontract hoeft af te wachten. Hier kan dat dus te allen tijde, op voorwaarde dat de globale kosten twee jaar huurprijs van alle betrokken huurcontracten betreffen. Het is niet verplicht dat de 'getroffen' wooneenheden aan elkaar palen.

DE ONZICHTBARE WOONCRISIS – JOY VERSTICHELE

Wonen heet een grondrecht te zijn. Een dak boven je hoofd hebben is dan ook voor nagenoeg iedereen heel erg belangrijk: samen met het hele gezien ontbijten, tanden poetsen, lezen, spelen maar eerst huiswerk maken, televisie kijken, slapen, kortom, je veilig en beschermd voelen van de boze buitenwereld. Van thuis uit vertrek je naar je werk, je kinderen naar school en de sportclub. Maar niet iedereen slaagt er jammer genoeg in een dergelijke thuis te vinden (of te houden). Rondom ons heen zien we een alsmaar hardnekkiger wordende wooncrisis. Mensen wonen slecht, te klein, te ongezond, of te duur, niet aangepast of onzeker. Sommigen wonen zelfs niet en zijn dak- of thuisloos.

Hoe voelt het om geen dak boven je hoofd te hebben en noodgedwongen in een woonwagen te moeten wonen? Aan de hand van soms schrijnende getuigenissen en beschamende wantoestanden schetst Joy Verstichele, coördinator van het Vlaams Huurdersplatform (de overkoepeling van de huurdersbonden), een beeld van deze wild om zich heen slaande wooncrisis. Tekenend is dat deze crisis al dertig jaar woedt, alleen is de schaalgrootte nu ongezien. Oplossingen liggen al even lang op tafel, maar worden niet toegepast. Vraag is dus wanneer onze politici eindelijk de moed gaan hebben om deze wooncrisis aan de onderkant van de woonmarkt kordaat aan te pakken.

- prijs in de boekhandel of via www.epo.be: 15 euro
- via je huurdersbond: 9 euro + verzendingskosten

HUISDIEREN IN HUURWONING? EEN STAND VAN ZAKEN

Afgelopen zomer kwam de kwestie rond het houden van huisdieren in huurwoningen prominent in de media. Het is bekend dat mensen met huisdieren zeer dikwijls worden geweerd uit huurwoningen en aldus de toegang tot de private huurmarkt worden ontzegd. Nemen huurders in hun huidige woning een huisdier, dan worden zij vaak geconfronteerd met verhuurders die hen dat recht willen ontzeggen. Niet zelden is er dan ook een contractueel verbod waarop zij zich beroepen.

Gelet op de discriminatoire situatie die vaak tot schrijnende gevallen leidt, besliste Vlaams minister van dierenwelzijn Ben Weyts in overleg te treden met de Verenigde Eigenaars (het vroegere Eigenaarssyndicaat). Er werd een *gentleman's agreement* gesloten die deze courante praktijk moet omkeren. Waar in de meeste huurcontracten een verbod op huisdieren is opgenomen *behoudens uitdrukkelijke toestemming van de eigenaar*, zouden de zaken voortaan worden omgedraaid. Huisdieren zullen altijd toegelaten zijn, tenzij de huurwoning daarvoor niet geschikt is.

Partijen moeten wel rekening houden met de aard van het gehuurde goed

We juichen het initiatief van minister Weyts uiteraard toe, maar dienen toch een uitdrukkelijke kanttekening te maken. We vrezen dat samen met de minister veel (potentiële) huurders zich reeds 'in de handen wrijven' omdat een verbod voortaan niet langer zal gelden, terwijl ze wel eens blij zouden kunnen worden gemaakt met een dode mus.

Vooreerst is het begrip 'standaardhuurcontract' nogal relatief. Het akkoord dat de minister bereikte, heeft betrekking op modellen van huurovereenkomsten die door de Verenigde Eigenaars wordt aangeboden aan hun leden. Volgens de minister zou de clausule in die modelcontracten worden aangepast in die zin dat de verhuurder in beginsel niet mag verbieden dat de huurder een huisdier houdt. Een verbod zou alleen maar kunnen als het reglement van het appartementsgebouw huisdieren verbiedt of wanneer de huurwoning niet geschikt is voor een bepaald dier.

Kan dit contractueel nog worden verboden

Vandaag staat het elke verhuurder evenwel nog steeds vrij om in een huurcontract vrij alle bepalingen op te nemen zolang die niet strijdig zijn met de dwingende bepalingen van de huurwet. Er is dus geen sprake van een wettelijke basis waar huurders met huisdieren zich op kunnen beroepen, enkel een principeakkoord met een belangenvereniging van eigenaars. Welke verhuurders zich bovendien bedienen van standaardcontracten aangereikt door de Verenigde Eigenaars, is maar zeer de vraag.

Huurcontract vs. recht op privacy

Bij gebrek aan een wettelijke regeling rond huisdieren werd dit vraagstuk hoofdzakelijk door de rechtspraak ingevuld. De vrederechter van Oudenaarde-Kruishoutem zette in een vonnis van 17 december 2015 de huidige krachtlijnen op een rijtje. Een huurster had in haar landelijke huurwoning een (grote) hond genomen, maar ook een lijvig hangbuikvarken. In de overeenkomst was bepaald dat een huisdier houden verboden is, behoudens voorafgaande, schriftelijke en uitdrukkelijke toestemming van de verhuurder. De rechter oordeelde dat een contractueel verbod op huisdieren volgens het principe dat de overeenkomst partijen tot wet strekt, in beginsel weliswaar geldig is, maar dat dergelijke bepaling wél in het licht van het Europees verdrag van de rechten van de mens moet worden gelezen. Dit grondrecht garandeert de eerbiediging van ons privéleven. Een algemeen en ongelimiteerd verbod op het houden van huisdieren werd strijdig geacht met dit grondrecht, omdat een verhuurder zich in beginsel niet mag mengen in de keuze van de huurder om samen te leven met een huisdier. Voor zover het op de hond betrekking had, werd een verbod dus buiten proportie verklaard, rekening houdend met de landelijke woning met tuin van de huurster. Het houden van een hangbuikvarken, dat volgens de vaststellingen tijdens een plaatsbezoek ook in de woning rondliep, valt wél onder het verbod. De huurder kreeg een termijn van een maand om een ander onderkomen voor het varken te zoeken.

Samengevat zal een contractueel verbod op het houden van huisdieren maar de proportionaliteitstoets doorstaan als, rekening houdend met alle concrete omstandigheden (zoals plaats en aard van het verhuurde goed, aard van het huisdier zelf), door de rechter wordt geoordeeld dat het dier schade of overlast kan veroorzaken.

HET NIEUWE VLAAMSE WONINGHUURDECREET

1 januari 2019 zal de wereld ingaan als de dag waarop het nieuwe Vlaamse woninghuurdecreet op de huurmarkt wordt losgelaten. Toch hangt er een lange voorgeschiedenis achter deze lancering. Een terugblik:

De lange aanloop naar het nieuwe woninghuurdecreet

Het kartel CD&V/N-VA met Yves Leterme op kop wint de federale verkiezingen van 10 juni 2007. Een van de speerpunten die naar deze overwinning hebben geleid, was de beloofde grote staatshervorming en de splitsing van de kieskring Brussel-Halle-Vilvoorde. *Vijf minuten politieke moed, meer zou hiervoor niet nodig zijn.* Maar de onderhandelingen naar een nieuw regeerakkoord verlopen tergend moeizaam. Uittredend want verliezend premier Guy Verhofstadt moet zelfs tijdelijk nog de meubelen komen redden. Uiteindelijk, voorjaar 2008, komt na tien maanden dan toch een eerste pakket communautaire voorstellen uit de bus. Maar omdat die zo schril afsteken tegen de ronkende verkiezingsbeloftes, heeft men het al gauw over 'borrelhapjes'. Een ervan is de regionalisering van de woninghuurwet. Uiteindelijk zal het nog meer dan drie jaar duren (het kartel is dan al lang uit elkaar geschud) vooraleer er eind 2011 een akkoord is over de zesde staatshervorming, dat uit twee delen bestaat, waarvan het eerste in 2012 wordt uitgevoerd, met name de splitsing van de dan bekendste kieskring van het land. Het tweede deel, uit 2014, omhelst een lijst van bevoegdheden die zullen worden geregionaliseerd, waarvan een van de items de woninghuur is.

De daaropvolgende jaren komen verschillende werkgroepen bijeen om de federale woninghuurwet in al zijn aspecten te evalueren en daar in 2014 en 2015 omvangrijke rapporten over te schrijven. In de zomer van 2016 ziet dan de 'Conceptnota private huur' van minister Homans het licht, met onder meer een uitgebreide analyse van de Vlaamse woningmarkt. Daar waar de federale woninghuurwet onderdeel was van het contractenrecht en enkel de contractuele verhoudingen tussen huurder en verhuurder regelde, moet het Vlaamse woninghuurrecht een sturend instrument worden in het globale woonbeleid. Een jaar later, zomer 2017, verschijnt dan eindelijk het eerste ontwerp van wat nu het Vlaamse woninghuurdecreet heet (er werd gekozen voor een apart decreet). Na nog enkele kleine aanpassingen en verfijningen werd het dan in 2018 definitief goedgekeurd. Het regelt de verhouding tussen huurder en verhuurder en brengt bepalingen van zowel de woninghuurwet (met het gemeen huurrecht) en het procesrecht samen. Het nieuwe decreet regelt enkel de contracten betreffende de hoofdverblijfplaats van de huurder, maar bevat tegelijk ook een apart hoofdstuk dat enkel gewijd is aan huurcontracten voor studentenkamers. Later kunnen hiernaast nog bijkomende maatregelen komen, zoals rond huurprijsregulering in bepaalde situaties (het zogenaamde geconventioneerd huren), huurdiscriminatie of de huursubsidie en -premie.

nieuw woninghuurdecreet

Nog jaren een bestaan naast elkaar

Beide huurwetten zullen wel nog jaren naast elkaar bestaan blijven. Voor contracten die vóór 1 januari 2019 zijn gesloten, blijft de federale woninghuurwet voor de volledige duur gelden. Het Vlaamse woninghuurdecreet zal enkel van toepassing zijn schriftelijke contracten die vanaf 1 januari 2019 worden gesloten. Lopende mondelinge overeenkomsten vallen wel meteen onder het Vlaamse woninghuurdecreet. In bepaalde gevallen zal wel nog steeds een beroep moeten worden gedaan op het federale 'verbintenissenrecht', bijvoorbeeld qua interpretatiemechanismen, omdat dit niet in het woninghuurdecreet aan bod komt. Op de volgende pagina's gaan we na wat er nu eigenlijk gewijzigd is. In het hierop volgende artikel (pagina 8) gaan we dieper in op de duur en opzeggingsmogelijkheden van huurder en verhuurder. Op pagina 10 stellen we enkele algemene vragen die kort maar glashelder worden beantwoord. Het spreekt voor zich dat in volgende nummers het Vlaamse woninghuurdecreet uiteraard nog heel uitvoerig aan bod zal komen.

Ook proceduregels bij vrederechter vervat in het nieuwe woninghuurdecreet

Toch alvast enkele opmerkelijke wijzigingen

Toch kunnen we al enkele markante nieuwigheden meegeven. Daar waar het huurcontract niet eindigt door het overlijden van huurder en verhuurder, kan dat in het Vlaamse woninghuurdecreet wel bij het overlijden van de (langstlevende) huurder. Dat gebeurt automatisch op het einde van de tweede maand na dat overlijden, tenzij de erfgenamen binnen diezelfde termijn verklaren het contract zelf verder te willen zetten. Doen ze dat evenwel niet, dan stopt het dus na de tweede maand en heeft de verhuurder recht op een maand schadevergoeding. Toch soepeler dan dat de erfgenamen het huurcontract nog eens moeten opzeggen met drie maanden onder het regime van de federale woninghuurwet. Ook nieuw is dat bijvoorbeeld samenhuizende huurders elk afzonderlijk het contract – dus enkel voor zichzelf – kunnen opzeggen. Hij kan dan een nieuwe huurder voorstellen, maar de blijvende huurders zijn niet verplicht om met deze nieuwe persoon akkoord te gaan. Ze gaan de huur dan wel met een man minder moeten betalen. De vertrokken huurder kan nog voor een periode van zes maanden aangesproken worden mocht er dan sprake zijn van huurachterstallen. Meer hierover in een later stadium.

HET NIEUWE VLAAMSE WONINGHUURDECREET: DUUR EN OPZEGGING

Een van de doelstellingen van de woninghuurwet van 1991 was de bescherming van de woonzekerheid van de gezinswoning van de huurder. Met negen jaar voor de boeg kan die het zich permitteren een aangetekende brief naar de verhuurder te sturen om herstellingswerken af te dwingen, zonder het risico te lopen dat de verhuurder 'als straf of uit rancune' meteen het contract opzegt. Ook in het nieuw Vlaamse woninghuurdecreet is woonzekerheid een van de hoekstenen. De woninghuurwet telt vier soorten huurcontracten qua duur, waarvan de negenjarige standaardduur en het kortlopende contract van maximum drie jaar het vaakst voorkomen. Dat zal met het woninghuurdecreet niet anders zijn. In dit artikel gaan we na of er grote verschillen zijn qua opzegging tussen de woninghuurwet en het nieuwe woninghuurdecreet. Maar eerst dit nog: een opzegging die te allen tijde kan, begint altijd op de eerste dag van de maand waarin de opzegging wordt gegeven. De opzeggingsmogelijkheden van de verhuurder die hier worden vernoemd, kunnen contractueel worden beperkt of uitgesloten; het opzeggingsrecht van de huurder daarentegen niet. Dat geldt zowel voor de woninghuurwet als voor het nieuwe Vlaamse huurdecreet.

A. We beginnen met het negenjarige huurcontract

① Opzegging verhuurder eigen betrekking/persoonlijk gebruik

De woninghuurwet laat het de verhuurder toe om te allen tijde met zes maanden op te zeggen voor eigen betrekking door hemzelf en familieleden en die van zijn echtgenote tot en met de derde graad: dat zijn kinderen, kleinkinderen, ouders en grootouders, broers en zussen, schoonbroers en schoonzussen, ooms en tantes en neven en nichten. Een opzegging voor familie in de derde graad (ooms, tantes, neven en nichten) kan niet eerder verstrijken dan tegen het einde van de eerste driejarige periode.

Na eerste drie jaar is opzegging voor verbouwingswerken altijd mogelijk

In het nieuwe woninghuurdecreet is dat iets gewijzigd en heet het een opzegging voor persoonlijk gebruik. Ook hier kan hij te allen tijde opzeggen met zes maanden, maar als de opzegging gebeurt voor zijn echtgenote of wettelijke samenwonende partner en dezelfde reeks familieleden als in de woninghuurwet, kan de opzegging ten vroegste verstrijken tegen het einde van de eerste driejarige periode. Voor de rest moet het opzeggingsmotief binnen het jaar ononderbroken gedurende twee jaar worden uitgevoerd, zo niet heeft de huurder recht op een schadevergoeding van 18 maanden huur, tenzij de verhuurder buitengewone omstandigheden kan inroepen die hem de uitvoering onmogelijk zouden hebben gemaakt. Dit is niet veranderd.

② Opzegging verhuurder voor grote renovatiewerken

Om de drie jaar kan de verhuurder het negenjarige contract met zes maanden opzeggen voor grote verbouwingswerken. Het moet gaan om grote werken die minstens drie jaar huishuur vertegenwoordigen. De werken moeten worden aangevat ten laatste zes maanden na het einde van de opzeggingstermijn en uitgevoerd zijn binnen de twee jaar, zo niet heeft de huurder recht op een schadevergoeding van 18 maanden huur, tenzij de verhuurder buitengewone omstandigheden kan inroepen. Als het gaat om verschillende wooneenheden in hetzelfde gebouw die toebehoren aan dezelfde verhuurder, kan die de verschillende contracten te allen tijde opzeggen met het oog op het goede verloop van de werkzaamheden. De globale kosten moeten dan twee jaar huurprijs van het geheel van de betrokken wooneenheden bedragen.

Het nieuwe woninghuurdecreet verandert dit. Tijdens de eerste drie jaar kan de verhuurder het contract niet opzeggen voor verbouwingswerken, maar daarna kan hij dit te allen tijde doen, ook al gaat het slechts om één woning. Er moet dus niet meer telkens drie jaar moeten worden gewacht. Voor de rest blijven de voorwaarden dezelfde, behalve dat de verhuurder op vraag van de huurder na de werken een

huren in Vlaanderen

Opzeg verbouwingswerken voortaan te allen tijde na het derde jaar

conformiteitsattest moet kunnen voorleggen. Dat is een officieel document van de gemeente waaruit blijkt dat de woning voldoet aan de kwaliteitsnormen van de Vlaamse wooncode.

③ Opzegging verhuurder zonder motief maar met betaling van een schadevergoeding

Indien de verhuurder geen van de hogervermelde motieven (eigen betrekking of uitvoeren van werken) kan inroepen, maar het contract toch wenst te beëindigen bij het verstrijken van de eerste of tweede driejarige termijn, dan kan hij dat doen (zonder opgave van motief) met zes maanden en mits het betalen van een schadevergoeding. Deze vergoeding is gelijk aan negen of zes maanden huishuur, naargelang het contract wordt opgezegd tegen het derde of het zesde jaar. Het woninghuurdecreet neemt dit gewoon over; hier verandert dus niets.

④ Opzegging huurder

De huurder kan het negenjarige contract te allen tijde opzeggen met drie maanden. Verstrijkt de opzegging in de eerste driejarige periode, dan heeft de verhuurder recht op een schadevergoeding van drie, twee maanden of een maand huur als de opzegging verstrijkt in het eerste, tweede of derde jaar. Vanaf het vierde jaar gebeurt de opzegging zonder schadevergoeding. Is het contract niet geregistreerd op het moment van de opzegging, of gaat het om een mondelinge overeenkomst, dan kan de huurder dat opzeggen zonder de opzeggingstermijn van drie maanden te moeten respecteren en zonder schadevergoeding als dit in de eerste driejarige periode gebeurt. Heeft de verhuurder het huurcontract zelf eerst geldig opgezegd, dan kan de huurder het op zijn beurt beëindigen met een tegenopzegging van één maand, zonder schadevergoeding als dat in de eerste driejarige periode gebeurt. Bedoeling is dat de huurder de woning dan eerder kan verlaten als hij eerder dan het verstrijken van de opzegging van de verhuurder, iets heeft gevonden. De verhuurder moet in dit geval zijn opzeggingsmotief blijven uitdoen. Het woninghuurdecreet neemt ook deze regeling gewoon over; hier verandert dus ook niets.

> Huurder kan voortaan kortlopend contract wel gewoon opzeggen

Conclusie

Het woninghuurdecreet geeft de huurder met het negenjarig contract enkel tijdens de eerste drie jaar relatief grote woonzekerheid (de verhuurder kan het dan enkel voor zichzelf opzeggen). Maar eens die eerste drie jaar verstreken zijn, kan hij het te allen tijde opzeggen voor zijn familieleden en voor verbouwingswerken.

B. We gaan over naar het kortlopende huurcontract

Voor een kortlopend contract van maximum drie jaar gelden de opzeggingsmogelijkheden van negenjarige contracten niet. Noch de verhuurder noch de huurder kunnen het voortijdig opzeggen. De verhuurder kan dus niet opzeggen voor eigen betrekking of grote werken. De huurder kan deze overeenkomst evenmin te allen tijde opzeggen. Het kan enkel worden opgezegd tegen het einde van de korte duur, met drie maanden, zowel door huurder als verhuurder. Er is wel discussie onder de specialisten in hun gespecialiseerde boeken of contractuele tussentijdse opzeggingsmogelijkheden voor de huurder kunnen. Het kortlopend contract kan eenmalig schriftelijk worden verlengd met nog eens een korte duur, op voorwaarde dat de duur van de twee contracten samen niet langer dan drie jaar bedraagt en de andere voorwaarden, zoals de huurprijs, niet veranderen. Wordt het niet schriftelijk verlengd maar blijft de huurder er toch zonder protest van de verhuurder wonen, dan wordt het omgezet in een contract van negen jaar, te rekenen vanaf de datum van het oorspronkelijke contract van korte duur.

Het woninghuurdecreet neemt deze regeling grotendeels over, behalve dat het wel voorziet in voortijdige opzeggingsmogelijkheden voor de huurder; niet voor de verhuurder. De huurder kan het kortlopende contract te allen tijde opzeggen met drie maanden. Deze opzegging gaat gepaard met een schadevergoeding van anderhalve maand, een maand of halve maand als de opzegging verstrijkt in het eerste, tweede of derde jaar. Tenzij het contract niet is geregistreerd op het moment van de opzegging: dan kan de huurder ook opzeggen zonder opzeggingstermijn van drie maanden te moeten respecteren en zonder die schadevergoeding.

Conclusie

Dat betekent dat als het kortlopend contract van bijvoorbeeld één jaar een verlengingsclausule bevat en het nogmaals met een jaar wordt verlengd, de huurder het in dat tweede jaar kan opzeggen mits betaling van een vergoeding van een maand huur. Is het daarentegen omgezet in negen jaar, dan kan de huurder dat ook opzeggen in datzelfde tweede jaar, maar moet hij de verhuurder een vergoeding van twee maanden huur. Met een verlengingsclausule kan de huurder dus goedkoper opzeggen, maar de verhuurder kan dat wel zonder veel probleem opzeggen tegen het einde van de verlenging. In elk geval zijn we van de miserie af van de voortijdige beëindiging of verbreking door de huurder, waarbij die dan zelf op zoek moest naar nieuwe huurders of hiervoor een vastgoedmakelaar moest inschakelen en dan zelf de bemiddelingskosten moest betalen…

HET NIEUWE VLAAMSE WONINGHUURDECREET: VAAK GESTELDE VRAGEN

Leer het nieuwe woninghuurdecreet kennen aan de hand van enkele regelmatig terugkerende vragen en de antwoorden hierop. Let op: het woninghuurdecreet geldt enkel voor schriftelijke huurcontracten die na 1 januari 2019 zijn gesloten (ondertekend) en lopende mondelinge overeenkomsten.

① Mag de verhuurder tijdens het huurcontract de woning verkopen?

Ja, de verhuurder mag tijdens de duur van het contract het gehuurde goed verkopen. Het is het recht van een eigenaar om zijn eigendom te verkopen. Maar wat is dan de positie van de huurder tegenover de koper? Voor contracten die onder toepassing van de woninghuurwet vallen, hangt dat af van het feit of het contract wel of geen vaste datum heeft (door registratie, door overlijden van een van de partijen die ondertekend hebben of door opname van de hoofdinhoud in een authentieke akte). Beschikt het contract over een vaste datum, dan treedt de koper in de rechten en plichten van de verkoper, met andere woorden, hij moet het contract op dezelfde manier respecteren als de verkoper. Bij geen vaste datum moet hij het ook respecteren maar beschikt hij over soepelere opzeggingsmogelijkheden en -termijnen. Woon je er nog geen zes maanden, dan hoeft hij het contract niet te respecteren.

Het woninghuurdecreet verandert dit. Ook al heeft je contract geen vaste datum, dan nog moet de koper het sowieso altijd respecteren op dezelfde manier als de oorspronkelijke verhuurder. Het woninghuurdecreet gooit als het ware het begrip vaste datum overboord. Vandaar dat de verkoper voortaan ook een informatieverplichting heeft tegenover de kandidaat-koper: hij moet die informeren welk soort huurcontract er aan de woning kleeft. Een kortlopend contract kan niet worden opgezegd door de verhuurder, dus ook niet door de koper. En in een negenjarig contract kunnen de opzeggingsmogelijkheden van de verhuurder ook beperkt of zelfs helemaal uitgesloten zijn. Belangrijke informatie voor een mogelijke koper dus…

Verhoging huurprijs na energiebesparende werken voortaan altijd mogelijk

② Welke kosten en lasten mag de verhuurder mij aanrekenen?

Kosten en lasten voor de uitoefening van zijn zakelijke rechten op de woning, vallen ten laste van de verhuurder. Onroerende voorheffing, en kosten van registratie en van huurbemiddeling kunnen niet ten laste van de huurder worden gelegd. Kosten en lasten die te maken hebben met het gebruik van de woning, vallen voor rekening van de huurder. De Vlaamse regering heeft een niet-limitatieve lijst opgemaakt van kosten die aan de huurder of verhuurder mogen worden aangerekend.

Die lijst leert ons dat bijvoorbeeld het verbruik van water, aardgas, elektriciteit gemeenschappelijke delen en de kosten voor de vuilnisverzameling indien dit collectief wordt georganiseerd, voor de huurder zijn. Het periodieke onderhoud van de lift is voor de helft voor de huurder en voor de andere helft voor de verhuurder. Het uitvoeren van de risicoanalyse en van een preventieve inspectie, het vervangen van grote onderdelen en het uitvoeren van de nodige modernisaties van de lift valt volledig ten laste van de verhuurder. De kosten van de syndicus is voor 34 % voor rekening van de huurder en voor 66 % voor de verhuurder. Voor de conciërge wordt dit omgedraaid: 75 % voor rekening van de huurder en 25 % voor de verhuurder.

③ Welke herstellingen moet ik als huurder op mij nemen?

Herstellingen die nodig zijn door overmacht, vallen altijd ten laste van de verhuurder. Herstellingen die nodig zijn door een foutief gebruik door de huurder, zijn voor hem, het algemene onderhoud en reinigen eveneens. De huurder is verplicht de verhuurder op de hoogte te brengen van herstellingen die nodig zijn en die hij moet uitvoeren. Voldoet de huurder niet aan die meldingsplicht, dan is de meerschade als een gevolg hiervan, voor hem. De herstellingsplicht van de huurder is beperkt tot plaatsen die bereikbaar zijn, onder meer met het gebruik van een ladder van redelijke afmeting maar niet van een steiger.

De Vlaamse regering heeft een lijst opgemaakt met kleine herstellingen die voor de huurder zijn, zoals het snoeien volgens de regels der kunst van bomen en struiken en het maaien en verticuteren van het grasperk, het oliën van hengsels en sloten van de brievenbus tot het verwijderen van kalkaanslag in de gootsteen in de keuken. Het huurcontract kan van deze lijst afwijken, maar dan enkel in het voordeel van de huurder. Zo kan dat bepalen dat de verhuurder het rolluiklint zal vervangen indien nodig.

De huurder is ook aansprakelijk voor brand en waterschade, tenzij hij bewijst dat die buiten zijn schuld zijn ontstaan. Omdat zoiets bij brand moeilijk of zelfs onmogelijk is, was altijd

Brandverzekering voortaan verplicht voor huurder én verhuurder

aangeraden voor de huurder om een brandverzekering voor zijn aansprakelijkheid te sluiten. In het woninghuurdecreet wordt dit verplicht voor brand en waterschade. Hetzelfde geldt voor de verhuurder, ook hij moet zich hiertegen verplicht laten verzekeren.

④ Kan de verhuurder de huurprijs van mijn huurcontract verhogen?

De verhuurder kan om de drie jaar vragen om de huurprijs te herzien. De huurder is niet verplicht hierop in te gaan. Wil de verhuurder zijn wil toch doorzetten, dan moet hij hiervoor naar de vrederechter. Die kan een herziening (verhoging) toestaan als blijkt dat de normale huurwaarde van de woning ten minste 20 % hoger ligt door nieuwe omstandigheden (een herwaardering van de buurt, vervuilende fabriek die weg is…) of ten minste 10 % hoger door verbeteringswerken die door de verhuurder werden uitgevoerd. Het moet gaan verbeteringswerken (vervangen van een verouderde maar nog functionerende badkamer door een luxueuze versie met jacuzzi) en niet om werken waartoe de verhuurder sowieso verplicht was, zoals het plaatsen van dakisolatie of dubbel glas. Als huurder ben je trouwens niet verplicht om akkoord te gaan met die nieuwe luxueuze badkamer.

Wat nieuw is, is dat de verhuurder te allen tijde een herziening van de huurprijs kan vragen als hij energiebesparende investeringen qua verwarming, koeling, ventilatie, warm water en verlichting heeft gedaan, opnieuw met uitzondering van dakisolatie en dubbel glas. Gaat de huurder niet in op zijn vraag, dan moet de verhuurder ook hier naar de vrederechter en zal hij moeten aantonen dat de huurwaarde van de woning met minstens 10 % is gestegen door die energiebesparende investeringen.

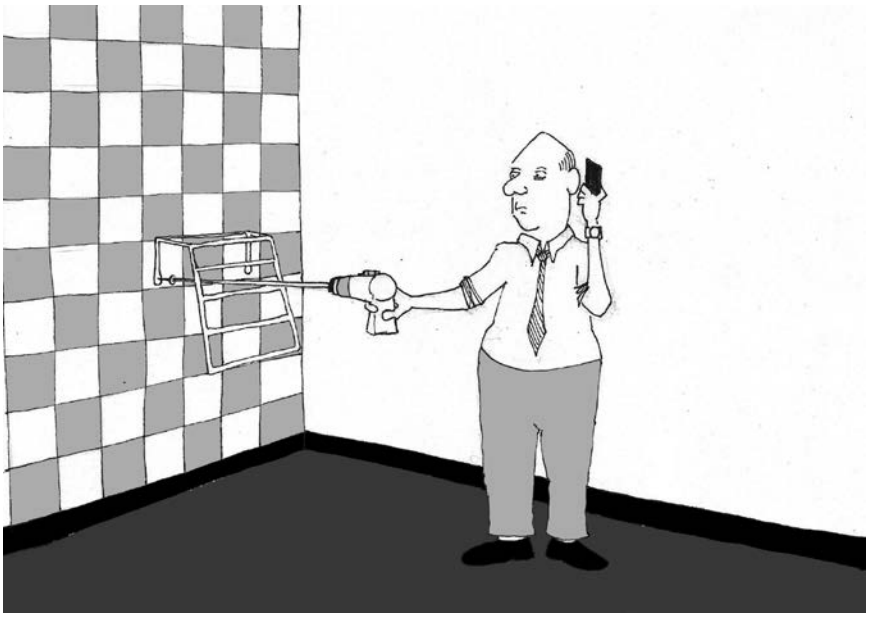
⑤ Welke huurwaarborg mag een verhuurder vragen?

De huurder kan tussen drie soorten waarborg kiezen, die opnieuw maximum drie maanden huur mag bedragen. Naast het storten op een geblokkeerde rekening, is ook een zakelijke zekerheidsstelling bij een financiële instelling op naam van de huurder, mogelijk. We hebben het hier over een kapitalisatiebon of een obligatie. De in 2007 ingevoerde bankwaarborg heeft nooit goed gefunctioneerd en wordt daarom geschrapt. De OCMW-waarborg daarentegen blijft. Een vierde vorm is de persoonlijke borgstelling. Hierbij stelt iemand, bijvoorbeeld je ouders, zich borg voor de nakoming van alle verplichtingen van de huurder, zoals huurschade en huurachterstallen. Deze borgstelling is net zoals de andere waarborgvormen beperkt tot drie maanden huur, maar kan enkel met het akkoord van de verhuurder om het risico voor hem te voorkomen dat de huurder een insolvabele borg zou voorstellen. Voor huurders voor wie drie maande waarborg te hoog gegrepen is, zal in de toekomst nog een waarborglening worden uitgewerkt. Om te vermijden dat na het beëindigen van het contract de waarborg nodeloos lang geblokkeerd blijft staan, is nu ook bepaald dat de verhuurder maximum een jaar de tijd heeft om hiervoor naar de rechtbank te gaan als hij meent gegronde redenen te hebben om de waarborg in te houden.

Werd de waarborg cash betaald of overgeschreven op de rekening van de verhuurder, dan heeft de huurder het recht om het mechanisme van de schuldvergelijking toe te passen. Het komt er dan op neer dat de huurder deze gelden mag beschouwen als reeds betaalde huurgelden. Hij schrijft dan in een brief dat hij de volgende drie maanden huur niet zal betalen omdat hij die bij de aanvang van het huurcontract heeft betaald, en dat hij ondertussen drie maanden waarborg op een speciaal hiervoor geopende rekening heeft gestort en dat hij de verhuurder uitnodigt om die samen met hem bij de bank te gaan blokkeren.

⑥ Mag de verhuurder persoonlijke documenten van de kandidaat-huurder opvragen?

Uit het nieuwe woninghuurdecreet: 'Een verhuurder mag aan een kandidaat-huurder alleen de documenten opvragen die noodzakelijk zijn om na te gaan of de kandidaat-huurder aan zijn huurdersverplichtingen zal kunnen voldoen.' Het gaat hier bijvoorbeeld over de identiteitskaart, een document dat zijn woonplaats aanduidt en een document dat zijn inkomen aantoont. Het opvragen van documenten die peilen naar zijn gezondheidstoestand of gerechtelijk verleden (getuigschrift van goed zedelijk gedrag of uittreksel strafblad) wordt uitdrukkelijk verboden, aangezien deze informatie niet relevant heet te zijn voor de verhuurder om na te gaan of de nieuwe huurder zijn huurdersverplichtingen zal kunnen nakomen.



woninghuurdecreet

NIEUWE BEREKENING VOOR SOCIALE HUURPRIJZEN IN DE MAAK

Wie een sociale woning huurt, betaalt een huurprijs die aan het inkomen is gelinkt en die ook rekening houdt met de marktwaarde van de woning. De Vlaamse regering is nu van plan om die berekening aan te passen. We zijn meer dan bezorgd en onze oproep om betrokken te worden, werd straal genegeerd. Hier lees je een kritische inkijk in de plannen van de regering.

Marktwaarde

Elke sociale huurwoning heeft een marktwaarde. Dit is de huurprijs die zou gelden mocht de woning op de private markt worden verhuurd. In 2010 werd deze marktwaarde bepaald aan de hand van schattingen door notarissen, wat nog steeds de basis vormt voor de huidige berekening. De Vlaamse overheid ontwikkelde nu, na uitgebreid wetenschappelijk onderzoek en in samenwerking met de sociale verhuurders, een digitale toepassing om die marktwaarde te schatten. Aan de hand van verschillende woningkenmerken wordt de marktwaarde vanzelf berekend. Het gaat over objectieve kenmerken zoals bouwjaar, woningtypologie, bouwlagen… en enkele subjectieve elementen, zoals de kwaliteit. En hier knelt een eerste schoentje. Zo is het onbegrijpelijk dat er voor lopende contracten steevast van wordt uitgegaan dat de staat van de woning 'redelijk' is, terwijl er verifieerbare data bestaan over de conditiemeting van sociale woningen en prioritaire renovatieplannen. De beelden en debatten over de kwaliteit van sommige Gentse sociale huurwoningen in aanloop naar de verkiezingen, tonen het hallucinante hiervan aan. Daarenboven wordt veel te weinig rekening gehouden met de structurele woningkwaliteit, die niet al te best is. Volgens het Groot Woononderzoek (2013) kampt liefst 23,7% van de sociale woningen met structurele kwaliteitsproblemen en is grondige renovatie nodig. Bijsturing dringt zich dus op.

Het principe van de digitale huurschatter is zeker verdedigbaar. Het systeem belooft transparanter, objectiever en goedkoper te zijn dan de huidige schattingen door notarissen. Maar dit moet dan ook worden doorgetrokken in de procedure. Zo vinden we het niet door de beugel kunnen dat de huisvestingsmaatschappij niet moet verantwoorden hoe ze aan de marktwaarde komt en in welke mate de woonkwaliteit heeft meegespeeld. Helemaal te gek wordt het als enkel de maatschappij, en niet de huurder, de marktwaarde kan betwisten als die te ver afwijkt van de notariële ramingen. Het zal moeilijk zijn voor de huurder om te protesteren, want hij krijgt niet eens de gegevens die de maatschappij ingeeft om de marktwaarde te berekenen. Terwijl in andere domeinen van het huurrecht, zoals de handelshuur, er net procedurele waarborgen werden ingebouwd om te komen tot een tegensprekelijke en objectieve bepaling van de marktwaarde, is daar in de sociale huur helemaal geen sprake van.

sociaal huren duurder

Voorbereidend onderzoek toont een redelijk beperkte stijging aan in de nieuwe berekening. Sommige gezinnen zullen echter wel grote schommelingen ondergaan. In 11 % wijkt de nieuwe schatting trouwens te ver af van die van de notarissen.

De wetenschappelijk objectiviteit van de sociale huurprijsschatter wordt helaas tenietgedaan door de selectieve en arbitraire invulling die nu voorligt. Dit systeem is duidelijk ontwikkeld op maat van de huisvestingsmaatschappijen en getuigt van een onevenwichtige benadering en zelfs een regelrechte miskenning van de belangen van de huurder. Om een voorbeeld te geven: er wordt rekening gehouden met de bruto-oppervlakte van de woning, terwijl bij de bepaling van de marktwaarde kopers of huurders zich uiteraard laten leiden door de netto-bebouwde oppervlakte. Zoals de handleiding bij de tool schetst, kan je makkelijk de bruto-oppervlakte met een factor verminderen om zo wel tot de bruikbare oppervlakte te komen. De bepaling van de marktwaarde aan de hand de sociale huurschatter zou al op 1 januari 2019 ingaan voor nieuwe contracten en vanaf 1 januari 2020 voor lopende.

Inkomen

Sociale huurders betalen een aan hun inkomen gelinkte huurprijs, in de regel 1/55ste (22 %) van het inkomen. Mogelijks krijg je dan nog een gezins- en/of patrimoniumkorting. Dat sluit aan bij de opdracht om sociaal huren betaalbaar te houden. Verdien je ondertussen meer, dan zal je door de voorgestelde wijzigingen meer moeten betalen: afhankelijk van de hoogte van het inkomen wordt dat 1/54ste, 1/53ste of 1/52ste. Je zal echter nooit meer moeten betalen dan de marktwaarde. We merken ook op dat als het over huurprijsstijgingen gaat, de regering het inkomen zwaarder laat wegen bij de huurprijs-

bepaling voor de hogere inkomens, maar ze dit niet doet bij de lagere inkomens (resulterend in een huurprijsverlaging). Nochtans is het aandeel sociale huurders dat meer dan 30 % van het inkomen aan huur betaalt, gestegen van 12 % in 2005 naar 22 % in 2013. En maar liefst 34,5 % houdt na het betalen van de huur te weinig over om menswaardig te leven. Om de familiale solidariteit te bewaken, werden de inkomens van inwonende ouders of ononderbroken inwonende kinderen tot hun 25ste maar half of niet meegeteld. Nu zou dit wel de bedoeling zijn. De precieze impact hiervan werd niet berekend, maar voor sommige gezinnen zal dit plotsklaps een wereld van verschil uitmaken.

Energietoeslag

In 2008 werd een bepaling ingeschreven voor een energiekorting voor energieverslindende woningen en een -toeslag voor zeer energetische woningen. Dit werd nooit in de praktijk omgezet. Nu kiest de regering ervoor om enkel nog een energietoeslag door te rekenen. Van een energiekorting voor slechte woningen is geen sprake meer. Een energiecorrectie kan zinvol zijn omdat ze de maatschappijen kan aanzetten tot energiezuinige investeringen. De energietoeslag wordt dan voor de huurder gecompenseerd door lagere energiekosten. Tot zover de theorie. In de praktijk is er helemaal geen garantie op compensatie. Wie bijvoorbeeld nu al zeer zuinig met energie omgaat, zal de factuur dankzij al die vaste kosten nooit significant kunnen laten dalen, maar zou wel de toeslag moeten betalen…

Daarenboven wordt als uitgangspunt de energiezuinigheidsnormen van 2005 gehanteerd. Sta ons toe dat gedateerd te vinden. Wat dertien jaar geleden de norm was, is dat vandaag al lang niet meer. Door zo'n verouderde norm te gebruiken, komt het eigenlijk neer op een platte huurprijsverhoging die elk draagvlak voor energie-investeringen bij sociale huurders wegneemt. Tevens wordt bij de marktwaarde al rekening gehouden met energiezuinigheid. Er is geen enkele garantie dat de huurder niet dubbel zal betalen voor die investeringen. Een eerste keer via de marktwaarde en de daaraan gelinkte verminderde patrimoniumkorting, en een tweede keer onder de vorm van een energietoeslag.

Onderbezettingsvergoeding

Sinds maart 2017 kan ook een onderbezettingsvergoeding worden aangerekend. Er is sprake van onderbezetting zodra je meer dan twee extra slaapkamers hebt dan er bewoners zijn. Zo is een woning van een alleenstaande onderbezet vanaf drie slaapkamers. Huurders van een onderbezette woning kunnen slechts worden gesanctioneerd als ze tot tweemaal toe een aangepast aanbod weigeren dat binnen een straal van 5 km ligt en waarvan het totaal aan kosten en lasten niet hoger ligt dan de te verlaten woning. Wie sinds 1 maart 2017 huurt, kreeg een contract van negen jaar dat telkens kan worden verlengd met drie jaar en kan worden opgezegd bij een weigering. Wie vóór 1 maart 2017 huurt, moet een onderbezettingsvergoeding van 31 euro per overtollige slaapkamer betalen.

sociaal huren.

Conclusie

Ook al is sociale huurprijsregulering een materie die de overheid te allen tijde kan wijzigen, dan is het nog geen goede zaak als dat ook voortdurend gebeurt. In 2012 werd nog een nieuw huurprijsstel geïntroduceerd met de belofte van een stabiele regelgeving. De beloofde evaluatie vond nooit plaats en een grondig debat met de huurder en zijn belangenvertegenwoordiger bleef uit. De combinatie van alle bovenstaande wijzigingen kunnen voor hem nochtans immense gevolgen hebben. Voor sommigen zal de huurprijs niet veel wijzigen; voor anderen kan de samenloop van deze maatregelen ervoor zorgen dat de huurprijs gigantisch toeneemt. Het doel is duidelijk dat 'hogere inkomens' sneller uitstromen. Dat zal zonder twijfel ook een impact hebben op de huurinkomsten van de huisvestingsmaatschappij. Dan zal ofwel een hogere subsidie van de overheid nodig zijn, ofwel zal het opnieuw de huurder zijn die het gelag betaalt en de inkomensdaling zal moeten opvangen door nieuwe huurprijsstijgingen. Een vicieuze cirkel dus.

VIVAS-bewonerscongres

MAAK VAN JE WIJK EEN THUIS VOOR IEDEREEN

Meer dan 260 huurders vonden op 17 november 2018 de weg naar het stadion van Limburgs voetbaltrots KRC Genk. Niet voor een voetbalspektakel maar wel om het te hebben over het leven in een sociale woonwijk. Onder de titel *Maak van je wijk een thuis voor iedereen* werd stevig nagedacht over hoe we het samenleven in de buurt kunnen bevorderen.

Comedian en presentator Erhan Demirci leidde ons gezwind door de voormiddag. Geert Inslegers (Vlaams Huurdersplatform) zette uiteen wat leefbaarheid precies inhoudt. Myriam Indenkleef vertelde wat haar sociale huisvestingsmaatschappij Nieuw Dak allemaal onderneemt om het samenleven te bevorderen en vrederechter Chris Huysmans lichtte toe hoe zij in haar rechtbank omgaat met leefbaarheidsproblemen. Na het woonlied en een deugddoende lunch konden de aanwezigen kiezen voor een citéwandeling, een wandeling in een sociale woonwijk, of voor een bezoek aan het mijndepot of de moskee. Wie wilde, kon zich verdiepen in workshops over propere buurten, omgaan met conflict, het maken van contact in superdiverse wijken en respectvolle communicatie.

op het podium van het bewonerscongres

bekend volk op bewonerscongres (foto Johan Hasevoets)

veel sociale huurders (foto Johan Hasevoets)

(foto Johan Hasevoets)

Omstreeks vier uur in de namiddag hief iedereen het glas op alweer een inspirerend congres, waarna iedereen moe maar voldaan opnieuw naar huis kon vertrekken. Opnieuw een geslaagd congres voor sociale huurders!

ADRESWIJZIGING

Verhuizen… het is iets wat de meeste mensen niet altijd met een even groot enthousiasme staan toe te juichen als er zich eentje aankondigt, zeker niet als ze er niet zelf bewust voor hebben gekozen maar de verhuis noodgedwongen moeten ondergaan omdat ofwel de verhuurder het huurcontract heeft opgezegd omdat zogezegd zijn zoon de woning wil betrekken, ofwel omdat diezelfde man koppig nalaat de nodige herstellingswerken uit te voeren en je twee jaar zagen, aangetekende brieven en emmers onder het lekkende dak plaatsen meer dan beu bent. Om welke reden je ook verhuist, breng zeker je lokale huurdersbond op de hoogte (lidnummer, oud en nieuw adres), zodat het Huurdersblad naar het nieuwe adres mee kan.

HUREN IN DE WINTER

De winter… sommigen zien steevast op tegen het koudste seizoen van het jaar (sneeuw en ijzel die voor spiegelgladde wegen zorgen, bevroren handen en tenen als je naar school of het werk fietst, verkoudheden en lopende neuzen, een sneller uitdrogende huid, gebarsten lippen…) en hopen dat het zo snel mogelijk weer lente wordt; anderen vinden dit net de gezelligste tijd van het jaar (de vele feesten en hiermee gepaard gaande cadeautjes, het haardvuur dat het binnen knus en gezellig maakt, met de slee door de sneeuw, de vele wintermarkten in steden en gemeenten…). Maar ook je huurwoning (en tuin) verdient extra aandacht in de donkerste dagen van het jaar.

De tuin in wintermodus

Iedereen heeft het graag warm, en dat geldt ook voor de planten in de tuin. Sommige moeten worden beschermd tegen de vorstkoude. Dat is niet strikt nodig voor bomen en struiken, ofschoon een laagje compost, mest of boomschors zeker geen kwaad kan, maar kleinere planten kunnen wel een dekentje tegen de vrieskou verdragen. Je kan ook afgevallen bladeren gebruiken als beschermlaag. Planten in potten zijn gevoeliger voor vrieskou dan hun soortgenoten in de volle grond (zelf de hele potkluit kan bevriezen) en hebben dus een isolatielaag nodig tussen de pot en het grondoppervlakte. Je kan hiervoor stro, bladeren, een deken of noppenfolie gebruiken. Ook moet je ervoor zorgen dat de pot zelf niet kapotvriest. Laat er dus geen water in staan, want water in bevroren toestand zet uit, waardoor de pot kan breken. Je moet dus potten met drainagegaten gebruiken.

Ook vogels hebben honger en in de winter is voedsel niet zomaar voorhanden. Hang gerust enkele vetbollen of pindanoten in bomen of struiken, of voorzie in voederbakjes op plaatsen die bijvoorbeeld voor katten niet gemakkelijk bereikbaar zijn. Zorg ook telkens voor vers drinkbaar water. Ook je gazon verdient extra zorg. Winterbemesting zorgt ervoor dat de wortels nog optimaal kunnen doorgroeien tot in het invallen van de winter. Is de bodem te zuur, dan moet je er kalk op strooien.

voedzame vetbollen voor de vogeltjes

bloempotten extra gevoelig voor vorst

Regelmatig verluchten

Als het buiten koud is, is de verleiding groot om binnen de verwarming een graadje hoger te zetten en zeker alle ramen en deuren potdicht te houden. Keerzijde van de medaille is dat dit de kwaliteit van de binnenlucht niet ten goede komt. Ondanks het warmteverlies moet je minstens eenmaal daags, gedurende een half uurtje, ramen openzetten om je woning te voorzien van verse lucht. Controleer ook de waterdruk: een te lage waterdruk doet de verwarming niet optimaal werken. Ontlucht de radiatoren.

Buitenkraantjes niet laten bevriezen

We kunnen het niet genoeg benadrukken (en herhalen: zie ook het vorige Huurdersblad). We hebben het allemaal op school geleerd: water zet uit als het bevriest. Dat betekent dat ijs de waterleidingen kan doen barsten. Als het na die vorst opnieuw gaat dooien, zal het water dan uit de leidingen lopen. En water kan veel schade veroorzaken in de woning, aan en in muren, houtwerk, behangpapier, vloer en plafond. Het is de taak van de huurder om ervoor te zorgen dat dit niet gebeurt. Je moet de woning onderhouden als een goede huisvader. Ben je op dit punt nalatig geweest, dan kan dit worden beschouwd als huurschade. Laat buitenkraantjes leeglopen zodat er geen water in zit dat kan bevriezen. Is dat niet mogelijk, dan moet je ze isoleren om te voorkomen dat de vorst aan het water kan. Isoleer ook leidingen die passeren langs onverwarmde ruimtes met bijvoorbeeld isolatieschuim.

Uithuiszettingen in de winter?

In tegenstelling tot wat sommige denken, is er geen wet die uithuiszettingen in de winter verbiedt. Als je hiertoe bent veroordeeld, bijvoorbeeld omwille van huurachterstal of het niet onderhouden van de woning, kan je ook tijdens de koudste maanden van het jaar uit je huurwoning worden gezet. De vrederechter kan om billijkheidsredenen wel rekening houdend met de familiale situatie, weersvoorspelling of je mogelijkheden om ergens anders een onderkomen te vinden, de uithuiszetting wel uitstellen.

DE ONZICHTBARE WOONCRISIS

Het is iets waar veel huurders voor huiveren: achter staan met de huur en de deurwaarder, vergezeld van politie, die je uit huis komt zetten. Of de eigenaar zegt het huurcontract op en je moet opnieuw op zoek naar een nieuwe woning, een zoektocht vol valkuilen en moordende concurrentie van tientallen andere mensen die ook even gestresseerd op zoek zijn naar een tijdig onderkomen en waarbij je steeds maar uit de boot lijkt te vallen. Je inschrijven voor een sociale woning kan een oplossing bieden, maar een sociale woning is, gezien de ellenlange wachtlijsten, wellicht maar voor binnen enkele jaren, terwijl er zoveel sociale woningen leegstaan. En als je dan al een keer niet meteen wordt afgewezen, eist de vastgoedmakelaar dat je eerst een huurbelofte ondertekent en hiervoor enkele honderden euro's neertelt, zodat je vastzit, want als je ondertussen toch iets anders zou vinden, kan je dat niet huren omdat je aan die huurbelofte vastzit. 'Verbreek' je die belofte, dan ben je je geld kwijt aan de makelaar. Je kon die huurbelofte ook niet weigeren, want dan had hij je zelfs niet eens voorgesteld aan de eigenaar. En vind je dan toch een woning, dan moet je een waarborg van drie maanden huur + een maand huur als voorschot betalen (wie kan zoiets zo maar op tafel leggen?), de huur die net iets te hoog is voor je inkomen. Maar je kan niet anders, want binnenkort moet je uit je huidige woning. En dus aanvaard je het nieuwe huurcontract aan die net te hoge huurprijs en begint het hele verhaal helemaal opnieuw. En dan heb je het nog niet over die vele vocht- en schimmelplekken op het plafond van de keuken en badkamer… Hoe komt het trouwens dat de huurprijs niet gekoppeld is aan de kwaliteit van de huurwoning?

sociale huur in Vlaanderen

De wooncrisis slaat al jaren alsmaar wilder om zich heen en maakt vele slachtoffers. In *De onzichtbare wooncrisis*, een gloednieuwe uitgave, probeert Joy Verstichele, naast inzichten te geven over het hoe en waarom van de wooncrisis, ook gezichten op haar slachtoffers te plakken. Het Huurdersblad zocht de auteur op. Ver hoefden we trouwens niet te zoeken, want Joy is coördinator van het Vlaams Huurdersplatform, de overkoepeling van de huurdersbonden, en schrijft bovendien ook mee aan het Huurdersblad.

sociale huren

Voor een breed publiek

Huurdersblad: Goede morgen. Vanwaar een nieuw boek over de talloze woonproblemen?

Joy Verstichele: Vertrekpunt is de wooncrisis en haar honderdduizenden slachtoffers. Mensen en gezinnen worden er keihard door getroffen. Ik vond het belangrijk om al hun verhalen te benoemen, want nu blijven de gevolgen van de wooncrisis enkel bin nen de academische wereld circuleren. Het is dus, hoop ik, een toegankelijk boek geworden, geschreven voor een breed publiek. Elke huurder, iedereen die zelf in een slechte woonsituatie zit of een woonprobleem heeft, zou zich erin moeten herkennen. Daarnaast is het hoog tijd dat die wooncrisis eindelijk ten gronde wordt aangepakt. Dat het beleid niet langer de andere kant blijft uitkijken. Ook dat beschrijf ik in het boek.

Huurdersblad: In Gent was wonen nochtans een belangrijk issue in de aanloop naar de recente gemeenteraadsverkiezingen…

Joy Verstichele: Ik denk dat het thema inderdaad af en toe opflakkert en dat het zeker niet wordt onderschat, in die zin dat sommige lokale besturen al hebben aangegeven dat dit voor hen prioritair is. Ook de media moeien er zich af en toe eens mee, maar we zien ook een soort van steekvlampolitiek. Het beleid ziet dat er iets mankeert, maar na verloop van tijd verzwakt de aandacht zonder dat er structurele oplossingen uit de bus zijn gekomen. Op de grote lijnen die

Joy Verstichele

ons woonbeleid echt zouden kunnen veranderen, zie je al twintig jaar een stilstand. Grondige discussies over hoe we op die maatschappelijke crisis, los van alle individuele problemen, een antwoord kunnen bieden, zijn eigenlijk nog niet gevoerd. Wonen moet dus echt wel op de agenda komen voor de verkiezingen van mei 2019.

Het is wraakroepend dat er tegelijk zoveel leegstand en dakloosheid is.

Leegstand vs. sofaslapers

Huurdersblad: Laten we je boek eens doornemen. Daarin heb je het onder meer over dak- en thuisloosheid: een stedelijk fenomeen of komt het ook op het platteland voor?

Joy Verstichele: Het is inderdaad zichtbaarder in de stad, maar dak- en thuisloosheid is veel meer dan het clichébeeld van de verwaarloosde oudere man die op straat, onder karton, op een bank moet overnachten, vaak vergezeld van enkele honden. Je hebt mensen die naar de nachtopvang moeten maar je hebt ook mensen die bij vrienden moeten slapen, sofaslapers heet dit, mensen die van de ene woning naar de andere woning van vrienden telkens een paar nachten doorbrengen, afwisselend met soms een nacht in de nachtopvang. In landelijk gebied is er dus ook veel dak- en thuisloosheid maar dan in een andere, minder zichtbare vorm en om die reden ook veel minder meetbaar. Ze slapen weliswaar niet op straat maar ze hebben evenmin vaste huisvesting, woonzekerheid of een thuis. Soms zijn er zelfs kinderen bij betrokken.

Nieuwbouwhuurappartementen voor de hogere inkomens

Huurdersblad: Terwijl er nooit zoveel woningen hebben leeggestaan…

Joy Verstichele: Het is inderdaad 'curieus' dat er mensen op straat moeten leven en geen vaste plek hebben terwijl er aan de andere kant zoveel leegstand is. Toegegeven, een woning kan leegstaan omdat die volgende maand zal worden gerenoveerd, maar je hebt ook woningen die jaren leegstaan, waar er niets mee gebeurt en waarop hooguit belasting op leegstand moeten worden betaald, wat veel eigenaars wellicht met alle plezier doen. Woningen zijn tegenwoordig een schaars goed, de overheid zou langdurig speculatief leegstaande panden eigenlijk in beheer moeten nemen, in die zin dat de eigenaar zijn eigendom blijft behouden maar waarbij die overheid ervoor zorgt dat die woningen kunnen worden gebruikt voor een doelgroep die anders niet aan de bak komt. Er is een beleid nodig om die leegstand daadwerkelijk aan te pakken. Er zijn steden en gemeenten die dat wel al doen, andere zijn daar nogal laks in.

Huurprijs aan banden gelegd? Geconventioneerd huren

Huurdersblad: Laten we het even over de huurprijs hebben. Veel eigenaars en makelaars beginnen al te steigeren zodra de term huurprijsregulering alleen nog maar valt, omdat dit het marktgebeuren volgens hen helemaal in de war zou sturen. Klopt dat verhaal?

Joy Verstichele: Belangrijk is wat je onder huurprijsregulering begrijpt en hoe je zoiets organiseert zonder dat het de markt helemaal naar de knoppen helpt waardoor verhuurders absoluut geen interesse meer hebben om te verhuren. Want het kan ook anders, bijvoorbeeld geconventioneerd huren, waarbij je een voordeel geeft aan een verhuurder die zijn woning kwalitatief, betaalbaar en voor lange tijd aan een bepaald publiek wil verhuren. Het gaat om een vrijwillig systeem, maar het is een manier waarop een overheid probeert in te spelen op de huurprijs.

Dus eigenlijk is dat ook een vorm van huurprijsregulering. Maar je kan ook, zoals in Duitsland, als in bepaalde gebieden de huurprijzen zeer hard stijgen, er een rem op zetten, al dan niet tijdelijk. Maar hier bij ons missen we elke grond om dat debat te voeren omdat de stekels meteen rechtop gaan staan, en eigenlijk is dat een debat dat niet langer kan uitblijven, als je weet dat de huurprijzen elk jaar meer stijgen dan de inflatie, en je met een betaalbaarheidsprobleem zit dat niet enkel met het inkomen gerelateerd is. Om de huurmarkt betaalbaar te houden, heb je vernieuwend beleid nodig, en dan vind ik dat huurprijsregulering, in welke vorm ook, geen taboe mag zijn. Geconventioneerd huren is hierbij een eerste, noodzakelijke stap, alleen al omdat het op vrijwillige basis zal gebeuren.

Private huurmarkt in crisis?

Huurdersblad: De private huurmarkt heet een markt in crisis te zijn met een veel te klein aanbod, maar toch zie je dat er de laatste jaren heel veel nieuwbouw bijkomt, en bovendien bedoeld voor die huurmarkt…

Joy Verstichele: De huurmarkt zit inderdaad wat raar in elkaar, en bestaat uit verschillende segmenten. Die nieuwbouwappartementen zijn bedoeld voor het hogere segment van de huurmarkt, met hogere huurprijzen. We zien dat vooral mensen met een lager inkomen veel te hoge huren betalen, omdat er te weinig aanbod is voor hen. Het aanbod dat er nu bijkomt, is niet op maat van de mensen die slachtoffer zijn van

de wooncrisis. Er zouden veel meer instrumenten moeten komen om ervoor te zorgen dat er wordt gebouwd op maat van wie het nodig heeft. En vandaag zien we dat dit niet het geval is. Van de nieuwe woningen ligt de huurprijs veel te hoog. Voordeel is wel dat er kwaliteit is, maar goed, als het voor jou onbetaalbaar is en je kan er niet in,

wonen zou een thuis moeten zijn

dan is die nieuwbouw voor mensen die momenteel in slechte woningen zitten, niet echt een alternatief.

Huurdersblad: Er zou eigenlijk veel meer sociale nieuwbouw moeten komen dan?
Joy Verstichele: Dat is bij uitstek de beste oplossing, zeker als je weet dat quasi de helft van iedereen die privaat huurt, in aanmerking komt om sociaal te huren, wat betekent dat de sociale huurmarkt veel te klein is. Momenteel hebben wij 155.000 sociale huurwoningen en 145.000 sociale huurders omdat er 10.000 sociale woningen leegstaan, maar ondertussen staan er wel 250.000 mensen te wachten. Voor alle duidelijkheid, er staan heel veel mensen op de wachtlijst voor een sociale woning, maar eigenlijk komen nog meer mensen in aanmerking voor een sociale woning, die evenwel niet ingeschreven geraken. Bouwen is bij uitstek de eerste opdracht, en wel degelijk sociaal bouwen en niet zoals we nu bezig zijn, met appartementen die eigenlijk te duur zijn.

Sociale huur = laatste redmiddel?

Huurdersblad: Sociale huur is voor velen inderdaad het laatste redmiddel om deftig en betaalbaar te wonen, maar het valt te betwijfelen of de sociale huurders van de Gentse Sint-Bernadettewijk dat willen bevestigen…
Joy Verstichele: En terecht ook, de manier waarop die mensen moeten wonen, daar kan je geen enkel goed woord voor over hebben. En dat is ook wat ik schrijf, sociale huisvesting die er niet

OPGELET VOOR EENZIJDIGE HUURBELOFTES

Steeds vaker komt het voor dat huurders die een woning willen huren, wordt 'gevraagd' om een huurbelofte te ondertekenen. Gewoonlijk dient de kandidaat-huurder bij de ondertekening hiervan ook al een bepaald bedrag, soms tot één maand huur, te betalen. Maar wat is dit nu precies, zo'n huurbelofte, ook wel 'optie tot huur' genoemd? Waartoe verbindt de huurder zich door dergelijk document te ondertekenen? In eerste instantie dient de huurder zich te realiseren dat dergelijke huurbelofte een éénzijdige verbintenis is. De huurder 'belooft' dat hij een bepaalde woning tegen een bepaalde prijs zal huren. De verhuurder daarentegen is volledig vrij om te beslissen of hij deze huurbelofte aanvaardt. Zolang dit niet is gebeurd, is er nog geen sprake van een huurcontract. In afwachting van de beslissing van de verhuurder, ben je als huurder wel gebonden aan je belofte. Als je deze belofte niet nakomt, zal dit dan ook gevolgen met zich meebrengen. Veelal zal de huurder dan het bedrag dat hij bij de ondertekening van de huurbelofte heeft moeten betalen, definitief kwijt zijn.

Indien een huurbelofte goed en volledig is opgesteld, dit wil zeggen indien deze alle elementen bevat die voor de huurder essentieel zijn (onder meer basishuurprijs, aanvang huur, duur van de huur…), is dergelijke éénzijdige verbintenis in principe rechtsgeldig, zeker wanneer dergelijke huurbelofte met de verhuurder zelf wordt gesloten. Meestal echter wordt een huurbelofte met de door de verhuurder aangestelde vastgoedmakelaar aangegaan. Het gebruik van deze huurbelofte wordt door de vastgoedsector gerechtvaardigd als een bescherming tegen het fenomeen van de zogenaamde 'shoppende huurders' die aan meerdere verhuurders hun mondeling akkoord zouden geven om hun pand in huur te nemen. Rekening houdend met het krappe aanbod op de huidige huurmarkt, komt deze argumentatie enigszins merkwaardig over.

Door het ondertekenen van de huurbelofte, verbinden huurders zich éénzijdig en dit op een huurmarkt met een beperkt aanbod. Makelaars zullen de kandidaat-huurder niet eens aan de verhuurder voorstellen indien deze niet bereid is om zich éénzijdig te verbinden en het gevraagde voorschot te betalen. Ook wanneer de kandidaat-huurder hiertoe wel bereid is, heeft deze nog geen enkele zekerheid of de woning ook aan hem zal worden verhuurd. Vaak zijn deze documenten ook zeer vaag opgesteld, zonder vermelding van de datum waarop de belofte verloopt en zonder al te veel precisering van de voorwaarden van het eventueel te sluiten huurcontract. De huurder is gedurende de wachttijd volledig overgeleverd aan de beslissing die de verhuurder zal nemen. Enerzijds loopt hij het risico om zijn voorschot te verliezen indien hij in tussentijd toch een andere woning huurt en anderzijds heeft hij geen enkele zekerheid op de huurwoning waarop de huurbelofte slaat. De huurdersbonden hebben dit probleem aangekaart bij de minister van consumentenzaken, Kris Peeters. Zijn kabinet heeft in een nota inmiddels duidelijk te kennen gegeven dat dergelijke handelspraktijken niet door de beugel kunnen. Wij kijken dan ook reikhalzend uit naar duidelijke regelgeving hieromtrent.

Huurdersblad: Deze problematiek komt ook in je boek aan bod, niet?
Joy Verstichele: Dat systeem bestaat inderdaad al een tijdje, maar steeds meer makelaars hanteren het als standaardprocedure. Het probleem is dus dat je al een bedrag moet betalen vooraleer je aan de verhuurder wordt voorgesteld. Niet alleen zit je strop tot je bericht krijgt van de verhuurder, met goed of slecht nieuws, maar op die manier weten de makelaar en de verhuurder ook dat je in staat bent om meteen een bepaald bedrag neer te leggen. In die zin is het dus ook een controle of je wel vermogend genoeg bent. Als wij straks een waarborg gaan hebben van drie maanden huur en we er alles aan gaan doen om ervoor te zorgen dat die 'anoniem' is, dat de verhuurder niet te zien zal krijgen dat hij bijvoorbeeld door het OCMW wordt voorgeschoten, dus dat er niet meer op deze basis zal kunnen worden geselecteerd, dan gaan ze wel nog kunnen zien of je kan betalen voor de huurbelofte. Op die manier neigt dit inderdaad naar een manier om te selecteren (discrimineren) op vermogen.

OOK IN ANTWERPEN GROOTSCHALIGE DISCRIMINATIE OP PRIVATE HUURMARKT

Uit onderzoek van professor Pieter-Paul Verhaeghe (VUB) en het *Platform Praktijktesten Nu* blijkt dat er nog heel wat discriminatie in Antwerpen bestaat. 50 % van de private eigenaars discrimineert op afkomst, net als 30 % van de makelaars. Als Mourad of Koen een mailtje sturen om een woning te bezichtigen, dan mag Koen veel vaker langsgaan. In de mailtjes die Mourad en Koen sturen, werd met geen woord gerept over het inkomen, dus de verhuurders konden daar ook niet op selecteren. Enkel hun naam verschilde. Toen het onderzoek naar buiten kwam, linkten Vlaams minister van wonen Liesbeth Homans en Antwerps schepen van wonen Fons Duchateau (beiden N-VA) de resultaten nochtans wel aan het inkomen. Ze beweerden dat het normaal is dat verhuurders kiezen voor iemand met een hoger inkomen. Alleen speelt inkomen in dit onderzoek geen enkele rol en is hun reactie dus volledig naast de kwestie. Meer nog, ervan uitgaan dat mensen met een andere afkomst per definitie een lager inkomen hebben, is op zich al zeer bedenkelijk.

Sinds de bekendmaking van deze resultaten ondernam de stad Antwerpen nog geen enkel initiatief om discriminatie tegen te gaan. Gent heeft wel al enkele jaren een aanpak uitgerold. En met effect. Uit nieuw onderzoek blijkt dat makelaars in deze eerste fase van het verhuurproces ook niet meer discrimineren op afkomst. Ook in Brussel zitten er praktijktesten aan te komen. Discriminatie is veelvuldig, veelzijdig en wijdverspreid over heel Vlaanderen. Ook in de volgende fases van het selectieproces moet discriminatie worden vermeden, en zeker ook op andere discriminatiegronden. Het is nu dus in eerste instantie aan de Vlaamse regering om dit een halt toe te roepen, wat niet belet dat in afwachting van hun stilzitten lokale besturen best wel al wat initiatief kunnen nemen.

in slaagt om woningen ter beschikking te stellen die voldoen aan de minimale kwaliteitsvereisten, is het niet waard om sociale huisvesting genoemd te worden. Sociale huisvesting moet gewoon in orde zijn. Dat betekent niet de grote luxe, maar het moet wel in orde zijn, laat daar geen enkele discussie over bestaan. Dat is een absolute voorwaarde om van sociale huurwoningen te kunnen spreken. Een sociale woning die niet in orde is, is niet echt een sociale woning. Daarenboven moeten er gewoon veel meer sociale woningen zijn zodanig dat mensen die nu een slechte woning op de private huurmarkt huren, dat die ook terechtkunnen in een goede sociale woning, en dat is geen tegengesteld debat. Sociale woningen moeten er voldoende zijn, en betaalbaar, en kwaliteitsvol.

Huurdersblad: Ik hoor je het allemaal graag zeggen, maar is het niet allemaal een kwestie van voldoende centen?

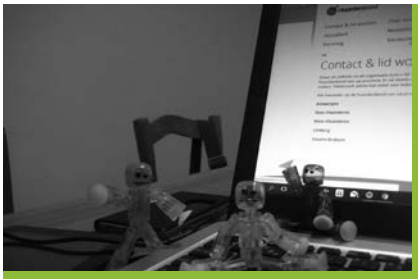
Joy Verstichele: Dat kost inderdaad allemaal veel geld, maar het goede nieuws is dat het geld er is. Ons woonbeleid is niet bepaald ondergefinancierd. Alleen gaat het geld (1,65 miljard euro per jaar) naar de woonbonus die de woningprijzen en dus ook de huurprijzen omhoogdrijft, die het moeilijker maakt om eigendom te verwerven voor bijvoorbeeld jonge starters, die het ook moeilijker maakt voor huurders. Ook blijkt uit onderzoek dat die woonbonus ten goede komt aan mensen die al kapitaalkrachtiger zijn dan huurders op de private huurmarkt. Eigenlijk is alles aan die woonbonus schots en scheef, en iedereen weet dat ook, maar er verandert niets. Die woonbonus moet op lange termijn worden afgebouwd, en de middelen die daardoor vrijkomen, moeten enerzijds worden geïnvesteerd in uitbreiding van de sociale huur en anderzijds moeten er beleidsinstrumenten worden ontwikkeld voor de private huurmarkt. Er is dus wel voldoende overheidsgeld voor wonen beschikbaar, alleen moeten wij het op een totaal andere manier gaan besteden. Prioriteit moet de sociale huur zijn waar het aanbod zwaar moet worden verruimd terwijl tegelijkertijd de private huurmarkt ook niet wordt vergeten.

> Woonbeleid slorpt veel geld op: naar eigendomsverwerving. Private huurmarkt blijft in de kou staan

Huurdersblad: Hoe kom je tot een gezonde woonmarkt?

Joy Verstichele: Er is in elk geval nog heel veel werk aan de winkel. Maar het voordeel is dat alle oplossingen er al liggen. Er is zodanig veel onderzoek, er zijn zodanig veel cijfers voorhanden, er is zodanig veel geweten, dat de oplossingen als het ware voor het grijpen liggen. We moeten er gewoon mee aan de slag. Als je vandaag huurder bent, dan word je eigenlijk gestraft omdat de overheid zo zwaar inzet op eigendomsverwerving. Ondertussen zijn er wel mensen op die private huurmarkt die absoluut slecht en onbetaalbaar wonen. Dus ja, wat moet er allemaal gebeuren? In essentie heb je een systeem nodig met duurzame eigendomsverwerving, dus geen woonbonus die de prijzen naar omhoog duwt en een sociale huurmarkt die bovenal kwaliteitsvol moet zijn en veel groter. Beleidsmakers mogen geen schrik meer hebben om in te grijpen op de private huurmarkt met het oog op kwaliteit en betaalbaarheid. Als we dat kunnen doen, dan zetten wij al een hele grote stap vooruit.

Het boek 'De onzichtbare wooncrisis' is te koop in de betere boekhandel of via www.epo.be, maar als lid van de huurdersbond kan je het ook aankopen voor 9 euro (exclusief verzendkosten). Contacteer hiervoor je huurdersbond.



www.huurdersbond.be

Het zijn gouden tijden voor mensen die immer hongerig alle huurnieuws opslurpen: er kondigen zich wijzigingen in de sociale huur aan maar ook het nieuwe Vlaamse woninghuurdecreet staat op het punt te worden losgelaten op de Vlaamse private huurmarkt. Je kan hierover meer lezen in dit nummer, maar voor wie alles meteen *up-to-date* en actueel moet zijn, kan ook terecht op de website van de huurdersbonden. Daar kan je je zelfs inschrijven op onze digitale nieuwsbrief. Soms is het huurleven ook eens eenvoudig gemakkelijk.

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 20 € 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 20 €, 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 35 – NIEUW !)
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)