

P802005

Drukwerk tegen
verlaagde taks

Afgiftekantoor
Antwerpen X



PB- PP
BELGIE(N) - BELGIQUE

HUURDERSblad Hb

Het Huurdersblad › verschijnt driemaandelijks › NUMMER 238 › Maart-April-Mei 2019 › lentenummer › v.u. Filip Tollenaere, Grondwetlaan 56b, 9040 Sint-Amandsberg

Vlaams woninghuurdecreet van dichterbij bekeken: de waarborg en waarborglening > 6

Prominente Vlamingen in de sociale huur: *Trots op mijn roots* > 10

Verkiezingen 26 mei 2019 – 16 krachtlijnen van de huurdersbond > 14

Woninghuurwet vs. woninghuurdecreet in vijf cases > 17

HUURDERSblad is een uitgave van de huurdersbonden.

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

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

www.huurdersbond.be



De huurwereld staat niet stil. Integendeel, huurregels zijn onophoudend aan veranderingen onderhevig. Het is zaak deze zo nauwlettend mogelijk in het oog te blijven houden om zeker niets over het hoofd te zien. Geert Inslegers, Nik Somers, Filip Tollenaere, Bart Van Loenhout en Joy Verstichele, plus het potlood van Tom, hebben dat voor dit nummer gedaan.

Ook deze keer worden ongeveer 16.500 exemplaren van dit nummer in omloop gebracht en achtergelaten in de diverse huurmailboxes en huurbrievenbussen verspreid over het hele land. Wil je voortaan het Huurdersblad digitaal ontvangen, stuur dan een mailtje naar je plaatselijke huurdersbond.

In de tweede helft van juni zal het nieuwe Huurdersblad (nummer 239 al!) zijn weg naar je huurwoning of computer vinden. Iets om, samen met de komst van de zomer, reikhalzend naar uit te kijken.

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



► *Verkiezingen 26 mei 2019: merendeel overheidsgeld voor wonen naar eigenaars*

BESTE POLITICI, LOSSEN JULLIE DE WOONCRISIS OP?

Elk jaar gooit onze overheid zowat 1,65 miljard euro over de balk via de woonbonus. Dit fiscaal voordeel, voor mensen die eigenaar worden, werkt evenwel niet. Afgelopen maand werd nog maar eens een doctoraat gepubliceerd waaruit blijkt dat de woonbonus de woningprijzen de hoogte in stuwt. Daarenboven komt deze maatregel enkel ten goede van wie een woning wil en vooral kan kopen. Niet één deskundige durft de woonbonus nog te verdedigen.

Daarenboven dringt steeds sterker door dat een eigendomsneutraal beleid aangewezen is. Want ondanks decennialange, buitenproportionele eigendomsondersteuning, is nog steeds 30 % van de Vlamingen geen eigenaar van een woning. Door zo hard te focussen op het verwerven van eigendom, ging er amper aandacht naar de groei van het aantal sociale woningen en werd er nauwelijks ingegrepen op de private huurmarkt. Dat is meteen ook de hoofdoorzaak van de huidige wooncrisis.

Private huurmarkt

Op de private huurmarkt stellen we vast dat de huurprijzen en de woonkwaliteit volledig uit balans zijn. Mensen wonen onbetaalbaar, onzeker, te klein en ongezond. Voor panden in een erbarmelijke staat worden ontzettend hoge huurprijzen gevraagd, en betaald. De huurprijzen in dit marktsegment stijgen sneller dan de inflatie en de kwaliteit verbetert niet. Ondertussen houdt één op drie private huurders na het betalen van zijn huur te weinig over om nog menswaardig te leven en woont bijna de helft ervan in een woning van ontoereikende kwaliteit. Durf dus te investeren in die private huurmarkt. Maak van de huursubsidie een echte betaalbaarheidssubsidie en schaf de verhuisvoorwaarde af. Verplicht een conformiteitsonderzoek voor elke woning die te huur wordt aangeboden en stimuleer verhuurders om hun woningen in orde te maken. Ken hen bijvoorbeeld ook de renovatiepremie toe als ze betaalbaar, kwaliteitsvol en voor langere duur verhuren. Zorg daarnaast voor een slimme huurprijsomkadering op het onderste segment van de huurmarkt en trek hier de nodige budgetten voor uit.

Sociale woningen

Ondertussen tellen we zowat 155.000 sociale woningen in Vlaanderen. Dat is nog steeds maar ongeveer 6,7 % van de totale woningvoorraad. 240.000 huishoudens komen in aanmerking en 135.000 daarvan staan ook effectief op de wachtlijst. Ondanks een iets hogere investering in sociale woningen, daalt de woonbehoefte dus niet. Aan het huidig tempo zal het niet lukken. We moeten het aantal sociale woningen verdubbelen of zelfs verdriedubbelen om het hoofd te bieden aan de huidige wooncrisis. Ondertussen barstte ook het klimaatdebat in alle hevigheid los. Hoe we wonen en hoe er wordt gebouwd en gerenoveerd, vormt één van de belangrijkste vraagstukken. Tegelijk moeten we zorgen dat maatregelen die het klimaat ten goede komen, ook sociaal zijn. Wel, met onze sociale woningbouw hebben we het perfecte antwoord op zowel de stap naar een leefbaar klimaat als een antwoord op de vragen van de gele-hesjesbeweging. Want energiezuinige, kwalitatieve sociale woningen zijn bij uitstek geschikt als investering voor een klimaatneutrale samenleving waar iedereen mee kan.

Eigendomsneutraliteit

Met de verkiezingen in zicht sporen we onze politici aan om te kiezen voor een ander woonbeleid. Een beleid dat niet elke Vlaming automatisch in de richting van het eigenaarschap duwt, maar wel de vrije en bovendien evenwaardige keuze laat tussen huren en kopen. Veel meer dan het eigendomsstatuut is het vooral belangrijk dat iedereen betaalbaar, kwaliteitsvol en met woonzekerheid in een aangename woonomgeving terecht kan. De huurdersbonden formuleren, samen met het Vlaams Huurdersplatform en VIVAS, zestien eisen om het grondrecht op wonen nu ook in de praktijk te brengen. Verderop in dit Huurdersblad kan je deze alvast kort terugvinden. Op onze website (www.huurdersbond.be) kan je zelfs de volledige tekst terugvinden. We hopen dat dit niet enkel jou, maar ook onze politici mag inspireren voor een volwaardig en rechtvaardig woonbeleid.

OMZETTING IN NEGENJARIGE OVEREENKOMST OF NIEUW NEGENJARIG HUURCONTRACT?

Als een kortlopend huurcontract niet wordt opgezegd tegen het verstrijken van die overeengekomen korte duur, wordt dat automatisch omgezet in een negenjarige huurovereenkomst. Partijen hoeven dus niet actief zelf nog eens een nieuw contract van negen jaar te sluiten.

In deze zaak sluiten huurders en verhuurster een kortlopend huurcontract voor de duur van één jaar, met 15 oktober 2015 als aanvangsdatum, dus tot 14 oktober 2016. Basishuurprijs is 650 euro en er wordt een maandelijkse forfaitaire kost overeengekomen van 50 euro. Het contract werd niet geregistreerd en de verhuurster stond erop dat de waarborg cash werd betaald. Nog voor dit kortlopende contract verstreken is, ondertekenen dezelfde partijen voor dezelfde woning op 10 augustus 2016 een nieuw huurcontract van negen jaar met als aanvang 15 oktober 2016. Huurprijs bedraagt nu 662,42 euro en de maandelijkse forfaitaire vergoeding 52 euro. Aan de waarborg wordt niet geraakt. De hogere huurprijs komt eenvoudig neer op de indexatie van de oorspronkelijke huurprijs. Deze nieuwe huurovereenkomst werd op 9 september 2016 geregistreerd.

Reeds bij mail van 23 november 2016 laat de verhuurster aan de huurders weten dat zij de woning te koop zal stellen, omdat zij en haar partner dringend financiële fondsen nodig hebben om een eigen huis te kunnen aankopen. Op dezelfde dag mailen de huurders terug met de vraag wat de gevolgen zouden zijn mochten zij zelf het contract opzeggen. Ze krijgen het lachende antwoord dat ze een opzeggingstermijn van drie maanden verschuldigd zijn, en ook nog eens een schadevergoeding van drie maanden wegens opzegging in het eerste jaar. Waarop de huurders in een aangetekende brief van 30 december 2016 het contract met een opzeggingstermijn van slechts één maand opzeggen (tegen 1 februari 2017) en zonder die vergoeding te willen betalen.

De verhuurster protesteert. De opzeggingstermijn zal toch drie maanden moeten zijn, beweert ze, dus tot eind maart 2017, en dan ga ik nog die schadevergoeding van drie maanden vragen ook. Op 13 februari 2017 ontvangt de verhuurster één huissleutel van de huurders, hoewel haar advocaat hen op 26 januari 2017 reeds had laten weten dat de aanvaarding van de sleutels niet als afstand van rechten zou kunnen worden beschouwd. Op 1 februari weigerde ze trouwens de woning te bezichtigen en de uittredende plaatsbeschrijving op te maken omdat in haar ogen de opzegging nog aan het lopen was.

Er volgt nog wat heen en weer ge-email, maar het is duidelijk dat partijen er niet gaan uitgeraken. De verhuurster besluit de discussie dan maar voor de vrederechter te werpen, waarbij ze twee maanden achterstallige huur (voor de maanden februari en maart) eist, en twee maanden opzeggingsvergoeding, en ook nog eens 128,50 euro kosten voor het bijmaken van de sleutels en herinstallatie van de warmtemeter (huurders hadden die afgesloten omdat de verhuurster weigerde op te dagen) en 300 euro naar billijkheid voor huurschade. Per slot van rekening was er op 10 augustus 2016 een nieuw huurcontract ondertekend dat een aanvang heeft genomen op 15 oktober, dat bovendien werd geregistreerd.

De huurders van hun kant betwisten de geldigheid van het nieuwe huurcontract. Het werd immers ondertekend toen ze al zeker waren dat het aanvankelijke kortlopende contract zou worden omgezet in een negenjarig contract omdat het drie maanden van tevoren niet was opgezegd. Ze waren dus al zeker dat het zou worden omgezet in negen jaar. Een nieuw contract was dus niet nodig. Voor deze interpretatie verwijzen ze niet enkel naar de specialisten in hun gespecialiseerde boeken maar ook naar



Als het al zeker is dat het kortlopende contract zal worden omgezet in negen jaar, is het niet nodig om zelf nog actief een nieuw negenjarig contract aan te gaan.

een arrest van het Hof van Cassatie (Cass. 8 oktober 2014, Arr. Cass. 2014, afl. 10, 2018), ze zijn op de hoogte. De vrederechter, die ook verwijst naar het emailverkeer waaruit blijkt dat

de partijen enkel het kortlopende contract hebben willen verzetten, sluit zich aan bij het standpunt van de huurders. En hij wijst erop dat het oorspronkelijk kortlopend contract niet geregistreerd was op het moment van opzegging, zodat de huurders konden

opzeggen zonder opzeggingstermijn en zonder opzeggingsvergoeding. Ook de eis van de verhuurster tot huurschade en vergoeding voor het opnieuw aansluiten van de watermeter, wijst hij categoriek af. De verhuurster had immers onder voorbehoud de sleutels kunnen aanvaarden en de woning bij het einde kunnen bezichtigen. Het is door haar weigering om aanwezig te zijn dat de huurders de watermeter hebben moeten laten afsluiten.

Vred. Leuven (2^{de} kanton) 19 september 2017, T. Vred. 3-4, 2018, blz. 125-130

HUURDER / VERHUURDER:

WIE HEEFT GELIJK, WIE KRIJGT GELIJK?

Weet je, begon de overbuurvrouw met een opgetogen glimlach op het gezicht aan het wekelijkse aperitiefmoment op dinsdagochtend, ik ben in mijn leven heel vaak verhuisd, maar gaandeweg, bijna onopgemerkt, heb ik dit huis leren waarderen. Het was een goed huis en de muren hielden de warmte binnen en de regen buiten. Maar dat gevoel is plots helemaal omgeslagen toen het dak begon te lekken en er aanvankelijk een glimp, later een aanzwellende met pad-denstoelen omsluerde vochtvlek op het plafond tevoorschijn kwam. En hoe aangetekender mijn brieven werden, hoe muisstillter het werd aan de kant van de verhuurder. Heel het huis is ondertussen behept met een indringende vocht-walm. En ondertussen maar blijven betalen! Wat moet ik doen? Ga misschien eens naar de huurdersbond, die gaan je wel meer uitleg kunnen geven over je rechten en plichten. Dat dergelijke stap trouwens steeds de moeite loont, blijkt ook uit onderstaande huurtaferelen.

Onderhoud of herstelling verwarmingsketel: onderscheid niet altijd even duidelijk

Katrien huurt sinds 1 december 2014 een appartementje in het bruisende kantorenkwartier van het verder rustige Merksem. Zij heeft altijd een goede relatie gehad met de eigenares. Daar komt een einde aan wanneer zich een probleem aan de verwarmingsketel voordoet. Net zoals twee jaar geleden, laat ze begin december 2018, zoals het huurcontract haar voorschrijft, een erkende firma het tweejaarlijks onderhoud van de ketel uitvoeren. Tijdens dat laatste na-

zicht blijkt het toestel defect: het expansievat en de overdrukklep moeten worden vervangen. Ze brengt de verhuurster op de hoogte, en die laat onze huurster weten dat ze er meteen iets aan zal doen. Enkele dagen later komt dezelfde onderhouds-firma de installatie herstellen, maar al een paar uur nadien geeft de ketel opnieuw een foutmelding. Katrien brengt de firma hiervan op de hoogte en meldt dit ook opnieuw aan de eigenares. Die antwoordt per sms ok, en dat ze het verder wel hoort. Nog enkele dagen nadien constateert de technicus dat het gasblok niet functioneert, waarop dezelfde firma de fabrikant contacteert om een nieuw gasblok te leveren en te plaatsen. Ook dit laat Katrien weten aan de verhuurster, maar deze keer volgt er geen reactie.

Omwille van de kerstvakantie komt de technicus van de fabrikant pas begin januari ter plekke om het nieuwe gasblok te plaatsen en af te stellen. Hij krijgt het toestel evenwel ook niet aan de praat en geeft Katrien contactgegevens van nog een derde firma, omdat hij vermoedt dat er een verstopping in de schouw zit. Onze huurster, bijna ten einde raad, maakt daar een afspraak mee. Omdat ze de verhuurster niet wil storen tijdens haar skireis (maar ook gezien

haar erg passieve houding), beslist ze haar deze keer niet op de hoogte te brengen. Dankzij die derde firma raakt het probleem eindelijk opgelost. Katrien heeft het na meer dan drie weken behelpen met een elektrisch vuurtje en douches nemen bij haar dochter, eindelijk opnieuw verwarming en warm water. Kort daarop contacteert de eigenares – voor het eerst op eigen initiatief – onze huurster: ze is niet van plan de facturen te betalen. Haar argument: ze heeft zelf geen opdracht gegeven. Katrien is de kluts kwijt. Zij zat zonder basisvoorzieningen en zou nu nog eens de dupe worden omdat ze alle kosten dient te betalen? Ze wint advies in en verneemt dat zij als huurster weliswaar de factuur van het eerste onderhoud dient te betalen, maar dat de herstellingen die werden uitgevoerd nadat werd vastgesteld dat de ketel defect was, voor rekening van de verhuurster zijn. De factuur mag dan wel opgelopen zijn omdat (noodgedwongen) verschillende firma's moesten worden ingeschakeld, dat verandert eigenlijk niets aan de zaak. Katrien handelde als zorgvuldige huurster, leefde

haar contractuele onderhoudsplicht na en bracht de verhuurster (uitgezonderd die ene keer tijdens haar vakantie) steeds trouw op de hoogte. Zulke herstellingen vallen dan ook onder de wettelijke herstellingverplichting voor de verhuurder.

Verkoop huurwoning

Reza huurt sinds een jaar een klein appartementje in de volkse Antwerpse Seefhoekwijk. Met de eigenaar heeft hij na het sluiten van het contract eigenlijk nauwelijks nog contact gehad. Op zijn vraag voor een herstelling na, die Reza uiteindelijk zelf uitvoerde, was dat ook niet nodig. Maar onlangs deed de eigenaar, samen met een bevriende man, een opgemerkte rondgang in het gebouw. Bij onze huurder zelf zijn ze niet binnen geweest, wel bij enkele andere bewoners. Via de burens vangt onze huurder het gerucht op dat de eigenaar het hele gebouw zou willen verkopen. Enkele maanden

Woninghuurdecreet gooit begrip
vaste datum overboord



later ontvangt Reza, net als de rest van de bewoners in het gebouw, plots een brief in de bus waarin wellicht diezelfde man zich voorstelt als nieuw eigenaar. Tegelijk zegt hij alle contracten op om het gebouw volledig te renoveren. Onze huurder krijgt een termijn van drie maanden. Hij vraagt zich af of dit zomaar kan. Hij heeft toch een huurcontract van negen jaren en heeft daarin ontdekt dat de opzeggingstermijn voor de verhuurder zes maanden bedraagt. Vermits hij zeer veel tijd en moeite heeft gedaan om deze woning te kunnen huren en na een jaar al opnieuw dreigt te moeten verhuizen, ligt hij bovendien wakker van de korte termijn waarvoor hij nu maar beschikt. Wat zegt de wet?

Aangezien het contract niet geregistreerd is en verder ook niet over een vaste dagtekening beschikt, geniet de nieuwe eigenaar inderdaad van een soepelere opzeggingstermijn van drie maanden. Belangrijke noot: voor huurovereenkomsten gesloten vanaf 1 januari 2019, die vallen onder toepassing van het nieuwe Vlaamse woninghuurdecreet, zullen zulke situaties niet langer kunnen voorkomen. De al dan niet registratie van het contract heeft voortaan geen repercussie meer op de opzeggingsmogelijkheden bij de verkoop van de woning. De koper treedt volledig in de rechten van de verkoper en neemt het contract over onder dezelfde voorwaarden en dus met dezelfde opzeggingsmogelijkheden. Maar dat lees je ook in het volgende verhaal...

Mondeling huren terwijl de woning te koop staat: woninghuurdecreet beschermt meteen

Maria huurt nu al enkele jaren een mooie woning op het Vlaamse platteland. Ofschoon de verhuurder het verschillende keren had beloofd, is het er nooit van gekomen om de gemaakte afspraken schriftelijk vast te leggen. Ze heeft dus niets op papier, behalve dan het document van de blokkering van de waarborg en de maandelijkse bankuittreksels van de betaling van de huur. Maar van een schriftelijk contract is geen sprake: ze huurt dus mondeling. Huur je sinds 2007 een woning als hoofdverblijfplaats, dan moet dit normaal gezien wel verplicht met een schriftelijk contract. Maar tot op vandaag huurt menig huurder nog steeds 'mondeling'. Hoe zit dat dan? Elke partij kan van de andere eisen dat de mondelinge overeenkomst wordt omgezet in een schriftelijk contract. Omzetten

betekent aan dezelfde voorwaarden: de huurprijs mag niet stiekem worden verhoogd, de aanvangsdatum blijft die van de mondelinge overeenkomst. Het enige wat 'nieuw' is, is de datum van ondertekening. Veel voordelen biedt het schriftelijk contract trouwens niet, want hoe meer kleine lettertjes, hoe nadeliger doorgaans voor de huurder. Het schriftelijke contract biedt de huurder enkel extra bescherming wanneer de woning te koop staat. Het kan dan worden geregistreerd zodat het een vaste datum krijgt en het tegenstelbaar wordt aan derden en dus ook aan de koper. En dat is net wat onze huurster nu van haar verhuurder te horen krijgt: de woning wordt te koop gesteld. Moet ze nu eisen dat haar overeenkomst inderdaad wordt omgezet in een schriftelijk contract, dat ze dan zelf zo snel mogelijk maar laat registreren, opdat ze beter beschermd is tegenover een mogelijke koper?

Neen, zo'n vaart hoeft het niet te lopen, meer zelfs, ze hoeft zelfs helemaal niets te doen. En we leggen graag uit waarom. Het komt erop neer dat ze wordt beschermd door het nieuwe Vlaamse woninghuurdecreet. Maar had onze huurster niet in de krant gelezen dat dit fameuze woninghuurdecreet enkel van toepassing is op huurcontracten die vanaf 1 januari 2019 worden gesloten? Dat klopt inderdaad, weliswaar met één belangrijke uitzondering: lopende mondelinge huurovereenkomsten. Die vallen wel meteen onder toepassing van het woninghuurdecreet. Tenminste, voor rechtshandelingen die na deze datum plaatsvinden, zoals dat heet in het vakjargon. Dat betekent dat de verhuurder haar waarborg van twee maanden huur nu niet plots mag optrekken naar drie maanden huur, omdat ze haar waarborg jaren geleden gesteld heeft, toen die inderdaad maximum twee maanden mocht bedragen. Maar voor nieuwe feiten wordt wel gekeken naar dat woninghuurdecreet. En dat stelt dat elke huurovereenkomst die onder toepassing van het woninghuurdecreet valt, altijd en overal tegenstelbaar is aan derden en dus aan de koper, ongeacht of het een vaste datum heeft of niet en ongeacht of het om een mondelinge of schriftelijke overeenkomst gaat. Onze huurster wordt dus sowieso beschermd tegenover een potentiële koper.



DE ONZICHT-BARE WOON-CRISIS JOY VERSTICHELE

Wonen heet een grondrecht te zijn in ons land. Een dak boven je hoofd hebben is voor nagenoeg iedereen heel erg belangrijk, meer zelfs, een basisvoorziening. En dat net die bekommernis voor velen onder ons aan de vrije markt wordt overgelaten, waar het toch op aankomt winst te maken. Jammer genoeg slaagt niet iedereen erin een deftige thuis te vinden (of te houden). De wooncrisis slaat wild om zich heen. Slachtoffers zijn mensen die het sowieso al niet breed hebben. Mensen wonen slecht, te klein, te ongezond, of te duur, niet aangepast of onzeker. Sommigen wonen zelfs niet en zijn dak- of thuisloos. Aan de hand van soms schrijnende getuigenissen en beschamende wantoestanden schetst Joy Verstichele, coördinator van het Vlaams Huurdersplatform, de koepel van de huurdersbonden, een beeld van een niets en niemand ontziende wooncrisis die al jaren woedt, maar waarvan de schaalgrootte nu ongezien is geworden. Vraag is wanneer onze beleidsmakers eindelijk de moed zullen 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 (of telefonisch bestellen en ter plaatse af te halen)

DE NIEUWE HUURWAARBORG VAN DRIE MAANDEN HUUR

Woninghuurdecreet voor contracten gesloten vanaf 1 januari 2019

Omdat voor veel huurders de waarborg een te grote financiële drempel vormde, werd het maximumbedrag ervan in 2007 teruggeschroefd van drie naar twee maanden huur. Enkel wanneer dat ook te hoog bleek en de huurder de waarborg in schijven via de bank of via het ocmw wilde betalen, mocht die nog drie maanden bedragen. Maar de bankwaarborg heeft nooit gewerkt omdat de banken niet wilden meewerken wegens niet winstgevend genoeg. De ocmw-waarborg brandmerkte de huurder bij veel verhuurders. In verhuurderskringen werd ook meteen geklaagd dat twee maanden hen veel te weinig zekerheid bood. Al gauw vond men dan ook een achterpoortje om dat maximum te omzeilen en toch meer te kunnen vragen: de waarborg vermomd als levensverzekering bij Korfina.

Het Vlaamse woninghuurdecreet heeft de regeling van de waarborg grondig aangepast. Voortaan is het opnieuw toegestaan (voor contracten gesloten vanaf 1 januari 2019) dat de waarborg drie maanden huur bedraagt. Voor huurders die dat niet zomaar kunnen ophoesten, werd de regeling van de huurwaarborglening uitgewerkt.

De waarborg: drie mogelijke vormen + persoonlijke borgstelling

Voortaan kan de waarborg nog slechts drie verschillende gedaantes aannemen, en het keuzerecht ligt bij de huurder. Een andere constructie of combinatie ervan is niet mogelijk: de achterpoortjes worden voorgoed gesloten.

- ① een geïndividualiseerde (= geblokkeerde) rekening op naam van de huurder bij een financiële instelling (bank),
- ② een zakelijke zekerheidsstelling (kapitalisatiebon, levensverzekering, obligatie...) op naam van de huurder bij een financiële instelling, In beide gevallen wordt de interest gekapitaliseerd in het voordeel van de huurder.
- ③ een bankwaarborg tussen ocmw en financiële instelling, waarbij de bank garant staat indien de waarborg door de verhuurder moet worden aangesproken; het ocmw betaalt hiervoor een vergoeding.

Er wordt gewerkt met een standaardformulier dat aantoont dat de huurder de waarborg daadwerkelijk heeft betaald maar waarbij de verhuurder niet ziet onder welke van deze drie vormen dit is gebeurd. Er is ook nog een vierde mogelijkheid:

- ④ de borgstelling door een natuurlijke persoon of rechtspersoon, die ook tot drie maanden beperkt is. Die borgstelling blijft van toepassing wanneer het huurcontract wordt verlengd. De verhuurder moet hier wel mee akkoord gaan (dus geen vrije keuze van de huurder), om te vermijden dat de huurder een insolvabele borgsteller zou voorstellen.



De nieuwe waarborgregeling

Waarborg cash of op rekening verhuurder?

Het gebeurt nog. Sommige verhuurders eisen evenwel dat ze de waarborg cash in handen krijgen of dat het bedrag op hun eigen rekening wordt overgeschreven, anders verhuur ik niet aan jou! Sommige huurders gaan hier noodgedwongen op in, gezien de crisis op de private huurmarkt waarbij de vraag naar deftige huurwoningen vele malen groter is dan het aanbod. Ben je je geld dan definitief kwijt? Neen, het woninghuurdecreet pakt dit aan en laat het de huurder toe het mechanisme van de schuldvergelijking toe te passen. Het is trouwens een mechanisme dat de huurdersbonden al een poosje toepasten, maar dat nu letterlijk in het woninghuurdecreet te lezen staat.

Wat houdt dat precies in? Stel dat je drie maanden cash moest betalen. Het komt erop neer dat de huurder dat geld, dat hij dus net voor of bij de aanvang van het contract betaalde, niet beschouwt als waarborg maar als huurgelden. Waarom? Omdat dat geld niet onder een van de drie net beschreven vormen is gesteld. In een aangetekende brief vervolg je dan dat je dus de komende drie maanden geen huur zult betalen wegens reeds



betaald. Tegelijk open je bij de bank een geblokkeerde rekening waarop je dat geld stort, en nodig je de verhuurder uit om die rekening in het kantoor van de bank samen te blokkeren. De verhuurder doet hierbij geen verlies (de waarborg blijft) terwijl de huurder meer zekerheid krijgt. En dat allemaal zonder tussenkomst van vrederechter of dure advocaat.

De waarborg einde contract

Als er op het einde van het contract geen huurschade is en de huurder zijn andere verplichtingen is nagekomen, dan wordt de waarborg, vermeerderd met de gekapitaliseerde interesten, in zijn voordeel vrijgemaakt. Werd er gewerkt met een borgstelling, dan loopt die af. Als er schade of huurachterstal is, dan kan de verhuurder de waarborg hiervoor aanspreken. Ofwel tekenen beide partijen tot vrijgave van de waarborg, of, bij geen akkoord, beslist de vrederechter wat er met de waarborg kan gebeuren.

Nieuw is dat het recht van de verhuurder om via de rechtbank de waarborg in zijn voordeel op te eisen als hij bijvoorbeeld meent dat er huurschade is, verjaart na één jaar na het einde van het contract. Dit om te voorkomen dat hij zonder reden zou talmen of weigeren de waarborg vrij te maken. Indien hij (een deel van) de waarborg wenst in te houden wegens achterstallige huurgelden of huurschade, dan heeft hij hiervoor dus maximum één jaar de tijd om naar de rechter te stappen. Dit betekent jammer genoeg niet dat na het verstrijken van dat jaar, de waarborg zomaar terug in handen van de huurder komt. Hij zal dan op zijn beurt naar de rechter moeten. Indien er geen huurschade of huurachterstal is, zal de vrederechter meteen oordelen dat de waarborg volledig aan de huurder toekomt, zonder discussie, maar wat als de verhuurder daar dan afkomt met achterstallige huur of huurschade, waarover in het afgelopen jaar al dan niet aangetekend werd gecommuniceerd...?

De huurwaarborglening

Maar zoals gezegd, de waarborg mag opnieuw drie maanden huur bedragen. Voor huurders voor wie dat niet meteen een haalbare kaart is, werd een oplossing uitgedokterd: de renteloze huurwaarborglening bij het Vlaams Woningfonds (dat kent onder meer sociale woonkredieten toe aan gezinnen en alleenstaanden met een beperkt inkomen). De huurder

leent het geld dat dan op een geblokkeerde rekening wordt gestort, waarbij hij met hetzelfde standaardformulier kan aantonen dat de waarborg daadwerkelijk werd betaald. Het bedrag van de lening is – vanzelfsprekend – beperkt tot drie maanden huur, met een maximum van 1.850 euro, dat evenwel kan worden verhoogd op basis van het aantal personen ten laste of van de gemeente of stad waar de huurwoning gelegen is. Die bedragen worden jaarlijks geïndexeerd. De duur van de lening is beperkt tot vierentwintig maanden, maar kan eventueel worden verlengd bij afbetalingsmoeilijkheden. Het is trouwens ook mogelijk om de lening zonder wederbeleggingskosten op elk ogenblik geheel of gedeeltelijk vervroegd terug te betalen.



Er kleven wel enkele voorwaarden aan de huurwaarborglening vast:

- ① Je moet ingeschreven zijn in de bevolkingsregisters of op een referentieadres.
- ② Je inkomen (= de som van het gezamenlijk belastbaar inkomen en de afzonderlijke inkomens) mag niet hoger zijn dan 30.591 euro voor een alleenstaande zonder personen ten laste; 33.445 euro voor een alleenstaande met een handicap zonder personen ten laste en 44.883 euro (+ 2.857 euro per persoon ten laste) voor de rest. Om te vermijden dat de inkomensgrenzen worden omzeild, wordt elke persoon die het huurcontract heeft ondertekend of zal ondertekenen, meegeteld als aanvrager.
- ③ De woning waarvoor je de lening aanvraagt, moet in Vlaanderen liggen. Het mag geen sociale huurwoning zijn, tenzij verhuurd door een sociaal verhuurkantoor. Je moet die als hoofdverblijfplaats gebruiken. Je domiciliëren binnen drie maanden na aanvang huurcontract is verplicht (dat is geen verplichting voor het woninghuurdecreet zelf maar dus wel voor het aanvragen van de huurwaarborglening). Is dat niet het geval, dan ben je een interest van minstens 2 % verschuldigd op het geleende bedrag. Diezelfde interest wordt jou ook aangerekend bij achterstallige afbetalingen. In dat laatste geval wordt ook het ocmw op de hoogte gebracht. Uiteindelijk loop je zelfs het risico van gedwongen invorderingsmaatregelen, zoals beslag op je inkomsten. Vandaar dat je ook verplicht een akte van loonoverdracht moet ondertekenen. Bij loonoverdracht wordt een deel van je inkomen afgehouden en

uitbetaald aan je schuldeiser. Dit kan gebeuren wanneer je bij het aangaan van een krediet een akte hebt ondertekend waarin staat dat wanneer je je schulden niet tijdig betaalt, een deel van je loon naar de schuldeiser zal gaan. Met andere woorden, kan je de lening niet afbetalen, dan riskeer je dat het Vlaams Woningfonds uiteindelijk dat bedrag van je loon zal afhouden. Dat kan uiteraard niet zomaar. Als schuldeiser moet het dan eerst een aangetekende brief naar jou en je werkgever of de instelling die je uitkering uitbetaalt, sturen. En je kan even gemakkelijk de loonoverdracht stoppen: een aangetekende brief naar je werkgever of uitkeringsinstelling zou moeten volstaan. Het Vlaams Woningfonds kan dan wel naar de rechter stappen om daar de loonoverdracht te horen bevestigen. En let erop dat loonoverdracht niet hetzelfde is als loonbeslag, wat een vorm van gerechtelijke invordering is.

- ④ Je mag geen eigen woning of bouwgrond volledig of gedeeltelijk in volle eigendom hebben (of erfpacht, opstal of vruchtgebruik), tenzij je die kosteloos hebt verworven (meestal via erfenis).
- ⑤ Je mag geen betalingsachterstand hebben bij een andere lening, evenmin twee andere huurwaarborgleningen waarvan er minstens nog een loopt. Het mag raar klinken, maar de huurwaarborglening is niet bedoeld voor mensen met de laagste inkomens (ocmw-cliënten of huurders met betalingsmoeilijkheden). Huishoudens in een precarie financiële situatie zullen zich dus tot het ocmw moeten wenden voor de waarborg.
- ⑥ De ondertekening van het huurcontract mag maximaal drie maanden oud zijn op het moment dat je de lening aanvraagt, wat impliceert dat je verplicht over een schriftelijk contract moet beschikken.

Hoe moet je een huurwaarborglening aanvragen?

Dat moet via een standaard aanvraagformulier, terug te vinden op de website van het Vlaams Woningfonds (www.vlaamswoningfonds.be/huurwaarborglening). Voor de digitalen onder ons: je kan het daar ook meteen online indienen. Of je kan langsgaan in het plaatselijke kantoor van het Woningfonds. Met het indienen van de aanvraag geef je trouwens



automatisch te kennen dat je akkoord gaat met de terugbetalingsvoorwaarden. Binnen twee werkdagen krijg je te horen of je aanvraag volledig is of niet. En binnen tien werkdagen laten ze je dan weten of je voldoet aan de toekenningsvoorwaarden. Is dat het geval, dan wordt het geld gestort op een geblokkeerde rekening bij een financiële instelling op jouw naam. Binnen diezelfde tien dagen laten ze je ook weten als je niet aan de voorwaarden beantwoordt en je de lening dus niet toegekend krijgt. Je kan dan wel nog beroep aantekenen bij de toezichthouder.

Probleem is dat veel verhuurders de waarborg al opeisen nog vóór het contract een aanvang neemt. Vaak wil hij ook geen tien dagen wachten vooraleer je de waarborg betaalt, en riskeer je dat iemand anders met de woning gaat lopen, of ruikt de verhuurder onraad als hij te horen krijgt dat hij nog twaalf dagen geduld moet uitoefenen. Je kan dit opvangen door al een principiële toelating voor de huurwaarborglening aan te vragen, dus nog voor je een huurcontract hebt ondertekend of zelfs voor je een geschikte huurwoning hebt gevonden. Ook hier wordt binnen de tien dagen nagegaan of je voldoet aan de toekenningsvoorwaarden, behalve die van het huurcontract zelf omdat dit er nog niet is. Verloopt alles positief, dan kan je binnen maximum drie maanden je initiële aanvraag vervolledigen met het contract, en zal het Vlaams Woningfonds binnen de drie dagen nagaan of je huurcontract ook voldoet aan de toekenningsvoorwaarden. Op die manier wordt de lening je sneller toegekend wanneer je een woning hebt gevonden.



De huurwaarborglening

Mocht de lening je worden geweigerd en je meent dat dit onterecht is, of je aanvraag tot verlenging van de terugbetalingstermijn of tot uitstel van betaling werd geweigerd, dan kan je hiertegen beroep aantekenen bij het agentschap Wonen-Vlaanderen, afdeling toezicht, Havenlaan 88 bus 22 in 1000 Brussel. Dat moet binnen de dertig dagen vanaf de beslissing met een aangetekende brief.

De aanvraag stap voor stap

We hopen je hier een weg te loodsen door de papierwinkel die bij de aanvraag van de huurwaarborglening hoort. Je kan die aanvraag zowel op papier invullen (je print het aanvraagformulier en de verplichte bijlagen uit, vult alles manueel in om het daarna ofwel in te scannen en zo door te sturen naar het e-mail adres van de provinciale afdeling van het Woningfonds, ofwel per gewone post op te sturen naar de provinci-

ale afdeling Woningfonds – adressen staan op de website). Je kan ook alles gewoon digitaal invullen en ondertekenen, maar hiervoor heb je wel een elektronische identiteitskaart (eID) en lezer nodig. Met een eID kan je je identiteit online bevestigen en kan je documenten elektronisch ondertekenen.

- ① Een eerste stap is het invullen van je persoonlijke gegevens, die van je inwonende partner en je kinderen (personen ten laste) die bij jou thuis zijn gedomicilieerd of er regelmatig verblijven zonder er gedomicilieerd te zijn (co-ouderschap). Is dat laatste het geval, dan moet je dat in bijlage 1 op je erewoord verklaren.
- ② Dan volgen de inkomensgegevens: of je over een aanslagbiljet (belastingfiche) beschikt, of je beroepsinkomsten hebt uit het buitenland die vrijgesteld zijn van belasting (met bewijs) en of je beroepsinkomsten hebt van een Europese of internationale instelling die vrijgesteld zijn van belasting. Hetzelfde geldt voor de eventuele medehuuder. Beschik je niet over een aanslagbiljet (belastingfiche), of heb je inkomsten uit het buitenland of van een Europese of internationale instelling, dan moet je dat in bijlage 2 op je erewoord verklaren.
- ③ Nu moet je de gegevens van de huurwoning invullen, zoals de ligging, hoeveel de maandelijkse huurprijs bedraagt en uiteraard het bedrag van de waarborg, tenminste, als dat al bekend is, als je dus al een (ontwerp)huurcontract hebt. Weet ook dat het contract maximaal drie maanden geleden mag zijn ondertekend op het ogenblik van de aanvraag. Beschik je nog niet over een (ontwerp)huurcontract, dan gaat het op een principiële toelating voor de lening. Uiteraard kan je het bedrag van de waarborglening dan nog niet invullen wegens nog niet gekend. Beschik je enkel over een ontwerp-huurcontract, dan moet je de gegevens van de nieuwe huurwoning in bijlage 3 invullen, bijvoorbeeld de voorziene ondertekening- en aanvangsdatum. Opnieuw moet je op je erewoord verklaren dat de ingevulde gegevens correct zijn.
- ⑤ Je moet ook aangeven onder welke vorm de waarborg is gesteld: een geblokkeerde rekening bij de bank (met rekeningnummer), een zakelijke zekerheidsstelling of een lening bij het ocmw. Je moet ook het bewijs van het openen van de geblokkeerde rekening, of het bewijs van de rekening van de financiële instelling waar de zakelijke zekerheidsstelling zal worden gesteld, of het bewijs dat het ocmw de waarborg heeft gestort, bij het aanvraagformulier voegen.
- ⑥ Dan moet je aangeven of je een onroerende eigendom of perceel in binnen- of buitenland bezit, en zo ja, onder welke vorm (volle eigendom, erfpacht, opstal of vruchtgebruik) en op welke manier je dat verkregen hebt. Dat moet je in bijlage 4 opnieuw op je erewoord verklaren.
- ⑦ Dan zijn er enkele andere documenten die je bij het aanvraagformulier moet bijvoegen. Het gaat hier om het huurcontract of ontwerp van contract als dat er is, een kopie van de voor- en achterzijde van je identiteitskaart en de ondertekende bijlage 5 (met de algemene terugbetalingsvoorwaarden) en de ondertekende bijlage 6 (akte van loonoverdracht). Die laatste drie documenten zijn verplicht. Dan moet je aanvinken welke documenten je hebt toegevoegd en tot slot ondertekenen.



Orbit-debat in Vlaams parlement

#IEDEREENAANBOORD

Op 28 januari 2019 organiseerde Orbit vzw een leerdebat over de woningnood van erkende vluchtelingen en andere kwetsbare groepen. Het debat kaderde in de Orbit-campagne #iedereenaanboord. Geëngageerde burgers gingen in gesprek met parlementsleden Katrien Partyka (cd&v), An Moerenhout (Groen), Marc Hendrickx (nv-a) en Maxim Veys (sp.a) over de problemen die zij op de woonmarkt ondervinden. Joy Verstichele (vhp) modereerde het gesprek.



ADRESWIJZIGING

Zekerder dan dit kon mijn leven in deze huurwoning niet zijn, dat was steeds mijn uitgangspunt. Tot vorige week een grijnzende postbode aanbelde met een aangetekende brief in de hand. Blijkt dat de eigenaar de huishuur gevoelig wil opslaan. En nu weet ik plots niet meer of ik hier aan de nieuwe voorwaarden wel nog lang wil blijven. Mijn hele leven komt nu op losse schroeven te staan. Gelukkig is er nog één zekerheid mocht je dan toch verhuizen: als je het Huurdersblad wilt blijven ontvangen, breng je lokale huurdersbond dan op de hoogte van je verhuis. Vermeld lidnummer en oud en nieuw adres.

TROTS OP MIJN ROOTS

Op 20 september 2018 stelde de Vereniging voor Vlaamse huisvestingsmaatschappijen (vvh – de koepelorganisatie en leden- en belangenvereniging van de sociale huisvestingsmaatschappijen) een bijzonder boek voor: *Trots op mijn roots – inspirerende verhalen over sociaal wonen*. Je leest er de verhalen van Vlamingen die opgroeiden in een sociale woning. Specialisten die werken rond sociaal wonen, leiden elk hoofdstuk in. Een aanrader! In dit Huurdersblad brengen we je graag enkele fragmenten en praten we met de makers van het boek: Els Matthysen en Björn Mallants van vvh. Benieuwd naar het volledige boek? Je kan dit bestellen bij uitgeverij Politeia aan 29 euro via www.politeia.be. Elke twee maanden zullen we op onze website (www.huurdersbond.be) een stukje uit het verhaal van een bv brengen.

Huurdersblad: *Jullie laten inspirerende figuren aan het woord die zijn opgegroeid in de sociale huur. Een zeer leuk initiatief. Waar hebben jullie de inspiratie daarvoor gehaald?*

Björn: Positieve beeldvorming rond de sector is een van de uitgangspunten van vvh. We wilden mooie en inspirerende verhalen brengen over sociaal wonen en daarbij focussen op de mensen, niet op de stenen. Omdat bekende Vlamingen tot de verbeelding spreken en een divers publiek aanspreken, wilden we graag een bekende Vlaming zoeken die was opgegroeid in een sociale woning. We wilden daarmee ook aantonen dat je het ook kan 'maken' als je opgroeit in een sociale woning. Meer nog, de verhalen tonen dat het vaak niet ondanks, maar net dankzij een sociale woning is dat mensen hun potentieel kunnen ontplooiën.

Els: Uiteindelijk hebben we er 24 gevonden. Naast de 'bekende Vlamingen' hebben we ook tot de verbeelding sprekende profielen toege-

voegd, onder wie een advocaat, een dokter, de coördinator van Huurpunt (de koepel van onze svk-collega's) en een ingenieur. Het zijn stuk voor stuk mooie en inspirerende verhalen van mensen die opgroeiden in een sociale woning en later succesvol werden.

Huurdersblad: *Wat willen jullie met het boek bereiken?*

Björn: Onze sector heeft nood aan positieve beeldvorming. Daarbij stellen we onze huurders centraal. Want zij vormen het *fundament* van onze sector. Het gaat over het wonen van gezinnen en alleenstaanden, niet louter het bouwen van woningen. Na de bouw- en de huisvestingsmaatschappij is het tijd om te evolueren naar een woonmaatschappij. Waar dat huis ook een thuis wordt. De verhalen van inspirerende Vlamingen die opgroeiden in een sociale woning, passen daar perfect in.

Els: Ik vond het ook belangrijk om, naast de verhalen over sociaal wonen, in de gesprekken te vragen welke wens of raad bekende Vlamingen voor sociale huurders hebben, voor mensen die nu in een sociale woning wonen. Of welke kracht sociale huurders kunnen putten uit hun succes. Hiermee willen we onze huurders een hart onder de riem steken. Het boek is dan ook een mooie bundeling geworden met heel veel inspiratie en positiviteit.

Huurdersblad: *Er staan verschillende 'bekende Vlamingen' in het boek. Was het moeilijk om hen te strikken?*

Els: Eigenlijk was iedereen onmiddellijk en-

thousiast om zijn of haar verhaal te brengen. Alleen Will Tura heb ik niet kunnen strikken, al heeft hij ook nooit nee gezegd (lacht). Misschien moet ik even vertellen hoe ik eraan begonnen ben. Het gebeurde eigenlijk heel toevallig. Ik wist uit een artikel in de krant dat acteur Gène Bervoets in een sociale woning is opgegroeid. Op een avond ben ik op café en hoor ik plots iemand roepen: 'hé Gène'. En het bleek 'dè Gène' te zijn die ik zocht. Ik heb hem onmiddellijk aangesproken. Al reageerde hij eerst wel een beetje verveeld – weer een fan die mij aanspreekt – maar toen hij hoorde dat ik hem graag wilde interviewen over zijn roots op het Antwerpse Kiel, was hij super enthousiast en wilde hij onmiddellijk meewerken. En zo ging de bal aan het rollen. Ik sprak ook bekende Vlamingen aan op de boekenbeurs of ik ging naar voordrachten. Waren ze zelf niet opgegroeid in een sociale woning, dan kenden ze vaak wel iemand. En als de ouders van de bv nog in een sociale woning woonden, dan was dat ideaal om hen aan te spreken.

Huurdersblad: *Wat viel je het meest op toen je de interviews afnam?*

Els: Opvallend was het enthousiasme van iedereen. Al was niet alles rozengeur en maneschijn, iedereen vertelde vol trots en heimwee over zijn jeugd. Over de fijne contacten, het samenwonen, hoe ze speelden in de wijk. En vooral ook over hoe hun 'roots' een positief effect hebben gehad op hun latere loopbaan of hun persoonlijkheid in het algemeen. Daarom hebben we het boek ook opgedeeld in drie thema's: sociaal wonen als bron van solidariteit, sociaal wonen als bron van inspiratie en sociaal wonen als bron van wilskracht. Opgroeien in een sociale woonwijk blijkt een kostbare leerschool te zijn.

Huurdersblad: *Gaan jullie nog verder op zoek naar inspirerende sociale huurders?*

Els: We willen zeker nog verhalen brengen van bekende Vlamingen. En wie weet komt er nog een vervolg op het boek (lacht). Dus mocht je dit lezen en een bv kennen die is opgegroeid in een sociale woonwijk, laat het mij zeker weten via els.matthysen@vvh.be. Dan neem ik graag contact op met hen.



FRAGMENTEN UIT HET BOEK

foto Els Matthyssen, VVH



Axl Peleman (zanger en bassist) groeide op in het Antwerpse Kiel. 'Wat ik nooit zal vergeten, zijn de gaanderijen van de sociale woonblokken', vertelt Peleman enthousiast. Dat gaf een verbondenheid. In de zomer zaten alle burens daar gezellig in hun strandstoeltjes. Ik kreeg dan van iedereen snoepkes. Dat vond ik fantastisch. Al gebeurde het ook wel eens dat ik niet kon slapen door een overdosis aan suiker (lacht). Al mijn vrienden woonden in de sociale woonblokken. We zaten de hele dag buiten en kwamen zelfs niet naar binnen om te eten. Ik herinner me nog goed dat ons bobonne mijn eten naar beneden gooide (lacht), boterhammen in een zilverpapiertje. Als er iets is wat ik aan de blokken geleerd heb, omdat ik het met minder moest stellen, is dankbaar te zijn voor wat je krijgt. Ook al loop ik rond met een lederen vest en dure schoenen, *ik ben van 't straat, ik blijf van 't straat en ik zal altijd van 't straat blijven*. Mijn hart ligt in de sociale woonwijk van het Kiel. Mij moeten ze begraven onder de stenen van de Abdijstraat. Dat meen ik echt.'

foto Els Matthyssen, VVH



Chokri Mahassine (organisator Pukkelpop) en **Erhan Demerci** (stand-up comedian) groeiden op in een sociale woonwijk in het Limburgse Ham. Voor beiden waren het gouden jaren waar ze vol heimwee aan terugdenken. Het multiculturele karakter van de wijk, de openheid en de vele inspirerende contacten waren een belangrijke voedingsbodem en een cruciale leerschool voor hun latere carrière. Er viel elke dag wel iets nieuws te ontdekken. 'Waar mensen ook wonen, of dat nu in een cité, een sociale woonwijk of een blok is, het allerbelangrijkste is dat je mensen betreft door hen te erkennen en als evenwaardig te zien. Toon respect! Daar waar je hartelijkheid, warmte en vriendschap voelt, daar voelen mensen zich thuis. En als mensen zich thuis voelen, zullen ze meer geneigd zijn om dat gevoel ook terug te geven. Vanzelf gaat dat niet. Het initiatief moet van de huurders zelf komen. Zorg daarom dat mensen elkaar leren kennen. Kinderen kunnen daarbij verbindend werken.'

foto Els Matthyssen, VVH



Lynn Wesenbeek startte haar carrière als Miss België en werd in 1988 hét gezicht van de toen kersverse commerciële omroep vtm. Lynn groeide op aan de paalblokken in Antwerpen Luchtbal. 'Hoewel ik er slechts van mijn elfde tot mijn eenentwintigste woonde, lijkt het alsof ik er mijn hele leven heb gewoond. Alles speelde zich af tussen de paalblokken, de school en de sportvelden. We woonden in de gele blok op de tweede verdieping. Er woonden heel veel jonge gezinnen met opgroeiende kinderen zoals mijn zus en ik. Alle sportclubs lagen in de wijk. Het was fantastisch om daar op te groeien. Altijd omringd door mijn vrienden. Buiten, op de grasvelden maakte ik plezier, was ik één van de bende.' Op de vraag welke wens Lynn heeft voor sociale huurders antwoordt ze: 'Denk na over je talenten. Breng in beeld wat je graag doet en waar je blij van wordt. Kijk vervolgens welke stappen je moet zetten om je doel te bereiken. En vooral: kom in actie. Op dat moment struikelen de meeste mensen. Je moet jezelf continu bijscholen. Naarmate je meer bagage krijgt, naarmate het ervaringsrugzakje van het leven voller geraakt, wordt het gemakkelijker. Door telkens opnieuw kleine stapjes te zetten, bouw je aan je weg. Ik had als jong meisje ook kunnen denken bij de oproep voor Miss België *dat is niets voor mij*. Maar ik heb gedacht *waarom niet?* Die vraag moet je je heel vaak stellen.'

HALLO ABC?

Wanpraktijken in de sociale huur

Elders in dit blad kan je lezen over het onlangs verschenen boek *Trots op mijn roots*. In dit boek getuigen bekende en minder bekende Vlamingen over het opgroeien in een sociale huurwoning en vertellen zij hoe hen dit heeft gevormd en geïnspireerd in hun verdere leven. Helaas kwamen de afgelopen maanden ook enkele minder rooskleurige verhalen over sociale huisvesting in de pers.

2.500 euro voor versleten keukens



Iedereen herinnert zich wellicht nog hoe, net voor de gemeenteraadsverkiezingen van oktober 2018, de schrijnende leefomstandigheden in bepaalde sociale woningen uit de Sint-Bernadettewijk in Gent door een VRT-reportage aan het licht werden gebracht, met op de muren dikke lagen schimmels, woningen die onbewoonbaar waren verklaard maar waarvoor de huurders toch nog een huishuur van 500 euro moesten betalen. Kort daarna kon je in de kranten ook lezen over wantoestanden bij de Antwerpse sociale huisvestingsmaatschappij ABC, dat ongeveer 2.000 woonunits in portefeuille heeft. Verhalen over huurders die maandenlang zonder warm water moeten leven of over de mogelijke aanwezigheid van asbest binnen in de woning, werden breed uitgesmeerd over de Vlaamse krantenpagina's. Er was zelfs in de artikelenreeks zelfs sprake van onterechte toewijzingen aan persoonsleden. Bij het schrijven van dit artikel liep hier nog een onderzoek naar. Ook bij Huurdersbond Antwerpen was er vorig jaar een grote stijging van het aantal huurdersklachten over ABC waar te nemen. De aard van de klachten is zeer uiteenlopend. Ook wij stelden vast dat, zoals in de pers al werd

aangekaart, de huurders vaak zeer lang moeten wachten op de uitvoering van soms wel heel erg dringende herstellingen.

Geen herstellingswerken, wel onduidelijke afrekeningen

Daarnaast komt in de meeste gevallen ook het schrijnende gebrek aan duidelijkheid in de communicatie van de huisvestingsmaatschappij tot uiting. Huurders ontvangen vaak brieven waarin zij in gebreke worden gesteld wegens huurachterstal. Verdere details daarover, zoals de manier waarop deze achterstal zou zijn ontstaan of hoe deze is samengesteld, worden niet meegedeeld. Bij een van de huurders presteerde men het zelfs om hem binnen één enkele maand drie brieven te bezorgen, waarin men hem telkens een ander bedrag van huurachterstal voorschotelde. Huurders die meer uitleg over de ontvangen brieven wilden en daarvoor hun licht waren gaan opsteken bij

de onthaalbalie, kregen soms te horen dat de berekening niet correct was, waarna een medewerker van ABC voor de ogen van de verbouwereerde huurder de brief gewoon in stukken verscheurde.

Op eenzelfde manier (zonder enig woord van uitleg) bezorgde ABC ook de recentste afrekening van de huurlasten aan haar huurders. In tegenstelling tot voorheen ontvingen ze de afgelopen periode niet één globale onkostenafrekening maar twee verschillende afrekeningen. In de eerste werden enkel de waterkosten aangerekend. Enkele weken later volgde dan een tweede afrekening met de overige huurlasten. Er werd daarbij ook niet vermeld dat huurders, wanneer zij moesten bijbetalen, voor dit bedrag een afbetalingsplan konden aangaan. Dit zorgde voor heel wat vragen en verwarring. Een eenvoudig briefje met de nodige toelichting had hen alvast deze kopzorgen kunnen besparen.

Grotere woning? Niet voor vermeende schade in huidige woning is hersteld of betaald

Ook op het vlak van de toewijzing van een sociale huurwoning werden we geconfronteerd met verhalen die men, zacht uitgedrukt, niet meteen zou verwachten van een sociale huisvestingsmaatschappij. Op een bepaald ogenblik kregen verschillende huurders te horen dat zij mogelijks in aanmerking kwamen voor een andere, grotere woning. Het ging daarbij om gezinnen wiens huidige sociale woning te klein was en die reeds jarenlang op de wachtlijst stonden voor een grotere woning. Maar vooraleer ze daadwerkelijk de nieuwe, aangepaste woning toegewezen kregen, mochten zij eerst rekenen op een bezoekje van een medewerker van de huisvestingsmaatschappij. Die bepaalde dan naar eigen goeddunken op een vrij willekeurige en ongefundeerde wijze welke zaken nog door de huurder in de huidige woning moesten worden hersteld of welke vermeende huurschade nog moest worden vergoed. Was de huurder niet bereid hieraan mee te werken, dan kwam hij eenvoudigweg 'niet in aanmerking' voor de grotere woning.

De huurders waren bij het bepalen van de huurschade volledig overgeleverd aan het goeddunken van ABC. Met de normale regels

Verskillende afrekening op één jaar tijd: geen uitzondering

rekenen op een bezoekje van een medewerker van de huisvestingsmaatschappij. Die bepaalde dan naar eigen goeddunken op een vrij



voor het vaststellen van huurschade, waarbij rekening wordt gehouden met de ouderdom en de beschrijving van de zaken in de plaatsbeschrijving die bij aanvang van de huur werd opgemaakt, nam men het niet zo nauw. Zo was de maatschappij blijkbaar van oordeel dat de huurder verantwoordelijk is voor de slechte staat van de keuken (zie foto's). Uit de intredende plaatsbeschrijving die vijftien jaar eerder werd opgemaakt, blijkt nochtans duidelijk dat het om een keuken gaat die toen al redelijk wat sporen van slijtage vertoonde.

Vastleggen huurschade? Met de natte vinger

de huurder eerder per brief werd meegedeeld.

Geen communicatie, noch met huurders noch met huurdersbond

Jammer genoeg is het hierboven geschetste verhaal geen alleenstaand geval. De weinig transparante, of zelfs het totale gebrek aan communicatie voor de huurders wordt helaas ook consequent doorgetrokken naar de huurdersbond zelf wanneer we contact proberen opnemen met ABC om meer duidelijkheid te krijgen over de aange-

kaarte problemen. Onze mails, zelfs onze aangegetekende brieven, worden ofwel slechts na zeer lange tijd ofwel zelfs helemaal niet beantwoord. Wanneer er toch een antwoord volgt, is dit vaak volledig naast de kwestie. Juridische argumentatie wordt volledig genegeerd. De weinige correspondentie wordt vaak afgesloten met een dooddoener als 'Wij hebben deze beslissing in alle eer en geweten genomen'. Zelfs een discussie over een foutief aangerekend bedrag voor de plaatsbeschrijving, waarvan de maximale kost wettelijk is vastgelegd, kan niet worden opgelost zonder dat we hiervoor een beroep moesten doen op de toezichthouder.

Op deze manier is het bereiken van een minnelijke oplossing uiteraard onmogelijk, wat dan ook vaak leidt tot het starten van vermijdbare en kostelijke gerechtelijke procedures. In het huurderskrantje 'Hallo ABC' van de huisvestingsmaatschappij ten tijde van de aanstelling van de nieuwe directrice, in 2017, werd opgetekend dat haar centrale doelstelling erin bestond te groeien als maatschappij. Daarbij werd de nadruk gelegd op 'het groeien in professionaliteit, in kwaliteit in al zijn facetten, in klantvriendelijkheid, in respect, in samenwerking en in een verder uitgebouwde dienstverlening'. Twee jaar later kunnen wij enkel vaststellen dat hiervan in de praktijk helaas nog maar bitter weinig te merken is.

Samen met verschillende sociale huurders zal de huurdersbond echter blijven opkomen voor een correcte toepassing van de wetgeving en een degelijke communicatie jegens de huurders. Wordt ongetwijfeld vervolgd...

Toch was ABC niet te beroerd om hiervoor aan de huurder een bedrag van maar liefst 2.500 euro te vragen. De betrokken huurder, die al zo lang op een grotere woning wachtte en dan ook koste wat het kost wilde verhuizen, scharrelde ten einde raad al zijn spaargeld bijeen om van dit bedrag al een gedeelte te betalen, en sloot voor het resterende saldo een afbetalingsplan af. Maar na enkele afbetalingen wordt het echter duidelijk dat hem toch geen grotere woning zou worden toegewezen. Nadat hiervoor door de huurdersbond klacht werd neergelegd bij de instantie die toezicht houdt op de sociale huisvestingsmaatschappijen, presteert ABC het zelfs om te stellen dat deze huurder überhaupt nooit in aanmerking kwam voor een grotere woning omdat hij niet hoog genoeg op de wachtlijst stond. Dit is flagrant in tegenstelling met wat



16 KRACHTLIJNEN VOOR EEN RECHTVAARDIG WOONBELEID

Op 26 mei 2019 mogen we opnieuw met zijn allen naar de stembus. De Vlaamse huurdersbonden, samen met het Vlaams Huurdersplatform (VHP) en VIVAS, vinden het tijd voor een echte omslag in het woonbeleid, met veel meer aandacht voor de huurmarkt. Uitgangspunt blijft het recht op wonen: iedereen heeft recht op een aangepaste woning van goede en betaalbare kwaliteit, met woonzekerheid en gelegen in een goede woonomgeving. Sinds de laatste staatshervorming ligt het zwaartepunt van het woonbeleid in Vlaamse handen, maar ook verschillende federale maatregelen hebben nog een grote impact op onze woonsituatie. Er is een wooncrisis aan de gang. De komende verkiezingen zijn het moment bij uitstek om het woonbeleid fundamenteel te herdenken en voor een trendbreuk te zorgen. Hieronder kan je kort onze zestien eisen terugvinden. Voor de liefhebbers, op onze website (www.huurdersbond.be) kan je de uitgebreide versie lezen.

Roel dakloosheid de wereld uit



Voer een eigendomsneutraal woonbeleid

Onze woningfiscaliteit is bijna volledig gericht op het ondersteunen van eigendomsverwerving. De overheid betaalt zich blauw aan de woonbonus die de woningprijzen opdrijft en omgekeerd herverdeelt van arm naar rijk. Tegelijk wordt daardoor veel te weinig geïnvesteerd in de sociale en private huurmarkt. Er is trouwens meer aan de hand met die fiscaliteit. Het kadastraal inkomen is een totaal verouderde maatstaf die dringend aan herziening toe is. Een model ter vervanging kan niet langer uitblijven, zonder dat de totale belastingdruk verhoogt, want verhuurders zouden dat doorrekenen in de huurprijs. Vandaag worden trouwens tweede verblijven (denk aan vakantiewoningen) even zwaar belast als huurwoningen waar ook daadwerkelijk iemand woont. Ook dit moet veranderen.

Werk een ambitieuzer groeipad voor sociale woningen uit

Het huidige groeipad voor meer sociale woningen loopt af in 2025. Dat betekent dat de volgende regering hoe dan ook een nieuw groeipad moet opmaken. Eentje dat veel ambitieuzer moet zijn dan het huidige. Op korte tot middellange termijn moet het aantal sociale woningen minstens verdubbelen. Daarbij moet er ook oog zijn voor de locatie. Elke woonregio moet zijn verantwoordelijkheid nemen, maar daar waar de woonbehoefte groter is, moeten er ook meer sociale woningen zijn. Om dit te realiseren, kan opnieuw een systeem van 'sociale last' worden geïntroduceerd zodat private investeerders gedwongen worden om sociaal te bouwen in ruil voor compenserende maatregelen.

Waarborg de betaalbaarheid op de private huurmarkt

Vandaag betaalt zowat de helft van de private huurders meer dan een derde van zijn inkomen aan huur, nog zonder rekening te houden met kosten en lasten en de energiefactuur. In theorie zou nochtans niemand meer dan een derde van zijn inkomen aan wonen mogen spenderen. Om daartoe te komen, hebben we nood aan een meer veralgemeende huursubsidie die geen administratieve drempels kent en die liefst automatisch wordt toegekend. Dat betekent meteen ook dat de koppeling aan een verhuisbeweging moet worden geschrapt. Ook vormen van geconventioneerd huren kunnen een deel van de oplossing zijn, waarbij verhuurders vrijwillig in een systeem instappen en ze worden beloond als ze voldoende betaalbaar, kwaliteitsvol en voor een langere duur verhuren aan woonbehoeftige mensen. Tegelijk mag ook een debat over slimme huurprijsregulering niet langer aan de kant worden geschoven. De woonkost omvat meer dan enkel de huur, dus ook de energiefactuur moet betaalbaar blijven, en het achterpoortje waarbij makelaars onredelijke bedragen vragen als kost voor de plaatsbeschrijving, moet dicht. De federale regering moet ook de nieuwe wetgeving over mede-eigendom evalueren vanuit de bewoner-huurder en deze een volwaardige plaats aan tafel geven.

Maak werk van een kwaliteitsvoller huurwoningenbestand

Bijna de helft van de private huurwoningen voldoet niet aan de minimale kwaliteitseisen. Nog eens de helft daarvan heeft zelfs nood aan een grootschalige renovatie. Een woning van slechte kwaliteit verhuren kan niet. We stellen daarom voor om een actief woonvernieuingsbeleid te voeren dat verhuurders aanmoedigt te investeren in hun huurwoning of om in sloop en hernieuwbouw te voorzien wanneer aangewezen. Vermijd daarenboven dat huurders intrekken in woningen van slechte kwaliteit. Organiseer een uitgestippeld tijdsplan naar een verplicht conformiteitsattest voor elke te huur gestelde woning en volg panden van onvoldoende kwaliteit op zodat ze worden gerenoveerd en op de huurmarkt blijven. Zorg voor voldoende herhuisvestingsmogelijkheden zodat huurders die lijden onder een slechte woningkwaliteit, ook een alternatief hebben. Het is trouwens een raadsel waarom de renovatiepremie ook niet ten goede komt aan verhuurders die voor langere tijd hun woning verhuren aan maximale huurprijzen. Voer een stimulerend beleid voor verhuurders die kwaliteitsvolle en energiezuinige investeringen willen doen, zonder dat dit ten koste van de betaalbaarheid van de huurder gaat. Ook qua leegstand kan er nog veel meer gebeuren. De

overheid zou lokale besturen moeten stimuleren maar ook nagaan of ze een doeltreffend beleid voeren. Waar dit niet zo is, kan Vlaanderen deze verantwoordelijkheid overnemen. Het sociaal beheersrecht, waarbij de overheid tijdelijk het beheer van de woning overneemt maar het eigendomsrecht bij de verhuurder blijft, zorgt voor mogelijkheden bij eigenaars die zelf geen initiatief willen nemen. Tot slot is de wooninspectie, die de extreemste uitwassen van woonkwaliteit onderzoekt en aanpakt, onderbemand. Geef gehoor aan hun vraag om de personeelscapaciteit te verhogen zodat ze volop hun noodzakelijke rol kunnen spelen.

Scheefgetrokken woonbeleid in ons land



Vertrek van voldoende woonzekerheid

Voldoende woonzekerheid is noodzakelijk om enerzijds structureel je leven uit te bouwen en anderzijds om je rechten uit te putten. Beperk daarom de contracten van korte duur tot maximaal één jaar waarna het automatisch een negenjarig contract wordt, waarbij de huurder steeds kan opzeggen zoals hij nu met contracten van korte duur onder het woninghuurdecreet kan doen. Daarnaast zou, wanneer op het einde van het negenjarig contract er geen opzegging wordt gegeven, dit contract opnieuw met negen jaar moeten worden verlengd in plaats van telkens met drie jaar. Verhuurders die in die nieuwe periode willen opzeggen, kunnen dit dan enkel mits een schadevergoeding van drie maanden of omwille van specifieke redenen. De activiteiten van leegstandbeheerders baren ons zorgen. Zowel bij de woningkwaliteit als bij hun contractuele bepalingen in bezettingscontracten rijzen er heel wat vraagtekens. We vragen dat de wooninspectie en de economische inspectie de praktijken van deze leegstandbeheerders onderzoekt. Een uithuiszetting tast de woonzekerheid het meest aan. We hebben nood aan meer onderzoek en cijfermateriaal over alle fases in een uithuiszetting. We moeten verder evolueren naar een preventieve aanpak om zoveel mogelijk uithuiszettingen te vermijden en vanuit die optiek ook

het vernieuwde huurgarantiefonds evalueren. Indien het toch tot een uithuiszetting zou komen, is een meer humane aanpak aan de orde.



sociale huur, meer dan armenhuisvesting

Zet in op de bestrijding van dak- en thuisloosheid

Dak- en thuisloosheid is in de eerste plaats een woonprobleem. Ondanks een eerste nulmeting is er vandaag nog te weinig zicht op hoeveel dak- en thuislozen er in Vlaanderen verblijven. Een grootschalig onderzoek moet dit beter in kaart brengen. Daarnaast blijkt uit tal van onderzoek dat een housing first-benadering het best werkt. Binnen deze aanpak wordt zonder extra voorwaarden in huisvesting voorzien. Er is wel begeleiding beschikbaar voor wie dat wenst. Uit onderzoek blijkt dit goed te werken en slagen velen er in op die manier uit de dak- en thuisloosheid te raken. Dat betekent echter niet dat de dringende opvang blind kan worden afgebouwd.

Verzeker de toegang tot de huurmarkt

De afgelopen regeerperiode werd de waarborg verhoogd naar drie maanden. Er werd ter compensatie een huurwaarborglening uitgewerkt. Alleen zal die niet voor iedereen een oplossing bieden. Wij vragen dat de waarborg opnieuw wordt terugschroefd naar twee maanden en dat een centraal huurwaarborgfonds wordt opgezet waarin alle waarborgen worden gestort. Ook discriminatie bemoeilijkt de toegang tot de huurmarkt, omwille van aard van het inkomen, migratie-achtergrond, beperking... Er is nood aan een totaalaanpak met sensibilisering, controle en desnoods sanctionering voor verhuurders en makelaars die zich hier niet aan houden. Via proactieve praktijktesten moet dit mogelijk zijn op Vlaams niveau. Ook uitgebreide inlichtingenfiches moeten een halt worden toegeroepen en de controle op de afficheringsplicht kan niet vrijblijvend overgelaten worden aan de lokale besturen. Tot slot merken we op dat de huurbelofte ondertussen stevig ingang heeft gevonden bij bepaalde makelaars. Die praktijk maakt het moeilijker om een gepaste woning te vinden, zeker als er al op voorhand ook geld voor moet worden neergeteld. De economische inspectie dient dit te sanctioneren.

Bewaak de rechtszekerheid

Iedereen die rechten heeft, moet deze ook kunnen opnemen. Zoveel mogelijk automatische rechtentoekenning nastreven om onderbenutting tegen te gaan is dan de evidentie. Elk beleidsinstrument moet worden doorgelicht om na te gaan in welke mate elke voorwaarde noodzakelijk is in het licht van de specifieke doelstelling. We stellen vast dat heel wat huurders die een vermindering van de onroerende voorheffing zouden moeten krijgen, er niet in slagen om die ook daadwerkelijk te verkrij-

gen. Daarnaast tasten veel huurders in het duister of hun contract al dan niet geregistreerd is. Respectievelijk de Vlaamse en de federale regering hebben een duidelijke opdracht om de rechtszekerheid te bevorderen.

Nog steeds te weinig aandacht naar sociale huur



Evalueer het Vlaams woninghuurdecreet

Op 1 januari trad het Vlaams woninghuurdecreet in werking voor nieuwe schriftelijke contracten en lopende mondelinge huurovereenkomsten. Het is gezond om de wijzigingen te evalueren in het licht van het grondrecht op wonen.

Ratificeer artikel 31 van het Europees Sociaal Handvest

Artikel 31 van het Europees Sociaal Handvest stelt dat de regering maatregelen moet nemen met als doelstelling (1) de toegang tot menswaardige huisvesting te bevorderen (2) de kans om dakloos te worden te voorkomen en om die dreiging geleidelijk aan weg te werken, en (3) de huisvestingskosten haalbaar te maken voor personen die niet over voldoende middelen beschikken. De onderschrijving van deze doelstellingen zou een evidentie moeten zijn voor ons land.

Beschouw sociaal huren als een recht, geen gunst

We hebben nood aan meer sociale huisvesting dat zich enerzijds richt op huishoudens met een zwak sociaaleconomisch profiel die op het moment van het toetreden tot de huurmarkt niet op eigen kracht een goede, aangepaste en betaalbare woning kunnen huren met afdoende woonzekerheid. Anderzijds moeten ook andere huurders met andere problemen om op eigen kracht hun woonbehoeften te vervullen, in de sociale huur terecht kunnen. Bijvoorbeeld omdat ze voorwerp zijn van uitsluitingsmechanismen, omdat hun woonbehoeften extra investeringen vergen (bijvoorbeeld voor mensen met een beperking) of omdat ze extra begeleiding nodig hebben om hun vaardigheden te ontwikkelen in functie van het zelfstandig wonen. De sociale huur biedt echter veel meer kansen en moet aan meer uitdagingen voldoen dan enkel kwaliteitsvolle en betaalbare huisvesting voor maatschappelijk kwetsbare bewonersgroepen. Sociaal wonen dient ook aangenaam en leefbaar wonen te zijn met voldoende participatiekansen in de samenleving en met uitzicht op emancipatie. Wij zijn dus uitdrukkelijk geen voorstander van sociale huur als armenhuisvesting of als sociaal vangnet, maar vinden dat iemand zich ook binnen de sociale huur verder moet kunnen en mogen ontwikkelen zonder daarvoor gesanctioneerd te worden met een opzegging. Daarvoor is er nood aan voldoende divers aanbod dat is afgestemd op de vraag en aan een zorgvul-

dige toewijspolitiek die sterker op woonnood gebaseerd is. Ook moeten de woonzekerheid, woonkwaliteit en betaalbaarheid worden versterkt, moeten sociale verhuurders correct en maatschappelijk verantwoord handelen en is er nood aan meer positieve beeldvorming over de sociale huur.

Formuleer een toekomstgerichte visie op bewonersparticipatie

Het belang van bewonersparticipatie in de sociale huur wordt al jaren door de overheid erkend. Toch blijft het in zijn kinderschoenen steken. We vragen dat de nieuwe Vlaamse regering echt werk maakt van enerzijds een kader voor lokale ondersteuning van bewonersparticipatie en de opmaak van lokale participatieplannen op maat en anderzijds het Vlaams Huurdersplatform een ruimere taakstelling toebedeelt als expertisecentrum ter versterking van de bewonersparticipatie.

Bouw de sociale verhuurkantoren (svk's) verder uit

De svk's huren en verhuren ondertussen meer dan 10.000 woningen. Toch zijn de wachtlijsten ook hier vele malen langer. Ondersteun de verdere groei van de svk's op een verstandige wijze. Blijf voldoende positieve incentives voorzien om individuele private verhuurders te overtuigen om in dit systeem te stappen. Zorg er daarenboven voor dat svk's ook voldoende zijn uitgerust om een rol te spelen in een algemene woonkwaliteitsverbetering. We vragen ons af of door het nieuwe kader voor samenwerking met private bouwpromotoren de risico's niet teveel bij de svk's en bij uitbreiding bij de overheid dreigen te liggen en de vruchten vooral bij de private sector. Een evaluatie op korte termijn moet hier duidelijkheid verschaffen.

Ondersteun de lokale besturen als regisseur van het woonbeleid

Kies voor sterke lokale besturen die voldoende draagkracht hebben en samenwerken in woonregio's om het woonbeleid mee vorm te geven. Geef hen voldoende autonomie om invulling te geven aan de manier waarop doelstellingen worden bereikt. Wanneer autonomie wordt gegeven onder bepaalde voorwaarden, denk bijvoorbeeld aan de woningkwaliteitsbewaking, dient ook te worden opgevolgd of de lokale besturen aan deze voorwaarden blijven voldoen.

Verzeker de toegang tot het recht

De huurdersbonden slagen er in om elk jaar 18.000 huurders te helpen met hun huurprobleem. Het aantal adviezen en adviescontacten (ondertussen meer dan 44.000) stijgen daarenboven jaar na jaar. De adviesmomenten zitten dus snel vol en de workload is enorm gestegen. Er worden extra inspanningen vanwege de overheid verwacht. De huurdersbonden zouden ook het mandaat moeten krijgen om de huurder te verdedigen voor de rechtbank. Daarenboven is er nood aan gratis juridische en kwaliteitsvolle bijstand en een laagdrempelige pro Deo.

Trek meer middelen uit voor het Vlaams Huurdersplatform

De betrokkenheid van het Vlaams Huurdersplatform bij diverse overheidsgestuurde overlegmomenten is sterk toegenomen. Om zowel een volwaardige ondersteuning aan de huurdersbonden, vavas en de algemene belangenbehartiging volledig te kunnen invullen, zijn meer middelen nodig.

JE HUURCONTRACT ONTLEED ONDER HET NIEUWE VLAAMSE WONINGHUURDECREET

Het zal ondertussen wel al genoegzaam bekend zijn: op 1 januari 2019 trad het nieuwe Vlaamse woninghuurdecreet in werking. Het is van toepassing op hoofdverblijfplaats-huurcontracten die vanaf deze datum zijn gesloten (ondertekend). Contracten die vóór deze datum, dus ten laatste tegen 31 december 2018, werden ondertekend, vallen en blijven onder de federale woninghuurwet van 1991 vallen voor hun volledige duur en stilzwijgende verlenging. Beide 'huurwetgevingen' zullen dus nog een poosje naast elkaar blijven bestaan. Let er wel op dat de datum van ondertekening doorslaggevend is. Zo valt een negenjarig contract dat een aanvang neemt op 1 februari 2019 maar ondertekend werd op 23 december 2018, voor de volledige duur en verlenging onder de woninghuurwet van 1991. Op 1 januari 2019 lopende mondelinge huurovereenkomsten vallen wel onmiddellijk onder het toepassingsgebied van het woninghuurdecreet.

Wat zijn de markantste verschillen? In deze bijdrage sommen we er enkele op aan de hand van veel voorkomende contractuele clauses of herkenbare huursituaties.

A. De afrekening: welke kosten mogen je worden aangerekend?

Vooral in appartementsgebouwen betaal je elke maand, naast de huishuur, ook nog eens een voorschot op de kosten en lasten. En na ongeveer een jaar ontvang je dan de afrekening. Na de avondmaaltijd beslis je deze eens van naderbij te bekijken. En wat zie je daar? Twee maanden geleden is de algemene vergadering van mede-eigenaars samengekomen. Daar werden blijkbaar vier flessen champagne en zes flessen rode wijn gekraakt (stevig feestje...), en tot je grote verbazing worden die flessen je

aangerekend. Kan dat zomaar? Ter herinnering. De huurprijs is een vergoeding voor het gebruik en het genot van de woning. Kosten omhelzen doorgaans het gebruik van water, elektriciteit en verwarming in de gemeenschappelijke delen van het gebouw en de huur van de meters. Lasten slaan op de taksen en belastingen die aan de huurwoning verbonden zijn. Het algemeen principe luidt dat de kosten en lasten verbonden aan de eigendom van het onroerend goed (onroerende voorheffing, beheer van het gebouw door de syndicus) voor de verhuurder zijn; kosten die verbonden aan het genot en de bewoning (verwarming, onderhoud gang en lift) zijn dan weer voor de huurder.

① Woninghuurwet: contractuele vrijheid

Zegt het huurcontract hier niets over, dan moet men het algemene principe volgen. Maar onder het regime van de woninghuurwet kan het contract deze normale verdeling volledig naast zich neerleggen – het gaat immers slechts om aanvullend recht – en meer kosten en lasten op de huurder afwentelen, op enkele uitzonderingen na (onroerende voorheffing en de bemiddelingskosten van een vastgoedmakelaar). Als je je contractueel verbonden hebt bepaalde kosten te betalen, dan moet je je hieraan houden. Het huurcontract moet wel klaar en duidelijk en specifiek



genoeg zijn. Clausules zoals 'alles is voor de huurder' zijn te vaag opdat de huurder hieraan gebonden zou zijn, maar specifieke afwijkingen zoals 'de huurder staat in voor de kosten van de vergadering van mede-eigendom' zijn dan misschien wel gedetailleerd genoeg om ervoor te zorgen dat je verhuurder de bloemetjes mag buitenzetten op jouw kosten...

② Woninghuurdecreet: dwingende lijst met wat voor wie is

De verhuurder betaalt de kosten en lasten die te maken hebben met de zakelijke rechten op de woning, zoals dat heet. Voor de huurder zijn dat de kosten die te maken hebben met het gebruik van de woning. Van deze regels kan het contract onder het woninghuurdecreet niet afwijken. Meer zelfs, er is een dwingende lijst opgemaakt met de verdeling van de kosten en lasten. In het vorige Huurdersblad haalden we al aan dat de huurder voor 34 % instaat voor de kosten van de syndicus; de verhuurder neemt 66 % voor zijn deel. De kosten van de algemene vergadering zijn altijd voor de verhuurder en kunnen dus niet langer in de schoenen van de huurder worden geschoven, dus ook niet de flessen champagne en rode wijn. Wat het onderhoud van de lift betreft, staat elk in voor de helft van de kostprijs, daar waar het contract onder de woninghuurwet deze kosten doorgaans volledig ten laste van de huurder legt.

B. Samenwonende huurders

Je weet al lang dat je contract uitdrukkelijk bepaalt dat je het appartement alleen mag bewonen en dat je er niemand bij mag nemen.





Maar het leven staat niet stil. Je hebt jaren alleen gewoond maar onlangs heb je iemand leren kennen en al gauw was er de dringende urgentie om te gaan samenwonen. Maar nu zit je wel verveeld met die contractuele clausule. Dat is ook de reden waarom je het nooit aan de verhuurder hebt durven vertellen dat er iemand is komen bijwonen. Maar nu heb je van hem vorige week een sms'je gekregen dat hij eindelijk, na al die jaren, van zijn bezoekreht wil gebruiken. Zal je nu tandenborstel van je partner moeten verstopen? Kan het huurcontract je überhaupt verbieden dat je met je partner gaat samenwonen? Het antwoord is klaar en duidelijk. De verhuurder heeft absoluut geen zaken met het privéleven van de huurder en kan het dus niet tegenhouden dat je gaat samenwonen, onder welke vorm dan ook. Wel moet je ervoor zorgen dat de bezettingsnorm van de Vlaamse wooncode niet wordt overschreden. Om met twee personen ergens te huren, moet je een minimumoppervlakte van 27 m² ter beschikking hebben, verspreid over minstens twee woonlokalen (leef- en slaapkamer en keuken).

① Woninghuurwet: feitelijk samenwonende partner ≠ huurder

Feitelijke samenwoners zijn personen die samenwonen maar die niet gehuwd zijn of wettelijk samenwonen. Zoals gezegd, kan de verhuurder het niet tegengaan dat je als huurder gaat samenwonen. Maar hij hoeft er ook niet mee akkoord te gaan dat de naam en handtekening van je partner op het contract komt. Je kan hem dat niet verplichten. In dat geval zal je partner dan ook geen huurder worden en niet worden beschermd door de huurwet. Hij of zij kan geen contractueel recht putten jegens de verhuurder. Als je daarentegen gaat trouwen of wettelijk gaat samenwonen nadat het contract een aanvang heeft genomen, wordt je partner wel huurder. Je moet de verhuurder wel op de hoogte brengen van je nieuwe status.

② Woninghuurdecreet: wat na één jaar samenwonen?

Onder het regime van het woninghuurdecreet kunnen jijzelf en je partner het aan de verhuurder vragen dat je feitelijk samenwonende partner toch huurder wordt en huurrechten krijgt. De verhuurder moet daar dan binnen de drie maanden mee instemmen. Doet hij dat niet, dan kunnen jullie diezelfde vraag aan de vrederechter voorleggen. De rechter zal dat alleen maar kunnen weigeren om een van de volgende vier redenen:

- als je partner nog geen jaar zijn of haar hoofdverblijfplaats in de huurwoning heeft en met jou een duurzame, gemeenschappelijke huishouding vormt
- als de vraag enkel bedoeld is om die persoon op korte termijn een status van huurder te geven
- je partner financieel onvoldoende in staat is om de huur te betalen
- de bezettingsnorm van de Vlaamse wooncode zou worden overschreden.

Zijn die redenen er niet, dan moet de vrederechter je partner als huurder aanvaarden: hij of zij wordt dan in het contract of in een bijvoegsel opgenomen. Vooral de derde reden kan wat raar overkomen, want als jij alleen al financieel in staat bent om op je eentje de huur te betalen, waarom moet je partner dat op zijn of haar beurt dan ook zijn? Omdat later, als jullie relatie stukloopt, je partner of jijzelf het recht hebben om het huurcontract apart voor een van jullie op te zeggen, terwijl de andere in de woning blijft. Dat betekent dat jullie er dan voor kunnen kiezen dat jij – als oorspronkelijke huurder – weggaat terwijl je ex-partner alleen de woning zal blijven huren en dus alleen moet instaan voor de betaling van de volledige huurprijs. Voor gehuwden en wettelijk samenwonenden geldt hetzelfde als bij de woninghuurwet: huw je of ga je samenwonen na aanvang van het huurcontract, dan wordt je partner meteen huurder.

C. Kosten opmaak plaatsbeschrijving

De kost voor de opmaak van de plaatsbeschrijving op het einde van het contract valt ten laste van de huurder, lees je in een onbewaakt moment tijdens het ontbijt. En dat terwijl je dacht dat kosten van de plaatsbeschrijving gelijk moesten worden gedeeld tussen huurder en



verhuurder. Dat is in elk geval zo bij de aanvang van het contract. Hoe zit dat nu? De plaatsbeschrijving is de omstandige (= gedetailleerd en volledig), objectieve en tegensprekelijke (= beide partijen zijn aanwezig of vertegenwoordigd) beschrijving van de staat van een onroerend goed op een welbepaald moment. Ze is belangrijk op het einde van de huur omdat de huurder de woning aan de verhuurder moet teruggeven. In welke staat, hangt af van de intredende plaatsbeschrijving. Werd er in het begin een opgemaakt, dan zal er op het einde ook een worden opgemaakt. Schade of gebreken die wel in de uittredende maar niet in de intredende worden vermeld, wordt beschouwd als huurschade, behalve als die te wijten is aan normale slijtage, ouderdom en/of overmacht. Werd er geen intredende plaatsbeschrijving opgemaakt, dan geldt er een wettelijk vermoeden in het voordeel van de huurder: hij wordt vermoed de woning in dezelfde staat terug te geven als bij de aanvang, behalve als de verhuurder kan bewijzen dat de huurder toch schade heeft aangebracht. Maar wie staat nu in voor kosten van de uittredende plaatsbeschrijving?

① Woninghuurwet: niets geregeld voor uittredende plaatsbeschrijving

In tegenstelling tot de intredende plaatsbeschrijving, waarvan de kosten verplicht gelijk moeten worden verdeeld tussen huurder en verhuurder (uiteraard op voorwaarde dat er kosten aan verbonden zijn – dat is bijvoorbeeld wanneer een deskundige die opmaakt), zijn er geen regels over de kosten van de uittredende plaatsbeschrijving. Gebruikelijk is dat – mits beide partijen het hierover eens zijn – er gezamenlijk één deskundige wordt aangesteld en dat diens kosten opnieuw worden gedeeld. Maar het kan inderdaad voorkomen dat het contract geldig bepaalt dat de kosten op het einde volledig voor de huurder zijn.



② Woninghuurdecreet: kosten ook gedeeld op het einde

Het woninghuurdecreet regelt wel de financiële spelregels voor de uittredende plaatsbeschrijving: ook dan moeten de kosten gelijk worden verdeeld tussen huurder en verhuurder. Het contract kan hiervan niet afwijken door bijvoorbeeld de volledige kost in de schoenen van de huurder te schuiven.

D. Overlijden van huurder of verhuurder

Het huurcontract eindigt niet bij het overlijden van huurder of verhuurder, zo staat er in het contract van je vader die jammer genoeg net overleden is. Wat gebeurt er nu met zijn contract?

① Woninghuurwet: contract blijft sowieso verderlopen

Het overlijden van een van de partijen maakt normaal gezien inderdaad geen einde aan het huurcontract. Dat loopt gewoon door en de erfgenamen nemen dit over. Zij kunnen het contract dan slechts beëindigen door naleving van de gewone opzegmogelijkheden van de huurder of verhuurder.

② Woninghuurdecreet: ontbonden tenzij erfgenamen willen huren

Het overlijden van de verhuurder maakt geen einde aan het contract. Als daarentegen de langstlevende huurder overlijdt, wordt het contract automatisch ontbonden op het einde van de tweede maand na dat overlijden, tenzij de erfgenamen binnen diezelfde termijn laten weten dat ze het willen verderzetten. Is dat niet het geval, dan neemt het contract een einde na die twee maanden, en heeft de verhuurder recht op een schadevergoeding van een maand

huur. Ze moeten de woning tegen dan ook hebben leeggemaakt. Zijn er daarentegen geen erfgenamen, of verwerpen ze de erfenis, dan kan de verhuurder aan de vrederechter vragen een curator aan te stellen die ter plaatse de inboedel zal beschrijven. Hij zal de huisraad dan verkopen en met de opbrengst ervan de verhuurder betalen.

E. Werken door de overheid opgelegd tijdens het huurcontract

De verhuurder kan niet worden verplicht om de woning aan te passen aan nieuwe normen van overheidswege opgelegd. Je vraagt je af wat dat in godsnaam in je huurcontract staat te doen. De verhuurder moet een woning leveren die kan dienen voor het bestemde gebruik. Vooraleer het contract begint, moet hij de nodige aanpassingswerken doen opdat de woning zal voldoen aan de regels die op het moment van het aangaan van het huurcontract gelden.

① Woninghuurwet: geen nieuwe werken voor verhuurder tijdens contract

En dat is voldoende! De verhuurder kan niet worden verplicht om later, na het sluiten van het contract, aanpassingswerken uit te voeren die nodig zouden worden door nieuwe reglementeringen. Als de verhuurder niet verplicht is de nodige aanpassingen te doen, dan kan hij de huurder niet langer het rustige huurgenot verschaffen waardoor die de woning niet kan langer gebruiken waartoe hij ze in de eerste plaats had gehuurd: als hoofdverblijfplaats. De verhuurder is dan van die verbintenis ontslagen. Ook de huurder is van zijn deel van de verbintenis ontslagen. Het gehuurde goed is dan teniet gegaan, waardoor het huurcontract ontbonden wordt.

Het is al een tijdje geleden, maar zo herinneren wij ons dat op 1 januari 2008 de brievenbussen aan nieuwe regels moesten beantwoorden (meer over de brievenbus: Huurdersblad 196 – januari 2010 en Huurdersblad 204 – mei 2011). Voor contracten die na deze datum werden gesloten, was het gemakkelijk, dan moest de verhuurder ervoor zorgen dat de brievenbus aan die nieuwe regels voldeed, maar hij kon hiertoe niet verplicht worden wanneer het contract voor die datum was gesloten.

② Woninghuurdecreet: verhuurder moet altijd zien dat huurder de woning kan gebruiken

Het woninghuurdecreet heeft de onderhoudsplicht van de verhuurder van dwingend recht gemaakt. Hij moet het gehuurde goed zodanig onderhouden dat het altijd kan dienen waarvoor het verhuurd wordt. En dat is voor de huurder om het te bewonen en te gebruiken als zijn hoofdverblijfplaats. Dat betekent ons inziens dus ook dat wanneer er nieuwe normen van overheidswege aan de woning worden opgelegd, de verhuurder die voortaan – voor contracten onder het woninghuurdecreet – ook te zijnen laste zal moeten nemen. Dus mochten er bijvoorbeeld opnieuw strengere normen voor de brievenbus komen, moet de verhuurder dat op zich nemen.



WWW.HUURDEBOND.BE

Ben je ook zo toegewijd aan de huurwetgeving? Wil je alles te weten komen over het nieuwe woninghuurdecreet en hoe dat door de betrokken actoren op het werkveld werd ontvangen? Voor wie alles te weten wil komen van de private en sociale huurwetgeving, één adres: www.huurdersbond.be. Je kan je er zelfs inschrijven op onze digitale nieuwsbrief, zodat je steeds op je wenken wordt bediend als het op huren aankomt.

HUURDERSORGANISATIES

De huurdersbonden geven geen telefonisch advies,
noch advies over handelshuur.

Hb

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 maandnamiddag, en dinsdag-, donderdag- en vrijdagoverdag na afspraak & zonder afspraak elke donderdagavond tussen 17.30 en 19.30 u
 - Aalst > iedere dinsdagavond tussen 17 en 19 u, telkens zonder afspraak (Werf 9)
 - Eeklo > iedere dinsdagavond tussen 17 en 19 u, telkens zonder afspraak (Moeie 16 A)
 - Ronse > elke maandag tussen 14 en 16 u, telkens zonder afspraak (Oscar Delghuststraat 62 · Sociaal Huis)
- Leden** Het lidgeld bedraagt 20 € per jaar (ereleden 25 €), te betalen tijdens de spreekuren of door storting op rekeningnummer BE55 8802 5474 1144.
Telefoneren kan tussen 9.30 u en 12.30 u.

STEUNPUNT WAASLAND

Welzijnshuis, Abingdonstraat 99 · 9100 Sint-Niklaas · tel.: 03/778.36.90 · fax: 03/778.36.99 · e-mail: huurdersbond@sint-niklaas.be

- Spreekuren** Sint-Niklaas > elke dag tijdens de kantooruren na afspraak en elke dinsdagavond tussen 18 en 19.30 u
Dendermonde > elke maandag van 9 tot 11 u (Woonwinkel, Franz Courtensstraat 11) en elke tweede en vierde dinsdagavond van 17 tot 18.30 u (Sociaal Huis, Gentssesteenweg 1)

Leden Men kan lid worden door storting van 20 € vanaf 1 april 2013 op rekeningnummer 737-0239380-27 of door betaling tijdens de spreekuren.

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 en elke donderdag van 13 tot 15 u
Lier > elke tweede en vierde donderdag van 10 tot 12 u (nieuw adres: Sociaal Huis Lier, Dungenhoefsite, Paradeplein 2, Lier).
Vanaf 2018 niet meer op maandag
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 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 donderdagvoormiddag van 9 tot 12 u en maandagavond van 17 tot 19 u
afpraak: maandag- en vrijdagvoormiddag van 9 tot 12 u en dinsdag- en donderdagmiddag van 13 tot 15 u
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 – **NIUW**)
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, Hasseltestraat 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 – **NIUW**)

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

HUURDERSSYNDICAAT LIMBURG

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

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

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)