

P802005

Drukwerk tegen
verlaagde taks

Afgiftekantoor
Antwerpen X



PB- PP
BELGIE(N) - BELGIQUE



HUURDERSblad

Het Huurdersblad › verschijnt driemaandelijks › NUMMER 239 › juni-Juli-Augustus 2019 › zomernummer › v.u. Filip Tollenaere, Grondwetlaan 56b, 9040 Sint-Amandsberg

Stormschade aan de huurwoning: een praktische leidraad > 6

Studentenhuur in het Vlaamse woninghuurdecreet > 10

Burenbemiddeling in Antwerpen > 14

Besparen op energie via de energiescan > 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



Het huurreportersdom als geoliede machine (= Geert Inslegers, Nik Somers, Filip Tollenaere, Bart Van Loenhout en Joy Verstichele en de tekenpen van Tom) wordt opnieuw bevestigd door de onophoudelijke zoektocht naar nieuws uit de wereld van de private en sociale huur. Het resultaat zie je verder in dit nummer.

Nog steeds ontvangen ongeveer 16.500 huurders het nieuwe Huurdersblad. Dat kan zowel op papier als digitaal. Wil je voortaan het Huurdersblad digitaal ontvangen, stuur dan een mailtje naar je plaatselijke huurdersbond.

Gelukkig zijn er nog zekerheden in het huurleven. In de tweede helft van september mag je het nieuwe Huurdersblad (nummer 240 al!) verwachten. Noteer dit alvast in je agenda.

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



► *Onderzoek naar woonwensen en woonkwaliteit in Vlaanderen*

NA DE KLIMAATZAAK, DE WOONZAAK

Dertig sociale bewegingen en meer dan veertig academici roepen België en haar respectievelijke bevoegde overheden op om eindelijk forser in te zetten op een woonbeleid die naam waardig, daar waar de markt momenteel tekortschiet. In een welvaartstaat als Vlaanderen hoef je toch niet te verwachten dat 300.000 woningen van slechte kwaliteit zijn en maar liefst 52 % van de private huurders met een betaalbaarheidsprobleem zit, omdat ze 30 % en meer van hun inkomen aan de woonuitgaven (huur) moeten besteden.

Onlangs is er opnieuw een grondig woononderzoek gepubliceerd, namelijk de Woonsurvey 2018. Interessant is dat we de meeste van de resultaten uit die woonsurvey (gesteund op interviews met ongeveer 3.000 huishoudens) kunnen vergelijken met de onderzoeksresultaten van het Groot Woononderzoek van 2013 en ook met de Woonsurvey van 2005. Op die manier kunnen we achterhalen hoe de Vlaamse woonmarkt evolueert qua betaalbaarheid, woonkwaliteit, energiezuinigheid enzoverder.

Wat blijkt nu? Globaal genomen laat de woonmarkt, als het op structurele kwaliteit, comfort en energiezuinigheid aankomt, duidelijk betere cijfers zien. Die werden dan ook door de minister voor wonen extra *in the picture* gezet. Als we ons echter concentreren op de zogenaamde kwetsbare huishoudens (private en sociale huurders, eenoudergezinnen, werklozen en arbeidsongeschikten door ziekte of invaliditeit, samen met de 20 % laagste inkomens), dan merken we dat de pijnpunten onverkort overeind blijven. Liefst 16 % van de private huurwoningen bevindt zich in slechte tot zeer slechte staat, en – ongelooflijk maar waar – ook 17 % van de sociale huurwoningen. Net als in 2013 betaalt 52 % van de private huurder meer dan 30 % van zijn inkomen aan de huur, terwijl dit aandeel onder de sociale huurders eveneens vrij stabiel is gebleven (23 %).

Ook qua isolatiegraad hinkt zowel de sociale maar zeker de private huurmarkt achter op de eigendomswohnungen. Zo beschikt slechts 78 % van de private huurwoningen over dakisolatie, 57 % over muurisolatie en amper 37 % over vloerisolatie. En dan te bedenken dat sociale huurwoningen op vlak van muur- en vloerisolatie nog slechter scoren (52 en 33 %).

Onze sociale huurmarkt (met amper 155.000 woningen) is qua omvang totaal ontoereikend als je dit afzet tegen het aantal huishoudens dat eigenlijk in aanmerking komt voor sociale huisvesting maar niet wordt bediend (255.000 huishoudens). Dat onze private en sociale huurmarkt het zo belabberd doet, is omdat er nog steeds geen volwaardig huurbeleid wordt gevoerd en vooral omdat het overgrote deel van de woonsubsidies van overheidswege, nog steeds naar eigendomsverwerving gaat (de woonbonus, nog steeds goed voor 1,6 miljard euro overheidsuitgaven in 2018). Die woonbonus werkt trouwens contraproductief want is prijsopdrijvend, inefficiënt en gaat vooral naar de hogere inkomens die een dergelijk fiscaal cadeau eigenlijk helemaal niet nodig hebben. Men kan het roer dus perfect omgooien door deze middelen geleidelijk aan in sociale huur en woonvernieuwing op de private huurmarkt te investeren en te koppelen aan geconventioneerde huur.

Komen er geen overtuigende beleidsplannen, dan zullen bovenvermelde organisaties een collectieve procedure starten bij het Europees Comité voor de Sociale Rechten wegens ontoereikend beleid om het recht op bescherming tegen armoede en sociale uitsluiting, vooral op het vlak van huisvesting, aan te klagen. Gezien het relatief hoog welvaartsniveau blijft België, en meer bepaald Vlaanderen, schromelijk in gebreke om de problemen van dakloosheid en huisvesting afdoende aan te pakken. Als men weet dat dit Europees Comité voor de Sociale Rechten eerder al Frankrijk en Nederland heeft veroordeeld, dan is duidelijk dat de nieuwe Vlaamse regering een ambitieus plan voor wonen zal moeten lanceren.

GEDEELTELIJKE ONDERVERHURING VIA AIRBNB: GEEN GROND VOOR OPZEGGING VAN SOCIALE HUURDER?

Dit verhaal gaat over een sociale huurder uit het Antwerpse die sinds 2007 een appartement huurt. Op een bepaald moment verneemt zijn sociale huisvestingsmaatschappij dat hij een slaapkamer onderverhuurt via de *Airbnb*-formule. De huisvestingsmaatschappij gaat hier niet mee akkoord en besluit op 16 maart 2016 het huurcontract op te zeggen: de huurder moet zijn appartement verlaten ten laatste op 30 juni 2016. In zijn brief van 24 maart betwist de huurder evenwel deze opzegging, waarop de huisvestingsmaatschappij de kwestie voorlegt aan de vrederechter. Voornaamste eis is de geldigverklaring van de opzegging en de ontruiming van het appartement op straffe van een gerechtelijke uithuiszetting. Maar de vrederechter wijst deze eis af als ongegrond, waarop de maatschappij in beroep gaat bij de rechtbank van Antwerpen, met opnieuw de vordering tot geldigverklaring van de opzegging en machtiging tot uithuiszetting.



Uit de feiten blijkt dat de huurder weliswaar al enkele jaren een profiel op Airbnb had opgesteld, maar dat er enkel kan worden aangetoond dat de bewuste kamer in de periode tussen april 2015 en maart 2016 ter beschikking werd gesteld aan een vijftiental personen, voor een bedrag van 375 euro. Er was hierbij geen sprake van huurschade of enige vorm van overlast.

De sociale huisvestingsmaatschappij stelt dat de type-huurovereenkomst in de sociale huur onderverhuring verbiedt en het hier dus om een contractuele wanprestatie uit hoofde van de huurder gaat, en dat bij een ernstige of blijvende tekortkoming van de huurder, een opzegging van drie maanden op zijn plaats is. Bovendien moet de huurder de sociale woning als hoofdverblijfplaats bewonen en moet hij er zich domiciliëren. Er mag alleen iemand bijwonen als dit op een duurzame manier gebeurt en als die nieuwe persoon voldoet aan de toelatingsvoorwaarden. Dit alles moet dan ook aan de sociale huisvestingsmaatschappij worden gemeld. Inbreuken hierop worden gelijkgesteld met een ernstige tekortkoming, besluit de maatschappij.

De rechtbank van Antwerpen oordeelt nu in beroep, net als de vrederechter, dat het hier wel degelijk om een contractuele wanprestatie van de huurder gaat, nu onderverhuring inderdaad

verboden is. Maar de rechtbank voegt daar meteen aan toe dat de sanctie van de opzegging in verhouding moet staan met de ernst van de tekortkoming. In deze zaak huurt de huurder al sinds 2007 het appartement zonder ooit maar één probleem te hebben veroorzaakt. Hij betaalt correct de huur en heeft slechts voor een beperkte periode een kamer onderverhuurd, waarna hij zich heeft uitgeschreven voor Airbnb of een ander platform. Er is dus geen sprake van een blijvende tekortkoming, gezien het beperkte, tijdelijke en sporadische karakter van de onderverhuring. De huurder is het appartement blijven betrekken als hoofdverblijfplaats en er is nooit iemand duurzaam komen bijwonen, zodat de meldingsplicht ook niet van toepassing is.

Tijdelijke onderverhuring is geen structurele fout van de sociale huurder die opzegging van het huurcontract rechtvaardigt

Opdat een tekortkoming als ernstig wordt beschouwd, moet deze voldoende zwaarwichtig

zijn. En een ernstige tekortkoming, aldus de rechtbank, is in deze zin een ongeoorloofde handeling van de sociale huurder die de voortzetting van de contractuele relatie onmogelijk maakt. De ernst van de inbreuk die aan de sociale huurder wordt verweten, moet in overeenstemming zijn met de opgelegde sanctie. De rechtbank oordeelt dat de sociale huisvestingsmaatschappij in dit dossier niet aantoonde dat er sprake is van een ernstige en blijvende tekortkoming van de huurdersverplichtingen. Een opzegging is dus niet verantwoord. Bovendien heeft de sociale huisvestingsmaatschappij de huurder nooit in gebreke gesteld om de onderverhuring te stoppen en is de huurder er meteen mee gestopt nadat hij de opzegging had ontvangen. Hiermee bevestigt de rechtbank het vonnis van de vrederechter.

Eens te meer toont dit aan dat sommige sociale huisvestingsmaatschappijen te snel voor de zwaarste sanctie van de opzegging kiezen en dit hardnekkig ook in beroep blijven nastreven, hoewel hun huurders doorgaans een sociaal kwetsbaar publiek zijn.

Rb Antwerpen, 21 december 2017, T. Vred., nrs 1 en 2, 2019, blz. 91-94.

HUURDER / VERHUURDER:

WIE HEEFT GELIJK, WIE KRIJGT GELIJK?

Weet je, zo vraagt de overbuurvrouw zich af tijdens haar betoog op de wekelijkse aperitiefaangelegenheid op dinsdagochtend, moet ik mij als huurder altijd in de luren laten leggen als het over nuanceringen in de interpretatie van de huurwet aankomt? En krijgen de eigenaars altijd al het geld? Zoals in de afrekening die ik onlangs van hem heb mogen ontvangen, waaruit blijkt dat ik bovenmatig veel zou moeten opleggen. Kan dat allemaal zomaar? Wordt er trouwens in juridische kringen niet hevig gedebatteerd over de juiste omvang en draagwijdte van het huurcontract die de huurder zou verplichten om zomaar, zonder zich hierover vragen te mogen stellen, alles te doen betalen? Hoe zit de vork hier nu precies in de steel? Loop eens langs bij de huurdersbond, die gaan daar wel een antwoord op kunnen geven, zoals blijkt uit onderstaande huurkronieken.

Opzegging voor verre familie

Lies huurt al enkele jaren een leuke rijwoning in het hippe zaken centrum van het Oost-Vlaamse Kalken, niet zo heel erg ver verwijderd van Gent. De planning is dat ze er nog enkele jaren bij doet in de huurwoning. Ze beschikt dan ook over een negenjarig huurcontract. Maar dat is buiten de grijnzende postbode gerekend, die op een mooie ochtend met een aangetekende brief staat te zwaaien terwijl hij aanbelt. Het blijkt een brief van de verhuurder te zijn, waarin in die – tot grote consternatie van onze onfortuinlijke huurster – het huurcontract opzegt omdat zijn neef, die met naam en toenaam in de brief wordt vermeld, de woning voortaan zal betrekken.

Lies maakt meteen een afspraak met haar huurdersbond. Daar moeten we haar jammer genoeg vertellen dat een opzegging voor de persoonlijke betrekking van familie van de verhuurder inderdaad te allen tijde mogelijk is. Een opzegging voor een familielid in de derde graad kan weliswaar slechts ten vroegste tegen het verstrijken van de eerste driejarige periode, maar die is in het geval van Lies al lang gepasseerd.

Opzegging voor een neef van de verhuurder: niet altijd mogelijk!

Lies kent de familie van de verhuurder evenwel een beetje, maar van die neef had ze eigenlijk nog nooit gehoord. Vandaar dat we haar aanraden om het bewijs van verwantschap op te vragen. De wet zegt immers dat de opzeggingsbrief niet alleen de identiteit moet vermelden van de persoon die de woning zal betrekken (opdat de huurder het betrokken familielid kan identificeren), maar dat de huurder aan de verhuurder een bewijs van verwantschap kan vragen, wat dan binnen de twee maanden door de verhuurder moet worden voorgelegd. Is dat niet het geval, dan kan de huurder naar de vrede rechter om de nietigheid van de opzegging te vragen. Zo'n bewijs van verwantschap kan bijvoorbeeld een uittreksel zijn uit het bevolkingsregister, zoals een bewijs van woonst of gezinssamenstelling, of een geboortekte.

Lies vraagt dat bewijs van verwantschap dus op, en na een week krijgt ze dat al onder de neus geschoven. Maar wat blijkt? Het gaat om de zoon van de oom van de verhuurder, en niet om de zoon van zijn broer of zus. En dat eerste is familie in de vierde graad (verhuurder > ouders > oom of tante > neef of nicht) en niet om familie in de derde graad (verhuurder > zus of broer > neef of nicht). In onze taal wordt voor deze beide familieleden *neef* gebruikt. In de volksmond wordt die laatste ook soms *kozijn* genoemd, maar dus niet zo in de standaardtaal. De woninghuurwet laat een opzegging voor persoonlijk gebruik maar toe voor familieleden tot en met de derde graad. En dat is al een voldoende ruime groep: ouders, groot- en overgrootouders, kinderen, klein- en achterkleinkinderen, (schoon)broers en (schoon)zussen,

neven en nichten en ooms en tantes. De zoon van je oom behoort daar evenwel niet bij.

Lies kan de opzegging dus betwisten.

Poging tot opzegging voor verbouwingswerken

Robin en Naomi huren al sinds 2010 een appartementje. De keuken en de badkamer hebben intussen wel hun beste tijd gehad en een opfrisbeurt zou welkom zijn. Desondanks hebben zij het er nog best naar hun zin. Bovendien wonen ze in een leuke buurt en huren ze tegen een schappelijke prijs, zeker als je gaat vergelijken met appartementen in de buurt. De laatste jaren hebben zij ook al een aardig sommetje opzij kunnen zetten, en de planning is om binnen een tweetal jaar zelf een woning aan te kopen. Tot die tijd hopen zij hun appartement te kunnen blijven huren.

Op een van de uitzonderlijk mooie en warme dagen op het einde van afgelopen februari krijgen zij echter een koude douche te verwerken. De verhuurder stuurt hen een aangetekende brief waarin hij aanhaalt dat het huurcontract, dat een aanvang nam op 1 augustus 2010, zal vervallen op 1 augustus 2019. De verhuurder wenst dan ook dat de huurders tegen dan het appartement zullen verlaten. Bevangen door een lichte paniek besluiten Robin en Naomi toch maar eens de lange wachttijden op het avondspreekuur van de huurdersbond te trotseren om uit te laten vissen of dit alles wel correct is. Zij kunnen al snel worden gerustgesteld. De verhuurder is namelijk te laat met zijn opzeg-



Verkeerde ondertekeningdatum in studentenhuurcontract

Zoals je verder in dit nummer kan lezen, bevat het nieuwe Vlaamse woninghuurdecreet ook een apart hoofdstuk gewijd aan studentenhuurcontracten. Daarin worden ook de opzeggingsmogelijkheden van de studerende huurder opgesomd. Een ervan is dat hij het huurcontract gratis kan opzeggen als dit minstens drie maanden voor de aanvang

van het contract gebeurt. Dit stuitte al op heel wat protest bij menig verhuurder, omdat dit een vrijgeleide zou zijn voor de zoekende student die op die manier verschillende contracten kan ondertekenen – op die manier is hij al zeker van een kamer voor het volgende academiejaar – en dan drie maanden voor de aanvang er eentje kan uitkiezen en de rest dan zonder problemen kan opzeggen. Of het echt zo'n vaart zal lopen, valt nog maar zeer af te wachten. In elk geval oordeelde de Vlaamse regering dat de verhuurder dan nog minstens drie maanden de tijd heeft om alsnog een nieuwe huurder te vinden, wat op zich niet echt een probleem mag zijn.

Maar sommige verhuurders proberen dat toch te omzeilen. Zo werd ons onlangs een huurcontract voor een Gentse studentenkamer onder de neus geschoven dat begin april 2019 door de huurder was ondertekend, en een aanvang zou nemen op 1 september, start van het nieuwe academiejaar. Maar als datum van ondertekening prijkte 1 juni 2019 op het contract. Be-doeling van de verhuurder: die termijn van drie maanden omzeilen. Als dat geen staaltje van schriftvervalsing is. Opletten dus! Als huurder schrijf je dan zo snel mogelijk een aangetekende brief om hiertegen te protesteren. Als je in april of mei een brief stuurt met daarin een huurcontract dat zogezegd op 1 juni is ondertekend, zal de verhuurder snel door de mand vallen.

ging. Hij had het huurcontract kunnen beëindigen tegen het einde van de negenjarige periode maar dan had hij minstens zes maanden op voorhand zijn opzegging moeten geven. In dit geval vóór 1 februari 2019. Er wordt een brief opgesteld voor de verhuurder waarin dit alles wordt uitgelegd.

Eén maand later ontvangen onze huurders een nieuwe aangetekende brief, deze keer via de advocaat van hun verhuurder. Hierin wordt aangekondigd dat de verhuurder het appartement grondig wenst te renoveren. Bij de brief zijn offertes gevoegd voor het plaatsen van een nieuwe badkamer, keuken, binnendeuren en dergelijke meer. Het totaal daarvan bedraagt meer dan drie jaar huur. Aan de huurders wordt dan ook gevraagd om binnen een termijn van zes maanden het appartement te verlaten. Opnieuw kunnen we hen geruststellen. Ook deze opzegging is niet rechtsgeldig. De woninghuurwet voorziet wel dat men een contract te allen tijde kan opzeggen voor grondige renovatiewerken indien men meerdere appartementen in eenzelfde gebouw gaat renoveren en daarvoor meerdere contracten moet beëindigen. Dit kan niet indien men slechts één appartement in het gebouw wil renoveren. Dan is dat enkel mogelijk tegen het verstrijken van het derde en van het zesde jaar van het negenjarige huurcontract.

Let op: voor contracten die onder het nieuwe Vlaamse woninghuurdecreet vallen (gesloten vanaf 1 januari 2019) geldt deze regeling niet meer. Deze kunnen altijd worden opgezegd voor grondige renovatiewerken, op voorwaarde dat de opzeggingstermijn niet eindigt voor het einde van het derde jaar.



DE ONZICHT-BARE WOON-CRISIS VOOR WERKLOZEN

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 wan-toestanden 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 beleidsma-kers 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)

STORMSCHADE AAN DE HUURWONING

Zondag 10 maart 2019. De wekkerradio haalt je uit je slaap, en het eerste wat je hoort, is dat het vandaag hard gaat waaien, code oranje. Hevig stormweer kan het gevaarlijk maken op de weg. In de vroege namiddag – afhankelijk van waar uiteraard – bereikt de storm zijn hoogtepunt. Je hoort op het nieuws dat de brandweer ondertussen handen tekortkomt. En plots hoor je ook in jouw buurt een enorm gekraak. Er sneuvelen bomen. Er valt er zelfs een op het dak van je woning. Naast de dakgoot die mee naar beneden is getuimeld, zie je ook enkele dakpannen in de achtertuin liggen die zijn losgewaaid door de storm. Het regent zelfs binnen. Wat nu gedaan?

Hoewel de kans op een fikse storm in ons land het grootst is in de periode tussen oktober en maart, kunnen felle rukwinden in principe het hele jaar door voorkomen. Wat kan of moet je als huurder dan doen? En wie is eigenlijk aansprakelijk als de huurwoning door storm schade heeft opgelopen?

Stormschade vs. de huurwet

Op de huurder rust de teruggaveplicht. Dat houdt in dat je op het einde van het huurcontract de woning in dezelfde staat moet teruggeven zoals je die bij de aanvang hebt ontvangen. Maar als het dak ingedeukt is door een omgevallen boom, of de dakpannen zijn weggewaaid, dan zal dit niet mogelijk zijn. Iemand zal dus de nodige herstellingswerken op zich moeten nemen. Maar is dat nu iets voor de huurder of voor de verhuurder? Het Huurdersblad opent een dossier.

De huurwet is wat dit betreft, gelukkig behoorlijk duidelijk. Schade veroorzaakt door ouderdom en overmacht kan niet ten laste van de huurder worden gelegd. En men gaat ervan uit dat stormschade een geval van overmacht is. Je zal de verhuurder dus moeten aanspreken om de schade te herstellen.

Contractuele afwijkingen mogelijk?

In de praktijk is het nog vaak de verhuurder, of de vastgoedmakelaar, die de pen vasthoudt bij de opmaak van het contract, en krijg je het als huurder gewoon, ter ondertekening en *wel meteen alsjeblieft*, onder de neus geschoven. Het gebeurt dus al eens dat bepaalde verhuurdersherstellingen contractueel, en doorgaans in de kleine lettertjes achteraan, in de schoenen van de huurder worden geschoven. Moet je in dat geval dan zelf instaan voor stormschade? Huurcontracten die gesloten werden vóór 18 mei 2007, konden inderdaad nog afwijken van deze regeling. Het moet dan wel gaan om heel duidelijke, niet voor interpretatie vatbare afwijkingen. Clausules zoals 'alles voor de huurder' zijn te vaag om geldig te zijn. Maar stond er in het contract dat de huurder moet instaan voor afgewaaid dakpannen door een felle wind, dan was dit specifiek genoeg. Voor contracten (voor de hoofdverblijfplaats van de huurder) die vanaf 18 mei 2007 zijn gesloten, is dat niet langer mogelijk, omdat de huurwet wat dit betreft, van dwingend recht is geworden. En dat betekent dat het contract niet kan afwijken van dergelijke regel. Ook in het nieuwe woninghuurdecreet is het dwingend geregeld dat schade door overmacht (= stormschade) contractueel niet ten laste van de huurder kan worden gelegd.



hoe stormschade best aan te pakken

Dringende herstellingswerken

Het is dus de verhuurder die hier de nodige herstellingswerken moet uitvoeren. En je zal die werken ook moeten gedogen, want over het algemeen gaat het om dringende herstellingen die niet kunnen wachten tot het einde van het contract, wegens gevaar op groter wordende of definitieve schade. Als bijvoorbeeld een lek in het dak niet meteen wordt hersteld en het hierdoor binnen regent, zal uiteindelijk het plafond alsmaar natter en natter worden. Als huurder moet je die werken dan gedogen, ongeacht de ongemakken die ze met zich meebrengen, zelfs al zou je tijdens de uitvoering van die werken een gedeelte van de woning niet kunnen gebruiken.

Opzegging voor een neef van de verhuurder: niet altijd mogelijk!

Duren de werken echter langer dan veertig dagen, dan kan de huurprijs worden

verminderd, afhankelijk van hoe lang en van het gedeelte dat je niet kan gebruiken. Het gaat om kalenderdagen. Ook de dagen waarop de herstel-firma op een andere werf zou zitten, tellen mee. Indien de werken van



stormschade

zodanige aard zijn dat de woning onbewoonbaar wordt, kan je als huurder het contract via de vrederechter zelfs laten ontbinden. Het contract kan wel van het mechanisme van huurprijsvermindering afwijken. Dat is niet het geval voor contracten die onder toepassing van het nieuwe woninghuurdecreet vallen (= contracten die vanaf 1 januari 2019 werden ondertekend). Hier gaat het om werken die langer dan dertig dagen duren. Is de woning volledig tenietgegaan door de storm, dan kan je het contract van rechtswege als ontbonden beschouwen. Gaat het om een gedeelte, dan kan je een vermindering van de huurprijs vragen of alsnog de ontbinding van het contract.

Meldingsplicht van de huurder

Stormschade is doorgaans een zaak voor de verzekering. Die moet zo snel mogelijk worden gecontacteerd. Het is de verhuurder die zijn verzekeringsmaatschappij moet contacteren. Maar dan moet hij wel weten dat er stormschade is aan het pand dat hij aan jou verhuurt. Als huurder heb je meldingsplicht. Je bent dus verplicht de verhuurder in te lichten over mankementen in de woning. De huurder heeft de 'feitelijke bewaking' over de huurwoning en is niet alleen de best geplaatste maar ook enige en zeker eerste persoon die op de hoogte is van gebreken. Dat maakt deel uit van je plicht om de woning als een goed huisvader te gebruiken. Best bel je hem dus zo snel mogelijk op, en desnoods breng je hem op de hoogte van de schade via een aangetekende brief. Ook moet je bewarende maatregelen treffen om mogelijke meer schade te beperken, zoals het plaatsen van emmers die het binnendruppelende water opvangen, net om te vermijden dat de plankenvloer verdere schade oploopt.

Tussenkost rampenfonds of brandverzekering?

Best neem je zelf ook al zo veel mogelijk foto's van de schade. Foto's die de verhuurder misschien zal kunnen gebruiken als hij zijn verzekering contacteert. Als de storm door de overheid niet erkend is als ramp en het rampenfonds niet kan tussenkomen, vergoedt de brandverzekering inderdaad materiële schade die

veroorzaakt werd door het vallen van een boom op een gebouw, sneeuwdruk op daken of door overstroming. De verhuurder zal dan alvast offertes kunnen opvragen voor de nodige herstellingen. Heel belangrijk zijn detailfoto's. Dat behoort tot het verzamelen van bewijsmateriaal. Ook belangrijk is dat de beschadigde goederen worden bijgehouden, voor het geval de verzekering een expertise nodig zou vinden. Foto's zijn ook belangrijk als de brandweer op je oproep langskomt om alvast noodreparaties uit te voeren, zoals het plaatsen van een dekzeil op het weggeblazen dak zodat het tot zolang in elk geval niet kan binnen regenen. Afgeraden wordt dat je zelf op het dak zou kruipen. Raak trouwens ook geen kabels of leidingen aan die op de grond zijn gevallen omdat ze misschien nog onder spanning kunnen staan.



herstellen stormschade dak

Brandverzekering

Wanneer je als huurder niet aansprakelijk bent voor de schade, dan betaalt de brandverzekering van de verhuurder de schadevergoeding, weliswaar verminderd met de vrijstelling (franchise zoals het in de volksmond heet). Een brandverzekering is wettelijk gezien niet verplicht, maar elk gezond denkende mens zal er wel een hebben voor zijn pand, omdat de financiële gevolgen soms onoverkomelijk kunnen zijn. Niet alleen de verhuurder laat zich best verzekeren voor zijn aansprakelijkheid, als huurder doe je dat ook best, want bij brand wordt er eerst van uitgegaan dat jij verantwoordelijk bent, tenzij je het tegendeel kunt bewijzen, wat vaak zeer moeilijk tot zelfs onmogelijk is. In de meeste huurcontracten wordt het je daarom verplicht om ook als huurder een brandverzekering aan te gaan. Maar zelfs als dat niet zo is, wordt het je wel altijd aangeraden er een aan te gaan.

Het nieuwe Vlaamse woninghuurdecreet maakt de brandverzekering wel verplicht, zowel voor de huurder als voor de verhuurder. Dus voor huurcontracten betreffende de hoofdverblijfplaats van de huurder, die vanaf 1 januari 2019 worden gesloten, is het voor beide partijen verplicht een brandverzekering aan te gaan.

STUDENTENHUISVESTING IN HET VLAAMSE WONINGHUURDECREET

Naast regels voor huurcontracten voor de hoofdverblijfplaats van de huurder, vinden wij in het nieuwe Vlaamse woninghuurdecreet ook een apart hoofdstuk terug dat het uitsluitend heeft over huurcontracten voor studentenkamers. Maar wanneer ben je nu precies student en wat zijn de voorwaarden? Het Huurdersblad zoekt het voor de hurende student uit.

De student mag zijn hoofdverblijfplaats niet hebben op het adres van de studentenkamer. Doorgaans is dat ook niet het geval en behoudt hij die bij (een van) de ouders en is hij tijdelijk (tijdens de week) aanwezig op de studentenkamer. Studenten gaan in het weekend naar huis met een volle wasmand, een lege portemonnee en een lege maag. Enkel wanneer je geen thuis meer hebt bij je ouders, en je er ook geen band meer mee hebt, en financieel zelfstandig bent, zal je je hoofdverblijfplaats niet meer bij je ouders hebben. Als je dan je hoofdverblijfplaats op het adres van het studentenverblijf vestigt en hiervoor ook de toestemming van de verhuurder op zak hebt (die stilzwijgend of uitdrukkelijk kan zijn), zal het deel van het woninghuurdecreet betreffende de hoofdverblijfplaats van de huurder van toepassing zijn op het huurcontract. Student ben je als je bent ingeschreven in een instelling die voltijds onderwijs aanbiedt. Het woninghuurdecreet heeft het trouwens, weliswaar niet altijd, over 'bewoner' en niet over 'huurder', omdat ook de ouders in naam van hun studerend kind het contract kunnen ondertekenen. Aangezien er deze maand veel studenten op zoek gaan naar een kamer voor het komende academiejaar, volgt hier een handige gebruiksaanwijzing voor de *student op kot*.

Geen automatische verlenging mogelijk

Het woninghuurdecreet regelt niets over de duur van een studentenhuurcontract, dat ook verplicht schriftelijk wordt opgemaakt. Partijen zijn volledig vrij om die duur overeen te komen. Wel wordt uitdrukkelijk bepaald dat het contract automatisch een einde neemt op het einde van die overeengekomen duur, zonder dat het stilzwijgend kan worden ver-

lengd. Een verlengingsclausule in het contract is dus niet geldig. Het contract hoeft dan ook niet te worden opgezegd: het eindigt van rechtswege, zonder dat een opzegging vereist is. Vroeger kon je in het studentencontract soms lezen dat indien de huurder dat niet drie maanden bij voorbaat had opgezegd, het dan wel automatisch voor nog eens dezelfde duur werd verlengd. Als deze deadline zich dan midden in de altijd stressvolle examenperiode situeerde, kon het zijn dat de student dat over het hoofd zag omdat hij dan andere katten te geselen had dan zich bezig te moeten houden met zijn huurcontract. Wenst de student zijn kamer toch verder te huren, en de verhuurder gaat op die vraag in, dan moet er uitdrukkelijk een nieuw contract worden ondertekend.

De huurprijs

De huurprijs mag in dergelijk geval niet willekeurig stijgen maar enkel meegaan met de indexatie. Gaat het om een contract van langer dan een jaar, dan mag er jaarlijks worden geïndexeerd. In die huurprijs zitten trouwens ook verplicht alle kosten en lasten, behalve die voor het verbruik van energie, water en telecommunicatie en de belasting op tweede verblijfplaatsen. De reden is dat vroeger verhuurders van studentenkamers het voorschot op de kosten bewust laag hielden en de huurder op die manier misleidden wanneer dan op het einde een torenhoge afrekening volgde. Dat wordt nu onmogelijk gemaakt. Studenten op zoek kunnen op die manier gemakkelijker de huurprijs van verschillende studentenkamers vergelijken.

Duur en beëindiging studentenhuurcontract

De verhuurder kan het studentenhuurcontract tijdens de duur ervan niet opgeven. De student kan dit wel, zij het onder strikte voorwaarden.

① Nog voor het huurcontract een aanvang heeft genomen maar wel al ondertekend werd, kan hij het opgeven. Het woninghuurdecreet vermeldt hier geen opzeggingstermijn. Dat kan gratis wanneer het meer dan drie maanden voor die aanvangsdatum wordt opgezegd. Zegt hij het contract minder dan drie maanden voor de aanvangsdatum op, dan heeft de verhuurder recht op een schadevergoeding van twee maanden huur. De verhuurder wordt geacht op drie maanden wel een nieuwe huurder te kunnen vinden. Maar gebeurt de opzegging minder dan drie maanden voor de aanvang, dan is het de bedoeling om met die schadevergoeding van twee maanden huur te voorkomen dat de student alvast verschillende contracten ondertekent, en er dan de beste kamer uitkiest en de rest gewoon annuleert.

② Wanneer de student zijn studies tijdens het academiejaar stopzet, kan hij het contract tijdens de duur ervan beëindigen met een opzeggingstermijn van twee maanden. Die termijn van twee maanden begint te lopen op de eerste dag van de maand volgend op de maand waarin de opzegging werd gedaan. Hij moet dan ook een bewijsstuk voorleggen





van de onderwijsinstelling waaruit blijkt dat hij daadwerkelijk gestopt is met zijn studies.

③ Wanneer een van de ouders of een andere persoon die instaat voor het onderhoud van de student, overlijdt, kan hij het contract tijdens de duur ervan opzeggen. Ook hier moet de huurder het bewijsstuk (attest van overlijden) voorleggen en ook hier bedraagt de opzeggingstermijn twee maanden die ingaat op de eerste dag van de maand die volgt op de maand waarin de opzegging werd gedaan.

Dat zijn de enige mogelijkheden voor de huurder om het contract vroegtijdig te beëindigen. Andere mogelijkheden zijn niet voorzien. Maar net zoals bij contracten voor de hoofdverblijfplaats van de huurder, kunnen partijen het contract altijd in onderling overleg beëindigen. Tot slot wordt het studentenhuurcontract van rechtswege ontbonden bij het overlijden van de huurder, op de eerste dag van de maand die volgt op het overlijden. Het contract hoeft dan niet te worden opgezegd. De erfgenamen blijven dus niet gebonden aan het contract. Ze moeten de verhuurder wel op de hoogte brengen van het overlijden.

Overdracht en onderhuur

Overdracht gebeurt wanneer de huurder zijn huurcontract door iemand anders laat overnemen, die dan rechtsreeks huurder wordt van de verhuurder. Bij onderverhuur verhuurt de huurder (als hoofdhuurder) (een deel van) het gehuurde goed onder aan iemand anders, die dan onderhuurder wordt. Er is geen rechtstreekse contractuele relatie tussen onderhuurder en verhuurder. Beide constructies zijn enkel toegelaten als de verhuurder hiermee voorafgaandelijk en schriftelijk mee instemt.

Hierop bestaat één uitzondering, met name als de huurder in het kader van een studie-uitwisselingsprogramma (genre Erasmus) of een stage naar een andere stad of land moet. Dan heeft hij wel het recht om het

contract over te dragen of onder te verhuren. Aan de verhuurder moeten dan wel de gegevens van de nieuwe huurder worden meegedeeld. Hij is verplicht hiermee akkoord te gaan, tenzij hij gegronde redenen heeft om die nieuwe persoon te weigeren, bijvoorbeeld wanneer de overnemer of onderhuurder geen student zou zijn of wanneer hij kennelijk de huur niet zal kunnen betalen. Gaat het om een tijdelijke uitwisseling, dan is onderverhuur de beste optie. Overdracht is aangewezen wanneer de wissel definitief is.

Waarborg

Ook bij studentenhuurcontracten wordt doorgaans een waarborg gevraagd, in de vorm van geld of van een zakelijke zekerheidsstelling, van maximum twee maanden huur. Die geldsom wordt dan ofwel op een geblokkeerde rekening op naam van de huurder gestort, ofwel op een rekening van de verhuurder overgeschreven, ten vroegste drie maanden voor de aanvang van het huurcontract. In beide gevallen brengt die interesten op die worden gekapitaliseerd. De waarborg cash betalen is verboden. Dat het geld ook op de rekening van de verhuurder mag worden overgeschreven, heeft enerzijds te maken met het korte karakter van de studentenhuur, waarbij het openen van een geblokkeerde rekening een te grote administratieve rompslomp zou zijn, en anderzijds met het soms internationale karakter van de studentenhuur. Voor internationale studenten is het niet evident om van thuis op voorhand in ons land een geblokkeerde rekening te openen; wel om de waarborg over te schrijven op de rekening van de verhuurder. Dat houdt de Verenigde Eigenaars niet tegen om in hun modelstudentenhuurcontract enkel de mogelijkheid van de waarborg op rekening van de verhuurder, op te geven (Eigenaarsmagazine nr. 464, maart 2019, p. 9) en de geblokkeerde rekening dood te zwijgen.

Staat de waarborg op rekening van de verhuurder, dan moet die het bedrag ten laatste binnen drie maanden na het einde van de huur, aan de huurder terugbetalen, tenzij hij binnen die termijn de teruggave heeft betwist in een aangetekende brief omdat er bijvoorbeeld sprake is van huurachterstal of huurschade. Die termijn is er om te vermijden dat de verhuurder nodeloos zonder reden zou talmen om de waarborg terug te betalen.

En laten we hopen dat je studentenhuurcontract je niet tegenhoudt een zorgeloze studententijd tegemoet te gaan.



KORTLOPEND WONINGHUURCONTRACT GESLOTEN VOOR 1 JANUARI 2019: WAT MET DE VERLENGING OF OMZETTING NA 1 JANUARI 2019: WONINGHUURWET OF WONINGHUURDECREET VAN TOEPASSING?

In vorige Huurdersbladen kon je al lezen dat er met ingang van 1 januari 2019 een nieuwe regeling van kracht is op woninghuurcontracten (= hoofdverblijfplaats van de huurder). Die nieuwe regels zitten vervat in het nieuwe Vlaamse woninghuurdecreet. En de nieuwe regels van dat woninghuurdecreet zijn enkel van toepassing op huurcontracten gesloten (ondertekend) vanaf 1 januari 2019. Uitzondering hierop vormen de reeds lopende mondelinge huurovereenkomsten: die vallen wel meteen onder het toepassingsgebied van het woninghuurdecreet. Dat betekent dus dat schriftelijke huurovereenkomsten die gesloten zijn vóór 1 januari 2019 en nog lopen, zolang onder toepassing blijven vallen van de federale woninghuurwet van 1991. Op deze lopende schriftelijke overeenkomsten zijn de nieuwe regels van het woninghuurdecreet dus niet van toepassing. We hebben het al gezegd: woninghuurwet en woninghuurdecreet zullen nog een poosje naast elkaar blijven bestaan.

De vraag die we ons in deze bijdrage stellen: hoe zit het nu met kortlopende huurcontracten die aanvankelijk gesloten werden vóór 1 januari 2019 en die tussen de verhuurder en dezelfde huurder worden verlengd na 1 januari 2019?

Blijven zij bij verlenging of omzetting onder het toepassingsgebied van de woninghuurwet vallen? En hoe zit het als een tweede kortlopend huurcontract tussen dezelfde partijen ondertekend wordt na 31 decem-

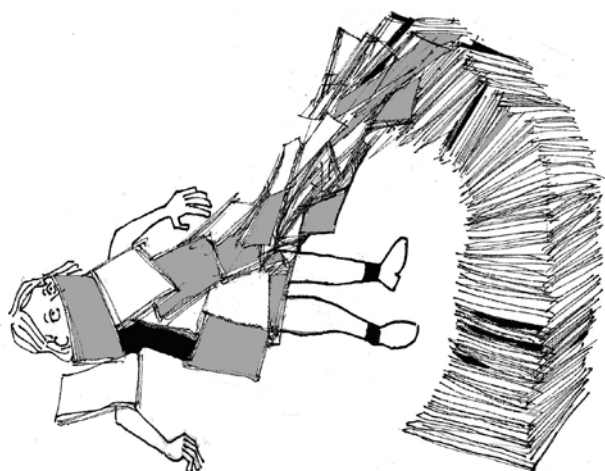
ber 2018? Vallen deze dan onder het woninghuurdecreet of blijft ook dit (tweede) contract onder toepassing van de woninghuurwet vallen? Om die moeilijke vraag te beantwoorden, bekijken we drie verschillende mogelijkheden en gaan we telkens na of de woninghuurwet dan wel het woninghuurdecreet van toepassing blijft/wordt.



opeenvolging kortlopende huurcontracten

Contractueel verlengingsbeding in kortlopend huurcontract

In deze eerste casus hebben verhuurder en huurder een kortlopend huurcontract gesloten vóór 1 januari 2019 (bijvoorbeeld een contract van één jaar met ingang van 1 april 2018 en ondertekend op 29 maart 2018). Het contract bepaalt dat bij gebrek aan opzegging van drie maanden voor het verstrijken van het eerste jaar, dit contract opnieuw verlengd wordt met nog eens een jaar. Dergelijk contractueel bedongen verlengingsbeding is volgens het Hof van Cassatie geldig. Welnu, deze verlenging met een jaar met ingang van 1 april 2019 valt eveneens onder toepassing van de woninghuurwet. De verlenging gebeurt krachtens het woninghuurcontract gesloten voor 1 januari 2019, zodat de woninghuurwet van toepassing blijft.



Onwettige verlenging van een huurcontract van korte duur met omzetting naar negen jaar

In deze tweede casus hebben huurder en verhuurder eveneens een kortlopend contract gesloten op 22 mei 2018 voor de duur van één jaar met ingang van 1 juni 2018. Dit kortlopend contract valt dus onder toepassing van de woninghuurwet. Het wetsartikel inzake kortlopende huurovereenkomsten legt – ter bescherming van de huurder – de voorwaarden vast waaronder dit huurcontract nog éénmaal mag worden verlengd onder het kortlopende duurstelsel.

De verlenging dient te gebeuren:

- aan dezelfde geldelijke voorwaarden: de huurprijs mag niet hoger zijn dan de geïndexeerde oorspronkelijke huurprijs van het aanvankelijk kortlopend huurcontract,
- de totale duur te rekenen vanaf de aanvang van het oorspronkelijk kortlopend contract mag samen niet meer dan drie jaar bedragen, en
- huurder en verhuurder mogen slechts éénmaal een verlenging onder het korte duurstelsel overeenkomen.

De woninghuurwet stelt dat wanneer zelfs slechts één van die voorwaarden wordt geschonden, de aanvankelijke overeenkomst dan wordt omgezet in een negenjarige huurovereenkomst met als aanvangsdatum deze van het oorspronkelijk (eerste) kortlopende contract. Dat blijft ook zo, zelfs in de veronderstelling dat er een nieuw huurcontract zou worden gesloten tussen de verhuurder en dezelfde huurder(s) voor dezelfde woning. Veronderstellen we nu dat verhuurder met de huurder voor dezelfde huurwoning een huurprijsverhoging met 50 euro overeenkomt (van 550 naar 600 euro), wat aanmerkelijk hoger is dan de indexatie. En ze dit zo op 13 mei 2019 schriftelijk overeenkomen.

Welnu, dan kan de huurder later toch de omzetting naar een negenjarige huurovereenkomst eisen tegen de geïndexeerde huur volgens het oorspronkelijk kortlopende contract. Aangezien het hier dan een wettelijke omzetting betreft van een oorspronkelijk kortlopend huurcontract gesloten onder toepassing van de woninghuurwet, zal ook deze omzetting naar een negenjarige huurovereenkomst onder de toepassing van de woninghuurwet blijven vallen.

Een geldige verlenging onder het korte duurstelsel overeengekomen na 1 januari 2019

Nemen we ten slotte een laatste casus. Hier sluiten partijen op 22 mei 2017 een kortlopend huurcontract met 1 juni 2017 als aanvangsdatum, voor een duur van twee jaar. Ruim drie maanden voor het verstrijken van deze twee jaar, namelijk op 26 februari 2019, zegt de verhuurder het contract op om te eindigen op 31 mei 2019. Op 23 mei 2019 sluiten verhuurder en huurder een tweede kortlopend huurcontract, ditmaal voor een jaar: van 1 juni 2019 tot 31 mei 2020. De aanvankelijke huurprijs blijft dezelfde en wordt enkel geïndexeerd. Dit nieuw kortlopend huurcontract respecteert dus alle spelregels inzake verlenging onder het korte duurstelsel.

En hoewel het tweede kortlopend huurcontract is gesloten na 31 december 2018, zal ook dit contract niet onder toepassing van het woninghuurdecreet vallen, maar blijft het onder toepassing van de woninghuurwet.



Het betreft hier immers een loutere verlenging van een kortlopend huurcontract dat aanvankelijk was gesloten onder toepassing van de woninghuurwet. En dus blijft de woninghuurwet hierop van toepassing. Want als huurder of verhuurder dit tweede kortlopend huurcontract niet opzeggen ten minste drie maanden voor 1 juni 2020, zal ook dit contract worden omgezet in een negenjarige huurovereenkomst met als aanvangsdatum dit van het oorspronkelijk korte duurcontract, dus vanaf 1 juni 2017. Het betreft hier een toepassing van de eerbiedigende werking van de wet ten aanzien van reeds lopende huurovereenkomsten gesloten voor de inwerkingtreding van het nieuwe woninghuurdecreet.

Opgelet dus met kortlopende huurcontracten verlengd of omgezet na 1 januari 2019

Hoewel woninghuurcontracten die ondertekend worden vanaf 1 januari 2019 normaal onder toepassing van het woninghuurdecreet vallen, moet dit enigszins worden genuanceerd als een kortlopend huurcontract wordt verlengd of omgezet na 1 januari 2019, omdat het oorspronkelijk kortlopende huurcontract tussen dezelfde partijen is gesloten vóór 1 januari 2019. In dit geval is er sprake van verlenging of omzetting van het oorspronkelijk gesloten korte duurcontract, zodat de woninghuurwet van toepassing blijft. Melden we nog dat de in dit artikel weerhouden interpretatie overeenkomt met de interpretatie die het agentschap Wonen Vlaanderen aanhangt.

ADRESWIJZIGING

Die ochtend op de dienst bevolking van je gemeente, alwaar je aanwezig was omwille van omstandigheden: de verhuis naar je nieuwe huurwoning. Vol trots geef je het nieuwe adres door en hoopt vurig dat de wijkagent snel op bezoek zal komen om je residentie in je nieuwe stulp te komen officialiseren. Zo tevreden ben je. En vooral: als je wil dat het Huurdersblad zich ook een weg baant naar je nieuwe adres, breng dan zeker je huurdersbond op de hoogte. Vermeld lidnummer en oud en nieuw adres.



WOONSURVEY 2018: GROOT DEEL VAN DE HUURMARKT BLIJFT ONBETAALBAAR

Hoe woont de Vlaming en vooral, stemt dit overeen met zijn woonwensen? Onderzoekers polsten vorig jaar 3.000 Vlaamse alleenstaanden en gezinnen naar hun woonsituatie. Op een studiedag in april 2019 stelde het Steunpunt Wonen de resultaten voor. Wij waren er vanzelfsprekend bij en lichten er de belangrijkste resultaten voor de huurder uit. Het volledige onderzoek van *Kristof Heylen* en *Lieve Vanderstraeten* vind je trouwens terug op het internet, meer bepaald op www.steunpuntwonen.be, muisklik op publicaties en *Wonen in Vlaanderen 2018*

Interessant om weten is dat de drieduizend huishoudens uit het onderzoek werden geselecteerd op basis van het rijksregister. Dat brengt met zich mee dat één specifiek deel van de woningmarkt niet in het onderzoek voorkomt. Zo wordt er geen rekening gehouden met langdurig leegstaande woningen, tweede verblijven, studentenkamers of woningen bewoond door personen zonder een legaal verblijfstatuut, en die vormen toch een belangrijk deel van de onderkant van de woonmarkt, wat misschien toch een vertekend positief beeld kan opleveren. Hoe dan ook, het opzet van dit onderzoek is gelijkaardig met dat van de woonsurvey 2005 en het Groot Woononderzoek 2013. Daardoor kunnen we het ook over de tijd heen vergelijken.

Woonmarkt

We weten dat in 2018 zowat 72 % van de woningen wordt bewoond door de persoon die er ook eigenaar van is. Daarnaast worden bijna één op vijf woningen privaat gehuurd. Dat maakt dat er dus ongeveer 550.000 private huurders zijn in Vlaanderen. Tot slot zijn er ook nog eens 145.000 sociale huurders en zijn er iets meer dan 10.000 woningen die door een sociaal verhuurkantoor worden verhuurd. In de grote steden is zowat vier op de tien bewoners private huurder. In kleinere steden daalt dit tot ongeveer 20 % en op het platteland huurt amper 13 % van de inwoners. Een kwart van alle Vlamingen woont in een meergezinswoning, terwijl 75 % in een ééngezinswoning woont. Maar opvallend veel huurders wonen in appartementen en studio's. Het gaat om zowat 70 % van alle huurders, terwijl amper 10 % van de eigenaar-bewoners in een appartement of studio woont.



Betaalbaarheid op de huurmarkt

Als we de betaalbaarheid op de huurmarkt bekijken, dan zien we weinig beterschap. Een gemiddelde eengezinswoning huurde je in 2018 voor 685 euro. Voor een appartement betaalde je gemiddeld 627 euro en voor een studio of kamer 422 euro. Daarbovenop moet je per huurwoning per maand gemiddeld nog eens 174 euro als bijkomende woonkost rekenen. Het gemiddeld besteedbaar inkomen voor private huurders is 1.584 euro. Dan zijn bovenstaande huurprijzen natuurlijk bijzonder hoog. Niet verwonderlijk dus dat 52 % van

de huurders meer dan één derde van zijn inkomen aan huur betaalt. Uit onderzoek van de huurdersbonden blijkt daarenboven dat de huurprijzen iets sneller blijven stijgen dan de inkomens, waardoor het steeds moeilijker wordt om iets betaalbaars te vinden op de private huurmarkt. Veel mensen betalen zich dus blauw aan huur en hebben nog onvoldoende over voor voeding, kledij en gezondheidszorg. Het blijkt om zowat 170.000 huurders te gaan, of 31 % van alle huurders. Vaak wonen zij dan ook nog eens in de slechtste woningen.

Meer huurders in een appartement dan eigenaars-bewoners

Kwaliteit en huurwaarborg huurmarkt

In tegenstelling tot het Groot Woononderzoek 2013 werden de woningen niet van binnenuit gescreend. Resultaten over de woningkwaliteit



hoe wordt de woonomgeving ervaren in Vlaanderen

worden dus enkel gebaseerd op de antwoorden van de respondenten. Daaruit blijkt dat een aantal aspecten van de woningkwaliteit er in het algemeen op vooruit zijn gegaan. Een groot deel van de verbeterde kwaliteitsstatistieken op de private huurmarkt is te danken aan de toename van nieuwbouwappartementen. We kunnen dus niet automatisch besluiten dat veel bestaande, vaak oudere huurwoningen daadwerkelijk werden gerenoveerd. Op basis van vragen over het dak, de dakgoot en de ramen, in combinatie met vragen over vochtschade, kunnen we vaststellen dat 77 % van het totale woningpatrimonium in 2018 als kwaliteitsvol ervaren wordt. 12 % heet in matige staat te zijn en 11 % in slechte of zelfs zeer slechte staat (op de huurmarkt is zelfs 16 % van de woningen in slechte staat). Dat zegt echter niks over andere kwaliteitskenmerken, want er wordt bijvoorbeeld geen rekening gehouden met stabiliteitsproblemen of elektriciteitsinstallaties.

Het valt op dat heel wat meer huurappartementen en -woningen centrale verwarming hebben gekregen. In 2013 had 27 % nog geen centrale verwarming, terwijl in 2018 dat aantal was teruggelopen tot 10 %. Behoorlijk frustrerend blijft de kwaliteit van onze sociale woningen. Ondanks de toegenomen renovatiebudgetten scoren heel wat sociale woningen nog ondermaats op verschillende kwaliteitskenmerken. Wetende dat meer dan één op vier sociale woningen vochtproblemen vertoont en dat ook uit de interne screening uit 2013 bleek dat 44 % van de sociale woningen toen niet aan de minimale normen voldeed, blijft dit een groot aandachtspunt.

Nog opvallend is het aandeel (kandidaat-)huurders die moeite hebben om de huurwaarborg neer te tellen. Uit onderzoek in 2005, toen de waarborg drie maanden bedroeg, bleek dat ongeveer de helft van de huurders moeite hadden om de waarborg te betalen. Daarom werd de waarborg in 2007 verlaagd naar twee maanden huishuur. De problemen bleven groot, maar het aandeel huurders die moeite hadden om dit te betalen, daalde wel tot 42 %. Uit de cijfers van 2018 blijkt nu dat, ook al was de waarborg toen nog maximaal twee maanden, opnieuw de helft van de huurders het lastig had om de waarborg op te hoesten. Toch besliste de vorige Vlaamse regering om die waarborg op te trekken naar maximaal drie maanden huur.

Sociale woningen scoren niet noodzakelijk beter qua kwaliteit dan private huurwoningen



Slim wonen en leven

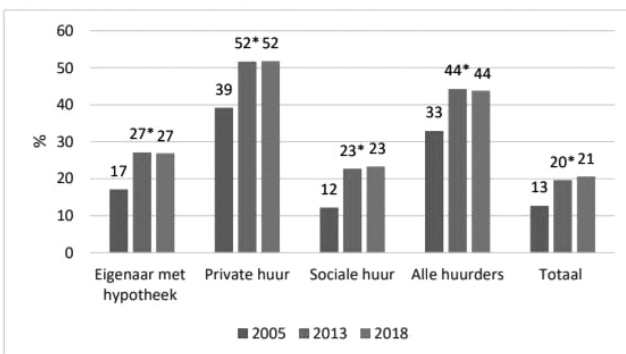
Het onderzoek polste voor het eerst ook naar de woonwensen van de Vlamingen. Zo weten we dat maar 17 % van de Vlamingen wonen in een appartement als zijn ideale woonsituatie bestempelt. 72 % verkiest een open of halfopen bebouwing en 10 % een rijwoning. Ongeveer de helft is bereid om een parking of fietsenstalling te delen, maar amper 28 % is bereid om (een deel van) zijn tuin te delen. De Vlaming tot slot vindt een veilige fiets- en wandelomgeving het belangrijkste kenmerk van de woonomgeving. Ook de nabijheid van dagelijkse voorzieningen en gedeelde ruimte (pleintjes, parken...) wordt ook als zeer belangrijk ervaren.

betalen.

En laten we hopen dat je studentenhuurcontract je niet tegenhoudt een zorgeloze studententijd tegemoet te gaan.

voor wie is wonen het duurst

Figuur 18 Aandeel met woonquote boven 30%, naar eigendomsstatuut, Vlaanderen, 2005-2018



χ^2 -test voor verschil met voorgaande meetmoment: * $p < 0,05$.

Bron: Woonsurvey 2005, GWO 2013, Woonsurvey 2018

BURENBEMIDDELING

Een goede buur is beter dan een verre vriend, wordt vaak beweerd. Vlaanderen is een dichtbevolkt gebied. Dat betekent dat veel mensen noodgedwongen dicht bij elkaar wonen. Vooral in de grotere steden wonen steeds meer mensen in een appartement, wat betekent dat ze niet alleen naast zich maar ook boven en onder zich burens hebben. Soms leidt dit tot fracties. Belangrijk is dat je met je buur kan blijven praten. Dan is 'professionele' hulp of bemiddeling soms nodig.

In 65 van de 308 gemeenten in Vlaanderen is er een autonome dienst burenbemiddeling opgericht om buurt- of burengeschillen een antwoord te bieden. Het Huurdersblad zocht *Els Bruyndonckx* op, coördinator van de dienst burenbemiddeling van de stad Antwerpen. Samen met vier professionele bemiddelaars kan zij momenteel een beroep doen op 27 vrijwilligers. Voor meer info over burenbemiddeling en een lijst met Vlaamse burenbemiddelingsdiensten, kan je de website www.besafe.be bezoeken en doorklikken op burenbemiddeling.



Els Bruyndonckx

de jeugddienst, de buurtregisseur... kortom, er worden veel meer mensen bij betrokken en het is een langer proces.

Huurdersblad: Welke soort klachten ontvangt de dienst burenbemiddeling?

Els: In veruit de meeste gevallen – dit geldt voor heel België en ook Nederland – gaat het om geluidsoverlast in een of andere vorm. Maar ook pesterijen of beplantingen tussen aangrenzende percelen kunnen aanleiding geven tot conflicten. Ook kinderen en jongeren zijn vaak een bron van burengeschillen, al gaat het dan meestal ook om lawaaihinder. Vaak wordt het natuurlijk concreter, zoals jongeren die een garagepoort als voetbaldoel gebruiken.

Bemiddelen op een neutrale plaats

Huurdersblad: Hoe verloopt een bemiddelingsproces precies?

Els: Wij sturen binnenkomende dossiers naar alle vrijwilligers rond. Er worden geen namen vernoemd, enkel een straatnaam en een korte situatiebeschrijving. Als een bepaalde case de vrijwilliger aanspreekt, zal hij of zij zich hier op aanmelden. Twee vrijwilligers die zich aanmelden, ontvangen van ons vervolgens alle details. Zij maken een afspraak met buur 1 voor een gesprek. Daarna nemen zij contact



buren in appartementengebouwen

Burenbemiddeling en buurtbemiddeling

Huurdersblad: Wat doet de dienst burenbemiddeling in het kort en wat is het onderscheid met buurtbemiddeling?

Els: Binnen de burenbemiddeling helpen we mensen bij het oplossen van hun burenruzie. We doen daarvoor een beroep op vrijwilligers, die ondersteund worden door de stafbemiddelaars. Buurtbemiddeling wordt nooit door onze vrijwilligers gedaan. Deze

dossiers doen de stafbemiddelaars zelf. Het gaat dan over grotere zaken. Zo zijn we momenteel een herbemiddeling aan het doen in verband met nachtlawaai veroorzaakt vanuit naast elkaar gelegen scouts- en chirolokalen in een bepaalde Antwerpse wijk. We hebben daar al eerder bemiddeld, maar het geschil was opnieuw opgeflakkerd. We hebben daar de puntjes op de i moeten zetten. Vertegenwoordigers van de buurt worden uitgenodigd, samen met die van scouts en Chiro, maar ook lokale partners, politie, mensen van

met buur 2. Als er bereidheid is om samen tot een oplossing te komen, zal op een moment dat voor beide partijen past, een bemiddelingsgesprek worden opgestart, eventueel met behulp van een tolk. Dit gebeurt steeds op een neutrale plek. Dat kan een lokaal zijn van een woonzorgcentrum, een diensten-centrum of een districtshuis. Als dat gesprek goed verloopt en de mensen komen – in het beste geval – tot afspraken, dan gaan ze daarmee aan de slag. We verwachten dat ze zich inzetten om die afspraken na te komen. De stafbemiddelaar volgt elk dossier logistiek op. In complexere dossiers zal hij of zij de bemiddeling zelf opnemen. Zo blijft de kwaliteit gegarandeerd.

Huurdersblad: *We lezen dat in 33 % van de gevallen een oplossing wordt gevonden.*

Els: In ongeveer een derde van de inkomende oproepen komt het effectief tot een bemiddeling. Een positief resultaat geldt echter niet alleen in dossiers waar we een bemiddelingsgesprek hebben gedaan dat geslaagd was. Een vaak voorkomend resultaat is dat de mensen er op eigen initiatief, en dus zonder bemiddelaar, zijn uitgeraakt. Dan contacteren wij bijvoorbeeld een buurman, die stelt 'Hoezo? Ik wist helemaal niet dat mijn buur hier een probleem mee had! Wacht, ik zal er zelf een keer naartoe stappen.' Dan wordt achteraf nog teruggekoppeld. Als de persoon die de oproep deed, bevestigt dat er een positief resultaat is, kunnen we dat dossier dus ook afsluiten. Zo komen we aan ongeveer 40 % van de gevallen waarin een positief resultaat wordt bereikt.

Niet iedereen beseft dat hij voor hinder zorgt.

Huurdersblad: *In welke situaties beslissen jullie niet te bemiddelen? Op welke andere partners of diensten wordt dan een beroep gedaan?*

Els: Helaas is een bemiddeling niet altijd mogelijk. We zijn bijvoorbeeld bij buur 1 langs geweest, maar buur 2 weigert mee te werken. Soms krabbelt buur 1 na een eerste gesprek om een of andere reden terug. Vaak



burenoverlast

moeten we ook vaststellen dat de situatie niet bemiddelbaar is. Het conflict is bijvoorbeeld al te ver geëscaleerd. Of achterliggende sociale problemen overstijgen het burencan conflict. Sommige mensen hebben ook niet de mentale of verbale capaciteiten om in een bemiddeling mee te stappen. Dan moeten we meedelen dat wij niet kunnen tussenkomen, maar proberen door te verwijzen naar andere instanties. Zo was er een situatie waarbij buur 2 buur 1 heel erg aan haar moeder deed denken, met wie ze een traumatische relatie had, en dit gaf aanleiding tot een geschil. Daar beslisten we door te verwijzen naar Touw, een laagdrempelige organisatie die werkt met vrijwillige therapeuten.

Samenwerken met andere organisaties

Els: Daarnaast werken wij binnen de afdeling sociale interventie van de stad. Binnen onze dienst lopen casemanagers rond die werken rond dakloosheid. In zulke dossiers kunnen we op hen een beroep doen. Jeugdinterventie is ook een partner binnen sociale interventie, in dossiers waar het over jongerenoverlast gaat. Zo is er het dossier van de hangjongeren in het groen kwartier, dat bij ons werd aangemeld via jeugdinterventie. We werken dan met hen samen om tot een bemiddeling te komen. Op de maatschappelijke werkers van de stedelijke dienst *X-stra!* wordt ook vaak een beroep gedaan, meestal in situaties van gezinnen met kinderen in kansarmoede.

Huurdersblad: *Kan je tot slot nog een voorbeeld geven van een concrete case die de werking illustreert?*

Els: Ik moet denken aan een situatie in een bepaalde sociale huisvestingsmaatschappij. Hier speelde een culturele factor een uitgesproken rol. Een vrouw had een probleem van geluidshinder met de bovenbuur. Zij was hiervoor een keer gaan aankloppen bij de burens. De man van het gezin deed open en leek wel begrip te hebben voor de grieven van buur 1, maar finaal verbeterde de situatie niet echt. Een volgende keer ging buur 1 opnieuw bij buur 2 aankloppen omwille van lawaai. Deze keer deed de vrouw open. Hierna was de situatie wel iets beter geworden, maar er bleven toch spanningen bestaan. De partijen werden bereid gevonden om te praten en er werd een bemiddelingsgesprek opgestart. Buur 2 was een gezin van Afghaanse origine. Uit het gesprek kwam naar voor dat de vrouw weliswaar begrip had voor de klachten van buur 1, maar zij stelde dat buur 1 haar in een lastig parket had gebracht, omdat het in de Afghaanse cultuur niet de plaats is van de vrouw om haar man aan te manen minder lawaai te maken. Er was op het moment van de klacht tevens familie aanwezig geweest. Er werd naar aanleiding van de bemiddeling een compromis bereikt waarbij buur 1 telkens met een stok tegen het plafond mocht kloppen om aan te geven dat zij hinder ondervond. Het lijkt bruusker, maar in deze situatie paste zulke omgangsvorm beter omdat die als het ware genderneutraal was.

DE WOONZAAK

Samen met meer dan 25 organisaties en meer dan 40 academici vragen de huurdersbonden dat de volgende regering een ander woonbeleid voert. We vragen dat het aantal sociale huurwoningen verdubbelt, de huurprijzen opnieuw betaalbaar worden en een eerlijke toegang tot de huurmarkt wordt gegarandeerd. Gebeurt dat niet, dan zullen deze organisaties en academici onder de noemer *De Woonzaak* een juridische procedure bij het Europees Comité voor Sociale Rechten (ECSR) opstarten.

Heel wat mensen in Vlaanderen wonen in zeer precare omstandigheden. Door de ellenlange wachtlijsten voor een sociale woning komen veel kwetsbare mensen terecht op het onderste segment van de private huursector. Daar spelen grote problemen: hoge huurprijzen, oplopende energiekosten, ondermaatse woonkwaliteit en onzekere huurcontracten. Sommigen maken minder kans op een woning door discriminatie. België, en Vlaanderen, onderschrijft nochtans het recht op een behoorlijke huisvesting voor iedereen. Het recht op wonen staat in de Grondwet en in de Vlaamse wooncode. België onderschreef ook het Europees Sociaal Handvest, waarvan de handhaving in de handen van het Europees Comité voor Sociale Rechten ligt. Zowel Frankrijk als Nederland werden reeds veroordeeld omwille van hun gebrekkig woonbeleid. Tal van organisaties en juridische en thematische experts zijn ervan overtuigd dat het Europees Comité voor Sociale Rechten zich ook zou uitspreken voor een fundamenteeler en rechtvaardiger woonbeleid in België. De organisaties en academici willen het echter liever niet zo ver laten komen. Integendeel, ze willen de hand reiken naar alle beleidsmakers die zich engageren om het recht op wonen daadwerkelijk voor iedereen in de praktijk te brengen. Of die hand wordt aangenomen, zullen we kunnen lezen in het volgende Vlaams en federaal regeerakkoord. We verwachten een beleid dat inzet op duurzame eigendomsverwerving, een volwaardige private huurmarkt en een veel ruimere sociale huurmarkt.

Stellen we vast dat dit niet of onvoldoende het geval is, dan zullen we op onze beurt ook voor België een procedure opstarten bij de ECSR en ziet *De Woonzaak* het levenslicht. Op onze website kan je lezen met naam en toenaam wie en welke organisaties en academici de uitgangspunten en missieverklaring van *De Woonzaak* ondersteunen.



sociale huur moet achterstand inhalen



vraag = eindelijk een deftig woonbeleid in ons land



voor iedereen kwaliteitsvol wonen

ZONNEPANELEN OP SOCIALE WONINGEN

Hoe herken je vandaag nog een sociale woonwijk? Er liggen geen zonnepanelen. Zo schetste Bjorn Mallants van de VVH (koepel van sociale huisvestingsmaatschappijen) hoe onze sociale huisvestingsmaatschappijen de boot van de duurzame en hernieuwbare energie hebben gemist. Zonnepanelen moeten zowel bijdragen aan het halen van onze klimaatdoelstellingen als helpen om de energie-armoede bij sociale huurders terug te dringen. Steeds meer woningen hebben zonnepanelen om energie op te wekken. Dat is ook nodig. We hebben nood aan zoveel mogelijke groene energie om onze klimaatdoelstellingen te halen. Nu springt ook de sociale huisvesting op de kar. Aangevuurd door een Europese subsidiëring in combinatie met een Vlaams regelgevend kader over hoe de winst van de zonne-energie verdeeld wordt tussen huurder en sociale verhuurder, moet het mogelijk maken om op korte termijn maar liefst 20.000 zonnepanelen te plaatsen op de daken van sociale woningen.

Voordeel voor huurder,
verhuurder
en maatschappij

Niet alleen moet dit het klimaat ten goede komen, maar ook de portemonnee van de sociale huurder. Huurders zullen namelijk minder energie moeten betalen en dus een lagere energiefactuur in de bus krijgen. Tegelijk zal een deeltje van de winst terugvloeien naar de huisvestingsmaatschappijen om hun investering terug te verdienen en om verder te blijven investeren in hernieuwbare oplossingen. De huurders op hun beurt krijgen de garanties dat ze een financieel voordeel zullen hebben bij de plaatsing van zonnepanelen. De vergoeding die ze aan de huisvestingsmaatschappij moeten betalen, mag nooit hoger liggen dan het voordeel van de lagere energiefactuur. Het plaatsen van zonnepanelen mag ook geen impact hebben op de marktwaaarde en de huurprijs zelf.

Om het voordeel te berekenen, wordt rekening gehouden met het te verwachten verbruik. Daarbij wordt uitgegaan van het woningtype, de grootte van de betrokken woning en de rationele bezetting. Het is echter vandaag nog onduidelijk wat het effect zal zijn wanneer er digitale meters zullen komen. Ook voor mensen met een budgetmeter moet dit nog verder worden uitgewerkt.

KUNNEN ENERGIESCANS ENERGIEFACTUUR DRUKKEN?

Elders in dit nummer hebben we het over de alsmaar onbetaalbaarder wordende huurprijzen in Vlaanderen. Maar niet alleen de huurprijs zelf is de hoogte in geschooten, ook de energiekosten swingen de pan uit en zijn de afgelopen jaren hallucinant gestegen. Eerste slachtoffers zijn doorgaans de huurder: huurwoningen hebben niet de naam de best geïsoleerde panden te zijn. Maar hoe kan een huurder, en bij uitbreiding iedereen, dan toch een graadje op zijn energiefactuur besparen? We vroegen het aan *Jurgen Bauwens* en *Carine Scheire* van de Meetjeslandse Woonwijzer. Zij voeren al jaren energiescans (vorig jaar zo'n 900 in totaal) uit en geven mensen tips om te besparen op de energiefactuur. Ze steken meteen van wal en vertellen wat dat precies allemaal inhoudt.

Huurdersblad: Onlangs vernamen we dat Gentse gezinnen het alsmaar moeilijker hebben om hun energiefactuur te betalen. Op één jaar tijd moest het OCMW voor meer dan maar liefst één miljoen euro bijspringen. En uit de Barometer Energie van de Koning Boudewijnstichting blijkt dat een derde van de alleenstaanden het moeilijk heeft met de energiefactuur en zelfs 's avonds kaarsen moet laten branden om te besparen op de elektriciteitsfactuur. Energiearmoede heet dit dan. Wat denken jullie dat hiervan de oorzaak is?

Jurgen: Mensen die het financieel moeilijk hebben, wonen dikwijls in de slechtste woningen, met gebrekkige isolatie en verouderde verwarmingstoestellen. Hun huis leent zich doorgaans niet tot zuinig omgaan met energie. Maar soms ligt het ook aan het gedrag van de bewoners zelf. Niet iedereen is daar actief mee bezig, zeker niet mensen die al een zware bagage met zich meedragen. Dikwijls worden hun facturen via het OCMW of de schuldbemiddelaar betaald, waardoor ze zelf geen rechtstreeks zicht hebben op hun

verbruik. Zij weten niet hoeveel energie ze aan wie betalen... waardoor er uiteindelijk minder bewust met energie wordt omgegaan.

Carine: Tien jaar geleden lag nagenoeg niemand wakker van een hoog energieverbruik of van een oud toestel omdat dit niet zo hoog doorwoog in de energiefactuur, omdat de prijzen en de btw-heffing (6 ten opzichte van 21 % nu) toen zoveel lager lagen.

Bewust inboeten aan comfort

Jurgen: Wat we ook zien, is dat veel mensen bewust aan comfort inboeten, dat ze er met andere woorden zelf voor kiezen zich in de kou te zetten uit schrik voor een te hoge en onbetaalbare factuur. Het gaat al zover dat sommigen het licht niet meer aandoen als ze 's nachts naar toilet moeten... echt schrijnende toestanden.

Carine: We zien inderdaad soms echt gevaarlijke situaties, zoals binnen een vuurtje stoken, gaskacheltjes die niet aangesloten zijn, de beruchte zibrokamien, elektrische vuurtjes die enorm duur in verbruik zijn... Het is vaak een kwestie van overleven.

Energiescans: beter voorkomen dan uitgeven

Huurdersblad: En denk je dat energiescans daadwerkelijk kunnen helpen in het drukken van de energiefactuur?

Jurgen: Ja, we kunnen wel degelijk een impact hebben, maar is het wel dubbel. We kunnen dan bij de mensen thuis binnen komen en zien dat er daar een stokoude koelkast staat die elektriciteit verslindt maar waar voor een nieuw, energiezuiniger toestel, dat zich op twee jaar tijd zou terugverdient, nu geen budget is. Op die manier botsen wij soms ook op grenzen. Huurders hebben bijvoorbeeld ook geen zeggenschap in de verbetering van de woning.

Carine: Toch kunnen we iets doen, bijvoorbeeld in het geven van gedragstips. Wij plaatsen ook een aantal led-lampen en een spaardouchekop, dat zijn zaken die een directe impact hebben. Of een timer tussen de elektrische boiler. Het gaat hier allemaal om kleine dingen die toch een impact op de energiefactuur hebben.

Jurgen: Waar we wel goede resultaten behalen, is het uitleggen van hoe mensen op een juiste manier moeten verwarmen. Hoe je juist verwarmt, hangt af van het systeem dat er bij je thuis is, zoals de aanwezigheid van een thermostaat en de ruimte waar die zich bevindt. Je kan die zodanig programmeren dat hij een uur voor je opstaat, aanslaat, zodanig dat het niet koud is als je dan in de woonkamer of keuken komt.

V-test

Carine: We laten hen vaak ook de verschillende energieleveranciers met elkaar vergelijken via de V-test, om misschien bij een andere leverancier goedkopere energie te kopen. We vragen ook telkens naar de jaarafrekening, want daar kan je heel veel op zien, met name



Jurgen en Carine



wat de mensen op één jaar aan gas en elektriciteit hebben verbruikt en of dat in de gemiddelden ligt, en zo niet, aan wat dat dan zou kunnen liggen. Waarop dan de tocht door het huis begint, om samen te bekijken wat voor toestellen er allemaal zijn, hoe warm het is, wanneer die kamers worden verwarmd. We beperken ons dus niet tot het gewoon aan tafel blijven zitten voor een babbel en het invullen van enkele papieren.

Jurgen: Wij werken ook met een scanformulier. Daarin vullen wij bijvoorbeeld in met welke soort verwarming er wordt gewerkt, en ondertussen geven we de mensen daar tips rond. We overlopen de kamerthermostaat, de dagtemperatuur, kan er bijvoorbeeld buisisolatie worden geplaatst. We proberen de mensen te overtuigen om een douche te nemen in plaats van een bad. We bekijken ook de isolatie, om na te gaan of in een volgende stap de eigenaar niet kan worden overtuigd om de nodige werken uit te voeren, iets wat niet zo evident is omdat we wat dit betreft heel weinig wettelijke middelen te onzer beschikking hebben, behalve dan dat in 2020 dakisolatie verplicht wordt. Dan zullen we een handvat hebben. Maar helaas zijn er maar weinig van die overheidstools waarop we kunnen terugvallen.

De **basisenergiescan** omvat een screening van de woning op isolatie, beglazing, verwarming, verluchting en toestellen en materialen die een invloed hebben op het energiegebruik. Er wordt ook naar het gedrag van de bewoners gepeild. Er worden ook energietips gegeven en de toestellen worden juist afgesteld. Ook worden de verschillende leveranciers met elkaar vergeleken. Tijdens de **opvolgscan type 1** wordt dieper ingegaan op mogelijke premies, worden de

tips van de basisscan nog eens overlopen, wordt de factuur grondig besproken om op zoek te gaan naar de oorzaken van een abnormaal verbruik en worden energiebesparende maatregelen genomen, zoals het plaatsen van tochtstrips, buisisolatie of radiatorfolie.

De **opvolgscan type 2** ten slotte focust op structurele energiebesparende maatregelen, zoals dakisolatie, superisolerend dubbelglas of een nieuwe verwarmingsinstallatie. Maar hier is medewerking van de verhuurder nodig.

Huurdersblad: En dat gebeurt allemaal tijdens dat eerste bezoek?

Jurgen: Inderdaad, tijdens dat eerste bezoek, dat toch gemiddeld anderhalf uur in beslag neemt, plaatsen we al die zaken, en dan komen we terug voor een opvolgscan. Hebben we tijdens dat eerste bezoek een heel erg oud toestel gezien, dan komen we terug om het verbruik ervan te meten. Soms kan hiermee dan het OCMW worden overtuigd om een bepaald bedrag van hun budget vrij te maken om dan toch bijvoorbeeld een nieuwe koelkast te kopen.



Gedragstips en sluimerverbruik

Heel wat elektrische apparaten blijven ook stroom verbruiken als ze niet in gebruik zijn. Schoolvoorbeelden zijn de modem en het televisietoestel, de laders van smartphone en tablet en de elektrische tandenborstel. Sluip- of sluimerverbruik heet dit in feite onnodig elektriciteitsverbruik. Per jaar gaat het om tientallen euro's, waarop je eigenlijk gemakkelijk kunt besparen door bijvoorbeeld de lader uit het stopcontact te halen wanneer hij niet in gebruik is.

Huurdersblad: De lader van mijn smartphone zit bijvoorbeeld altijd in het stopcontact, ook wanneer mijn telefoon niet aan het opladen is. Valt dit onder sluimerverbruik?

Jurgen: Wees maar gerust, en vooral als je een oud toestel hebt. Dan komt dat toch neer op een jaarverbruik van drie tot vijf euro aan elektriciteit. En zo heb je verschillende soorten van sluimerverbruik.

Huurdersblad: En ook de batterijoplader van mijn fototoestel zit voortdurend in het stopcontact.

Jurgen: En nog eens drie euro qua elektriciteitsverbruik op jaarbasis! Gemiddeld komt een huisgezin aan zo'n 120 euro sluimerverbruik per jaar. De klok van de microgolfoven, van de wekkerradio. . . Wij geven toe, het valt niet allemaal uit te sluiten, bijvoorbeeld de modem en decoder van je digitale televisie.

Huurdersblad: Ja, want het duurt telkens weer heel erg lang vooraleer die opnieuw werkt.

Carine: We geven dan ook een stekkerdoos met een lampje, zodat je alles kant afsluiten wat aangewezen is om te worden afgesloten. Per bezoek mogen we zo'n 25 euro aan spullen gratis achterlaten.



met de thermostaat weet je hoe warm het is



Energiezuinigheid vs. huurwoning

Huurdersblad: Hoe zit het met de energiezuinigheid van de gemiddelde Vlaamse huurwoning? En is er een verschil met eigenaarswoningen?

Jurgen: Dat kunnen wij moeilijk nagaan, want wij gaan eigenlijk voornamelijk naar die doelgroep die het al wat moeilijker heeft en die doorgaans in de slechtere woningen zit. Je kan bijvoorbeeld al op de jaarfactuur zien of het water met een elektrische boiler wordt verwarmd. Het verschil is wel dat huurders het niet voor kiezen hebben welke soort verwarming er is.

Huurdersblad: Nemen jullie soms ook contact op met de eigenaar als jullie een huurwoning scannen op energie?

Jurgen: Dat gebeurt soms, maar zoals ik daar net zei, het grote euvel is dat wij maar bitter weinig achter de hand hebben om de eigenaar te overtuigen om energiebesparende investeringen te verrichten in zijn huurwoning. We kunnen hem enkel informeren over mogelijke verhoogde premies waar hij recht op heeft omdat zijn huurder tot een bepaalde doelgroep behoort. Maar het blijft moeilijk, want in zijn ogen is zijn woning verhuurd en beantwoordt ze aan de kwaliteitsvereisten van de Vlaamse wooncode. Hoe minimaal die ook mogen zijn, voor hem is de woning wettelijk in orde. Maar er komen wel aanvragen van eigenaars naar die verhoogde premies, meestal naar aanleiding van een verhuurdersdag die wij hebben georganiseerd. Het probleem blijft evenwel dat er in de huur op energievak momenteel nog maar heel weinig verplichtingen zijn, behalve nu dan dakisolatie en binnenkort dubbel glas.

Woonmeters in Vlaanderen

Huurdersblad: Laten we het even hebben over de woonmeter. Doen jullie dat ook?

Jurgen: Recent hebben we daar inderdaad een driehonderdtal van ontvangen. Die kunnen een impact hebben op het gedrag van de mensen, onder meer qua ventilatie. Vochtige lucht binnen warmt trager op, zodat de verwarmingsinstallatie overuren moet draaien. Droge lucht verwarmt veel beter. Dergelijke zaken kan je aantonen met die woonmeter. Je plaatst die woonmeter als je met je scan begint, en na een half uur al kan je al de eerste resultaten zien.

Carine: Als het nodig is, kunnen we hem ook voor een poosje achterlaten. Dat gebeurt niet standaard, want als je thuis een thermostaat hebt, zie je ook zo wel hoe warm het bij je binnen is. Maar mensen die met een kachel verwarmen, hebben vaak totaal geen zicht hoe warm het precies bij hen binnen is.

De **woonmeter** is een eenvoudige thermo- en **hygrometer** (die laatste meet de luchtvochtigheid) die je in staat moeten stellen correct te verwarmen en te verluchten en op die manier energie te besparen. Je leert bewust omgaan met energie, het helpt bij vocht en schimmel en het verhoogt het comfortgevoel bij je thuis. Als je niet voldoende verlucht, neemt de vochtigheidsgraad binnen toe, en dat zorgt voor een koud gevoel, waardoor je al gauw de verwarming een graadje hoger gaat zetten. Koude en vocht zorgen ook voor schimmel thuis. De woonmeter maakt de temperatuur en de vochtigheid zichtbaar, waardoor je sneller je gedrag zal aanpassen, waardoor niet alleen het wooncomfort verbetert maar ook de factuur

zakt. Hij is vooral interessant in huizen die kil aanvoelen en die geconfronteerd worden met een vocht- en schimmelproblematiek. Op die manier is hij ook goed voor de gezondheid van de bewoners. Hij is bedoeld voor gezinnen die het moeilijk hebben.

Energiescans in Vlaanderen: zoek op www.energiesnoeiers.net

Huurdersblad: Ik veronderstel dat men in heel Vlaanderen een energiescan kan aanvragen?

Jurgen: Ja, op www.energiesnoeiers.net kan je je postcode ingeven, waarop dan een energiesnoeier in je buurt verschijnt. Heel Vlaanderen is gecoverd.

WWW.HUURDESBOND.BE

Waarom zou je iemand verplichten zich een weg te banen door de juridische rompslomp van de huurwetgeving, als je het bij ons op een blinkend presenteerblaadje aangeboden krijgt? Gewoon regelmatig onze website aanklikken en je vindt er je dagelijkse portie huurnieuws gemakkelijk terug. Of ga zelfs nog een stapje verder en schrijf je in op onze digitale nieuwsbrief, en je broodnodige huurdisco komt automatisch bij jou thuis toe.



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, Gentssteenweg 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, Dunglehoefsite, 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 – **NIEUW!**)

Roeselare › zonder afspraak: maandag van 16.30 tot 18.30 u en woensdags van 10 tot 12 u (Gasthuisstraat 10, Welzijnshuis)

Ieper › zonder afspraak elke donderdag van 14.30 tot 17.30 (dienstencentrum Hofland, Dikkebusseweg 15 A)

Diksmuide › zonder afspraak elke maandag van 10 tot 12 u (administratief centrum, Heernisse 6)

Leden Je kan lid worden door storting van 12 € (inclusief het Huurdersblad) op rekeningnummer BE48 0011 3925 8027.

STEUNPUNT OOSTENDE

Hospitaalstraat 35 bus 3, 8400 Oostende · tel.: 059/59.20.34 · e-mail: huurdersbondwvl@sociaalhuisoostende.be

Spreekuren Zonder afspraak dinsdag tussen 14 en 16.30 u en donderdag tussen 15 en 19.30 u

Op afspraak maandag van 14 tot 16 u vrijdag van 13 tot 16 u

Leden Je kan lid worden door storting van 12 € (inclusief het Huurdersblad) op rekeningnummer BE48 0011 3925 8027.

HUURDERSBOND VLAAMS-BRABANT

Tiensevest 106b48, 3000 Leuven · tel.: 016/25.05.14 · fax: 016/47.45.38 · info-vlbr@huurdersbond.be

Spreekuren Leuven › vrije spreekuren op donderdag van 9 tot 12 en van 13 tot 15 u (gelieve 30 minuten voor sluitingstijd aanwezig te zijn)

na afspraak maandag van 12.30 tot 14.30 u en van 17 tot 21 u, woensdag van 10 tot 12 en van 14 tot 17 u en vrijdag van 10 tot 12 u en van 14 tot 17 u

Vilvoorde › na afspraak elke tweede en vierde dinsdag van de maand tussen 13.30 en 18.30 u (Lange Molenstraat 44 – Centrum Mattenkot)

na afspraak elke eerste, derde en vijfde dinsdag van 13 tot 18 u (Kursaalstraat 40 – tel.: 0494/99.51.43),

Halle › na afspraak elke dinsdag van 13.30 tot 19 u en donderdag van 10 tot 15 u, (Vanden Eeckhoudstraat 11 · tel.: 0497/64.54.46)

Tienen › na afspraak elke dinsdag van 9 tot 13 u (Kabbeekvest 110 – tel.: 016/25.05.14)

Zellik › na afspraak op vrijdag van 10.30 tot 13.30 u, (OCMW Asse, Brusselsesteenweg 551 – tel.: 02/452.93.79)

Diest › na afspraak elke tweede en vierde woensdag van 13 tot 16 u (OCMW Diest, Hasseltsestraat 30, tel. 013/35.06.29)

Aarschot › na afspraak elke eerste en derde woensdag van 13 tot 16 u (Sociaal Huis, Bekaflaan 31, tel.: 016/25.05.14 – **NIEUW!**)

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.

Leopoldsborg › donderdag van 9 tot 12 u op afspraak (Koningin Astridplein 37)

Beringen › maandag van 16 tot 19 u zonder afspraak (AC, Mijnschoolstraat 88)

Genk › donderdag van 13 tot 16 u – maximum 15 huurders per zitdag (Sociaal huis, Stadsplein 1)

Maaseik › maandag van 14 tot 16 u op afspraak (OCMW, Mgr. Koningstraat 8)

Houthalen-Helchteren › elke eerste en derde woensdag van 9 tot 12 u op afspraak (Pastorijstraat 30)

Sint-Truiden › dinsdag van 9 tot 12 u op afspraak (C. Carthuyvelstraat 12)

Tongeren › elke tweede en vierde woensdag van 13.30 tot 16 u op afspraak (Nieuwe Volksbond, Mombierstraat 11)

Lanaken › elke woensdag van 13.30 tot 16 u op afspraak (Gemeentehuis, Jan Rosierlaan 1)

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)