

P802005

Drukwerk tegen
verlaagde taks

Afgiftekantoor
Antwerpen X



PB- PP
BELGIE(N) - BELGIQUE



HUURDERSblad

Het Huurdersblad › verschijnt driemaandelijks › NUMMER 241 › december 2019-januari-februari 2020 › winternummer › v.u. Filip Tollenaere, Grondwetlaan 56b, 9040 Sint-Amandsberg

Vlaams woninghuurdecreet: onderhoud en herstellingen (deel II) > 6

Huren in het nieuwe Vlaamse regeerakkoord > 10

Feest! Honderd jaar sociaal huren > 14

Mag de verhuurder je verbieden te roken in de huurwoning? > 18

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: GEBABEBB). Met vermelding: abonnement Huurdersblad.

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

www.huurdersbond.be

Vermeldenswaardig huurnieuws bijeengetokkeld door Felix Bergers, Geert Inslegers, Nik Somers, Filip Tollenaere, Bart Van Loenhout en Joy Verstichele en vormgegeven door Tom.

Ook deze keer ongeveer bijna 17.000 exemplaren van dit nummer, zowel gedrukt als digitaal. Wil je het Huurdersblad voortaan digitaal ontvangen, stuur dan een mailtje naar je plaatselijke huurdersbond.

Het nieuwe Huurdersblad (nummer 242 al!) wordt in de tweede helft van maart 2020 verwacht.

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



► *Honderd jaar sociale huisvesting: de sociaal wonendag*

WONEN IN HET VLAAMS REGEERAKKOORD 2019-2024

Na lang onderhandelen hebben de Vlaamse regeringsonderhandelaars (N-VA, OPEN VLD en CD&V) op 30 september 2019 het regeerakkoord van de nieuwe Vlaamse regering afgeklopt. Het legt het beleid vast voor de komende legislatuur, van 2019 tot 2024. Het Huurdersblad keek het met argusogen in en focuste hierbij uiteraard op het komende woonbeleid van de nieuwbakken regering.

Het hoofdstuk wonen is 'goed' voor welgeteld vijf bladzijden uit het in totaal 303 pagina's tellende akkoord. Bij het onderdeel over armoede erkent het dat voor wie niet over een eigen woning beschikt, het betalen van de maandelijkse huur vaak de grootste uitdaging is om de eindjes aan elkaar te knopen. Maar hoe denkt de Vlaamse regering dit op te lossen? De investeringen in sociale woningbouw worden verdergezet en de middelen worden geïndexeerd aan de hand van de ABEX-index (index voor de bouwkost). Geen woord echter over huursubsidies of huurpremies. Evenmin over huurregulering of geconventioneerd huren.

Als we weten dat 52 % van de private huurders meer dan 30 % van hun (eerder laag) inkomen aan de huur besteedt. En dat 47 % van de private huurders een woning huurt van ontoereikende kwaliteit. En dat zo'n 93.000 huishoudens op de private huurmarkt een laag inkomen combineren met betaalbaarheidsproblemen en met structureel ontoereikende kwaliteit van de woning. En dat Vlaanderen amper 156.000 sociale huurwoningen heeft (slechts 6 % van het totale woningbestand). En dat daarbovenop ook nog steeds 23 % van de sociale huurders (ongeveer 35.650 huishoudens) een betaalbaarheidsprobleem heeft. En dat de wachtlijsten voor sociale huurwoningen blijven groeien (ongeveer 154.000 in 2018).

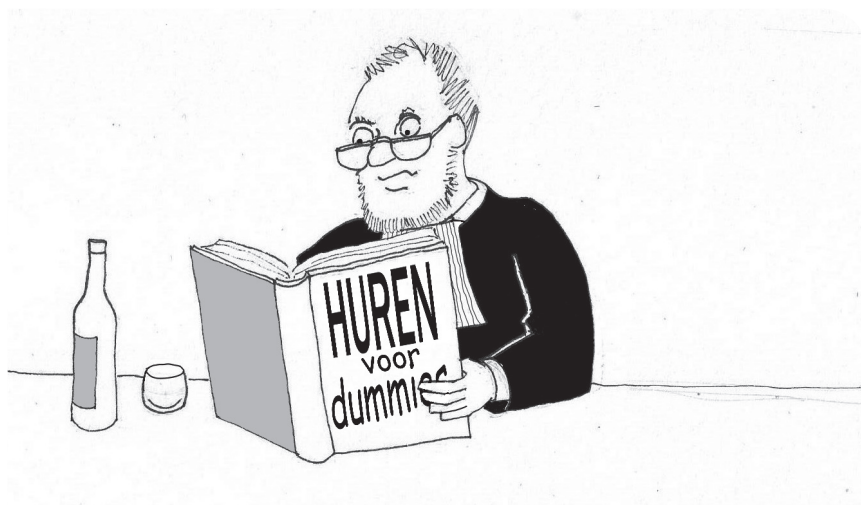
Dan kunnen we wel stellen dat volgende cruciale vragen op hun plaats zijn. Zal de gewone verderzetting van de investeringen in de sociale huur, met bovendien het accent op renovatie, wel volstaan om deze problemen op te lossen? Durft men werkelijk te beweren dat de activering van armen naar de arbeidsmarkt, de strijd tegen sociale fraude (onderzoek naar sociale huurders met woningen in het buitenland) en het aanscherpen van de voorwaarden voor wie het echt nodig heeft (onderzoek bij de sociale huurders naar hun middelen) die betaalbaarheids- en woonkwaliteitsproblematiek zullen oplossen? Dat, nadat de afgelopen jaren de sociale huurprijs reeds gestegen is, er alweer een nieuwe operatie wordt aangekondigd met 'meer marktconforme' sociale huurprijzen. Lees hogere sociale huurprijzen. En dus minder sociaal gecorrigeerd.

En wat moeten de private huurders die momenteel in de problemen zitten, hiervan denken? Dat er helemaal geen extra steun komt op de private huurmarkt zelf? Dat het aangroei tempo van sociale woningen niet wordt versneld? Dat op termijn elke vorm van Vlaamse reglementaire voorrang wegens woonnood zal vervallen en wordt vervangen door toewijzing aan wie het langst staat ingeschreven? Dat de Vlaamse regering het toewijzingssysteem van de sociale verhuurkantoren met punten, afgestemd op voor wie de nood het hoogst is, wil afschaffen en vervangen door de zeer zware voorwaarde van lokale binding.

Denkt men werkelijk het signaal van de kiezer op die manier juist te hebben begrepen? Zeer zeker. Door te bepalen dat een kandidaat-sociale huurder slechts voorrang zal krijgen wegens lokale binding, als hij de laatste tien jaar onafgebroken in de gemeente heeft gewoond, zullen vluchtelingen het nu nog moeilijker hebben om aan een sociale huurwoning te geraken. Dat is overigens nu al zo. Maar dat zal zich met het nieuw beleid niet beperken tot de vluchtelingen. Met de nieuwe beleidsmaatregelen dreigen zowat *alle* woonbehoeftige kandidaat-huurders het nog moeilijker te krijgen om sociale huurder te worden. Of wordt de instroom van sociale kandidaat-huurders meer en meer een zaak van instroom van welzijnscliënten die op voorhand worden gescreend en ook gedwongen begeleiding moeten volgen?

Kortom, veel vragen bij dit regeerakkoord. En ook veel zorgen.

ANTI-KRAAKBEDRIJVEN EN LEEGSTAND SOCIALE HUURWONINGEN



Sinds enige tijd zijn twee anti-kraakbedrijven, ook wel leegstandsbeheerders genoemd, per ministerieel besluit erkend om in Vlaanderen leegstaande sociale huurwoningen in beheer te nemen, in afwachting van een renovatie. Deze anti-kraakbedrijven zoeken personen die op zeer tijdelijke en preciaire (buitensporig onzekere) basis de woning bezetten tegen een beperkte vergoeding, tot er uiteindelijk een definitieve bestemming of beslissing is genomen over de woning.

Deze bedrijven zien er dan op toe dat de woning door de bezetter onderhouden blijft en dat eventuele krakers worden afgeschrikt omdat de woning bezet wordt. Dankzij de bezetting moeten de sociale huisvestingsmaatschappijen zich ook geen zorgen maken dat ze een leegstandsheffing riskeren. Omdat deze leegstandsbedrijven met de bewoners preciaire bezettingscontracten sluiten, kunnen die wel op bijzonder korte termijn worden opgezegd, zodat de huisvestingsmaatschappij zeer snel weer opnieuw over de woning beschikt.

Een zeer beperkt aantal sociale huisvestingsmaatschappijen vond dat een aantrekkelijk model en ging in zee met zo'n bedrijf. Zowel de leegstandsbedrijven BVBA Entract als Camelot Vastgoedbeheer kregen een ministeriële erkenning voor een periode van vier jaar. Maar zo'n erkenning betekent ook dat zowel de sociale huisvestingsmaatschappij als het erkende anti-kraakbedrijf de reglementair vastgelegde 'regels van de verhuring buiten het sociaal huurstelsel' moeten volgen. En daar loopt het meteen mis.

De Antwerpse sociale huisvestingsmaatschappij Woonhaven besliste om met Camelot in zee te gaan. Het contract tussen deze huisvestingsmaatschappij was echter een contract leegstandsbeheer en geen huurcontract, zoals nochtans is voorgeschreven. Ook moest Camelot het eerste jaar geen vergoeding betalen, terwijl bepaald is dat voor de woningen die in beheer worden gegeven, de huisvestingsmaatschappij minimaal de helft van de basishuurprijs en maximaal de basishuurprijs moet aanrekenen. Toen het Vlaams Huurdersplatform deze praktijk signaleerde, vroeg de toezichthouder, na informatie te hebben ingewonnen bij Woonhaven, om deze werkwijze te veranderen, wat de huisvestingsmaatschappij weigerde. Waarop de toezichthouder deze beslissing vernietigde. Hierop heeft Woonhaven beroep aangetekend bij toenmalig Vlaams minister voor wonen, Liesbeth Homans, die, geheel in overeenstemming met de regelgeving, het beroep van Woonhaven terecht ongegrond verklaarde.

In een ander dossier stellen we vast dat Camelot leegstaande woningen van de Leuvense sociale

huisvestingsmaatschappij Dijledal in beheer nam. De stad Leuven besliste om een aantal van deze woningen onbewoonbaar te verklaren wegens het risico op asbest en ook problemen met de brandveiligheid. En hoewel uitdrukkelijk verplicht, had Camelot nagelaten om vooraf een conformiteitsattest voor deze woningen aan te vragen.

Het heeft er dus alle schijn van dat Camelot een loopje neemt met de reglementering. Ondertussen heeft Camelot een e-mail gestuurd naar de sociale huisvestingsmaatschappijen waarin ze vermelden dat ze niet betrokken waren bij dit ministerieel besluit in beroep, en dat het daarom niet langer mogelijk is om nog met sociale huisvestingsmaatschappijen samen te werken zoals oorspronkelijk was bepaald. Het Vlaams Huurdersplatform en de huurdersbonden hebben daarnaast ook zware kritiek op de consumentonvriendelijke bezettingsovereenkomsten die Camelot sluit en die bol staan van de voor de bezetters uitermate nadelige bepalingen. En dit opnieuw in strijd met het ministerieel erkenningsbesluit. Veel liever zien we een samenwerking tussen huisvestingsmaatschappijen en sociale welzijnsorganisaties of *social-profit* organisaties om leegstaande woningen ter beschikking te stellen aan daklozen en welzijnscliënten. In tegenstelling tot deze commerciële vastgoedbedrijven zijn erkende welzijnsorganisaties wel bezorgd om een duurzame woonoplossing voor hun cliënten. Uitgerekend sociale huisvestingsmaatschappijen zouden hier toch extra gevoelig voor moeten zijn.

In Huurdersblad 229 (december 2016) kan je lezen hoe dit *flex*-wonen in de sociale huur in Nederland op grote schaal wordt toegepast en welke nefaste gevolgen dit heeft voor de bewoners (www.huurdersbond.be → Huurdersblad).

Ministerieel Besluit van 18 september 2019 over het in stand houden van de beheersovereenkomsten tussen de sociale huisvestingsmaatschappij X en Camelot Vastgoedbescherming bvba, uitspraak nr. WB-609-01-17-29. Zie https://www.wonenvlaanderen.be/sites/wvl/files/wysiwyg/beslissing_van_18_september_2019_in_zake_de_shm_17-29_met_betrekking_tot_het_in_stand_houden_van_een_beheersovereenkomst_over_leegstandsbeheer.pdf

HUURDER / VERHUURDER:

WIE HEEFT GELIJK, WIE KRIJGT GELIJK?

Dat lek in de watertoevoer blijft maar aanslepen, jammert de overbuurvrouw tijdens de wekelijkse aperitiefactiviteit op dinsdagochtend, en de factuur zal er niet minder op worden. Het is al zo moeilijk om op het einde van de maand de eindjes aan elkaar te knopen. De precaire financiële situatie waarin menig huurder verkeert, is een probleem waar een bepaalde categorie van verhuurders nog altijd geen oren naar heeft. Maar hoe kan ik hem in de andere richting duwen, stelt ze zichzelf de vraag. Ga misschien eens naar een spreekuur van de huurdersbond, die weten daar wel van aanpakken, zoals blijkt uit de volgende huurportretten.

Vastgoedmakelaar Van Hoya uit Stekene lapt woninghuurdecreet aan zijn laars

Een van de wijzigingen in het nieuwe Vlaamse woninghuurdecreet is dat de huurder het kortlopend huurcontract voortaan te allen tijde met drie maanden kan opzeggen. Hij is dan wel een opzeggingsvergoeding verschuldigd van anderhalve maand, een maand of halve maand huur als de opzegging verstrijkt in het eerste, tweede of derde jaar (= de helft van de opzeggingsvergoeding bij een negenjarig contract). Het gaat hier om dwingend recht, wat betekent dat het contract hiervan niet kan afwijken, noch in het nadeel van de huurder (hij is geen hogere vergoeding verschuldigd), noch in het nadeel van de verhuurder (het contract kan geen lagere opzeggingsvergoeding vastleggen). Is het kortlopende contract niet geregistreerd, dan kan dit zelfs met minder dan drie maanden en zonder vergoeding. De verhuurder van zijn kant kan dit niet tussentijds opzeggen. Hij kan dit enkel tegen het verstrijken van de overeengekomen korte duur, ook met drie maanden.

Gaan onderhandelen met de verhuurder om je kortlopend contract in der minne voortijdig te beëindigen, zelf op zoek moeten gaan naar een nieuwe huurder en tot dan blijven betalen, desnoods contractbreuk moeten plegen... voor kortlopende contracten die onder het woninghuurdecreet vallen, is dat allemaal verleden tijd. Maar blijkbaar is niet iedereen even tevreden met deze nieuwe regeling. Want in tegenstelling tot kortlopende contracten die onder de oude woninghuurwet vallen, heeft de verhuurder niet langer zekerheid dat de huurder moet blijven betalen tot er een nieuwe huurder is gevonden.

En dat betekent dat de verhuurder dan zelf actief op zoek moet gaan naar een nieuwe huurder. Wil hij hiervoor een vastgoedmakelaar inschakelen, dan moet hij die zelf betalen.

Groot is dan ook de verbazing van Lies, die op zoek was naar een nieuwe huurstulp in het Waasland. Ze krijgt een modelhuurcontract van Immo Van Hoya uit Stekene onder de neus geschoven. Het gaat om een kortlopend contract van een jaar, van 1 augustus 2019 tot 31 juli 2020. Het valt dus onder toepassing van het wo-

Kortlopend huurcontract onder Vlaams woninghuurdecreet: huurder kan voortijdig opzeggen zonder extra kosten vastgoedmakelaar

ninghuurdecreet. In het contract lezen we dat de huurder het op ieder tijdstip met drie maanden kan beëindigen. Ze is dan wel een vergoeding verschuldigd van anderhalve maand huur. Tot zover geen probleem. Maar dan lezen we ook: 'toe betalen van de wederverhuuringskosten van 1 maand huur + btw, te storten op rekeningnummer van de verhuurder, één week na de aangekende vooropzeg'.

Zoiets kan dus niet. Het kortlopend contract kan het recht van de huurder om voortijdig op te zeggen, niet verzwaren. Het druist ook in tegen de bepaling dat de huurder niet hoeft in te staan

voor de kosten van huurbemiddeling. Het is de verhuurder die er uiteindelijk voor kiest om in zee te gaan met een vastgoedmakelaar. In elk geval hoeft Lies die wederverhuuringsvergoeding niet te betalen.

Opzegging eigen betrekking dochter: woninghuurdecreet vs. woninghuurwet

Martine en Hans hebben na lang twijfelen de knoop doorgehakt en beslist om te gaan samenwonen. Op termijn zijn ze van plan om samen een huisje of appartement te kopen. Maar eerst willen ze nog enkele jaren huren. Na tal van huurwoningen te hebben bezichtigd, is hun oog gevallen op een leuk appartement vlakbij het stadspark. Het moet wel nog wat worden opgefrist, maar daar zien onze jonge huurders allereerst tegenop. Ze zetten heel het appartement in nieuwe frisse kleuren, hangen nieuwe gordijnen en, aangezien Hans een handige Harry is, installeert hij zelf een nieuwe douche. Ze hebben per slot van rekening toch een huurcontract voor negen jaar gesloten. Zo lang zullen ze wel niet huren, maar minstens een drietal jaren willen ze er toch blijven wonen. Wanneer het koppeltje goed en wel is geïnstalleerd, ontvangen zij een aangetekend schrijven van de verhuurder. De hemel valt op hun hoofd wanneer zij lezen dat hen wordt gevraagd om binnen zes maanden het appartement te verlaten omdat de dochter van de verhuurder erin zal komen wonen.

Hans, die tijdens zijn studies ooit een cursus huurrecht van ver heeft gezien, meent zich te herinneren dat een verhuurder inderdaad het contract kan opzeggen indien hij zelf of één van zijn familieleden in de huurwoning gaat wonen. Martine is in alle staten. Zij is niet bereid zich zo maar bij deze situatie neer te leggen. Zij wil toch wel eens naar de huurdersbond bellen om te vragen of hier nu echt niks aan te doen is. Wanneer een lieve dame haar aan de telefoon zegt dat zij hiervoor best even persoonlijk langskomt met het huurcontract en dat het aansluitingsgeld 20 euro bedraagt, heeft zij dit er graag voor over.

De huurdersbond merkt meteen op dat het contract werd gesloten na 1 januari 2019 en dus onder het toepassingsgebied van het nieuwe

woninghuurdecreet valt. De verhuurder kan het contract inderdaad op elk moment opzeggen voor 'eigen betrekking'. Maar enkel als hij er zelf in komt wonen, kan hij het beëindigen voor het einde van de eerste driejarige periode. In dit geval wil zijn dochter het appartement betrekken. Deze zal dan ook nog een kleine drie jaar geduld moeten hebben. Voor contracten die onder toepassing van de oude woninghuurwet vallen, was het inderdaad mogelijk dat de dochter er vrij meteen na de aanvang in kon, maar voor contracten onder het nieuwe woninghuurdecreet kan een opzegging voor de dochter pas tegen het verstrijken van de eerste driejarige periode. Toch wel een hele opluchting voor Martine en Hans.

Onderhuur: waakzaamheid is geboden

Maryam slaat haar vleugels uit en heeft het ouderlijk huis verlaten. Ze woont voor het eerst zelfstandig. Ze heeft een tijdlang moeten zoeken, maar is uiteindelijk erg tevreden met haar eigen stek in een mooi herenhuis in het hartje van het oude stadscentrum van Antwerpen. Zij huurt de kamer echter niet rechtstreeks van de eigenaar van het gebouw. Ze heeft een contract van onderhuur voor twee jaar gesloten met Jules, die samen met zijn vriendin een contract (hoofdhuurcontract) onder het negenjarige duurstelsel heeft met de eigenaar. Onze onderhuurster is erg ontzet wanneer Jules haar al na een periode van zes maanden contacteert en een brief voorlegt die hij zelf van de eigenaar heeft ontvangen. Deze stelt dat hij geenszins toestemming gaf voor de onderverhuring. Hij eist dan ook van Jules om binnen de veertien dagen het contract met Maryam stop te zetten en ervoor te zorgen dat ze het pand verlaat.

Vanuit de vrees dat ze op zo'n korte termijn geen andere woning zal kunnen vinden, vraagt

Maryam advies aan de huurdersbond. Ze leert dat ze met de eigenaar geen contractuele relatie heeft en ze ten opzichte van elkaar dus derden zijn. De eigenaar heeft een contract met Jules, en Jules heeft een contract met Maryam. Tegelijk wordt Maryam erop gewezen dat de toestemming voor een onderverhuring wel degelijk een wettelijke vereiste is. De eigenaar zou in principe naar de vrederechter kunnen stappen om aan te voeren dat de vereiste toestemming ontbrak en aldus het huurcontract met Jules laten ontbinden, waardoor het onderhuurcontract van Maryam noodgedwongen ook een einde zal nemen. Jules is er echter rotsvast van overtuigd dat die toestemming er bij aanvang van het contract van Maryam wel degelijk was. Hij antwoordt de eigenaar dan ook per brief dat de selectie van de onderhuurder gebeurde volgens de voorwaarden gesteld door de eigenaar en dat hij Maryam persoonlijk aan hem had voorgesteld vóór het sluiten van het onderhuurcontract.

Niet veel later krijgt ze plots van Jules en diens vriendin te horen dat ze 'genoeg hebben van het gezever' en dat ze zelf het pand zullen verlaten. Nadien neemt ze kennis van een brief van Jules aan de eigenaar waarin hij zijn huurovereenkomst met één maand opzegt. Blijkbaar liet de eigenaar de (hoofd)huurovereenkomst niet registreren waardoor Jules inderdaad zonder opzeggingstermijn kan vertrekken. Onze onderhuurster had inmiddels geleerd dat de onderhuur nooit langer kan duren dan de hoofdhuur. In lichte paniek neemt ze opnieuw contact met ons op. Blijkbaar is de woninghuurwet op dit vlak heel duidelijk: wanneer de onderverhuurder, Jules dus, vroegtijdig een einde maakt aan de onderhuurovereenkomst, dient hij de onderhuurder een opzegtermijn van drie maanden te geven en een vergoeding te betalen van drie maanden huur. Wanneer Maryam Jules daarover in gebreke stelt, krijgt ze enkel een telefonische tirade terug. Ze overweegt nu de plotse en onrechtmatige beëindiging van haar huur voor te leggen aan de vrederechter.



DE ONZICHTBARE WOONCRISIS – JOY VERSTICHELE

Uitgangspunt van de Vlaamse wooncode: iedereen heeft recht op menswaardig wonen. Maar is dat nog voor iedereen haalbaar? Want wonen is met de jaren duurder geworden terwijl de kwaliteit van vele (huur)woningen vaak te wensen overlaat. Het is duidelijk dat de vrije markt er niet in is geslaagd dat recht voor iedereen te garanderen. Er is zelfs sprake van een heuse wooncrisis. Mensen wonen slecht, te klein, ongezond of te duur, onaangepast of onzeker. Sommigen wonen zelfs helemaal 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 onwerkelijk groot is geworden. Vraag is maar of de nieuwe Vlaamse regering de wooncrisis aan de onderkant van de woonmarkt zal aanpakken.

- > 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)

ONDERHOUD EN HERSTELLINGEN DOOR DE HUURDER — DEEL 2

Het nieuwe Vlaamse woninghuurdecreet, dat van toepassing is op elk huurcontract voor de hoofdverblijfplaats van de huurder gesloten vanaf 1 januari 2019, heeft een eigen regeling uitgewerkt voor wie welk gebrek in de huurwoning moet herstellen. In het vorige Huurdersblad schreven we al dat alle herstellingen voor de verhuurder zijn, behalve de herstellingen voor de huurder. Voor de huurder zijn – ter herhaling – het onderhoud en reinigen van de woning, herstellingen omdat hij zijn meldingsplicht niet is nagekomen of ten gevolge van een verkeerd gebruik of slecht onderhoud, brand- en waterschade, schade aangebracht door huisgenoten of onderhuurders, en tot slot de kleine herstellingen.

Kleine herstellingen

De huurder is verantwoordelijk voor de kleine en dagdagelijkse herstellingen om de kwaliteit van de woning op peil te houden. Naast een beperkte opsomming van dergelijke kleine herstellingen waarvoor de huurder geacht wordt verantwoordelijk te zijn (zoals het herstellen van het pleisterwerk van muren tot op een meter hoogte, vloertegels als er slechts enkele gebroken waren...), wordt in de woninghuurwet ook verwezen naar de plaatselijke gebruiken. Die zijn evenwel al lang achterhaald en komen uit een tijd waarin vrederechters weinig of geen zicht hadden op wat hun collega's aan de andere kant van het land hadden gevonnist. De digitalisering heeft ondertussen echter ook stilaan het justitieapparaat bereikt. Voor contracten die onder het Vlaamse

De plaatselijke gebruiken
worden naar de
prullenmand verwezen

woninghuurdecreet vallen, vallen de plaatselijke gebruiken weg en worden ze vervangen door een lijst van herstellingen die altijd als kleine herstellingen moeten worden beschouwd waarvoor de huurder moet instaan.

Het huurcontract kan enkel in het voordeel van de huurder van die lijst afwijken. Het contract kan zijn herstellingsverplichting inperken of uitsluiten, maar niet verzwaren of uitbreiden. De lijst is niet limitatief. Dat betekent dat ze niet volledig is. Het is ook onmogelijk om alle mogelijke zaken die in een woning kunnen stukgaan, op te lijsten. Zet is dan ook eerder richtinggevend. Zaken die er niet in voorkomen, moeten worden behandeld in de geest van de algemene beginselen waarmee de lijst begint.

Herhaling van de algemene principes

De lijst bevat dus tal van concrete herstellingen en onderhoudswerken die voor de huurder zijn. Maar ze begint met enkele algemene spelregels die huurder en verhuurder moeten naleven. De verhuurder is nog steeds verantwoordelijk voor ouderdom en overmacht, de huurder van zijn kant voor herstellingen door een foutief gebruik. Ook het gewone onderhoud en het reinigen (proper houden) van de woning is voor hem. Technische installaties die een specifiek onderhoud nodig hebben, zoals domotica, zonneboilers, warmtepompen, regenwaterpompen... moeten door de huurder worden onderhouden volgens de instructies van de fabrikant, die de verhuurder hem ter beschikking moet stellen. Als hij herstellingen moet uitvoeren, moet dat vakkundig. Is de huurder aan het prutsen geweest en waardoor verdere schade is ontstaan, dan komt dat voor zijn rekening, net zoals meerschade wanneer hij de verhuurder niet op de hoogte heeft gebracht van schade. De huurder moet wel enkel de dingen herstellen die voor hem bereikbaar zijn. Bereikbaar wil zeggen met een ladder van een redelijke afmeting maar niet van een steiger. Hoe lang die ladder dan precies moet zijn, wordt er niet bij verteld.

De lijst: de buitenkant van de huurwoning

De lijst begint met de herstellingen aan de buitenzijde. De huurder moet loskomende elementen van de afsluiting opnieuw vastzetten en de sloten ervan oliën, evenals de hengsels en sloten van de brievenbus. Bij verlies van sleutels vervangt hij deze zelf op eigen kosten. Hij staat ook in voor het onderhoud van de tuin. Dat omhelst het snoeien van bomen en struiken volgens de regels van de kunst, en het maaien en verticuteren van het grasperk. Ook moet hij voorkomen dat buitenkranen, waterbekkens of fonteinbecken bevroren en dat de afvoer op het balkon of terras, de dakgoot en afvoerpijp verstopt geraken door ophoping van dode bladeren. Maar zoals te lezen valt in de algemene beginselen die de concrete lijst voorafgaan, is deze plicht van de huurder beperkt tot de plaatsen die bereikbaar zijn met een ladder van een redelijke afmeting. Maar wat is een ladder van een redelijke afmeting? Is dat er ook een met valbeveiliging?



Wie staat in voor onderhoud en
hygiëne in de woning?

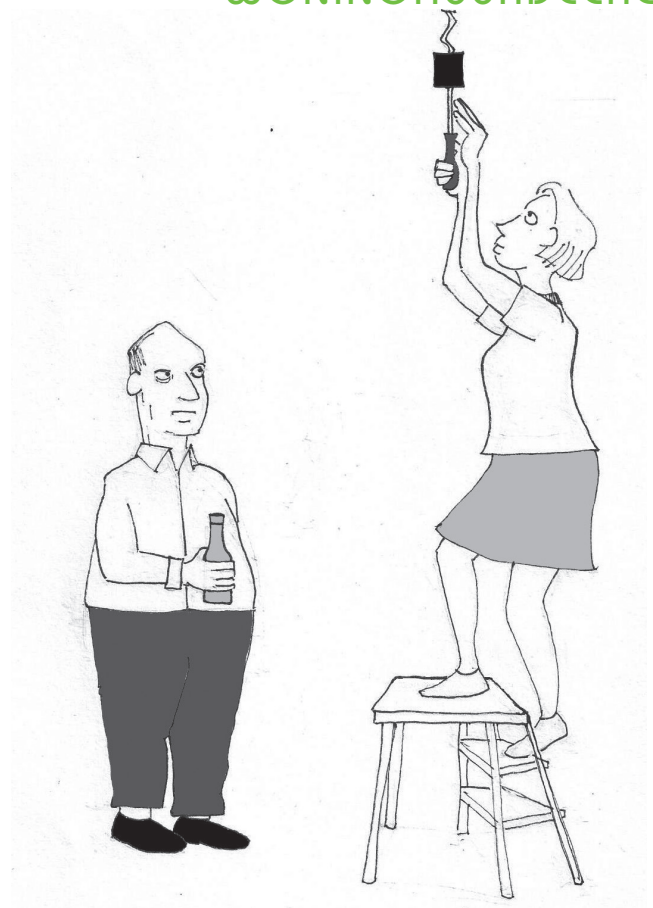
Hij vervangt ook het glas van de ramen als die gebroken zijn, evenals ontbrekende stopverf en siliconen. Om ervoor te zorgen dat ze goed blijven werken, moet hij de rolluiken regelmatig gebruiken. Is het rolluiklint aan vervanging toe, dan is dat voor hem. Hij moet de luiken ook regelmatig smeren. Bevat het raamkader een afvoerkanaal, dan moet hij dat vrijhouden om condensatievocht te voorkomen. Hetzelfde geldt voor verluchtingsroosters of andere verluchtingssystemen. Ook hier moet hij hengsels en sloten oliën en loskomende scharnieren vastschroeven en oliën, en schrammen bijwerken. Hetzelfde geldt voor loskomende scharnieren van deuren. Ook die moet hij vastschroeven en sowieso moeten die worden geolied. Hij vervangt verloren gegane sleutels en afstandsbediening van de garagepoort, alsook de batterijen van de bel, de parlofoon of videofoon en beveiligingssystemen. Garagepoorten moeten regelmatig worden gebruikt om de goede werking ervan te verzekeren. Gleuven verdienen geolied te worden.

De huurder staat ook in voor het regelmatig vegen van de schoorsteen. Hoe frequent dit moet, hangt af van de verwarmingsbron. Zo is steenkool of stookolie vervuilerend dan aardgas. Beschikt de woning over een extensief groendak (met mossen, vetplanten en grassen), dan moet hij die bijmesten en spontaan gegroeide planten uitroeien. Extensieve groendaken hebben een minimaal onderhoud nodig. Het is niet de bedoeling dat ze worden betreden, behalve dan voor het onderhoud. Beschikt het dak over lichtkoepels, dan moet de huurder de hengsels en sloten oliën en losgekomen scharnieren vastschroeven en oliën. Hij staat ook in voor het ruimen van de regenwater- en de septische put. Voor contracten die onder de woninghuurwet vallen, is dat laatste voor de verhuurder, tenzij het contract zelf bepaalt dat dit een karwei voor de huurder is.

De lijst binnenshuis

Maar ook de binnenzijde verdient de nodige aandacht. De huurder moet zelf aangebrachte nagels, krammen en vijzen in muren en plafonds verwijderen en de schade herstellen. Hij moet ook schade door onvoldoende verluchting herstellen, op voorwaarde dat die voldoende verluchtingsmogelijkheden voorhanden zijn. Hij moet het schilderwerk in goede staat onderhouden, wat betekent dat hij vegen, vuil, vetplekken, tekeningen... verwijdert en schade aan de muur, zoals putten en gaten, herstelt. Kleurverschil door meubels of kaders valt niet onder zijn verantwoordelijkheid. Herschilderen is enkel nodig als hij moeilijk overschilderbare kleuren heeft gekozen. Hetzelfde geldt voor behangpapier. Scharnieren van binnendeuren moeten worden geolied en vastgeschroefd als die zijn losgekomen. Hij vervangt de sleutels als hij die kwijt is. Zonder toestemming van de verhuurder mag hij de parketvloer niet plastificeren. Kleurverschil door meubels of tapijten valt niet onder zijn verantwoordelijkheid. Ook binnen mag hij de verluchtingsroosters niet afdekken. Hij maakt loskomende trapleuningen of balustrades zelf vast, tenzij ze moeten worden vervangen.

Daarnaast vervangt hij defecte zekeringen in de zekeringkast en onbehoorlijk werkende stopcontacten en verlichtingsschakelaars, en schermt hij elektriciteitsdraden af met klemmen van het lichtpunt als die niet worden gebruikt. Is er een zonneboiler en/of warmtepomp, dan moet hij die regelmatig laten nakijken en specifieke onderdelen reinigen en



de werkvloeistof bijvullen of vervangen. Hij laat de (centrale) verwarmingsketel en/of waterverwarmer periodiek reinigen (om de twee jaar als er op aardgas wordt verwarmd, jaarlijks als dat met steenkool of stookolie gebeurt). Hij verzekert ook het ontkalken en het reinigen van gasmonden en kranen. De radiatorkranen moeten regelmatig worden gebruikt en ontlucht en de airco of ander ventilatiesysteem moeten periodiek worden nagekeken, wat ook het reinigen van de filter inhoudt en het bijvullen van de koelvloeistof. In de lijst staat niet dat de huurder instaat voor het vervangen van een defecte lamp. Maar in een andere lijst van het woninghuurdecreet, die de verdeling van de kosten en lasten tussen huurder en verhuurder regelt, staat dat de huurder instaat voor de kleine herstellingen in de gemeenschappelijke delen, zoals het vervangen van een defecte lamp.

Ook verwisselt hij de batterijen van de rookmelders en laat hij periodiek brandblusapparaten en beveiligingssystemen nakijken. Hij voorkomt dat waterleidingen bevriezen en dat afvoerbuizen, sifons en riolering en in de keuken de gootsteen verstopt geraken. De huurder verwijdert ook kalkaanslag in bad, douche en lavabo en keuken en gebruikt geen bijtende producten. Hij herstelt lekkende kranen, tenzij ze aan volledige vervanging toe zijn. Hij ververst afpellende siliconen tussen bad, douche en lavabo en gootsteen en de muur en tussen toilet en muur of vloer. Hij vernieuwt de vlotter als die in het toilet lekt, tenzij die niet toegankelijk is, en de hendel of trekkoord. Zitten de scharnieren en vijzen van de toiletbril en deksel los, dan moet hij die vastschroeven. En hij voorkomt dat het toilet verstopt geraakt. Bij de vervaldatum vervangt hij de gasdarm van het fornuis als hij dat fornuis zelf zou hebben geplaatst. Hij vervangt de filter en de lampen van de dampkap. Tot slot bestrijdt hij zelf ongedierte, tenzij dit al aanwezig was bij de aanvang van de huur.

DAKISOLATIE VERPLICHT VANAF 2020

Elke woning in Vlaanderen moet aan een aantal minimale vereisten voldoen. Woningen die daar niet aan voldoen, kunnen ongeschikt of onbewoonbaar worden verklaard. Hoewel alle panden die voor bewoning gebruikt worden, hier moeten aan voldoen, worden enkel huurwoningen gecontroleerd.

Minimale kwaliteitsvereisten

Maar die minimale kwaliteitsvereisten vastleggen, is geen evidentie. Waar leg je de grens? Als je die voorwaarden te hoog legt, dreigen er veel huurwoningen van de markt te verdwijnen. Het stond begin november 2019 overal in de kranten. Veel verhuurders verkopen hun – meestal oudere – verhuurde woningen omdat ze het niet meer zien zitten nog meer investeringen in die woningen te doen. Goed voor mensen die een woning willen kopen en het zien zitten om die te renoveren, want de verkoopprijs ligt dan iets lager dan normaal. Maar uiteraard is dat minder goed nieuws voor de huurder, omdat zo de nu al krappe huurmarkt nog kleiner wordt. Tegenargument van de verhuurders is dat ze dan investeren in nieuwbouwappartementen, die wel voldoen aan de normen, die dan verder worden verhuurd. Uiteraard gebeurt dit dan aan duurdere huurprijzen (we zitten dan in het duurdere segment), zodat huurders met de lagere inkomens nog meer uit de boot vallen. Maar leg je de vereisten te laag, dan zullen huurders

in mensonterende situaties terechtkomen, wat uiteraard ook niet de bedoeling kan zijn.

Daarenboven veranderen onze behoeftes, waardoor die vereisten altijd en voortdurend in evolutie zijn. Vijftig jaar geleden was een buitentoilet bijvoorbeeld doodnormaal, maar vandaag verwachten we van een toilet toch dat het van binnenuit bereikbaar is. Vroeger waste de mensen zich in de keuken aan de pompbak omdat veel woningen niet over een eigen badkamer beschikten. Ook het belang van een rookmelder werd enkele decennialang geleden amper benoemd, maar staat nu buiten kijf. Zo gaat het ook met de energievereisten van een woning. De klimaatproblematiek zet dit nu nog sterker in de agenda. Het is dan ook niet onlogisch dat we van een woning de dag van vandaag ook mogen verwachten dat deze enigszins geïsoleerd is. Niet gebruikte energie is tenslotte nog steeds de duurzaamste en goedkoopste energie. Vandaar dat de overheid ook enkele kwaliteitsvereisten aan huurwoningen oplegt qua energiezuinigheid en isolatie.

Overal verplichte dakisolatie

Dakisolatie en dubbel glas

Om die laatste reden werd zeven jaar geleden al beslist dat woningen die in 2020 geen dakisolatie zouden hebben, ongeschikt zouden worden verklaard. Voor de technici onder ons. Een dak is onvoldoende geïsoleerd wanneer het niet beantwoordt aan de minimale isolatienorm. Als minimumnorm geldt een R-waarde dakisolatie van $0,75 \text{ m}^2 \text{ K/W}$. Dit stemt overeen met een laag specifiek isolerend materiaal van 3 tot 4 cm (maar dit verschilt naar gelang van het gebruikte materiaal). Als isolatiemateriaal beschouwt men materialen met een lambdawaarde van hoogstens $0,10 \text{ W/mK}$. Een geïsoleerde zoldervloer op een onverwarmde zolder kan er ook voor zorgen dat de woning beantwoordt aan de isolatienorm. De R-waarde geeft het warmte-isolerende vermogen (warmteweerstand) van een materiaallaag aan. Het wordt vaak gebruikt als isolerende waarde van dubbel glas, muren, vloeren en daken. Ze wordt uitgedrukt in $\text{m}^2 \text{ K/W}$. Hoe groter R, hoe groter de weerstand die de warmtedoorgang ondervindt en dus hoe beter het materiaal isoleert. De lambdawaarde geeft dan weer de warmtegeleidbaarheid van een materiaal weer. Ze wordt uitgedrukt in W/mK . Hoe hoger de waarde, hoe beter de warmte wordt geleid en dus hoe minder goed het materiaal isoleert. Maar ook de dikte van het materiaal speelt een rol. Vandaar dat materialen met een lage lambdawaarde niet altijd beter isoleren dan materialen met een iets hogere waarde.

Vanaf 1 januari 2020 krijgt je woning ook een aantal strafpunten wanneer ramen van leefruimtes geen dubbel glas hebben. Vanaf 2023 leidt dit loutere feit zelfs tot een ongeschiktheid. Niks houdt je verhuurder echter tegen om beter te doen en bijvoorbeeld meteen hoogrendementsglas te plaatsen.

EPC-score

Zoals in het vorig Huurdersblad aangehaald, heeft de Vlaamse regering een uitweg voorzien. Woningen die geen dakisolatie hebben, kunnen ook aan de norm voldoen wanneer ze een EPC-score hebben die een maximale grenswaarde heeft. Voor een open bebouwing is dit 600 kWh/m^2 , voor een halfopen bebouwing is dit 550 kWh/m^2 , voor een gesloten bebouwing 500 kWh/m^2 en voor een appartement 400 kWh/m^2 .



HET VERHAAL ACHTER HET JEF LINGIERPLEINTJE (BERINGEN)

Jef Lingier was jarenlang drijvende kracht achter Huurderssyndicaat Limburg. Het volgende zou voor hem de meest uitdagende en memorabele opdracht worden in zijn loopbaan als buurtopbouwwerker.



Jef Lingier

In 2003 ging hij aan de slag in de Posthoornwijk, op het voormalige mijnterrein in Beringen. 58 huizen in één straat, de Waterstraat. Een doodlopende straat, en de mensen leefden er ook figuurlijk in een doodlopend straatje. Criminaliteit, druggebruik, vandalisme, hiervoor stond de buurt bekend. Jongeren zonder toekomst die de oudere bewoners terroriseerden. 'Het Vlaams Woningfonds heeft geblunderd door deze wijk hier zo te bouwen', was het oordeel van de overheidsdiensten. Jef stelde zijn eisen voor hij aan zijn 'onmogelijke' opdracht begon: hij ging Turkse les volgen, weigerde om het buurthuis als uitvalsbasis te gebruiken en hij stond erop dat er een jongerenwerker werd aangeworven. Hij ging van start met een vraagronde, en belde aan elk huis aan. Bij de Turken (60 % van de inwoners) en andere mensen met een migratieachtergrond werd hij uitgenodigd om een kop thee te drinken. De gesprekken met de Vlamingen speelden zich vaak af aan de voordeur. Het pestgedrag van de jongeren kwam telkens als pijnpunt terug. Jef herhaalde zijn ronde maandelijks. Hij bezocht ook een hele reeks partners, zoals de politie, de burgemeester, de schepen van sociale zaken, de integratiedienst, het OCMW, de stadswachten, de scholen... Het Vlaams Woningfonds negeerde echter aanvankelijk zijn vraag om medewerking.

Twee bewoners, een man en een vrouw van Turkse origine, boden zich aan om mee aan de

slag te gaan. Op 19 adressen voelde Jef zich altijd welkom voor een thee- of koffieklets. En zo geraakte hij vertrouwd met de mensen. Het adagio van Luc Verbeke (Samenlevingsopbouw Vlaanderen) werd ook zijn lijfspreuk: 'Je moet de mensen graag zien'.

Deze warme medemenselijke aanpak sloeg aan. Na drie maanden was er al een buurtfeest dat het enthousiasme aanwakkerde. Even later hielpen de bewoners met de aanleg van een basketbalterrein, en achteraf zat iedereen samen aan een kampvuur. Een voor een kregen de huisjes een voortuintje (na het weghalen van de tegels), de buurt werd ingekleed met hagen, struiken en bomen. Een rapgroep nam een demo op. De huiswerkklass groeide. Er kwam een dansgroep, er werd een film gemaakt over het leven in de Waterstraat. Acht Turkse mannen vormden een ploeg van 'buurtvaders': zij hielden elke avond van 19 tot 23 uur het buurthuis open en hielden een oogje in het zeil in de wijk. Niet door controle maar door communicatie. De band tussen vaders en zonen werd hersteld. De wijk werd veel rustiger en vreedzamer. Na twee jaar kwam er sleet op de formule van de buurtvaders, en na vier jaar stopte dit initiatief. Maar dit betekende geen volledige terugval. Het klimaat was definitief omgebogen. De zonechef van de politie en de wijkagent werkten vol overtuiging mee. Ook de schepen van sociale zaken zette zich extra in, en de burgemeester volgde. Jef werd op handen gedragen. Jef: 'In 2007 werd er darmkanker bij mij vastgesteld, en ik moest afhaken. Mijn afscheid werd er een om nooit te vergeten: een groot feest in een grote tent. En buiten mijn weten werd er een straatnaambord onthuld, dat van het Jef Lingierpleintje. Wie wat geregeld heeft, blijft me een raadsel. De organisatoren hadden ook mensen van de VRT op de been gebracht, en het evenement haalde het televisienieuws.'

WEET JE ...

Het Jef Lingierpleintje is een officiële plaatsnaam. Maar hij is wel terug te vinden via Google Maps.

HUURDERS SCHRIJVEN

In het vorige Huurdersblad verwezen we al naar de digitale nieuwsbrief van de huurdersbonden. Ondertussen bereikte ons onderstaande noodkreet van een huurder in zijn moeizame zoektocht naar een nieuw huuronderkomen...

'Ik ben 72 jaar en woon ten noorden van Antwerpen. Ik presenteer me als iemand die het momenteel erg moeilijk heeft met de huidige wooncrisis. Ik las het artikel van Joy Verstichele van het Vlaams Huurdersplatform, waarin hij onder meer zegt dat die crisis catastrofaal dreigt te escaleren. Volgens mij is ze al geëscaleerd, en hoe! Ik zoek al maandenlang naar een appartement om te huren, door omstandigheden kan en wil ik niet meer op mijn huidige adres blijven wonen. Wil daar zo dringend mogelijk weg. Een lange intensieve zoektocht bracht me nergens en ik ben zéér ontmoedigd. Overal word ik gelijk afgescheept, mijn pensioen van bijna 1.300 euro is te laag en mijn leeftijd te hoog. Wanneer ik mijn leeftijd moet zeggen, herinneren ze zich plots dat de woonst net verhuurd is, later zie ik dan op internet dat dit niet waar is. Spijtig dat de eigenaars hun toekomstige huurders niet meer persoonlijk ontmoeten, alles wordt langs vastgoedkantoren geregeld. Ik ben absoluut geen oude man die binnenkort klaar is voor het ouderlingentehuis, integendeel, ik ben een gezonde, actieve, creatieve man die er veel jonger uitziet en heb de energie van een vijftiger. En wat de huur betreft, ik betaal al 25 jaar met een bestendige opdracht aan de bank 650 euro per maand zonder enige onderbreking tot op heden.

Mijn twee laatste huisbazinnen hebben elk een referentiebrieven geschreven waarin staat dat ik steeds een trouwe huurder ben geweest die nooit voor problemen heeft gezorgd, dat ik veel verantwoordelijkheidsgevoel heb, proper ben, vriendelijk en sociaal ingesteld, van een rustige omgeving houdt. En dat ik de woning in perfecte staat onderhoudt, en de woonregels ken. Van mijn bank heb ik een brief gekregen dat ik al mijn lopende financiële verplichtingen tegenover de bank nakom. Dit sinds 1994. Ik vraag me af waarom ik dan maar geen leuk appartementje kan vinden waarin ik een nieuwe thuis kan creëren. Het lijkt dat je op mijn leeftijd geen recht meer hebt op een dak boven je hoofd, ondertussen stijgen ook de prijzen maar... Ik denk niet dat politici woonzorgen hebben en empathie voor mensen die in schrijnende woonsituaties terecht komen, of in de nabije toekomst op straat moeten gaan leven. Dit is zo ontmoedigend! Ik ken ook een kennis die zeven jaar moet wachten op een serviceflat en reeds 76 jaar is! Ik hoop dat mijn brief niet genegeerd wordt en in de prullenbak verdwijnt. Dit is niet alleen mijn probleem maar dat van vele alleenstaanden.'

NIEUW VLAAMS REGEERAKKOORD SLUIT OGEN VOOR ECHTE PROBLEMEN OP HUURMARKT



Private huurders worden aan hun lot overgelaten en (kandidaat-)sociale huurders worden met nog meer argwaan behandeld. Dat is de harde conclusie na het doorlezen van het kersverse Vlaams regeerakkoord. Ondanks de sterk gedocumenteerde wooncrisis is de boodschap duidelijk niet aangekomen bij onze vernieuwde Vlaamse meerderheid. Waarover gaat het allemaal?

Woonbonus

De prijsopdrijvende woonbonus wordt afgebouwd, maar de vrijgekomen middelen vloeien helaas niet naar de sociale en private huurmarkt, terwijl net hier de noden het hoogst zijn. Dat is een gemiste kans om in te zetten op een rechtvaardiger woonbeleid, zoals trouwens al te lezen was in enkele vorige Huurdersbladen (zie onder

meer de nummers 208, pagina 12 en 210, pagina 10 op www.huurdersbond.be).

Sociale huurmarkt

Ondertussen staan er vandaag meer dan 155.000 mensen op de wachtlijst voor een sociale woning. Die zoeken nu noodgedwongen hun plekje op de private huurmarkt, waar woningen vaak onbetaalbaar en/of ronduit van slechte kwaliteit zijn, en eigenlijk zelfs gewoon niet zouden mogen worden verhuurd. Een fikse versnelling in de aanbouw van nieuwe sociale woningen is dan de oplossing bij uitstek.

Met de huidige lage rente zou dit trouwens een uitstekende overheidsinvestering zijn. Met een investeringsritme dat niet ambitieuzer is dan het huidige, zitten we absoluut niet op goede weg. Zo blijft ons percentage sociale huisvesting rond de 6,5 % van het totale woningpatrimonium hangen. Tegenover onze buurlanden een peulschil.

Daarenboven wordt de verplichting voor gemeenten om voldoende sociale woningen te bouwen (het bindend sociaal objectief) niet hard gemaakt. Gemeenten die halsstarrig weigeren om hun aandeel te voorzien, zullen met zachte hand worden aangespoord om toch hun deel te doen. Maar van een harde verplichting met consequenties is opnieuw geen sprake. Sommige gemeenten en steden willen echter meer doen dan wat hen door Vlaanderen wordt opgelegd. Maar als hun ambitie verder reikt dan 15 % sociale woningen, dan zullen ze dat op eigen kosten moeten doen en kunnen ze niet rekenen op de Vlaamse regering. Ook lijken de budgetten in de eerste plaats gericht op renovaties. Die focus is uiteraard goed en zelfs broodnodig, maar mag niet ten koste gaan van investeringen in nieuwbouw.

De schaarste aan sociale woningen wordt dus niet opgelost, maar de toewijzing zal wel anders gebeuren. Chronologie wordt de absolute leidraad. Betekent dit dan dat er geen voorrang meer zal zijn voor de sociale huurder die niet langer in een aangepaste woning woont of voor de private huurder die uit zijn huis moet wegens een onbewoonbaarverklaring? Er is in elk geval geen ruimte meer voor het puntensysteem van de sociale verhuurkantoren. Nochtans konden deze voorrangssystemen veel beter inspelen om de meest dringende woonbehoeftes op te lossen.

Wordt sociaal huren nog duurder?

Maar het beleid baseren op de acute woonbehoefte is blijkbaar niet van tel voor deze regering. Want je zal vanaf nu ook in de voorgaande

tien jaar minstens vijf jaar ononderbroken in een gemeente moeten wonen als je bovenaan de wachtlijst wil komen. Deze mensen zullen namelijk voorrang krijgen. Zelfs als ze binnen een lokaal toewijzingssysteem met voorrang van specifieke doelgroepen vallen, zullen ze die lokale binding moeten kunnen aantonen. Moet je dus verhuizen wegens je werk of een echt-



Huren in het nieuwe regeerakkoord

scheiding naar een andere gemeente, dan ben je ook meteen je opgebouwde wachttijd kwijt. En zo wordt het voor nieuwkomers ook onmogelijk om sociaal te huren, waardoor ze in handen van huisjesmelkers worden geduwd en hun integratie net wordt bemoeilijkt.

Kandidaten voor een sociale huurwoning zullen nu, naast een inkomenstoets, ook een vermogenstoets moeten doorstaan. Maar ook eens je sociale huurder bent, moet je blijvend aan tal van voorwaarden voldoen. Dat waren er al een aantal, maar het worden er nog meer en ze worden nog strenger. De taalvaardigheid van het Nederlands wordt opgetrokken tot een hoger niveau en wie niet aan het werk is, wordt verplicht om zich in te schrijven bij de VDAB.

En zoals het klaarblijkelijk hoort in de sociale huurregelgeving, moet in elke legislatuur ook de huurprijsberekening wijzigen. De vorige regering besliste al om wijzigingen in te voeren tegen 1 januari 2020, maar de nieuwe regering wil nu opnieuw wijzigingen doorvoeren. Het lijkt er op dat de sociale huurprijzen nog meer zullen loskomen van het inkomen.

En ook voor deze legislatuur staat een vereenvoudiging van het sociaal huurstelsel in het regeerakkoord, maar als alle hierboven opgenoemde wijzigingen zouden worden doorgevoerd, zal het eerder (nog) complexer dan eenvoudiger worden. Een begin van digitalisering in de sector kunnen we aanmoedigen, zolang er ook voldoende dienstverlening blijft voor kandidaat-huurders die hier niet mee vertrouwd zijn.

Een sociale huurder van wie de vrederechter het huurcontract ontbindt, zal zich voor een termijn van drie jaar niet meer opnieuw kunnen inschrijven bij om het even welke huisvestingsmaatschappij. Nadien moet hij ook nog eens de normale wachttijd doorlopen, waardoor je makkelijk zes jaar niet sociaal kan huren. Het is zeer de vraag op welke woonoplossing die mensen dan wel kunnen rekenen.

Private huurmarkt

Op de private huurmarkt, waar alle statistieken dieproud kleuren in zowel kwaliteit als betaal-

Geen extra middelen voor huursubsidie en huurpremie?

baarheid, is enige ambitie ver te bespeuren. Meer nog, de problemen worden zelfs ontkend, want in de inleiding van het regeerakkoord lezen we letterlijk: 'we houden de privé-huurmarkt kwalitatief en betaalbaar'. Hoezo 'houden'? 47 % van de private huurwoningen zijn ontoereikend qua kwaliteit. 52 % van de private huurders betaalt meer dan een derde van zijn inkomen aan huur en drie op tien private huurders houdt na het betalen van de huur onvoldoende over om menswaardig te leven. Dat blijkt allemaal uit recente onderzoeken van het Steunpunt Wonen.

Van een financiële injectie voor de uitbreiding van huurpremies en huursubsidies is geen spoor. Van geconventioneerd verhuren (= verhuurder krijgt overheidssteun om schappelijk te verhuren) is evenmin sprake. Discriminatie denken ze nog steeds op te lossen met een zoveelste sensibiliseringscampagne. Geen sprake van controle en sanctionering via praktijktesten. Hoe een zwarte lijst met 'malafide huurders en verhuurders' te verzoenen is met de regels inzake privacy, is ons een raadsel. En de aanpak van dak- en thuisloosheid blijft hangen in vage concepten waaraan een eigen betekenis wordt gegeven. Nochtans wordt dit belangrijker dan ooit, want als er ook in de sociale huur geen toewijzingen meer zijn op basis van urgente woonnood, zullen mensen nog langer dak- of thuisloos zijn.

Een nieuw woningkwaliteitsbeleid was sowieso al gepland voor 2021. Richting 2050 zal als extra

kwaliteitsvoorwaarde gefaseerd voldaan moeten worden aan een maximale EPC-score. Daarnaast zullen private woningcontroleurs worden ingeschakeld om de kwaliteit van een woning na te gaan. Of een conformiteitsonderzoek bij verhuring verplicht wordt, blijft afhangen van het lokale bestuur. We lezen in elk geval nergens het tegendeel. Om een herhuisvestingsbeleid uit te bouwen, kunnen noodwoningen worden gebouwd. Wat we daaronder moeten verstaan, is erg onduidelijk. Bovendien staat achter elke vraag voor een noodwoning ook een vraag voor een volwaardige definitieve woonoplossing.

Middenveld

Tot slot stellen we vast dat zowel de Vlaamse Woonraad als een aantal middenveldorganisaties (Unia, Minderhedenforum, Steunpunt Mens en Samenleving) worden afgebouwd of onderuit gehaald. Nochtans zijn dit zeer waardevolle organisaties om tot gedragen standpunten te komen vanuit wat zich in de realiteit afspeelt. We betreuren dan ook dat deze kanalen om het beleid beter te informeren en adviseren, dreigen te verdwijnen. We maken ons daarnaast ook zorgen over hoe mensen in armoede verder een stem zullen krijgen in het beleid.

Het Vlaams Huurdersplatform, de huurdersbonden en VIVAS hebben heel wat vragen bij het nieuwe regeerakkoord. We maakten alvast onze bezorgdheden over aan de nieuwe minister voor wonen, Matthias Diependaele (N-VA).



Wonen in het nieuwe regeerakkoord

NIEUWE WIJZIGINGEN SOCIALE HUUR MET INGANG VAN 2020 — DEEL 2

Vlaams Huurdersplatform stapt naar Raad van State

Het Vlaams Huurdersplatform (VHP), dat zowel de huurdersbonden als de Vlaamse sociale huurdersgroepen, verenigd in VIVAS, ondersteunt, stapt naar de Raad van State. Aanleiding zijn de soms de heel erg nadelige wijzigingen in de sociale huur door het besluit van de Vlaamse regering van 24 mei 2019 (zie ook vorig Huurdersblad voor andere accenten). Het VHP vraagt de vernietiging van sommige van deze bepalingen. De vorige Vlaamse regering had op de valreep, net voor de verkiezingen van mei 2019, nog enkele ingrijpende wijzigingen aangebracht aan de sociale huurreglementering, die van kracht worden op 1 januari 2020.

Wijzigingen nadelig voor sociale huurder



Hieronder volgt een opsomming van de wijzigingen die het VHP aanvecht. Uiteraard kan het nog een hele tijd duren (mogelijks tot twee jaar) vooraleer de Raad van State een uitspraak doet.

Bijhouden privacygevoelige informatie van sociale (kandidaat-) huurders met inbegrip van gewezen sociale huurders

Deze informatieverwerking en -uitwisseling is nodig om na te gaan of men voldoet aan de voorwaarden om sociale huurder te worden en aan de verplichtingen om sociale huurder te blijven. Onze privacywetgeving vereist evenwel dat voor de aanleg, verwerking en uitwisseling van privacygevoelige informatie in databestanden, er een wettelijke (decreta)le rechtsgrond voorhanden is. De Raad van State heeft reeds bij het ontwerp van besluit opgemerkt dat die

decreta)le rechtsgrond er niet is. De regeling is dus strijdig met de grondwettelijke bescherming van onze privacy. Een inmenging in het recht op de eerbiediging van het privé- en gezinsleven is slechts mogelijk door regels die zijn aangenomen door een democratisch verkozen beraadslagende vergadering. Een decreta)le rechtsgrond kan zorgen voor een afdoende rechtsbescherming zodat sociale verhuurders geen beroep doen op onwettige informatie-uitwisseling om na te gaan of sociale huurders aan hun verplichtingen voldoen.

Afbouw van de reglementaire voorrang voor een zittende sociale huurder wanneer door nieuwe gezinssamenstelling de woning niet langer is aangepast aan de

gezinssamenstelling of handicap van een van de gezinsleden

Wie door een gewijzigde gezinssamenstelling niet langer een aangepaste sociale huurwoning betreft, krijgt in het toewijzingssysteem voorrang om te verhuizen naar een aangepaste huurwoning bij dezelfde huisvestingsmaatschappij. Die regel blijft gehandhaafd als de gezinssamenstelling wijzigt door geboorte, adoptie, pleegzorg of gezinshereniging. Maar dat is niet langer het geval in andere situaties van veranderende gezinssamenstelling. Denk bijvoorbeeld aan

een nieuw samengesteld gezin waarbij beide partners elk met hun kinderen willen samenwonen, terwijl de huidige woning hiervoor veel te klein is. Zij krijgen geen voorrang. Hierdoor wordt het recht op wonen voor deze personen geschon-

den, alsook hun recht op gezinsvorming, terwijl zij wel woonbehoefte hebben (want ze zijn al sociale huurder).

Afzwakking reglementaire voorrang voor wie noodgedwongen de woning moet verlaten na een onbewoonbaarverklaring gesteund op de Vlaamse wooncode

In de huidige regelgeving kan een sociale huurder die kennis neemt van een advies tot onbewoonbaarverklaring of structurele ongeschiktheidverklaring, met het advies tot ont-ruimingsverplichting, vanaf dat moment als kandidaat-huurder van een sociale woning een

Niet elke wijziging in de gezinssamenstelling geeft recht op aangepaste woning

absolute voorrang inroepen als in dezelfde gemeente een aangepaste sociale woning van dezelfde huisvestingsmaatschappij vrijkomt. Die reglementering wordt op twee punten gewijzigd.

Een advies door een gemachtigd ambtenaar volstaat niet langer. Voortaan is nu het daadwerkelijke besluit van de burgemeester vereist. Behalve in geval van noodwoning, moet de huurder deze onbewoonbare woning zolang blijven bewonen, ook al weet hij dat er een veiligheids- of gezondheidsrisico is. De reglementaire voorrang vervalt wanneer na het besluit van de burgemeester, ten gevolge van uitgevoerde werken, de woning opnieuw aan de normen beantwoordt. Zelfs als de huurder die woning noodgedwongen moet verlaten omdat de rechter van oordeel is dat de huurovereenkomst van bij de aanvang nietig was omdat ze van bij de aanvang niet beantwoordde aan de elementaire kwaliteitsnormen.

Ten slotte moet de huurder door 'een verklaring op eer' bewijzen (?) dat hij niet zelf verantwoordelijk is voor de gebreken. Als dat niet zo is, riskeert hij later het verlies van de sociale woning en moet hij de sociale korting terugbetalen. Een dergelijke sanctie is in het licht van het recht op wonen, buiten alle verhouding en kan alleen als die verklaring te kwader trouw zou zijn afgelegd.

Onredelijk korte termijn voor erfgenamen om na het overlijden van de langstlevende huurder de woning te ontruimen en terug te geven.

Erfgenamen moeten bij het overlijden van de langstlevende huurder en zonder dat er nog andere bewoners wonen, de woning ontruimen en in dezelfde staat teruggeven, uiterlijk voor de eerste dag van de maand die volgt op het overlijden, zonder dat deze termijn korter mag zijn dan vijftien werkdagen. Die bepaling is onreglementair omdat eveneens met ingang van 1 januari 2020 de Vlaamse wooncode op dit punt wijzigt. De wooncode bepaalt namelijk dat de huurovereenkomst van rechtswege wordt beëindigd op het einde van de tweede maand na het overlijden van de laatste huurder. Een reglementaire bepaling door de Vlaamse regering mag geen afbreuk doen aan een decretale bepaling gestemd door het Vlaams parlement.

Verplichting om wie tijdens de sociale huur kosteloos een woning verwerft, zelfs in gedeeltelijke eigendom, deze binnen het jaar te vervreemden op sanctie van opzegging van de huurovereenkomst

Deze sanctie is vanuit het recht op wonen bekeken, buiten alle verhouding, omdat het kan leiden tot het verlies van de sociale huurwoning, wat een van de meest ingrijpende vormen is van een schending van het grondwettelijk recht op een behoorlijke huisvesting. Het gedeeltelijk in volle eigendom hebben van een woning is geen pertinente woonbehoefte toets omdat dit geen exclusief recht oplevert om deze woning daadwerkelijk te betrekken. En nog veel minder indien deze woning zich in het verre buitenland bevindt. Bovendien wordt zelfs niet nagegaan of deze woning wordt verhuurd. Evenmin wordt er een minimale venale (bij

Een deel van een woning
verwerven, betekent niet
noodzakelijk dat je daar
ook kan gaan wonen



verkoop) of huurwaarde (kadastraal inkomen) vastgelegd, zoals wel het geval is in het Brussels Gewest.

Bij ontbinding door wanprestatie door de huurder is een wederinhuringsvergoeding verschuldigd waarbij ook rekening wordt gehouden met de toewijzingsprocedure

Wanneer een sociale huurder wegens ernstige of blijvende tekortkomingen wordt opgezegd, dan betaalt hij na het einde van de huur uiteraard geen huur meer. Wanneer momenteel de sociale huurovereenkomst wordt ontbonden door de rechter omwille van een ernstige of blijvende tekortkoming, kent die nagenoeg nooit een wederinhuringsvergoeding toe (= vergoeding ter derving van huurinkomsten in afwachting van een nieuwe huurder), omdat er genoeg kandidaat-sociale huurders zijn. Enkel bij ernstige huurschade wordt dit toegestaan.

Nu bepaalt de nieuwe regeling dat voor de bepaling van de tijd die nodig is voor de wederverhuring, ook rekening wordt gehouden met de toewijzingsprocedure. Dat is strijdig met het principe dat een huurder die ten gevolge van een contractuele fout schade toebrengt, de verhuurder alleen moet vergoeden voor de schade die een rechtstreeks gevolg is van zijn contractuele wanprestatie. De tijd die ten gevolge van de toewijzingsprocedure nodig is om een andere huurder te vinden, is niet het gevolg van de wanprestatie door de huurder. Deze schadevergoeding is dus buiten verhouding en strijdig met het grondwettelijk recht op wonen. Bovendien worden nalatige sociale huurders wiens contract door de rechter wordt ontbonden in vergelijking met nalatige sociale huurders wiens contract door de sociale verhuurder wordt opgezegd, verschillend behandeld. En dat is strijdig met het gelijkheidsbeginsel.

HONDERD JAAR VLAAMSE MAATSCHAPPIJ VOOR SOCIAAL WONEN:

SOCIAAL WONENDAG

Veel interesse op de sociale wonendag



De Vlaamse maatschappij voor sociaal wonen (vmsw) en de Vereniging van Vlaamse huisvestingsmaatschappijen (vvh) vierden op zondag 13 oktober 2019 honderd jaar sociaal wonen met *de sociale wonendag*. Bij de vmsw kunnen lokale huisvestingsmaatschappijen onder meer terecht voor financiële ondersteuning voor en technische hulp bij sociale nieuw- en vervangbouw. De vvh verdedigt dan weer de belangen van die huisvestingsmaatschappijen. Uit de puinhopen van de Eerste Wereldoorlog werd in 1919 de *Nationale maatschappij voor goedkope woonvertrekken en woningen* opgericht, later omgevormd tot de Vlaamse huisvestingsmaatschappij (vhm), vandaag de vmsw. Deze oprichting betekende het startschot van een groot aantal sociale huisvestingsmaatschappijen in het land. Enkele bestonden toen al.

Tal van sociale huisvestingsmaatschappijen in Vlaanderen vierden mee op 13 oktober, onder meer door hun projecten extra in de verf te zetten. Het grote publiek kon kennismaken met enkele vernieuwende sociale

Honderd jaar sociaal huren mag je niet zonder feestgedruis, knallend vuurwerk en majorettes laten voorbijgaan

woonprojecten en bouwervaren. Sociale woningbouw was altijd al een proeftuin voor vooruitstrevende opvattingen, methodes en modellen. In totaal daagden in heel Vlaanderen 4.600 mensen op, onder wie ook jullie Huurdersbladreporter. Wij bezochten de renovatie van de woontoren aan de Gentse Tichelrei van WoninGent. In 1904 nam het toenmalige Gentse stadsbestuur een baanbrekend initiatief om de armtierige huisves-

tingssituatie van de talloze fabrieksarbeiders in de veel te kleine beluikjes, die voornamelijk toebehoorden aan meneer de fabrieksdirecteur, een halt toe te roepen. Verschillende gezinnen moesten een dergelijk beluikhuisje de-

len, zelfs een enkele kamer, met een eenvoudige kruitlijn als 'afscheiding'. Via de nieuwe *Gentsche maatschappij der werknemerswoningen* bouwde de stad voortaan zelf kwalitatieve arbeiderswoningen, die aan een betaalbare prijs werden verhuurd. Huidig opvolger WoninGent blaast dit jaar dus al 115 kaarsjes uit en is daarmee een van de oudste huisvestingsmaatschappijen van het land. Maar dat zie je ook aan het verouderde patrimo-

nium, waarvoor trouwens een globale renovatie-aanpak is gepland (zie ook pagina 10-11 van het vorig Huurdersblad, nummer 240).

Vandaag is dus het appartementsgebouw aan de Tichelrei aan de beurt. Tijdens een boeiende rondleiding krijgen we te horen dat de basisstructuur van dit gebouw uit de jaren vijftig van de vorige eeuw nog stevig genoeg bleek om renovatie te verantwoorden. 'We konden de appartementen zelfs verruimen en muren uitbreken zonder de stabiliteit in het gedrang te brengen,' zo klinkt het. 'Het gebouw wordt extra energiezuinig gemaakt en de appartementen, met één tot drie slaapkamers, worden groter. Het is een evenwichtsoefening tussen de architecturale waarde van het gebouw en de hedendaagse woonnormen.' Op de benedenverdieping komen appartementen voor personen met een handicap. Het gebouw wordt ook in zijn oorspronkelijke kleuren hersteld. Aan de overkant van het Winston Churchillplein werd daarentegen een ander gebouw van dezelfde architect (Jules Trenteseau) wel gesloopt, om plaats te maken voor een identiek ogende nieuwbouw. De pijlers waarop het gebouw rustte, waren door de tand des tijds te sterk aangetast. Op het einde van de rondgang werden ook later geplande projecten voorgesteld, zoals de afbraak van de laatste Rabottoren en de sloop en vervanging van enkele woontorens aan de Watersportbaan en in Nieuw Gent. Het werd een aangename onderbreking van een anders opnieuw lome zondagmiddag...



Renovatie sociale woningen

LEEGSTANDSBEHEERDERS ONDER VUUR

Wanneer gebouwen leeg komen, worden die soms aan leegstandsbeheerders in bruikleen gegeven. Die zorgen ervoor dat die panden dan tijdelijk in gebruik worden genomen, onder meer om te vermijden dat ze worden gekraakt, soms ook om de heffing op leegstand tegen te gaan. Vaak worden die leegstaande panden dan als ateliers of voor *start-ups* gebruikt, maar evengoed voor bewoning. De 'bewoners' krijgen dan een bezettingscontract onder de neus geschoven, waardoor ze veel minder bescherming krijgen dan huurders.

Dat vertaalt zich in geen privacy, geen woonzekerheid en geen garantie op een minimale woningkwaliteit, zeer onevenwichtige contracten en amper rechten voor de bewoner. Je mag er soms zelfs je domicilie niet plaatsen. Daar komen bezettingscontracten bij leegstandsbeheerders op neer. Ze weigeren om huurcontracten van korte duur aan te bieden en omzeilen vaak de huurregels. Zo werken ze in een grijze en zwarte zone van de regelgeving.

Regie der gebouwen

Deze leegstandsbeheerders gaan contracten aan met private eigenaars en ondernemingen, maar ook met overheden, zoals met de Regie der Gebouwen en met sociale huisvestingsmaatschappijen. In De Standaard van 6 november 2019 konden we lezen dat de Regie der Gebouwen maar liefst 161 panden laat beheren door leegstandsbeheerder 'Interim Vastgoedbeheer'. De 22-jarige Eline, die woont bij een leegstandsbeheerder en in het artikel getuigt, moet haar domicilieadres bij haar ouders laten staan terwijl ze er niet meer woont. Zonder blozen vertelt Interim Vastgoedbeheer dat ze dat normaal vinden. Ook de Regie der Gebouwen en hun bevoegde minister Koen Geens weigeren hun verantwoordelijkheid op te nemen, zo blijkt uit de korte reactie van de minister in de krant: 'De Regie der Gebouwen komt niet tussen in de relatie tussen Interim Vastgoedbeheer en de bruikleners'. Misschien zouden ze dat net wel moeten doen als dit soort praktijken zich voordoen in hun gebouwen?

Sociale huisvesting

Maar ook sociale huisvestingsmaatschappijen gaan in zee met deze leegstandsbeheerders (zie ook de rubriek rechtspraak op pagina 3 van dit nummer). Tijdens de vorige legislatuur werden de voorwaarden bepaald waaronder dat kon. Zo moeten de leegstandsbeheerders een conformiteitsattest kunnen voorleggen en moeten ze een minimale huurprijs betalen aan de huisvestingsmaatschappij.

In Leuven zagen we zo'n samenwerking tussen sociale huisvestingsmaatschappij Dijledal en leegstandsbeheerder Camelot. Heel wat kamers van een zeer groot pand werden aangeboden aan erkende vluchtelingen die geen woonoplossing hadden. Camelot weigerde de kamers en het gebouw in orde te maken waardoor het onbewoonbaar werd verklaard door de stad. Er waren zelfs asbestrisico's signaleerd. De panden werden door de



stad Leuven onbewoonbaar verklaard, waardoor zowat vijftig bewoners er niet langer konden blijven.

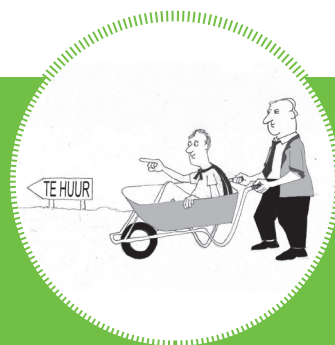
Camelot sloot ook een overeenkomst met de Antwerpse sociale huisvestingsmaatschappij Woonhaven. Deze overeenkomst ging dan weer in tegen de sociale huurreglementering. Na een klacht van het Vlaams Huurdersplatform (ondersteuning van de huurdersbonden) vernietigde de toezichthouder deze overeenkomst omdat er, onder meer, geen huurprijs werd afgesproken. Woonhaven ging in beroep waardoor vorig minister van wonen Liesbeth Homans in een ministerieel besluit bevestigde dat de overeenkomst in strijd was met de voorwaarden, waardoor de overeenkomst definitief werd vernietigd.

Conclusie

Leegstandsbeheerders zijn onbetrouwbare partners. Ze begeven zich in de grijze en zwarte zone van de regelgeving en hollen de rechten van bewoners uit. Niet alleen op de private markt, maar ook in hun samenwerkingen met overheden, de Regie der Gebouwen en sociale huisvestingsmaatschappijen. Verschillende lokale besturen en sociale huisvestingsmaatschappijen beëindigden ondertussen reeds alle samenwerking. Samen met een Vlaamse intrekking van hun erkenningsbesluit, is dat de enige juiste beslissing.

ADRESWIJZIGING

Zomaar onaangekondigd worden weggetrokken uit je vertrouwde omgeving, het kan voor de nodige stress zorgen. Gelukkig zijn de meeste verhuizingen – met of tegen je zin – vooraf gepland en kan je een strikte planning opmaken waarin het verhuisscenario dag per dag wordt uitgeschreven. Vergeet in al die verhuisbedrijvigheid zeker niet je huurdersbond op de hoogte te brengen van je nieuwe adres opdat we het Huurdersblad ernaartoe kunnen sturen. Vermeld je lidnummer en oud en nieuw adres.



DE PLAATSBESCHRIJVING EN TERUGGAVEPLICHT VAN DE HUURDER

Vaak wordt er in het begin van het huurcontract een plaatsbeschrijving opgemaakt, waarin de staat van de woning wordt beschreven. Dat kan belangrijk zijn op het einde van de huur, wanneer de huurder de woning moet teruggeven. Kan de verhuurder dan huurschade claimen? Hoe kan hij dat aantonen? En kan de huurder dit tegenpreken? Meteen is het belang van een goede plaatsbeschrijving aangetoond. Maar aan welke voorwaarden moet zo'n plaatsbeschrijving beantwoorden? Het woninghuurdecreet neemt de regeling van de plaatsbeschrijving grotendeels over van het federale gemeen huurrecht, maar legt wel enkele eigen accenten.

Omstandig en tegensprekelijk

Huurder en verhuurder zijn nog steeds verplicht om een intredende plaatsbeschrijving op te maken. Dat moet in aanwezigheid van beide partijen (of van hun vertegenwoordigers) en voor gezamenlijke rekening. Dit betekent dat zowel huurder als verhuurder elk voor de helft instaan voor de kosten van de opmaak van de plaatsbeschrijving, op voorwaarde uiteraard dat er kosten aan verbonden zijn. Dat is het geval wanneer bijvoorbeeld een deskundige in hun beider naam de plaatsbeschrijving opmaakt. De plaatsbeschrijving moet ook omstandig zijn. Dat betekent dat ze volledig en gedetailleerd moet zijn. Ze wordt opgemaakt tijdens de periode dat de woning nog onbewoond is, en ten laatste tijdens de eerste maand waarin de huurder over de woning kan beschikken.

Dat laatste is anders dan in het federale gemeen huurrecht, dat de eerste maand van bewoning vooropstelde. Het gebeurt soms dat de huurder al eerder, dus vóór de aanvang van het huurcontract, over de sleutels beschikt om alvast enkele verfrissingswerken in de woning uit te voeren, terwijl hij er nog niet woont. Ook in die periode kan er al schade worden aangebracht als hij bijvoorbeeld de geopende pot verf op de parketvloer laat vallen. De termijn waarbinnen ten laatste de intredende plaatsbeschrijving moet zijn opgemaakt, begint dus te lopen vanaf het moment dat de huurder over de woning kan beschikken, en dat is dus met de afgifte van de sleutels.

De intredende
plaatsbeschrijving is
van belang op het einde
van de huur

De plaatsbeschrijving wordt bij het huurcontract gevoegd en ook (door de verhuurder) geregistreerd. Dat laatste heet van belang te zijn als de woning verkocht wordt, zodat de koper ook gebonden is aan de plaatsbeschrijving. Dit terwijl het huurcontract zelf niet hoeft geregistreerd te zijn om tegenstelbaar te zijn aan de koper. Het woninghuurdecreet heeft het begrip 'vaste datum' om deze reden dan ook overboord gegooit: het huurcontract is altijd tegenstelbaar aan de koper, ongeacht of het over een vaste dagtekening beschikt of niet. Zelfs mondelinge huurovereenkomsten zijn tegenstelbaar aan derden. Wellicht moet ook de intredende plaatsbeschrijving worden geregistreerd omdat ze op die manier kunnen worden verzameld en de overheid zo later over een databank van de kwaliteit van het huurwoningenbestand kan beschikken.

Komen partijen niet tot een vergelijk, ofwel wat de opmaak zelf betreft ofwel qua inhoud, en een van de partijen wil toch een intredende plaatsbeschrijving, dan moet die dat aan de vrederechter voorleggen. De procedure moet binnen diezelfde termijn van een maand worden ingeleid. De vrederechter zal dan een deskundige aanstellen die de plaatsbeschrijving moet opmaken. Het vonnis is niet vatbaar voor beroep.

Wijzigingen na de intredende plaatsbeschrijving

Worden er later, nadat de intredende plaatsbeschrijving is opgemaakt, belangrijke wijzigingen aangebracht, dan kan opnieuw elke partij eisen dat er een bijvoegsel bij de intredende plaatsbeschrijving wordt opgemaakt. Dat moet dan opnieuw op tegenspraak en voor gemeenschappelijke rekening. Ook het bijvoegsel moet worden geregistreerd. En als er geen overeenstemming wordt bereikt, moet er opnieuw naar de vrederechter worden gestapt die een deskundige zal aanstellen.

De opmaak van een goede en gedetailleerde plaatsbeschrijving is heel belangrijk, vooral op het einde van de huurovereenkomst, wanneer de huurder de woning moet teruggeven aan de verhuurder. Ze vormt de vertrekbasis om mogelijke huurschade op te lijsten. Maar ook voor de verhuurder kan de intredende plaatsbeschrijving belangrijk zijn, met name ingeval de huurder een procedure zou starten om de woning in het kader van de Vlaamse wooncode ongeschikt en/of onbewoonbaar te verklaren. Stel dat de woning dan daadwerkelijk ongeschikt wordt verklaard op basis van ernstige gebreken die evenwel niet in de intredende plaatsbeschrijving zouden zijn opgenomen, dan zou de verhuurder kunnen argumenteren dat het niet anders kan dan dat deze ofwel door de huurder zelf zijn aangebracht ofwel dat de huurder nagelaten heeft die te melden aan de verhuurder. We vermelden



Verschil met uitredende plaatsbeschrijving



er hier wel bij dat sommige makelaars de intredende plaatsbeschrijving soms nogal vlug en niet altijd even nauwkeurig en volledig durven opmaken. We moeten dit dus met een korreltje zout nemen.

Teruggaveplicht huurder

De huurder is dus verplicht om de woning in dezelfde staat terug te geven zoals hij die bij de aanvang van de huur heeft ontvangen. Hij is aansprakelijk voor de beschadigingen of de verliezen die tijdens het huurcontract zijn ontstaan, tenzij hij bewijst dat hij zelf niet verantwoordelijk was. Ook voor zaken die ondertussen stuk of zijn tenietgegaan door ouderdom of overmacht, is hij niet verantwoordelijk. Ook hier ligt de bewijslast bij hem. Het huurcontract kan die teruggaveplicht trouwens niet verzwaren, in die zin dat het huurcontract dus niet geldig kan bepalen dat de huurder op het einde bijvoorbeeld alles moet herschilderen of herbehangen.

Elke partij kan vragen aan de andere partij dat er op het einde van het huurcontract op tegenspraak en voor gemeenschappelijke rekening opnieuw een plaatsbeschrijving wordt opgemaakt: de uitredende plaatsbeschrijving. Ook hier wordt de regeling van het federale gemene huurrecht grotendeels overgenomen, met dat verschil dat het woninghuurdecreet het verplicht maakt dat de opmaak voor gemeenschappelijke rekening gebeurt. Net zoals bij de intredende plaatsbeschrijving moeten ook op het einde van de huur de kosten – als die er zijn – verplicht gelijk worden verdeeld tussen huurder en verhuurder. Een bepaling in het contract die de opmaak van de uitredende plaatsbeschrijving enkel volledig ten laste van de huurder legt, is nietig. De huurder hoeft daarmee geen rekening te houden. Het lijkt ons niet verboden te zijn dat er op voorhand, in het huurcontract, al een deskundige wordt aangesteld voor de opmaak van de uitredende plaatsbeschrijving, maar het lijkt ons wel dat de huurder een dergelijke bepaling kan herroepen als hij meent dat niet nodig zal zijn.

Het is niet verplicht dat er op het einde van de huur een plaatsbeschrijving wordt gemaakt. Dat zal het geval zijn als geen van de partijen hierom verzoekt: wanneer de verhuurder bijvoorbeeld van oordeel is dat de huurder alles proper en mooi heeft achtergelaten en dat hij geen schade vaststelt. Maar zodra een partij daar wel om verzoekt, en doorgaans zal dit de verhuurder zijn als hij meent dat de huurder schade heeft aangebracht, is het wel verplicht dat er een wordt opgemaakt. Er is al sprake van een omstandige uitredende plaatsbeschrijving als partijen er de intredende plaatsbeschrijving



Intredende plaatsbeschrijving moet de kleinste details vermelden

bijhalen en daar dan de eventuele schadeposten op oplijsten. De uitredende plaatsbeschrijving moet uiterlijk op het moment van de teruggave en aanvaarding van de sleutels, worden opgesteld. Vandaar het belang van een gedateerd ontvangstbewijs van afgifte van de sleutels. Ze mag uiteraard ook vroeger worden opgemaakt, bijvoorbeeld in de laatste week van het contract, wanneer de huurder de woning al heeft leeggemaakt. Bereiken partijen geen akkoord, dan moet de vrederechter er opnieuw worden bij gehaald. Dat gebeurt met een verzoekschrift dat voor het verstrijken van de termijn van één maand na de ontruiming van de woning, moet worden ingediend. De vrederechter zal dan een deskundige aanstellen die de plaatsbeschrijving zal opmaken. Ook tegen dit vonnis kan niet in beroep worden gegaan.

Vaststellingen in uitredende plaatsbeschrijving = automatisch huurschade?

Een plaatsbeschrijving is de objectieve beschrijving van de staat van een woning op een bepaald moment. Het is niet omdat er in de uitredende plaatsbeschrijving staat beschreven dat er een kras in de deur is, dat dit automatisch betekent dat dit als huurschade zal worden beschouwd. Staat die kras evenwel niet in de intredende plaatsbeschrijving beschreven, dan loopt de huurder natuurlijk wel het risico dat de kras wel degelijk als huurschade zal worden beschouwd, ook al beweert de huurder dat die kras er al bij de aanvang was. De moeilijkheid ligt hier in de bewijslast. Vandaar dat het van het allergrootste belang voor de huurder is dat de intredende plaatsbeschrijving zo gedetailleerd en volledig mogelijk wordt opgemaakt, net om dergelijke situaties te vermijden. Helemaal anders is het wanneer er geen intredende plaatsbeschrijving zou zijn opgemaakt en wel een uitredende. Dan is er nog steeds het vermoeden dat de huurder op het einde de woning teruggeeft in dezelfde staat als waarin die zich bij de aanvang bevond. De verhuurder kan wel met alle mogelijke middelen het tegendeel bewijzen. In dit geval zal het dus de verhuurder zijn die moet bewijzen dat de huurder voor die kras heeft gezorgd.

ROKEN IN DE HUURWONING

'My home is my castle', zeggen de Engelsen. Bij ons is dat 'mijn huis is mijn kasteel'. Niet omdat je dat zo letterlijk moet opnemen, maar in ons huis kunnen wij ons afschermen van de boze buitenwereld. Wij voelen er ons warm en veilig. Het is ons toevluchtsoord. En we kunnen er vooral ongestoord doen wat we willen. Maar geldt dit ook voor de huurwoning? Want de huurder is gebonden aan zijn huurcontract en wat daar allemaal in staat. Kan het huurcontract bijvoorbeeld zaken verbieden die een eigenaar-bewoner wel altijd mag doen in zijn woning? Kan het contract bijvoorbeeld verbieden dat je binnen rookt? Het Huurdersblad opent een dossier.



Een belangrijke grondregel in de wereld van het huren en verhuren luidt als volgt: 'het huurcontract strekt de partijen tot wet'. Dat betekent dat je gebonden bent aan wat je indertijd allemaal voor gelezen en goedgekeurd hebt ondertekend. Het huurcontract moet dus strikt worden nageleefd. Maar gaat het hier om een gouden regel die vast en onwrikbaar is? We halen het zoutvat uit de keukenkast en nemen er een korreltje uit.

Huurcontract vs. huurwet

De huurwet kent, eenvoudig voorgesteld, twee soorten regels. Sommige bepalingen van de huurwet staan boven het huurcontract: dat zijn de regels van dwingend recht. Dit heeft als gevolg dat de bepalingen in het contract die strijdig zijn met deze regels, voor niet geschreven worden gehouden. Hier gaat de wet boven het contract. In tegenstelling tot wat sommigen denken, betekent dit niet dat het volledige huurcontract dan in de prullenmand mag worden gegooid. Daarnaast zijn er ook regels van aanvullend recht, waarvan partijen in het contract wel geldig kunnen afwijken. Hier gaat het contract dan boven de wet.

We geven een concreet voorbeeld. In de huurwet vinden we een regeling terug die zegt dat als er kosten worden gemaakt voor de opmaak van de

intredende plaatsbeschrijving (als die wordt opgesteld door een deskundige of architect), dat die dan gelijk moeten worden verdeeld tussen huurder en verhuurder (zie hiervoor ook het vorige artikel in dit Huurdersblad). Elk betaalt dus de helft. Het gaat hier om een regel van dwingend recht. Dat betekent dat het contract het de huurder niet kan opleggen dat hij de volledige kost van de intredende plaatsbeschrijving betaalt. Is dit wel het geval, dan gaat de wet boven het contract en zal de huurder toch slechts de helft moeten betalen. Een ander voorbeeld is het ruimen van de septische put. Voor contracten die onder toepassing van de (oude) woninghuurwet vallen, zegt de wet dat dit een kost voor de verhuurder is. Maar het gaat hier om een regel van aanvullend recht. Dat betekent dat als het contract vastlegt dat het toch de huurder is die hiervoor moet instaan, het contract dan boven de wet gaat. Nog even terzijde: valt je huurcontract onder het nieuwe Vlaamse woninghuurdecreet, dan is dat een kost voor de huurder, maar het contract kan hiervan wel – enkel in het voordeel van de huurder – afwijken (zie het artikel over de kleine huurdersherstellingen op pagina 6 en 7 van dit nummer).

Probleem is dat de huurwet zelf niets zegt over roken in de huurwoning. Het wordt dus niet expliciet verboden maar ook niet toegestaan. Betekent dit dan dat het huurcontract toch moet worden gevolgd als het daarin wel uitdrukkelijk wordt verboden?

Huurcontract vs. recht op privacy

De verhouding tussen huurder en verhuurder hangt in grote mate af van het tussen hen in

gesloten huurcontract en de huurwet die erop van toepassing is. Maar daarnaast bestaan er ook nog andere rechtsbronnen die deze verhouding mee bepalen. Zo is er nog het recht op de privacy (persoonlijke levenssfeer) van de huurder, die onder meer beschermd is door het Europees verdrag van de rechten van de mens (EVRM). In Huurdersblad 208 (januari 2012 – zie www.huurdersbond.be en doorklikken naar Huurdersblad) konden wij al lezen dat het huurcontract niet kan verbieden dat de huurder een schotelantenne aan de voorgevel van de huurwoning hangt, omdat dit indruist tegen zijn recht op het ontvangen van informatie, dat ook wordt gegarandeerd door het EVRM. België heeft dit geratificeerd (= onderschreven om

na te leven). Dat principe geldt dus ook in ons land. Dezelfde discussie zien wij in het al dan niet mogen houden van huisdieren, wat ook al verschillende keren in het Huurdersblad aan bod is gekomen. Ook dat behoort tot je privacy,

waar de verhuurder in principe niets mee te maken heeft. Of met het feit dat je als alleenstaande je appartement bent beginnen huren en je later iemand leert kennen die dan bij je wil intrekken. Tot zolang de bezettingsnorm van de Vlaamse wooncode niet wordt overschreden, kan het huurcontract het evenmin verbieden dat je in je huurappartementje gaat samenwonen. Dat behoort tot de privacy van de huurder.

Of de huurder al dan niet wil roken in de huurwoning, behoort evenzeer tot zijn privacy. In al deze gevallen mag er geen onderscheid worden gemaakt of je nu huurder bent of eigenaar-bewoner van de woning. Met andere woorden: het huurcontract kan je dat op deze basis niet verbieden. Hierbij past wel een waarschuwing.

Europees verdrag van
de rechten van de mens:
ook van toepassing op
huurder?

Onder juristen en vrederechters vinden wij nog altijd traditionalisten terug die krampachtig vasthouden aan het contractenrecht en die verbeten het principe van het contract strekt de partijen tot wet, verdedigen.

Een tweede waarschuwing. Nicotinespetters op muren en met nicotinedruppels bekladde plafonds worden beschouwd als huurschade. De verhuurder kan op het einde van het contract dan eisen dat je alles opnieuw grondig poetst en de nicotine-afzetting verwijderd, zelfs al zou dit betekenen dat je alles opnieuw moet schilderen. Zoals te lezen valt in het vorige artikel, kan het contract de teruggaveplicht van de huurder niet verzwaren (de huurder is niet verplicht om op het einde alles te herschilderen), tenzij je als huurder zelf aan de basis ligt van de schade. En dat is nicotine-aanslag. Dat geldt trouwens ook als je hond of kat de muren kapot heeft gekrabbd. Ook dat zal je dan als huurder moeten herstellen. Het is normaal dat je je woning naar je eigen smaak wil inrichten. Als je graag paarse muren ziet, mag je de muren in deze kleur schilderen. Ook dat kan het contract niet verbieden. Maar de verhuurder kan – wederom bij het einde van het huurcontract – wel eisen dat je de muren opnieuw in neutrale kleuren herschildert.

Roken is niet gezond

Vocht is een binnenhuisvervuiler en is slecht voor de binnenluchtkwaliteit. Alleen maar door het zweten, ademen, douchen, koken of de was te hangen drogen, komt in een gemiddelde woning ongeveer tien liter vocht vrij. Ventileren is hier de boodschap. Hetzelfde geldt voor chemische stoffen in poetsproducten, verf of vloerbekleding die de kwaliteit van de binnenlucht naar beneden halen. Maar in woningen waar



Ook roken met het raam open blijft ongezond

binnen wordt gerookt, is tabaksrook veruit de grootste vervuiler van allemaal. Het is daarom goed om altijd buiten te gaan roken. Los van het feit of het contract het binnen roken al dan niet kan verbieden, is het dus wel heel ongezond voor de lucht in je woning (meer info op www.gezondleven.be – VIGEZ-campagne).

En weet dat kinderen mee roken. Als je rookt, blijven de trouwens onzichtbare en reukloze giftige deeltjes overal rondhangen (tot vijf uur nadat je de sigaret hebt gedooft), ook als je denkt dat de rook al lang weg is. Ook roken in een andere kamer, waar de kinderen niet komen, is geen oplossing. De giftige stoffen zweven van de ene naar de andere kamer, ook als je bij een open raam of onder de dampkap rookt. Ze blijven in het hele huis hangen en zetten zich daarna vast op alles in je huis: op je kleren en die van de kinderen, de vloermat waarop je peuter lachend aan het rondkruipen is, en hun speelgoed. Op die manier krijgen ze die stoffen binnen. In tabaksrook zitten meer dan vierduizend

giftige stoffen waarvan minstens vijftig kanker kunnen veroorzaken. En omdat kinderen sneller ademen en kleinere luchtwegen hebben dan volwassenen, krijgen ze nog meer van de giftige stoffen binnen. Hun afweersysteem is pas in hun tienerjaren ten volle ontwikkeld. Kinderen die in een omgeving verblijven waar gerookt wordt, hoesten meer en hebben meer kans op astma, longontstekingen, luchtwegklachten en oorontstekingen. Opletten dus, ook al zou je huurcontract niets zeggen over roken in huis...

Roken in het appartementsgebouw

Het huurcontract mag dan al niet verbieden dat je ook in een appartement mag roken, hoe zit dat dan met de gemeenschappelijke delen in een appartementsgebouw. Mag je roken in de lift of in de trappenzaal en in de gemeenschappelijke inkomhal? Benieuwd naar het antwoord? Ga dan zo snel mogelijk naar:

www.huurdersbond.be → Huurdersblad → pagina 11 van Huurdersblad 199 (juli 2010).



WWW.HUURDESBOND.BE

De regels van de huurwetgeving zijn uitermate gecompliceerd. Je kan er gemakkelijk verloren in lopen als je niet over enige elementaire kennis beschikt waarbij de 'op het eerste gezicht'-vaststellingen voortdurend verwijzen naar een dieper niveau, naar een onderliggende betekenis, die even fundamenteel zijn voor de huurwet als de traditiegebondenheid, die er overigens ten nauwste mee verstrengeld is. Wil je meer weten: **www.huurdersbond.be**. Je kan je er ook inschrijven voor onze digitale nieuwsbrief.



HUURDERSORGANISATIES

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



HUURDERSBOND OOST-VLAANDEREN v.z.w.

Grondwetlaan 56 b · 9040 Sint-Amandsberg · tel.: 09/223.28.77 & 223.63.20 · e-mail: huurdersbond.o-vl@pandora.be · www.facebook.com/Hbovl/

Gewijzigde spreekuren

- Gent (Sint-Amandsberg) > iedere 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 – 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, Momberstraat 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). 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)