

P802005

Drukwerk tegen
verlaagde taks

Afgiftekantoor
Antwerpen X



PB- PP
BELGIE(N) - BELGIQUE

HUURDERSblad Hb

Het Huurdersblad › verschijnt driemaandelijks › NUMMER 244 › september - oktober - november 2020 › herfstnummer › v.u. Filip Tollenaere, Grondwetlaan 56b, 9040 Sint-Amandsberg

Vluchtelingen sneller toegang tot sociale huisvesting? De mythe ontrafeld > 6

Fonds ter bestrijding uithuiszettingen > 10

Dakloos in Leuven > 16

Win het Nieuwe Huurboek > 19

WONEN IN CORONATIJDEN

HUURDERSblad is een uitgave van de huurdersbonden.

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

Redactie: Grondwetlaan 56 b, 9040 Sint-Amandsberg
info@vlaamshuurdersplatform.be

www.huurdersbond.be

In dit nummer alleen maar welomschreven gedenkwaardige huurwedervarens door Geert Inslegers, Nik Somers, Filip Tollenaere, Bart Van Loenhout en Joy Verstichele, glashelder uitgebeeld door Tom.

Opnieuw ongeveer 17.000 exemplaren van dit Huurdersblad geraamd, zowel gedrukt als digitaal. Wil je het Huurdersblad voortaan digitaal ontvangen, stuur dan een mailtje naar je plaatselijke huurdersbond.

Alvast een nieuw ijkpunt om op de almanak aan te duiden: in de tweede helft van december 2020 wordt het nieuwe Huurdersblad (nummer 245 al!) verwacht.

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



› Wie krijgt voorrang in de sociale huur?

De sterren staan niet bepaald gunstig. We hebben al een moeilijke tijd achter de rug en corona blijft voorlopig nog even ons leven bepalen. Virologen en epidemiologen vertellen ons dat dit zo zal blijven zolang er geen vaccin is. Terwijl we alles op alles zetten om de verspreiding van het virus zo maximaal mogelijk tegen te gaan, zullen nieuwe broeihaarden toch blijven opduiken.

Uit onderzoek van *De Tijd* (13 augustus 2020) blijkt dat vooral de armste, jongste, dichtbevolkte en meest gekleurde wijken harder worden getroffen. Dat het virus zich in deze buurten makkelijker verspreidt, is niet helemaal onverwacht. Het is veel moeilijker om uit elkaars vaarwater te blijven als je opeengepakt zit in soms kleine, minderwaardige appartementjes met beperkte (publieke) buitenruimte. Buitenproportioneel veel huurders wonen in dergelijke wijken. We weten dat huurders gemiddeld armer en jonger zijn dan eigenaars-bewoners en dat ze een stuk kleiner wonen. Het aandeel huurders in stedelijk gebied ligt ook veel hoger (Woonsurvey 2018).

We hopen uiteraard dat een nieuwe lockdown te vermijden valt, maar niks valt uit te sluiten. We moeten dus klaar zijn. Waar we bij het losbreken van de pandemie in maart niet voorbereid waren, hebben we daar nu wel de tijd voor gehad. Zo zouden we sneller moeten kunnen reageren en gepaste maatregelen nemen. Het juiste evenwicht vinden is noodzakelijk. Want naast het stoppen van de circulatie van het virus, staat ook onze economie onder druk. De belangen zijn groot en de lobby om de economische sectoren draaiende te houden, is ongezien. Toch staat onze economie niet verheven boven onze volksgezondheid.

Ook het verhuurproces is zo'n economische activiteit. Dit gaat traditioneel gepaard met heel wat contactmomenten. Zeker zittende huurders die veelvuldig kandidaten moeten ontvangen, lopen zo extra gevaar. Niet in het minst wanneer ze ook risicopatiënt zijn. Een beperking van het aantal huisbezoeken kan een doeltreffende maatregel zijn. En hopelijk hoeft het zover niet te komen, maar we kunnen dus niet uitsluiten dat de huurmarkt nog een keer op slot zal moeten. Wanneer plaatsbezoeken en niet-dringende verhuizingen opnieuw verboden zouden worden, dan ligt de huurmarkt in de praktijk stil. Alleen verwachten we dan wel een beter flankerend beleid. Want huurders bleven verdund achter tijdens de eerste golf en konden amper rekenen op voldoende en doortastende ondersteunende overheidsmaatregelen.

Nu al is het duidelijk dat heel wat mensen hun inkomen zien dalen of zelfs hun job verliezen. Voor sommigen is dat tijdelijk, maar meer en meer ook definitief. Heel wat alleenstaanden en gezinnen dreigen zo in de problemen te komen. Als het inkomen daalt, maar de huur blijft gelijk, dan wordt het onmogelijk om die huur nog te kunnen blijven betalen. Zeker wanneer de huur ook zonder virus al een hele hap uit het budget neemt.

Als we woonzekerheid serieus nemen en een toename van uithuiszettingen willen tegengaan, dan verwachten van de Vlaamse minister van wonen, Matthias Diependaele (N-VA), en zijn regering, dat hij een ruimere huurtoelage voorziet dan wat we op vandaag kennen met de huursubsidie en huurpremie. Door tal van voorwaarden ontvangen maar een zeer beperkt aantal huishoudens deze ondersteuning.

Wanneer we van deze epidemie af zijn en eindelijk aan een economisch relancebeleid kunnen denken, dan moet investeren in sociale huisvesting een absolute beleidsprioriteit zijn. Zo versterken we de bouwsector en de werkgelegenheid en zorgen we voor een sociaal en duurzaam antwoord op de uitgediepte wooncrisis. Als we dan ook nog eens oog hebben voor een aangename woonomgeving, dan slaan we heel wat vliegen in één klap.

Maar dat is denken op lange termijn. Nu moeten we, onder de vleugels van een doortastende overheid, vooral voor elkaar zorgen.



HOUDEN VAN... HUISDIEREN

Er is een groeiende tendens in de rechtspraak die contractuele clausules in de huur die een absoluut verbod op het houden van huisdieren inhouden, ongeldig verklaart. Een recent vonnis van de vrederechter van Willebroek pas in dit rijtje. We haalden dit vonnis al aan in ons vorig nummer, maar nu lichten we het uitgebreider toe.

In deze kwestie huurden met ingang van 1 april 2019 de huurders een appartement als hoofdverblijfplaats. Vermoedelijk valt de huurovereenkomst dus onder toepassing van het woninghuurdecreet (indien gesloten vanaf 1 januari 2019). De huurprijs bedraagt 800 euro, waarvan 10 euro voor de gemeenschappelijke elektriciteit in het gebouw. Op 7 mei 2019 (dus vrij snel na de aanvang van de huur) stellen de huurders de verhuurder met een aangetekende brief in gebreke over een aantal problemen in het appartement. Ook geven ze te kennen dat ze bij de volgende huurbetaling een bedrag van 360 euro zullen inhouden, omdat ze, in hun ogen, dit bedrag ten onrechte voor de intredende plaatsbeschrijving aan de verhuurder hadden betaald.

Op 22 mei 2019 volgt een antwoord waarin de verhuurder verwijst naar het contract en stelt dat de huurprijs met 25 % wordt verhoogd omdat er geen schriftelijke toestemming voor het houden van huisdieren kan worden voorgelegd. Daarom vraagt hij voortaan een huursom van 997,5 euro, evenals de opleg voor de vorige maand ten bedrage van 197,5 euro. Het contract bepaalt inderdaad dat het de huurders (onder meer) verboden is om 'huisdieren te houden en dat het desondanks houden ervan zonder schriftelijke toestemming, automatisch en zonder ingebrekestelling leidt tot een onmiddellijke verhoging van de huurprijs met 25 %'. Op 3 juni 2019 reageren de huurders dat hun huisdier geen hinder of overlast veroorzaakt, zodat er geen reden is om de huurprijs te verhogen. Ook houden ze voet bij stuk wat de kosten van de intredende plaatsbeschrijving betreft die ze zelf volledig hadden betaald.

De verhuurder voelt zich in zijn wiek geschoten en laat zijn advocaat tot driemaal toe een aangetekende ingebrekestelling naar de huurders

sturen, waarop hij uiteindelijk het geding bij de vrederechter inleidt via dagvaarding. Hij eist onder meer veroordeling tot betaling van 1.742,5 euro als zogenaamde achterstallige huur, vermeerderd met conventionele interesten aan 7 %, de ontbinding van de huur, een wederinhuringsvergoeding van 2.400 euro en de ontruiming van het appartement en machtiging tot uithuiszetting binnen de maand vanaf de betekening van het vonnis. Onder deze huurachterstal zit ook het bedrag van 360 euro die de huurders in mindering van de huur van juni 2019 hebben gebracht voor de kosten van de plaatsbeschrijving.

De vrederechter ketst de vorderingen inzake huurprijsverhoging wegens het houden van huisdieren resoluut af. Een contractuele clause waarbij het houden van huisdieren verboden is en de huurprijs automatisch verhoogd wordt met 25 % indien de huurder zonder voorafgaande schriftelijke toelating toch een huisdier houdt, is ongeldig als er *in concreto* noch overlast, noch schade wordt aangetoond. Een absoluut verbod op het houden van huisdieren zonder concrete beoordeling is zelfs strijdig met het recht op bescherming van het gezins- en privéleven (artikel 8 van het EVRM – Europees verdrag van de rechten van mens) en staat in totale wanverhouding met het door de verhuurder beoogde doel: met name het behoud in goede staat van een gerenoveerd appartement (Vred. Aalst 12 mei 2015, R.W. 2015-2016, 1235-1236), aldus de vrederechter.

Wat het aandeel in kosten van de intredende plaatsbeschrijving betreft, die werd opgesteld

door een extern landmeterkantoor, hadden de huurders ingeroepen dat zij slechts de helft ervan verschuldigd zijn. De huurwet stelt dat deze voor gemeenschappelijke rekening moet gebeuren. Volgens de rechter is een contractuele bepaling die de kost volledig ten laste van de huurder legt, geldig en dienen de huurders de contractueel overeengekomen vergoeding dus te betalen. Gelet op wat voorafgaat en de geringe huurachterstand, bestaat er geen voldoende ernstige contractuele wanprestatie die de ontbinding kan rechtvaardigen. En dus wijst de vrederechter ook alle andere vorderingen van de verhuurder af.

Een absoluut
contractueel verbod op
huisdieren ≠ geldig

Dit vonnis past in groeiende rechtspraak die absolute verbodsbepalingen op het houden van huisdieren strijdig acht met de eerbiediging van het privéleven en dus ongeldig. De vrederechter kan echter niet worden gevolgd wanneer hij stelt dat de huurders de volledige kost van

de plaatsbeschrijving op zich dienen te nemen, aangezien deze is opgesteld in opdracht van beide partijen. Bovendien bepaalt het woninghuurdecreet dat een intredende plaatsbeschrijving wordt opgesteld voor gezamenlijke rekening. Het gaat hier om dwingend recht zodat een strijdige contractuele clause voor niet geschreven moet worden gehouden. Dat is trouwens altijd al de regel geweest, ook voor huurcontracten onder de woninghuurwet...

Bron: Vred. Willebroek 27 januari 2020, A.R. 19A595; A. Godfroid, 'Meer huur betalen voor het houden van een huisdier: kan niet zegt de vrederechter', De Juristenkrant, 26 februari 2020, blz. 3

HUURDER / VERHUURDER:

WIE HEEFT GELIJK, WIE KRIJGT GELIJK?

Eindelijk weer een dak boven mijn hoofd en nu eens eentje waar het niet op meerdere plaatsen binnen regent, klinkt de overbuurvrouw opgetogen tijdens het wekelijkse aperitiefstip op dinsdagochtend. Ik heb de afgelopen jaren meer dan genoeg waterterreuren moeten ondergaan. En dan wou hij mijn waarborg inhouden omdat hij ervan uitging dat ik verantwoordelijk was voor die ontberingen. Je had maar meer moeten verluchten, luidde zijn betoog, terwijl op het einde de wind gewoon binnen blies. Dan moet je dringend hulp vragen aan de huurdersbond, die kunnen dergelijke individuen wel aanpakken, zoals overigens blijkt uit onderstaande huurdersgeschiedenissen.

Geen opzegging blijkt dan opzegging ten vroegste tegen 1 januari 2023 te zijn

Lies haar ouders huren al sinds mensenheugenis een leuke woning in het pittoreske handelscentrum van het nog ongerept landelijke Zaffelare, geprangd tussen de Gentse Kanaalzone en het voorstedelijke Lochristi. Ik ben er nu zesentwintig, en mijn ouders zijn daar komen wonen toen ik net een was geworden. Dus moeten ze daar sinds 1985 huren. Een schriftelijk huurcontract bleek nooit nodig. Al die tijd huren ze daar dus met een mondelinge overeenkomst, zoals dat juridisch heet. Maar na al die jaren hebben de bejaarde verhuurders beslist om de huurwoning te verkopen. De woning wordt opgekocht

door een grootinvesteerder die de naam heeft verouderde woningen op te kopen, op te knappen (weliswaar nogal oppervlakkig, het gaat meer om de façade = veeleer een bloemetje op zetten) om ze daarna met een zo groot mogelijke winst te verkopen. De nieuwe eigenaar stuurt meteen een aangetekende brief naar haar ouders: 'Aangezien er geen schriftelijk contract is, hoeven we geen opzeggingstermijn te respecteren', zo lezen we, maar we zijn schappelijk, we gunnen jullie drie maanden om iets anders te vinden.'

Gaan haar ouders nu op drie maanden tijd moeten verhuizen? We kunnen hen geruststellen. In tegenstelling tot lopende schriftelijke contracten, vallen mondelinge huurovereenkomsten wel meteen onder het toepassingsgebied van het Vlaamse woninghuurdecreet, dus ook de huurovereenkomst van haar ouders. En dat woninghuurdecreet heeft het begrip 'vaste datum' overboord gegooit. Elk huurcontract onder het woninghuurdecreet is tegenstelbaar aan de koper. Dat betekent dat die het op dezelfde manier moet respecteren als de oorspronkelijke, verkopende verhuurder. Dat betekent dat er sowieso een opzeggingstermijn van zes maanden nodig is.

Er is meer. We hebben te maken met een mondelinge huurovereenkomst van 1985. In 1991 zag de woninghuurwet het levenslicht. In tegenstelling tot het nieuwe Vlaamse woning-

huurdecreet, wilde de woninghuurwet wel dat lopende huurcontracten zo snel mogelijk onder haar toepassingsgebied viel. Voor in 1991 lopende schriftelijke contracten van bepaalde duur was dit vanaf de stilzwijgende verlenging na de inwerkingtreding van die wet. Maar voor schriftelijke contracten van onbepaalde duur en voor mondelinge overeenkomsten, was dit onmiddellijk. Probleem was wat dan de aanvangsdatum was. Veronderstelde aanvangsdatum van huurcontracten zonder vaste datum die van onbepaalde duur waren op 28 februari 1991 (= inwerkingtreding van de woninghuurwet), werd vastgelegd op ten vroegste 1 januari 1987, als de huurder er eerder gedomicilieerd was. Slotsom in deze zaak is dat de negenjarige (want standaardduur) termijn van de huurovereenkomst van Lies haar ouders zich dus op 1 januari 1987 situeert.

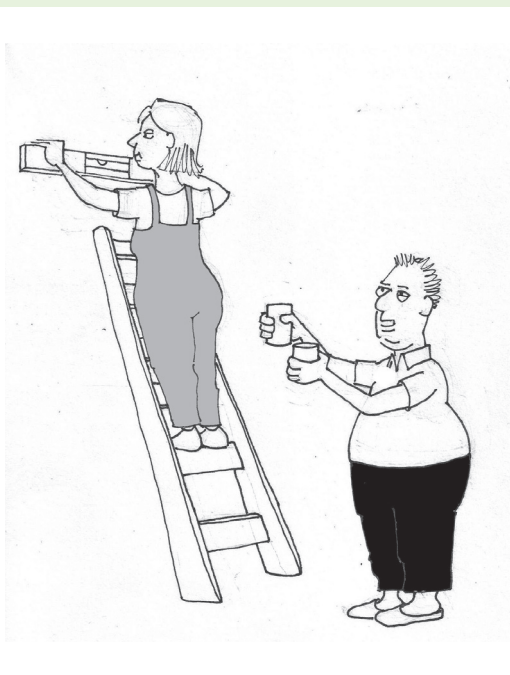
De opzegging van de koper vermeldt geen motief. Een ongemotiveerde opzegging kan maar tegen het verstrijken van een driejarige periode. Fictieve aanvangsdatum van de negen jaar is hier dus 1 januari 1987, nadien telkens stilzwijgend verlengd met periodes van drie jaar. Een ongemotiveerde opzegging kan in deze zaak dus ten vroegste tegen 1 januari

Voor sommige
stokoude
huurcontracten
geldt een fictieve
aanvangsdatum

2023. Kan de koper alsnog opzeggen voor verbouwingswerken? Dat was sowieso zijn bedoeling. Opzeggen voor verbouwingswerken is ook enkel mogelijk tegen het verstrijken van eenzelfde driejarige periode. Misschien dat haar ouders het zo strikt niet willen spelen, maar het geeft hen in elk geval heel wat meer ademruimte om de datum van verhuis uit te stellen zodat ze wat meer tijd hebben om een nieuwe geschikte woning te vinden.

Samenhuizen onder het Vlaams woninghuurdecreet: nog steeds oppassen geblazen

Joris begeeft zich voor het eerst op de woningmarkt. Om de kosten te drukken, sluit



hij in december 2019 samen met zijn vriend Lennert een negenjarig huurcontract voor een klein maar gezellig appartement dichtbij het Sint-Jansplein in Antwerpen. Ze hebben elkaar echter pas afgelopen zomer leren kennen, toen ze samen deelnamen aan een redders-cursus in Sint-Idesbald. Beide vrienden nemen met enthousiasme en grote plannen hun in-trek in hun eerste eigen stek. Na enkele maanden stelt Joris vast dat ze elkaar eigenlijk helemaal niet zo goed blijken te kennen als hij aanvankelijk had gedacht. Kleine frustraties stapelen zich op, leefgewoontes lopen uiteen, de verstandhouding verzuurt, en in maart neemt Joris het besluit dat verdere samenwoning niet langer een optie is.

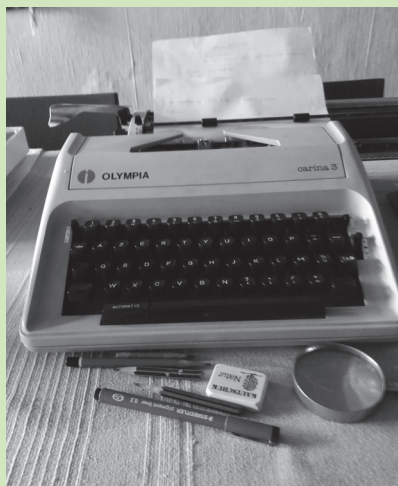
Wat zijn mijn rechten en verplichtingen in deze situatie, vraagt hij zich af. Want Lennert gaf hem al te kennen geenszins van plan te zijn de woning te verlaten. Samen het huurcontract opzeggen, is dus geen optie. Joris leert dat het contract onder het Vlaamse woninghuurdecreet valt en dat hij dat voortaan ook als medehuurder eenzijdig kan opzeggen. Onder de oude woninghuurwet was het voor samenhuizers een pak moeilijker om eenzijdig van het contract af te geraken zonder dat de anderen eveneens de huur mee wilden beëindigen. Wanneer de vertrekkende huurder voet bij stuk

hield, ging dat doorgaans gepaard met hoge uittredingskosten. Joris zegt in april dan ook het contract ten persoonlijke titel op. Wél kreeg hij het advies om in eerste instantie te zoeken naar kandidaten om zijn plaats in te nemen. Op die manier kan hij na zijn opzeggingsperiode van drie maanden, of zelfs vroeger als een nieuwe huurder er al vroeger in zou willen, eenvoudig en kosteloos het contract beëindigen.

**Samenhuizen voortaan
decretaal geregeld,
maar in de praktijk niet
altijd even evident**

Deze kandidaten moeten wel door de blijvende huurder en door de verhuurder worden aanvaard. Joris vindt enkele kandidaten maar die haken finaal allemaal af. Dikwijls omdat de woning niet geschikt (lees:

te klein) lijkt voor samenhuizen, maar deels ook omdat Lennert weliswaar niet expliciet tegenwerkt, maar alleszins wel laat blijken dat hij niet is opgezet met de hele situatie. Van systematische weigeringen van kandidaten is evenwel nog geen sprake, waardoor Joris ook niet via de vrederechter een kandidaat-huurder zou kunnen laten toewijzen. Hij vond gewoon te weinig kandidaten die ook de woning daadwerkelijk wilden bewonen. Joris is ten einde raad, want hij vernam ook dat hij als vertrekkende huurder voor een periode van zes maanden na het verstrijken van de opzeggingsperiode (dus na 31 juli) nog kan worden aangesproken tot betaling van de huur mocht Lennert op zijn beurt stoppen met het betalen van de huur.



WWW.HUURDERSBOND.BE

Waar komt het voor jou op neer? Moet je kennis over de hedendaagse huurwetgeving zo transparant mogelijk zijn, of komt alle informatie neer op een vermenging van een soort van onverteerbare brij? De natuurlijke staat der dingen is dat alles blijft zoals het is. Toch blijft de huurwetgeving een recht in voortdurende beweging omdat ook huurders en hun gezinnen zich aanpassen aan het verloop der tijden. Wil je op de hoogte blijven van de recentste evoluties in het moderne huurlandschap, bezoek dan regelmatig onze website. Ben je liever lui dan moe, schrijf je er dan in op onze digitale nieuwsbrief, dan komen alle nieuwigheden gewoon vanzelf naar je toe!



HET HUURBOEK NA DE INWERKINGTREDING VAN HET VLAAMSE WONINGHUURDECREET

Na de laatste staatshervorming werd ook het huurrecht Vlaamse materie. Op 1 januari 2019 zag het nieuwe Vlaamse woninghuurdecreet het levenslicht. Het is van toepassing op elk schriftelijk huurcontract dat gesloten (= ondertekend) werd vanaf 1 januari 2019 en op dat moment lopende mondelinge huurovereenkomsten. Huurcontracten die voor deze datum werden gesloten, blijven voor hun volledige duur en mogelijke verlenging vallen onder de federale woninghuurwet van 1991. Het is dus duidelijk dat beide huurwetgevingen nog een tijdje naast elkaar zullen blijven bestaan. In het vernieuwde Huurboek bespreken we daarom zowel het gemeen huurrecht, de woninghuurwet als het woninghuurdecreet, maar zoomen we ook in op de woningkwaliteitsbewaking en procesvoering.

De huurdersbonden hebben de traditie om via 'het Huurboek' de huurregelgeving op een toegankelijke wijze toe te lichten. In deze editie van het Huurboek werden alle veranderingen en aanpassingen tot 1 juli 2020 geïntegreerd. Ook de reeds besliste regelgeving over de woningkwaliteit die pas uitvoering krijgt in 2021, wordt al besproken. Op deze manier beschikt de lezer over een totaalpakket van de juridische aspecten van het huren (en verhuren). Alle dimensies van het huren komen aan bod. Telkens wordt in een heldere taal uitgelegd wat de huurder kan doen wanneer hij met een probleem wordt geconfronteerd. Het is een boek zowel voor particuliere huurders als voor wie professioneel te maken krijgt met huurproblemen. Het boek is gegroeid uit de dagelijkse praktijk van de huurdersbonden en wordt gekruid met handige tips, in het oog springende voorbeelden en handige modelbrieven.

Je kan het nieuwe Huurboek in de boekhandel kopen aan 34,90 euro. Maar leden kunnen het ook via hun plaatselijke huurdersbond bestellen aan 21 euro. Om de verzendingskosten te omzeilen, kan je je bestelling telefonisch plaatsen en het boek – of afspraak en met mondmasker – tijdens de kantooruren komen ophalen. Vergeet je lidnummer niet te vermelden.



Instroom in de sociale huur

KRIJGEN NIEUWKOMERS VOORRANG IN DE SOCIALE HUUR?

Het is tegenwoordig een vaak gehoorde opmerking. Sociale woningen gaan bij voorrang naar nieuwkomers, met wie men vooral immigranten bedoelt die van buiten Europa ons land binnenkomen. Eerder nog stelde de nieuwe huisideoloog van de N-VA, Joren Vermeersch, in De Morgen van 4 juli 2020: 'Links klaagt al jaren over het tekort aan sociale woningbouw. Maar door de instroom van nieuwkomers blijven de wachtlijsten toenemen, hoewel er nooit zoveel sociale woningen werden bijgebouwd.' Maar klopt deze bewering wel?

Met en is weten?

Vooreerst dit. Er bestaan geen betrouwbare statistieken van het aantal nieuwkomers dat de afgelopen jaren is ingestroomd in de sociale huur. Het is dus op zich al merkwaardig dat dit met zoveel stelligheid wordt beweerd, terwijl hierover geen statistisch betrouwbaar materiaal voorhanden is. Eén fabeltje kunnen we alvast wel al uit de wereld helpen. Wie asiel aanvraagt (erkenning als politieke vluchteling of subsidiaire bescherming), komt tijdens de aanvraagprocedure niet in aanmerking voor de toewijzing van een sociale huurwoning. Het is pas wanneer men daadwerkelijk het statuut van erkende vluchteling of subsidiaire bescherming verwerft, dat men zich als kandidaat-huurder kan inschrijven. Want pas vanaf deze erkenning kan men ook ingeschreven worden in het rijksregister, wat een voorwaarde voor toewijzing is. En pas dan kom je op de wachtlijst terecht, en is het dus... wachten geblazen.

De cijfers

België telde op 1 januari 2018 ongeveer elf miljoen inwoners (11.376.070). Hiervan heeft 11 % een vreemde nationaliteit, wat goed is voor 1.259.091 personen. De grootste groep inwoners in België met een vreemde nationaliteit, zijn EU-burgers. Het gaat over 67 % die uit EU-15 landen komen (= de samenstelling van de Europese Unie op 1 januari 1995: België, Duitsland,

Denemarken, Finland, Frankrijk, Griekenland, Ierland, Italië, Luxemburg, Nederland, Oostenrijk, Portugal, Spanje, Verenigd Koninkrijk en Zweden), van wie 51 % vooral afkomstig is uit Frankrijk, Italië en Nederland. Die groep wordt dan gevolgd door EU-burgers uit de nieuwe lidstaten (sinds 2004), van wie 16 % vooral uit Roemenië, Polen en Bulgarije. Het overgrote deel van deze migranten komt hier werken. Verder kennen we onderdanen uit Noord-Afrika (7 % met sterke vertegenwoordiging uit Marokko), gevolgd door mensen uit West-Azië (eveneens 7 % met op kop Syriërs, gevolgd door Afghanen en Irakezen). Daarnaast zijn er de onderdanen uit Sub-Saharaans Afrika die ook goed zijn voor 7 %, met uiteraard veel mensen met Congolese nationaliteit. Om ten slotte te eindigen met Europese onderdanen buiten de Europese Unie, met een sterke vertegenwoordiging van mensen afkomstig uit Turkije.

Van al deze immigranten (van wie dus trouwens een groot aandeel – vooral EU-burgers – later ook opnieuw emigreert uit België) is slechts een beperkt aandeel erkend als vluchteling of gaat het om mensen met een beschermd statuut. Op jaarbasis gaat het gemiddeld om ongeveer 12.000 tot 19.000 asielzoekers, van wie iets meer dan de helft erkend wordt en een verblijfstitel krijgt om op het Belgisch grondgebied te blijven. De afgelopen twintig jaar kenden we echter twee uitschieters. Namelijk 46.855 asielzoekers in 2000, met vooral vluchtelingen uit de Balkan en Oost-Europa, naast ook vluchtelingen uit Congo en Rwanda. En een tweede piek in

de tweede helft van 2015 met 38.990 asielzoekers, ditmaal vooral afkomstig uit drie herkomstlanden: Syrië, Afghanistan en Irak.

Zoals hierboven gesteld, krijgt lang niet iedereen die een beschermingsstatus aanvraagt, die ook daadwerkelijk toegekend. In 2018 heeft het Commissariaat-Generaal voor de vluchtelingen en staatlozen aan 10.598 personen een internationaal beschermingsstatuut toegekend, van wie 8.782 de status van erkend vluchteling en 1.816 personen het statuut van subsidiaire bescherming kregen. In eerste aanleg werd dus in 2018 in 52 % van de beslissingen de beschermingsstatus toegekend. Daarnaast is er ook nog een instroom wegens gezinshereniging, maar ook hier is de wetgeving strenger geworden. Zo werden in 2017 in het kader van gezinshereniging 6.951 verblijfsdocumenten afgeleverd aan familieleden van vluchtelingen of personen met een subsidiaire beschermingsstatus.

Nieuwkomers en de sociale huur

Laten we nu even terugkeren naar ons verhaal van de sociale huur en de toewijzing aan zogenaamde nieuwkomers uit 'derde landen' (dat zijn landen die geen lid zijn van de EU), met wie men vooral erkende vluchtelingen bedoelt of mensen met een subsidiaire bescherming. Momenteel beschikken we (cijfers eind 2019) over 145.212 sociale huurwoningen die bewoond worden door sociale huurders. Van deze sociale huurders zijn 124.840 Belg (85,97 %), 6.101 EU-burger (4,2 %) en 12.972 niet EU-burger (8,93 %). Van 1.299 huurders weet men de nationaliteit niet (0,89 %). Met 8,93 % huurders afkomstig uit niet EU-landen, kan men bezwaarlijk van een overspoeling spreken.

Laten we dan eens kijken hoeveel sociale huurders in het jaar vooraf niet EU-burger waren, en of dit aandeel het afgelopen jaar enorm is toegenomen. Cijfers van de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen (VMSW) geven aan dat eind 2018 13.718 huurders van buiten de Europese Unie afkomstig waren, en dat op een totaal van 144.705 huurders. Zij waren met andere woorden goed voor 9,48 %. In absolute aantallen gerekend zijn er in 2019 dus (12.972 vs. 13.718) zelfs 746 minder huurders uit niet EU-landen. Vergelijken we nu eens met de statistieken van een aantal jaren terug, namelijk 2013. Toen waren er 11.465 sociale huurders afkomstig buiten de Europese Unie. Wat op een totaal van 137.614 sociale huurders 8,33 % betekent. Met andere woorden, op zes jaar tijd is het aantal sociale huurders van buiten de EU met 1.507 gestegen en procentueel van 8,33 % naar 8,93 %.

Zetten we nu op een rijtje hoeveel sociale huurwoningen door de huisvestingsmaatschappijen zijn opgeleverd en dus klaar zijn voor sociale verhuur, dan zien de afgelopen jaren volgende aantallen:

- 2019: 1.937
- 2018: 1.770
- 2017: 2.091
- 2016: 1.870
- 2015: 2.639

Vergelijk dit nu met het aantal ingeschreven kandidaat-huurders met een sociale woonbehoefte (zonder mutatie en zonder rekening te houden met

kandidaat-huurders die zeer lang wachten door hun beperkte keuze), dan zien we dat dit aantal is geklommen van 90.915 in 2015 naar 125.571 in 2019.

Wie krijgt voorrang voor sociale woning?

Er zijn dus te weinig sociale huurwoningen, simpelweg omdat er te weinig worden gerealiseerd in functie van de woonnoden. Met amper 6,7 % sociale huurwoningen op het totale woningbestand in Vlaanderen hoeft dat ook niet te verwonderen. Beweren dat de toevloed van nieuwkomers verantwoordelijk is voor de schaarste, wordt dus sterk tegengesproken door de cijfers. Bovendien is het Steunpunt Wonen in een studie (2018), met als titel 'In en uit de sociale huisvesting. Dynamiek van het huurdersprofiel van 2006 tot 2016', nagegaan of nieuwkomers in ver-

gelijking met andere kandidaat-huurders makkelijker aan een sociale woning geraken. Het antwoord is zonneklaar. Neen, integendeel. We citeren hier letterlijk uit de studie:

'Net als in 2012-2013 valt de wachttijd in de jongste periode gemiddeld langer uit voor niet EU-instromers dan voor EU-burgers en – in sterkere mate – huurders met de Belgische nationaliteit. In 2015-2016 bedraagt de gemiddelde wachttijd 4,1 jaar voor instromers zonder EU-nationaliteit tegenover 3,2 jaar voor Belgische instromers. Björn Mallants (2018) wijst in dit verband op de vertragende impact die de voorrangsregel 'lokale binding' vermoedelijk heeft op de instroomkans voor erkende vluchtelingen. Hetzelfde geldt voor andere types nieuwkomers in Vlaanderen. Maar ook het verschil in gezinsgrootte speelt hier een rol. Het gemiddeld aantal huishoudleden voor Belgen bedraagt 2,0 tegenover 2,8 en 2,6 voor achtereenvolgens EU- en niet EU-burgers. Zoals hierboven besproken, neemt de wachttijd sterk toe met het aantal gezinsleden.'

Anders gesteld, de voorrangsregels gecombineerd met de toewijzing op basis van chronologie (dus de wachtduur) en daarbovenop de voorrang wegens lokale binding die in het overgrote deel van de Vlaamse gemeentes geldt, maakt het juist moeilijker voor nieuwkomers om sneller in te stromen. Anders beweren is *fake news*. Laat ons dus stoppen met *blaming the victim* en voluit gaan voor een veel forsere aangroei van sociale huurwoningen, rekening houden met de woonbehoeften en ongeacht de afkomst.



Bronnen: <https://www.vmsw.be/Home/Footer/Over-sociale-huisvesting/Statistieken/2019/Bouw-en-infrastructuur#bouw>; vmsw-statistieken huurders, Jaarrapport Myra 2019, 'In en uit de sociale huisvesting' Steunpunt Wonen, fact-check vrt over migratie.

VLUCHTELINGEN OP DE WONINGMARKT

Ali uit Egypte



Op de vorige pagina's werd de mythe doorprikt dat nieuwkomers vrij vlug, en vlugger dan Belgen, een sociale woning toegewezen zouden krijgen. Niet dus. Ze zijn dus voornamelijk veroordeeld tot de private huurmarkt. Maar hoe verloopt hun zoektocht naar een woning? Het Huurdersblad ging de straat op. Voor migranten die in België aankomen, is de zoektocht naar een woning vaak een moeilijk proces. Ze ervaren vele drempels op de woningmarkt, zoals de taalbarrière en/of het niet beschikken over een vast arbeidscontract. Om toegang te krijgen tot de huurmarkt, hanteren ze vaak verschillende strategieën. Wij spraken met Ali Nader*, een 25-jarige man die in 2014 vanuit Egypte naar ons land migreerde. De val van president Moebarak en de politieke nasleep stortte het land in chaos en instabiliteit. De Arabische Lente sloeg voor Ali al snel om in een nachtmerrie.

HUURDERSblad: *Na je verblijf in het asielcentrum moest je op zoek naar je eigen woonst. Welke moeilijkheden heb je ervaren bij het zoeken naar een woning?*

Ali : Ik had veel moeilijkheden ondervonden om een appartement te vinden. Nadat ik erkend werd, moest ik binnen de drie maanden de asielopvang verlaten. In het begin ging ik zowat elke dag naar een andere stad, om daar in de straten rond te wandelen en advertenties uit te figgelen. Ik heb in die periode dikwijls bij vrienden of kennissen geslapen. Soms dagenlang. Ik zat ook zonder werk en ondervond dat verhuurders iemand zonder werk niet accepteren. Uiteindelijk is het me wel gelukt, maar dan enkel via een kennis die wel een vast inkomen had. Hij heeft voor mij een appartement gezocht en gevonden, en ik heb hem daarvoor betaald.

HUURDERSblad: *Ben je meteen in een degelijke en betaalbare woning terechtgekomen?*

Ali : Nee, ik ondervond verschillende problemen, die vooral te maken hadden met de huisbaas. De eerste vraag die ik van hem kreeg, was of ik de waarborg cash kon betalen. Ik had geen keuze en heb het contract getekend en hem de geldsom overgemaakt. Ook als er een mankement was in het appartement, belde ik naar hem, maar dikwijls antwoordde hij niet of kwam hij pas een maand later. Ik wist niet wat ik moest doen en achtte het op een gegeven punt beter om te verhuizen. De huisbaas wilde enkel de huur op zijn rekening, maar wanneer wij vroegen iets te repareren, reageerde hij niet.

Tot ik bij de huurdersbond kwam en zij mij uitlegden wat ik kon doen.

HUURDERSblad: *Ben je ook ingeschreven voor een sociale woning?*

Ali : Ik sta op de wachtlijst voor een sociale woning, maar ik weet dat het lang zal duren vooraleer ik een sociale woning toegewezen zal krijgen, want ik hoor van sommige mensen dat ze tot tien jaar hebben moeten wachten.

HUURDERSblad: *Ken je veel andere mensen, in dezelfde omstandigheden, die moeilijkheden hebben op de huisvestingsmarkt? Welk advies zou je hen geven wanneer ze op zoek zijn naar een woning?*

Ali : Ja, ik hoor zeer veel verhalen van mensen die problemen hebben om een appartement te vinden. Mijn advies is steeds dat ze moeten zoeken en blijven zoeken. Elke dag, elke advertentie en elke immowebste volgen en vooral ook via kennissen uitgebreid rondvragen.

HUURDERSblad: *Hoe kijk jij na vijf à zes jaar verblijf in België naar de mogelijkheden/valkuilen voor nieuwkomers over de huisvesting in België?*

Ali : Ik denk dat het beter zou zijn mocht de overheid op verschillende plaatsen werken aan een 'distributieplan' voor nieuwkomers, want

iedereen wil in Antwerpen of Brussel wonen, waardoor er een te grote druk op de huurmarkt

is in de grootsteden. De huisbazen hebben dan heel veel controle over de huurprijzen en kunnen die naar omhoog drijven. Ik zie in andere landen dat de overheid meer controle uitoefent waar mensen/nieuwkomers gaan wonen. Neem nu dat je als

nieuwkomer aankomt in België, waarom zou de overheid dan niet kunnen beslissen om sommigen in bijvoorbeeld regio Turnhout te huisvesten en anderen in Mechelen, enzoverder, en er op een of andere manier voor te zorgen dat zij niet buiten die regio gaan zoeken. Ik vind dit een goed idee, want op die manier vermijd je toestanden zoals in Antwerpen of Brussel. Ook vind ik dat de overheid meer sociale woningen moet bouwen en ook strengere regels voor de verhuringen opleggen, want 'huisbazen doen wat ze willen...'

Niet iedereen zoekt geconcentreerd in Antwerpen, Gent of Brussel

* fictieve naam (aangezien onze respondent weliswaar de Belgische nationaliteit zal verwerven en omdat hij voor het eerst in zeven jaar terug naar zijn vaderland zal reizen, vreest hij voor vervolging door de Egyptische autoriteiten wanneer hij zijn statuut als politieke vluchteling met naam en toenaam prijsgeeft).

DISCRIMINATIE OP DE PRIVATE HUURMARKT

Zin en onzin van praktijktests

In het begin van afgelopen zomer woedde in het Vlaamse parlement de discussie fel op over het al dan niet organiseren van praktijktests om discriminatie op de private huurmarkt op te sporen en te sanctioneren. Het werd voornamelijk een spel van meerderheid (tegen) vs. (overgrote deel van) oppositie (voor). Waarom wordt controleren en bestraffen in andere domeinen wel aanvaard, en ligt het bij dit onderwerp zo gevoelig?

Rijden onder invloed mag niet. De meesten onder ons zijn het hierover wel eens. We aanvaarden dat de politie regelmatig alcoholcontroles uitvoert en dat die wie onder invloed rijdt, de wagen aan de kant moet zetten en zijn rijbewijs tijdelijk verliest. Ook te snel rijden in de bebouwde kom of in de buurt van een school, mag niet. Ook hier aanvaarden we dat er op verschillende locaties flitspalen staan om onze snelheid te controleren. We leren allemaal de verkeersregels te respecteren. De (verkeers)wet moet worden nageleefd.

Alleen hebben sommigen het moeilijker om op andere gebieden de wet op dezelfde manier na te leven, bijvoorbeeld als het op discriminatie aankomt. Het staat ondertussen wel als een paal boven water dat ook bepaalde categorieën mensen bij het zoeken naar een huurwoning, worden geweerd/gediscrimineerd en dat op die manier hun kansen op het vinden van een huurwoning, sterk wordt verkleind. In de private huur zijn de meest voorkomende vormen van discriminatie deze die gesteund zijn op vermogen of inkomen (geen vast werk of een sociaal vervangingsinkomen), etnische afkomst of nationaliteit en gezinssamenstelling (eenoudergezinnen). Maar ook discriminatie op grond van geslacht, leeftijd, taal en seksuele voorkeur komt voor. Het verbod om te discrimineren geldt zowel voor wie zelf verhuurt of hiertoe opdracht geeft (bijvoorbeeld de verhuurder), als diegene die hieraan meewerkt (bijvoorbeeld de vastgoedmakelaar).

Volstaan sensibiliseringscampagnes?

Nu zien we ook dat als het op de verkeersveiligheid aankomt, de overheid sensibiliseringscampagnes voert, zoals de jaarlijks terugkerende BOB-cam-

pagnes tegen rijden onder invloed. Maar diezelfde overheid beseft ook dat sensibiliseren niet altijd voldoende is. Echte controles in het verkeer zijn wel degelijk noodzakelijk, opdat de burger beseft dat als hij zich niet aan de regels houdt, hij wel eens tegen de lamp zou kunnen lopen.

Waarom dit niet wordt aanvaard als het op discriminatie aankomt, blijft een groot vraagteken. Je kan inderdaad sensibiliseringscampagnes bij particuliere verhuurders en vastgoedmakelaars organiseren, je blijft een stok achter de deur nodig hebben bij hardleerse overtreders. Zoals gezegd, onlangs woedde in het Vlaamse parlement de discussie of praktijktests op de private huurmarkt nu wel of niet zinvol waren om discriminatie op de huurmarkt te sanctioneren. Het overgrote deel van de oppositiepartijen dacht van wel, de meerderheidspartijen (N-VA, CD&V en Open VLD) wezen die daarentegen resoluut af. Vlaams minister voor wonen Matthias Van Diependaele (N-VA) herhaalde nogmaals dat het niet aan de overheid is om praktijktests te organiseren: 'de overheid mag de burger niet voorliegen,' luidde het, 'maar we gaan wel sensibiliseren, opdat verhuurders geen kandidaat-huurders gaan discrimineren. Dat zou moeten volstaan.' Na een ruzie binnen de regering werd beslist dat er een 'wetenschappelijke monitoring' van de huurmarkt moet komen, die vooral geen praktijktests mag worden genoemd. Hoe die monitoring er dan zal moeten uitzien, daar moet een groep van wetenschappers maar een creatieve oplossing voor zoeken.

Geen contractdwang, wel boetes

Het blijft inderdaad niet mogelijk om een verhuurder te verplichten (te dwingen) met iemand een huurcontract aan te gaan met iemand die hij echt niet ziet zitten. Maar je kan, net zoals bij een overtreding op de verkeersregels, de overtreder wel een (fikse) boete opleggen. Zoiets zou ook mogelijk moeten zijn bij een verhuurder van wie kan worden aangetoond dat hij 'discrimineert'. Maar om dat überhaupt te kunnen aantonen, zijn praktijktests vaak de enige oplossing. Een verkeersovertreder kan zijn rijbewijs (tijdelijk) worden ingetrokken. Wanneer mysterycalls aantonen dat vastgoedmakelaars niet weigerachtig staan tegenover eigenaars/opdrachtgevers om toch maar niet te verhuren aan vreemdelingen, dan zou een (tijdelijke) intrekking van hun beroepsfunctie misschien ook te overwegen zijn. Ultieme sanctie van hardleerse verkeersovertreders is de verbeurdverklaring van hun wagen...



PRAKTIJKTESTS EN MYSTERYCALLS

- *Praktijktest* = Mohammed reageert op een huuradvertentie en krijgt te horen dat het appartement al verhuurd is. Iets later doet Jan hetzelfde, en hij mag datzelfde appartement vandaag nog komen bezichtigen.
- *Mysterycall* = Een eigenaar schakelt een vastgoedmakelaar in om zijn appartement te verhuren, en vraagt om zeker geen vreemdelingen in zijn appartement toe te laten. Bedoeling is om na te gaan of de vastgoedmakelaar hierin wel of niet meegaat.

HET FONDS TER BESTRIJDING VAN UITHUISZETTINGEN



Sinds 1 juni 2020 is het gloednieuwe fonds ter bestrijding van uithuiszettingen van kracht. Dit initiatief stond al in de steigers sinds halverwege 2019, maar de uitwerking liet even op zich wachten. Het fonds heeft de bedoeling sneller te kunnen ingrijpen bij oplopende huurachterstal, zodat het niet tot een uithuiszetting van de huurder en zijn gezin hoeft te komen.

Het vroegere huurgarantiefonds

Vroeger kenden we het huurgarantiefonds. Of waarschijnlijk kende je het niet, want het werd amper gebruikt. We gaan toch even terug in de tijd. In 2013 werd beslist om vanaf 1 januari 2014 het huurgarantiefonds in werking te stellen. Verhuurders konden zich registreren voor dit fonds. Dat moest gebeuren bij aanvang van het huurcontract en was tegen betaling. Wanneer de verhuurder meer dan drie maanden huurachterstal vaststelde, dan moest hij een procedure voor de vrederechter opstarten. Daar kon hij aangeven dat hij aangesloten was bij het fonds. De vrederechter kon dan een afbetalingsplan opstellen. Deed de vrederechter dit, dan kwam het fonds tussen voor maximaal drie maanden huur die ook maximaal kon oplopen tot 2.946 euro.

Het fonds kende maar een goeie duizend aanmeldingen die uiteindelijk leidden tot een

honderdtal aanvragen tot tegemoetkoming, waarvan zowat de helft werd goedgekeurd. Het fonds kon uiteindelijk amper één uithuiszetting vermijden. Vorige legislatuur werd terecht beslist om dit fonds af te schaffen. De doelstellingen (huurgarantie voor verhuurders en het vermijden van uithuiszettingen) werden niet gehaald.

Fonds ter bestrijding van uithuiszettingen

Maar het kan anders en beter, dacht de Vlaamse regering na een aantal jaren. Zo zag het 'fonds ter bestrijding van uithuiszettingen' het levenslicht. Door het systeem minder omslachtig en in een vroeger stadium te organiseren, moeten de knelpunten van het vorige fonds ondervangen worden. Zo is er geen voorafgaande aansluiting meer nodig. Tijdens de loop van een huurcontract, op het moment dat zich daadwerkelijk een betalingsprobleem aandient, kan via het ocmw

het fonds in werking treden. De opgelopen huurachterstal moet wel minstens twee maanden bedragen vooraleer het kan tussenkomen. Als huurder neem je best wel al vroeger contact met het plaatselijke ocmw, want er zal eerst een sociaal onderzoek moeten gebeuren, en dat kan ook enige tijd in beslag nemen.

Enkel huurachterstal die ontstond vanaf april 2020 komt in aanmerking. Initieel was dit juni, maar door de coronaproblematiek werd deze datum vervroegd. De huurachterstal mag ook niet hoger zijn dan zes maanden. Onder huurachterstal wordt zowel de huurprijs zelf als de te betalen kosten en lasten begrepen.

Engagementen en voordelen

Wanneer aan alle voorwaarden voldaan is, dan kan een overeenkomst worden gesloten tussen de drie partijen: de huurder, de verhuurder en het ocmw. De huurder moet zich daarin engageren om een afbetalingsplan te volgen, de verhuurder moet zich engageren om niet naar de vrederechter te stappen om de uithuiszetting te vragen en het ocmw moet zich engageren om begeleiding aan te bieden en een stukje van de kost te dragen. Het voordeel voor de huurder is dat zo een uithuiszetting wordt afgewend, voor de verhuurder dat hij meteen een groot deel van de huurachterstal terugbetaald krijgt en het ocmw dat op die manier voldoet aan zijn sociale opdracht. Zowel de huurder, maar ook de verhuurder en het ocmw moeten ermee akkoord gaan om het fonds aan te spreken. Wil één van de partijen hier niet in meegaan, dan wordt geen dossier opgestart.

Wanneer een dossier wel wordt opgestart, dan ontvangt de verhuurder meteen 50 % van de achterstal van het ocmw. Voor de overige 50 % wordt een afbetalingsplan met de huurder opgesteld. De ocmw's worden bijna volledig vergoed door het fonds om die eerste afbetaling te regelen. Toch merken we dat sommige ocmw's ook dat deel van de huurder willen terugvorderen. Dat is echter tweemaal langs de kassa passeren. De hoofdbedoeling is uiteraard dat de verhuurder nog geen verzoekschrift of dagvaarding inleidt met het oog op gerechtelijke uithuiszetting. Als hij instemt met de begeleidingsovereenkomst en het afbetalingsplan, engageert hij zich om geen vordering in te leiden tot uithuiszetting, voor zover de huurder het afbetalingsplan correct uitvoert en er geen nieuwe huurschuld ontstaat. Het nieuwe systeem is erop gericht om preventief gerechtelijke uithuiszettingen te vermijden. Wij raden dan ook alle huurders in zo'n situatie aan om tijdig contact op te nemen met het lokale ocmw. Mocht dat niet ingaan op



Uithuiszettingen voorkomen

je vraag, dan moeten ze dit grondig motiveren. Wanneer de verhuurder dit weigert en hij daagt de huurder alsnog voor de vrederechter, dan spreekt het ook in het voordeel van de huurder dat hij deze piste wilde aanreiken om zo tot een oplossing te komen.

In de praktijk

Op het moment dat iedereen in maart 'in zijn kot moest blijven', werd ook besloten om de uithuiszettingen op te schorten. De motivatie was dat we zowel omwille van sociale, maar ook omwille van redenen van volksgezondheid, niemand de straat op konden sturen. Het belang van woonzekerheid werd daarmee sterk benadrukt. Op 17 juli liep dit verbod echter af. Alle geplande uithuiszettingen werden dus ondertussen uitgevoerd, samen met nieuwe vonnissen van de vrederechters van

Betere
bekendmaking
van het fonds
is nodig

tijdens de coronaperiode. Maar doordat het coronavirus nog steeds niet overgewaaid is en de financiële situatie van heel wat huurders alleen maar slechter wordt, verwachten we ook in het najaar nog een bovengemiddeld aantal uithuiszettingen. Hopelijk hoeft het zover niet te komen. Het 'fonds ter bestrijding van uithuiszettingen' kan daar een cruciale rol in spelen. Alleen moeten huurders en verhuurders dan wel weten dat dit fonds bestaat. We vroegen al een groot-

schalige campagne die het fonds beter bekend moet maken, maar onze minister van wonen ging daar niet op in. We hopen daarnaast ook dat de OCMW's hun verantwoordelijkheid nemen en dit beleidsinstrument gebruiken om in hun sociale opdracht te voorzien.

Zeker met een tweede golf in het achterhoofd, zijn we ervan overtuigd dat dit fonds een eerste stap kan zijn tot het behoud van de woning, al zal enkel het fonds niet volstaan.



Een woning of appartement huren?

Voor de financiering van de huurwaarborg kan u bij het Vlaams Woningfonds terecht voor een renteloze lening

Deze lening kan kosteloos worden aangevraagd via www.vlaamswoningfonds.be. U kan ook langskomen op onze kantoren of zitdagen na het maken van een afspraak.

Alle info vindt u op
www.vlaamswoningfonds.be



Vlaams Woningfonds cv

DE NAWEEËN OF NIEUWE STUIPTREKKINGEN VAN HET CORONAVIRUS

Tijdens de lockdown bleek een eigen tuin ineens van onschatbare waarde, iets waar heel wat huurders jammer genoeg slechts van kunnen dromen.

Corona heeft flink op de huurmarkt ingehakt. Kwetsbare huurders kregen het extra hard te verduren. Niet alleen wonen zij door- gaans in wijken en buurten die extra kwetsbaarder zijn voor het virus en zijn besmettingen, daarenboven werden ze ook financieel harder getroffen. Waar eigenaars-bewoners wel hulp kregen in de afbetaling van hun hypothecaire lening, bleven huurders in de kou wanneer ze door (tijdelijk) verlies van werk als gevolg van het virus, moeilijkheden kregen om de huur te betalen. De Vlaamse regering kwam amper tussen. We vroegen ons af of hoe het eigenlijk zat qua steun bij de lokale overheden.



We legden enkele Vlaamse ocmw's dezelfde vragenreeks voor, respectievelijk: ① het ocmw van Kalmthout, ② w13 (regionaal samenwerkingsverband van verschillende ocmw's uit Zuid-West-Vlaanderen rond Kortrijk) en tot slot ③ het kabinet van de Gentse schepen voor onder meer sociaal beleid en armoedebestrijding. Alle drie beklemtoonden dat ze tijdens de lockdown mensen zijn blijven ontvangen en helpen.

① FACE-TO-FACE HULPVERLENING TIJDENS DE LOCKDOWN

Greet Buysen, adjunct-algemeen directeur bij ocmw Kalmthout, krijgt als eerste het woord.

HUURDERSblad: *Kwetsbare huurders werden extra getroffen door de coronamaatregelen. Welke signalen hebben jullie opgevangen?*

Greet Buysen : Enerzijds zijn er de kwetsbare huurders die we al kenden en begeleidden. Hier konden we snel op inspelen. Mensen die dringend op zoek waren naar een woning, hebben hun zoektocht een tijd moeten staken omdat bezichtigingen niet konden tijdens de lockdown. Uithuiszettingen waren tijdelijk uitgesteld. Maar doordat hun zoektocht naar een woning niet kon, gaf dit enorm veel stress voor mensen die weten dat ze snel een woning moesten vinden. Er werd bemiddeld met eigenaars als iemand niet tijdig zijn huur kon betalen. Vanuit de eigenaars leek er wel begrip te zijn. Maar de huurachterstand moet worden ingehaald, dus ook dit was slechts een oplossing op korte termijn. Aangezien het ocmw van de federale overheid subsidies ontvangt om in deze periode extra middelen te voorzien voor armoedebestrijding, wordt er met deze middelen onder meer extra financiële ondersteuning toegekend bij huurachterstal. Dit gebeurt niet systematisch maar na sociaal onderzoek. De angst voor kwetsbare huurders om uit hun woning te worden gezet, was duidelijker aanwezig.

Anderzijds zijn er mensen die tijdens de coronacrisis met minder inkomen moesten rondkomen, maar die voor en tijdens de crisis nog geen beroep op ons deden. Het zijn deze mensen die we snel zouden moeten kunnen bereiken. Het effect van deze crisis zal pas op langere termijn zichtbaar worden en we zouden hen zo snel mogelijk moeten kunnen bereiken om uithuiszetting wegens huurschulden te voorkomen. Maar dit is te vroeg, we vermoeden dat we deze effecten pas ten volle in het najaar en in de loop van volgend jaar zullen zien. Het zijn deze langeretermijn gevolgen die we nu al zouden moeten kunnen opvangen. De vraag is hoe we alle mogelijke methodieken kunnen aanwenden om hen te bereiken en de drempel om hulp te vragen, te verlagen. Nu ervaren we nog geen grote stijging van de hulpvragen aan het ocmw, daarom vermoeden we dat deze effecten pas op langetermijn duidelijk zullen worden. Daarnaast ervaren we ook een grotere druk op gezinnen en relaties, zeker bij slechte huisvesting, in de vorm van een stijging van intrafamiliaal geweld waardoor we crisisopvang moeten voorzien voor een van de twee partners/ouders om de druk op het gezin te verlagen. Soms is dit tijdelijk, soms is dit een escalatie van een jarenlang probleem en wordt er gezocht naar een structurele oplossing. Rond intrafamiliaal geweld werken we

Proberen zo snel mogelijk huurachterstal in te halen

momenteel, samen met het *Family Justice Center* en het CAW, een regionaal project uit in.

HUURDERSblad: *Welke lokale initiatieven hebben jullie genomen om een antwoord te bieden?*

Greet Buysen : Er werd vanuit het COVID-fonds een éénmalige financiële steun gegeven in verschillende dossiers (niet systematisch), om te vermijden dat er huurachterstand wordt opgelopen. Huurtoelagen werden toegekend (maandelijkse financiële steun om de huur te betalen). Zodra de lockdown werd versoepeld, is het wooncafé opnieuw opgestart. Dat is een ontmoetingsplaats waar mensen uit kansengroepen terecht kunnen voor hulp bij het zoeken naar een woning. De afspraken zitten vol en we bekijken de mogelijkheid om via de inschakeling van vrijwilligers meer mensen te kunnen helpen.

Fonds ter bestrijding van uithuiszetting vs. collectieve schuldenregeling

HUURDERSblad: *Sinds 1 juni 2020 startte het 'fonds ter bestrijding van uithuiszettingen' op. Als OCMW hebben jullie daar een belangrijke rol. Denken jullie dat dit een groot verschil zal maken, en maken jullie het bestaan van dit fonds breed bekend bij huurders en verhuurders?*

Greet Buysen : Het fonds is goed bekendgemaakt onder onze maatschappelijke werkers, er wordt regelmatig bekeken of er vanuit het fonds steun kan worden gegeven, maar dit is tot op heden nog niet gebeurd. Vaak is niet aan alle voorwaarden voldaan, waardoor een andere vorm van hulpverlening nodig is. Vooral in situaties waar de schulden zeer hoog zijn en het niet mogelijk is om een afbetalingsplan op te maken, wordt er eerder gekeken naar een collectieve schuldenregeling. Ook wanneer de huurprijs niet in verhouding tot het inkomen staat, is dit vaak niet de meest passende vorm van hulp. Essentieel is of de maatschappelijk werker van oordeel is dat dit de meest aangewezen hulpverlening is in die specifieke situatie. Tot op heden hebben we nog te weinig ingezet op de bekendmaking van dit fonds en hebben we nog geen aanmeldingen gehad van mensen die we voorheen niet kenden. Want voor dergelijke situaties zou het fonds een meerwaarde kunnen bieden. We hopen meer mensen tot bij het OCMW te krijgen en in een vroeger stadium dan bij een effectieve uithuiszetting hulpverlening te kunnen aanbieden. We moeten hier dus snel werk van maken. Wat de impact is op de personeelsbezetting, is nog moeilijk in te schatten. Aangezien we een maatschappelijke werker huisvesting en een deskundige huisvesting hebben, denken we dat dit binnen hun dienstverlening kan worden opgenomen.

HUURDERSblad: *Hebben jullie het gevoel om het verschil te kunnen maken in deze tijden of, zo niet, waar ontbreekt het dan aan?*

Greet Buysen : Een groot probleem naar doorstroming voor kwetsbare huurders blijft de moeilijke samenwerking met vastgoedkantoren omwille van de kwetsbaarheid van huurders en de weerstand van eigenaars. Dit gegeven was voor COVID ook al een grote moeilijkheid. Verder is er het tekort aan sociale huurwoningen en woningen van het sociaal verhuurkantoor. We hebben wel een aantal doorgangswoningen waar we mensen tijdelijk kunnen opvangen, en omwille van de schaarste aan betaalbare huurwoningen wordt deze termijn vaak verlengd. Maar natuurlijk zet dit dan ook weer druk op ons aanbod (hoe langer mensen blijven, hoe minder woningen we vrij hebben voor crisissituaties). Het is jammer dat wanneer mensen en gezinnen die hun maatschappelijk leven in Kalmthout hebben,



omwille van de huurprijs moeten verhuizen naar een andere gemeente en helemaal opnieuw moeten beginnen. In een landelijke gemeente als Kalmthout is het vinden van betaalbare huurwoningen een groot probleem. We hopen met het pas opgerichte wooncafé meer begeleiding te kunnen bieden in de zoektocht naar een geschikte woning. We onderzoeken momenteel of het mogelijk is om regionaal in te zetten op preventieve woonbegeleiding. Als relatief kleine gemeente proberen we dergelijke maatschappelijke uitdagingen meer en meer regionaal op te nemen. We bouwen via het regionaal zorgstrategisch plan een welzijnsbeleid uit op niveau van de eerstelijnszone. Op die manier proberen we dienstverlening die vooral in steden aanwezig is, ook voor de regio mogelijk te maken. Als lokaal bestuur zijn we vaak te klein om een eigen initiatief op te richten en samen te werken met andere welzijnspartners zoals het CAW.

In deze spannende tijden maken we voor kwetsbare mensen vooral het verschil in de individuele begeleiding en ondersteuning. We hebben gedurende deze periode ingezet op veel telefonisch contact met de mensen. In deze contacten hebben we laten weten dat we er voor hen zijn, hebben we geluisterd, advies gegeven en oplossingen gezocht voor moeilijke situaties. We hadden hierbij ook extra aandacht voor de kinderen en de druk op de gezinnen. Als OCMW hebben wij ook altijd onze deur opengehouden en mensen (weliswaar achter plexiglas of ver uit elkaar en met alle nodige hygiënemaatregelen) blijven ontvangen. Dit was heel belangrijk; mensen zijn eenzaam, hebben vragen en angsten, hebben nood aan extra materiële of financiële ondersteuning. ... Op deze vlakken hebben we ons uiterste best gedaan. Omdat we een landelijke gemeente zijn en nog ruimte hebben voor hulpverlening op maat, bekijken wij individueel wat mensen nodig hebben. Bezorgd zijn we over de stijgende druk op mensen en gezinnen en de lange termijneffecten. Bezorgd zijn we ook over de vele mensen die we niet bereiken en die nood hebben aan bijkomende hulp en ondersteuning. Hier ligt een grote uitdaging op dit moment. We bereiken de mensen graag zo vroeg mogelijk, wanneer we nog met wat bijkomende ondersteuning en advies mensen terug op weg kunnen helpen.



② REGIONALE SAMENWERKING IN WEST-VLAANDEREN

We bevragen daaropvolgend w13 (regionaal samenwerkingsverband Zuid-West-Vlaanderen) en kregen input van de ocmw's van Menen en Waregem.

HUURDERSblad: *Ook kwetsbare huurders zijn getroffen door de coronamaatregelen. Welke signalen hebben jullie opgevangen?*

w13 : We merken dat er huurachterstal werd opgebouwd door gedaalde inkomsten of zelfs verlies van het inkomen. Veel interim tewerkstellingen werden niet meer verlengd. Omwille van onvoldoende gepresteerde werkdagen kan men dan ook geen recht openen op een werkloosheidsuitkering. Heel wat jongeren zijn hierdoor getroffen. Daarnaast was het al moeilijk om een woning of appartement te huren. De indruk bestaat dat de prijzen nog meer gestegen zijn. Nog meer wordt ook gekeken naar de sociale huurmarkt om oplossingen te bieden. Een meer specifieke thematiek was dat, omwille van het sluiten van de grenzen, seizoenarbeiders niet terug konden naar hun thuisland, maar ook geen recht hadden op hulp vanuit België. Met alle gevolgen van dien. We willen ook wijzen op de moeilijke communicatie vanuit de overheid. Wanneer politici reclame maken met 'maatregelen' waarvan het werkveld nog niet op de hoogte is, hebben hulpvragers het gevoel hebben in de kou te staan.

HUURDERSblad: *Welke initiatieven hebben jullie genomen om een antwoord te bieden?*

w13 : Dat verschilde van stad tot stad. Naast diverse andere maatregelen, werd in Waregem een éénmalige coronasteun toegekend aan ocmw-clënten in de vorm van Waregembonnen, ten bedrage van 250 euro voor een alleenstaande persoon, vermeerderd met 50 euro per persoon ten laste. Er was ook een tijdelijke versoepeling van de voorwaarden om in aanmerking te komen voor het steunbarema, dat bijvoorbeeld kan dienen voor een tussenkomst in de huur. Er werd ook ingezet op contacten met eenzame bewoners. Vrijwilligers en medewerkers contacteerden hen om te polsen hoe het met hen ging. In enkele situaties kon het vonnis van uitzetting niet worden uitgevoerd door de coronamaatregelen. Dit werd als zeer positief ervaren, want dit gaf tijd om een oplossing te zoeken. Nu is er extra aandacht voor de verzoekschriften die door het vredegerecht worden overgemaakt.

Doorschuiven naar het ocmw

HUURDERSblad: *Sinds 1 juni 2020 startte het 'fonds ter bestrijding van uithuiszettingen' op. De ocmw's hebben daarin een belangrijke rol.*

Denken jullie dat dit een groot verschil zal maken en maken jullie het bestaan van dit fonds breed bekend bij huurders en verhuurders?

w13 : In de regio Zuid-West-Vlaanderen leefde al een tijdje de urgentie om de krachten te bundelen voor preventie van uithuiszetting. We werden dagelijks geconfronteerd met een schrijnend tekort aan betaalbare, kwalitatieve huurwoningen voor onze inwoners. Samenwerking om zowel huurders als verhuurders te ontzorgen is een absolute noodzaak. Een regionaal meldpunt was dus cruciaal. Het fonds wordt in de kijker gezet via onder meer artikels en de website. We merken wel dat er nog wat schaamte heerst bij hulpvragers om daadwerkelijk de hulpvraag te stellen. Het 'samen' zitten met de verhuurder vormt soms ook een struikelblok. Wij koppelen er ook een minimale begeleiding en sociaal onderzoek aan vast, en dat wil niet iedereen. Zeker niet als we over de hogere prijsklassen van verhuur spreken. Hulpvragers dachten eigenlijk dat ze gewoon geld, zonder meer, zouden krijgen om de achterstal te vereffen. In Menen waren er half augustus twee dossiers met steun vanuit het fonds opgestart. Zonder het fonds was het moeilijk geweest om een uithuiszetting te voorkomen, maar nu is dit wel gelukt. Er werd een begeleidingstraject opgestart dat ervoor moet zorgen dat er geen nieuwe huurachterstal wordt opgebouwd en de afspraken worden nageleefd. Het lijkt een efficiënte maatregel maar die nog te weinig bekend is. De dossiers waren gekend bij de sociale dienst waardoor de huurder/verhuurder rechtstreeks met de hulpverlener contact opnam. Nieuwe dossiers stromen wat moeilijker door.

HUURDERSblad: *Hebben jullie het gevoel het verschil te kunnen maken in deze tijden of, zo niet, waar ontbreekt het dan aan?*

w13 : De lokale besturen hebben heel wat heel wat inspanningen geleverd om de bevolking bij te staan in deze vreemde tijden. Ook de medewerkers zelf hebben vrijwillig heel wat andere taken opgenomen zoals triage, helpen in het woonzorgcentrum... Ook de individuele werkingen zijn noodgedwongen wat gewijzigd. We missen het contact met onze cliënten. Alles gebeurt nu toch meer vanop een afstand (plexiglas, mondmasker, stoepgesprekken...). Wat we ook ervaren, is een groeiend sociaal isolement. De schaarse contacten met familie, vrienden en kennissen vielen volledig weg waardoor ze nog moeilijker contact opnamen met ons. Omdat veel diensten niet open waren, mondde dat uit in het niet opnemen van rechten (referentieadres, opnieuw recht openen op werkloosheid, tijdelijke opvang...). Alles viel ook stil. Sommige belangrijke diensten durfden zich weleens te verschuilen achter corona om hun werking aan te passen. Met als gevolg dat sommige diensten zo goed als onbereikbaar werden en hulpvragers de boodschap kregen dat ze voor hun vraag of probleem naar het ocmw moesten gaan dat wel openbleef.

③ EXTRA FINANCIËLE STEUN VOOR GETROFFEN GENTSE HUURDERS

Tot slot geven we graag het woord aan Rudy Coddens, Gents schepen voor sociaal beleid en armoedebestrijding.

HUURDERSblad: *Ook kwetsbare huurders zijn getroffen door de coronamaatregelen. Welke signalen hebben jullie opgevangen?*

Rudy Coddens : Sinds midden maart krijgt het Gentse ocmw veel meer vragen naar informatie en hulp. Maart was de drukste maand in vijf jaar, en in de daaropvolgende maanden zet die trend zich nog sterker door. Veel mensen die elke maand op het randje balanceren, komen nu aan de verkeer-

de kant terecht. Het ocmw ontvangt ook opvallend meer vragen van mensen die steun nodig hebben om de huur te kunnen blijven betalen, onder andere door toegenomen werkloosheid en dalende inkomens. We zien veel mensen die voorheen nog nooit een beroep deden op het ocmw. Door de crisis zijn veel Gentenaars tijdelijk werkloos en worden tijdelijke arbeidscontracten niet verlengd.

HUURDERSblad: Welke lokale initiatieven hebben jullie genomen om een antwoord te bieden?

Rudy Coddens : De stad heeft ruim tien miljoen euro uitgetrokken voor sociale steunmaatregelen in antwoord op de gevolgen van de coronacrisis. Specifiek voor wonen is twee miljoen euro vrijgemaakt. Met dat geld hebben we, op voorstel van de schepen van wonen, voor 2.300 gezinnen een huurpremie voorzien van 40 euro per maand, gedurende een jaar. Het gaat om mensen die op de private markt huren, en die tussen de twee en vier jaar op een wachtlijst staan voor een sociale woning. De huurpremie van de Vlaamse overheid werd immers enkel uitgekeerd aan gezinnen die langer dan vier jaar op een wachtlijst staan. We voorzien ook extra ondersteuning voor huurders die in de problemen komen om hun huishuur te betalen. Het ocmw kan huur voorschieten of een tussenkomst voorzien. Daarnaast worden het aanbod van het sociaal verhuurkantoor Gent en HuurinGent versneld uitgebreid. Zij verhuren woningen aan een verlaagde huurprijs aan specifieke doelgroepen. In ruil daarvoor bieden het svk en HuurinGent betalingszekerheid aan de verhuurder.

Wie het meest kwetsbaar is, wordt het hardst getroffen. De coronamaatregelen maken het leven voor mensen zonder stabiele woonsituatie quasi onmogelijk. Wat doe je zonder 'kot'? Gent trok daarom bijna twee miljoen euro uit om de capaciteit van de opvang voor dak- en thuisloze personen te verhogen en te verlengen. Voor verenigingen die huren op de private markt, is een noodfonds van 150.000 euro opgericht. Ook zij kwamen in de problemen door het wegvallen van inkomsten. Verenigingen die gehuust zijn in gebouwen van de stad, kregen een kwijtschelding van huur.

HUURDERSblad: Sinds 1 juni 2020 startte het 'fonds ter bestrijding van uithuiszettingen' op. Als ocmw hebben jullie daar een belangrijke rol. Denken jullie dat dit een groot verschil zal maken en maken jullie het bestaan van dit fonds breed bekend bij huurders en verhuurders?

Rudy Coddens : Gent deed nog voor de oprichting het Vlaams fonds al inspanningen om uithuiszettingen te vermijden. Via woonbemiddeling (huurachterstalbemiddeling) konden al heel wat uithuiszettingen worden vermeden. Via bemiddeling tussen huurder en verhuurder wordt het opstarten van een gerechtelijke procedure vermeden, bijvoorbeeld door vanuit het ocmw huurachterstallen ten laste te nemen. Ook via wooncoaching op de sociale huurmarkt slagen we er in om uithuiszettingen te vermijden. In negen op de tien gevallen slaagt het ocmw erin om een stabiele woonsituatie te creëren, waardoor een sociale woning kan worden behouden. Voor kwetsbare huurders op de private huurmarkt wordt binnenkort ook wooncoaching voorzien: drie extra wooncoaches worden hiervoor aangeworven. De inspanningen van de stad komen bovenop de middelen van het Vlaams fonds. De persoonlijke impact en de maatschappelijke kost bij het verliezen van een woning is bijzonder groot, en dat willen we te allen prijze vermijden.

Door deze extra investering in preventieve woonbemiddeling en wooncoaching hopen we een groter aantal uithuiszettingen kunnen vermijden. De totale impact van de coronacrisis op de huurmarkt is nog niet volledig zichtbaar. We vermoeden dat procedures enerzijds nog niet werden opgestart, anderzijds vernemen we dat heel wat lopende zaken werden uitgesteld tot oktober 2020. We moeten met andere woorden met z'n allen zeer beducht zijn voor 'uitstel van executie'. Om te kunnen anticiperen op de verwachte stijging van dreigende uithuiszettingen, zal de stad twee extra medewerkers inzetten als herhuisvestingsbegeleiders. Zij worden ingezet in dossiers waar geen bemiddeling meer mogelijk is.

Lokale financiële steun voor het Fonds ter bestrijding van uithuiszettingen

HUURDERSblad: Hebben jullie het gevoel het verschil te kunnen maken in deze tijden of zo niet, waar ontbreekt het dan aan?

Rudy Coddens : De middelen die door de hogere overheid ter beschikking worden gesteld, zijn niet voldoende. Getuige bijvoorbeeld de extra inspanningen die we als lokale overheid moeten doen bovenop het fonds ter bestrijding van uithuiszettingen. Het fonds komt ook te laat tussen. We vangen dit in Gent op door die cases zelf te financieren. We nemen als lokale overheid onze verantwoordelijkheid, maar de extra sociale uitgaven die de crisis met zich meebrengt, kunnen we als stad niet alleen aan. De Vlaamse en federale overheid moeten niet enkel voldoende middelen voorzien, maar ook vertrouwen en flexibiliteit aan de dag leggen. Er is vertrouwen nodig in de lokale besturen en het ocmw, zodat de procedures niet te zwaar worden. De ocmw's hebben hun handen vol met de vele extra vragen van mensen die in de problemen komen door corona. De grote administratieve last die is verbonden aan extra middelen vanuit de hogere overheid, legt een te groot beslag op onze medewerkers. Ze vragen om de extra uitgaven tot in het kleinste detail te verantwoorden, terwijl maatschappelijke assistenten met mensen bezig moeten zijn, niet met het invullen van tabellen en oeverloze rapportage.

Extra steun voor mensen die reeds na twee jaar op de wachtlijst voor een sociale woning staan





Dakloos in Leuven, foto Unsplash – Elias Schupman

LEUVEN BRENGT DAK- EN THUISLOZEN IN KAART

Net voor de coronacrisis turfde Leuven als eerste Vlaamse stad haar dak- en thuislozen. De gebruikte methode brengt niet enkel het aantal personen in kaart, maar ook hun profielkenmerken. Om dak- en thuisloosheid aan te pakken, moet je weten hoe groot het probleem is. Daarom gaf de stad Leuven de opdracht aan LUCAS-KU Leuven om een telling te organiseren. Buiten het aantal opvangplaatsen was er immers slechts een beperkt zicht op het aantal dak- en thuislozen in de studentenstad.

De onderzoekers gebruikten een Deense telmethode die een zeer gedetailleerd beeld oplevert. Daarbij wordt de hulp ingeschakeld van praktijkwerkers die rechtstreeks met kwetsbare personen in contact komen. Aan hen wordt gevraagd een vragenlijst in te vullen over de dak- en thuislozen die ze kennen. In Leuven telden maar liefst 36 organisaties mee. Op 21 februari screenden sociale professionals de personen die ze kennen uit Leuven en deelgemeenten op hun huisvestingssituatie. Over zij die voldeden aan de definitie van dak- en thuisloosheid, vulden ze die dag een vragenlijst in.

466 volwassenen en 90 kinderen

De 'foto' die ze die dag maakten, levert een scherp beeld op. In totaal werden 466 volwassenen in een precare woonsituatie geteld. 21 mensen slapen in de openbare ruimte, 17 mensen in de winteropvang. 79 mensen verblijven in opvangcentra of tijdelijke woonoplossingen zoals doorgangswoningen. 178 volwassenen wonen tijdelijk in bij familie of vrienden. 40 personen moeten de maand volgend op de teldag een instelling verlaten zonder woonoplossing. Er werden eveneens 57 volwassenen geteld in een 'niet-conventionele woning'. Zij wonen onder

meer in een caravan, garage, kraakpand of auto. Er waren ook negentig kinderen in een precare woonsituatie. In Leuven sliep geen enkel kind op straat. Deze cijfers zijn waarschijnlijk een onderschatting. Hoe scherp die foto ook is, vermoedelijk blijven er mensen buiten beeld. De telling is namelijk gebaseerd op de gegevens van de organisaties die meewerkten. Bovendien zijn er mensen die niet gekend zijn, nog nooit hulp zochten of dit recent niet deden, niet in de cijfers opgenomen. Groepen die geen of minder contacten hebben met sociale professionals, blijven onder de radar. Denk bijvoorbeeld aan mensen zonder papieren.

Kwetsbare groepen in beeld

De telling brengt enkele kwetsbare groepen in beeld. 73 personen zijn effectief dakloos in Leuven. Ze slapen in de openbare ruimte (21), de winteropvang (17), een garage (13), een kraakpand (9) of een auto/vrachtwagen (9). Twee mensen sliepen in een chalet in een bos en twee

in een tent. Dat is een onverwacht hoog aantal, zeker in een stad als Leuven waar dakloosheid weinig zichtbaar is. De grootste groep Leuvense dak- en thuislozen verblijft tijdelijk bij familie of vrienden, ook wel 'sofaslapen' genoemd. Het gaat om 178 volwassenen en 18 kinderen. Ergens inwonen is meestal heel tijdelijk. Soms slaapt iemand een dag bij de ene vriend op de bank om de dag erna bij een andere vriend of in de winteropvang te verblijven.

Vorig onderzoek bij meer landelijke ocmw-cliënten leert dat sofaslapen niet alleen een tijdelijke

maar ook een heel instabiele woonoplossing is. Vaak zijn de sofaslaper of de gastheer bang om hun uitkering te verliezen. Zo vertelt een sociale professional over een cliënt die bij een vriend inwoont. De cliënt heeft een alcoholverslaving en raakte daardoor zijn stabiele woonst kwijt. De vriend heeft

een mentale beperking. Samenwonen is volgens de praktijkwerker voor beide (tijdelijk) de beste oplossing. 'Mochten ze officieel samenwonen, verliezen ze beiden een deel van hun inkomen,' zegt de professional. De cliënt heeft een referentieadres en wordt officieel als thuisloos gezien. 'Dat klopt zeker, want hij kan elk moment op straat staan. De huishulp mag hun situatie niet kennen, maar begint dingen te vermoeden. De situatie is gespannen.' Het is belangrijk dat hulpverleners de kwetsbaarheid en de tijdelijkheid van sofaslapen inzien. Ze moeten deze verborgen thuislozen blijven opvolgen tot ze een stabiele woonoplossing vinden. Daarnaast moeten be-

Ook sofaslapen is een instabiele en financieel riskante woonoplossing

leidsmakers de regelgeving aanpassen zodat mensen niet financieel getroffen worden als ze iemand tijdelijk opvangen.

Veel kinderen

In het totaal werden 90 kinderen geteld die zich in dezelfde precare woonsituatie als hun ouders bevonden. Veel praktijkwerkers schrikken van dit hoge aantal. Er zijn kinderen die mee in opvangcentra verblijven (36), inwonen bij familie of vrienden (18) of dreigen uit huis te worden gezet (25). Eén kind verblijft bij zijn ouder in een niet-conventionele woning. In Leuven is het opvangaanbod voor gezinnen met kinderen beperkt. Gezinnen met kinderen zoeken mogelijks hulp in andere steden. Sociale professionals zijn ongerust over de impact van een precare woonsituatie op de ontwikkeling van jonge kinderen. Een praktijkwerker is ongerust over een Somalisch vluchtelingengezin met een jonge baby dat een studio in heel slechte staat huurt. 'De woning is niet geschikt voor een baby. Wanneer de bovenburen douchen, loopt het water van de muren. Door schimmel en vocht heeft de baby problemen met de luchtwegen. Een aannemer kocht het pand op, zal het renoveren en vervolgens voor een hogere prijs verhuren. Het gezin staat al vier jaar op de wachtlijst voor een sociale woning.'

Als er wordt ingezoomd op de leeftijd, dan zien we een grote groep jongvolwassenen: 108 van de Leuvense dak- en thuislozen is tussen de 18 en 25 jaar. Zij werden vooral dakloos door relationele problemen, na conflict met familie of vrienden, of doordat hun woning ongeschikt- of onbewoonbaar werd verklaard. Meer dan de helft ontvangt een leefloon. Eén op vijf heeft helemaal geen inkomen. Praktijkwerkers beschrijven kwetsbare jongeren die de jeugdzorg verlaten.

Eén op elf ouder dan 60

Er zijn ook heel wat oudere dak- en thuislozen: één op elf is ouder dan 60 jaar. Leuvense sociale professionals vertellen over mensen die plots moeten vertrekken uit hun huurwoning. Of over mensen die na een conflict met familie niet meer weten waar naartoe. Deze groep kent vaak de hulpverlening niet. Bijkomende lichamelijke problemen en een verminderde mobiliteit maakt het voor hen niet eenvoudig om een woning of noodhuisvesting te vinden. Een sociale professional getuigt over een dame van 76 jaar die

samenwoonde met haar zoon in zijn huis. De relatie tussen moeder en zoon verliep slecht. Maar zoeken naar een huurwoning is voor haar onbekend terrein. Ze woonde altijd in een huis, dus ziet ze het absoluut niet zitten om naar een studio te verhuizen. 'Dan toch liever een klein appartement,' zei ze. Ze logeerde even bij een vriendin, maar na een tijdje lopen ook daar de spanningen op. 'De enige andere oplossing op korte termijn was het crisisopvangcentrum. Niet eenvoudig voor een 76-jarige dame. Tijdens haar verblijf daar vond ze gelukkig een woning. Voor het eerst in haar leven huurt ze iets voor zichzelf. Nu kan ze beginnen aan haar herstel.'

Hoe verliezen mensen woonzekerheid?

Uit de telling blijkt dat mensen in een precare woonsituatie belanden om financiële redenen, een ongeschikt of onbewoonbaar verklaarde woning, een conflict met familie of vrienden, een psychische problematiek en door uithuiszetting. De cijfers wijzen op het belang van een beleid dat sterk inzet op woonkwaliteit en betaalbaarheid van woningen. Het clichébeeld van de dakloze met psychische of verslavingsproblemen vraagt dringend bijsturing. Er is vast en zeker een groep die aan dit profiel voldoet, maar het is een kleine minderheid. Belgen blijken om andere redenen dakloos te worden dan zij die de nationaliteit niet hebben. Bij Belgen spelen relationele- en gezondheidsproblemen sterker mee. Bij niet-Belgen weegt vooral de woningkwaliteit door. Zij worden vaak dakloos omdat hun woning ongeschikt of onbewoonbaar verklaard wordt.

Meer dan twee jaar dakloos

Er werden ook 62 personen geteld die al meer dan twee jaar dak- of thuisloos zijn en kampen met een (vermoeden van) psychische problematiek en/of een (vermoeden van) een verslaving. Drie op vier zijn mannen en ze hebben vooral de Belgische nationaliteit. Een praktijkwerker schetst het verhaal van een cliënt die ondanks zijn traumatische jeugd en verslavingsprobleem



Slapen in een garagebox, foto CAW Oost-Brabant - Simon Mertens

al twintig jaar een job had en een appartement kocht. Maar wanneer hij op een dag op weg naar het werk wordt aangereden, loopt het mis. Hij loopt een zwaar letsel op en moet revalideren. De betrokken verzekeringsmaatschappijen raken het niet eens over wie moet betalen. Tegelijk moet hij zijn lening wel blijven afbetalen en stapelen de ziekenhuisfacturen zich op. Bovenop dit alles wordt hij ontslagen. 'De man vindt nergens hulp. Hij verliest zijn appartement en overleeft op straat met de rest van zijn spaargeld. Een jaar lang woont hij in een garagebox. Tot iemand hem wat geld geeft om iets te huren. Hij komt terecht in kamer zonder ramen, aan een huurprijs van 250 euro per maand. Als hij klaagt, dreigt de huisbaas met uithuiszetting. Hij verdraagt zijn lot. Onlangs klopte hij aan bij het ocmw om een uitkering te krijgen. Veel Leuvense sociale professionals beschrijven hoe ze regelmatig in contact komen met personen met een psychiatrische problematiek. Ze zijn dan ook vragende partij om *Housing First* op te starten. Dat biedt een woonst en langdurige begeleiding aan mensen die lang dakloos zijn en met verslaving of andere psychische problemen kampen. Het Leuvense stadsbestuur zette hier vorig jaar de eerste stappen voor.

Meer woongerichte oplossingen nodig

De stad Leuven heeft in haar recente bestuursnota een ambitieuze aanpak van dak- en thuisloosheid uitgezet, inspelend op de grote woonnood, met bijzondere aandacht voor het versterken van sociaal wonen, de preventie van dakloosheid en het opzetten van *Housing First*. Op die manier speelt Leuven in op de paradigmashift in de aanpak van dak- en thuisloosheid. Het opvang- en zorgmodel maakt meer en meer plaats voor een



lokale hulp voor getroffen huurders



Huurders grootste slachtoffer van corona

woongerichte benadering. De meest effectieve oplossing van dak- en thuisloosheid is een dak boven het hoofd. Voor bepaalde groepen in de telling zijn er specifieke woongerichte oplossingen nodig: jongeren, nieuwkomers, grote gezinnen, oudere personen, personen met een psychische problematiek. Maar de nood aan betaalbaar wonen blijft groot in Leuven.

Recent kregen de steden en gemeenten van de Vlaamse overheid meer vrijheid om het sociaal woonebeleid in hun gemeente zelf in te kleuren. Het toewijzen van een deel van de woningen aan mensen met de grootste woonnood is nodig. Net als een uitbreiding van het aanbod van de sociale verhuurkantoren, op voorwaarde dat Vlaanderen het puntensysteem behoudt. Naar het voorbeeld van w13 in de regio Kortrijk, zou Leuven in een bovenlokale samenwerking doorgangswoningen kunnen delen met omliggende gemeenten. Een gemeenschappelijke wachtlijst vergroot niet enkel de capaciteit, maar laat ook toe om korter op de bal te spelen. Het wijst de kleinere gemeenten op hun verantwoordelijkheid en stimuleert expertise-uitwisseling.

Leuven zet al enkele jaren sterk in op het bewaken van de woonkwaliteit. Controle van de woningkwaliteit komt enerzijds ten goede aan de doelgroep, maar kan er anderzijds ook voor zorgen dat de huurder, na een ongeschikt- of onbewoonbaarverklaring, zijn woonst verliest. Er werden 82 personen geteld die zich in deze situatie

bevonden. Stad Leuven zet samen met de partnerorganisaties sterk in op herhuisvesting. Eigenaars ondersteunen in hun renovatieproces is een belangrijke pijler om uithuiszetting wegens slechte woonkwaliteit te voorkomen. Ook op dit vlak zijn er verschillende maatregelen getroffen, maar de cijfers tonen aan dat deze preventieve aanpak niet altijd mogelijk of effectief is. Preventie is een essentieel onderdeel van een woongerichte benadering. Niemand mag een instelling verlaten zonder gepaste woning. In de jeugdhulp, psychiatrie en

gevangenis is dit nog een belangrijk actiepunt. A Way Home is alvast een beloftevol

spoor voor jongvolwassenen. Een betere afstemming van de hulpverlening is noodzakelijk zodat deze snel en adequaat kan ingrijpen bij een dreigende uithuiszetting. Het Leuven Woonpunt staat daarvoor in de steigers.

Is leven in een woonpark een precare woonsituatie?

Een bijzondere groep zijn de woonwagenvakbouders. In internationale tellingen worden ze meegeteld, maar in Leuven leidde hun opname in de cijfers tot discussie. Is het leven in een

woonpark een precare woonsituatie of niet? We kozen er samen met de sociale professionals en beleidsmakers voor om deze groep apart in beeld te brengen. Zo wonen er in het Leuvense woonwagenvak 60 volwassenen en 91 kinderen. In het Leuvense woonwagenvak kunnen mensen langdurig wonen en zich domiciliëren. Het is essentieel om met de bewoners het gesprek aan te gaan over de kwaliteit van wonen en hun woonwensen.

Metten is weten

Leuven heeft een primeur en is de eerste Vlaamse stad die 'telt'. Deze eerste test levert heel wat boeiende en onverwachte resultaten op. De resultaten maken het mogelijk om samen met

alle partners op het terrein, het beleid nog gericht in te zetten. In het najaar wordt er met deze methode ook aan de slag gegaan in Gent en Luik, met steun van de Koning Boudewijnstichting. Ook met enkele andere steden worden gesprekken gevoerd. In eer-

der onderzoek werd daarom voor een nationale telling gepleit. Zo krijgen we, beetje bij beetje, een steeds groter en scherper beeld van dak- en thuisloosheid in ons land. En het blijkt dat de problematiek een pak groter is dan gedacht.

Dit artikel van de hand van Evelien Demaerschalck en Koen Hermans verscheen op 30 juni 2020 op sociaal.net.

Ook sofaslapen is een instabiele en financieel riskante woonoplossing

ADRESWIJZIGING

Er is één ding dat veel gezinnen met elkaar gemeen hebben: ze zijn gek op hun huis of appartement. Velen hebben er heel wat energie voor over om er een echt warm nest van te maken, hoe groot of hoe klein je er ook woont. Maar soms is dat niet altijd mogelijk en zijn er altijd redenen om, al dan niet gepland, onverwacht te moeten verhuizen. De verhuurder die het huurcontract onverwacht opzegt, of die hardnekkige en zelfs ongezonde schimmelwoekering die je halsoverkop doet wegvlugten. Wat de reden van je verhuis ook is, laat het Huurdersblad je naar je nieuwe adres volgen. Vermeld je naam, lidnummer en oud en nieuw adres.



DE GROTE HUURBOEKQUIZ – WIN HET NIEUWE HUURBOEK VAN DE HUURDEBONDEN

Het huurrecht is een recht in beweging. De woninghuurwet, die het huren van een pand tot hoofdverblijfplaats regelt, dateert van 1991. Deze woninghuurwet werd voor de eerste keer grondig aangepakt in 1997. Tien jaar later volgden de laatste 'grote' wijzigingen. Tot dan werd het handboek van de huurdersbonden, het Huurboek en later het Nieuwe Huurboek, aangepast. Sindsdien bleef het zo goed als windstil in de private huurwetgeving. De zesde staatsherziening heeft ervoor gezorgd dat die private huurwet (de woninghuur) geregionaliseerd werd. Op 1 januari 2019 zag het nieuwe Vlaamse woninghuurdecreet het levenslicht.

De Vlaamse regering wilde vermijden dat alles abrupt veranderde. Vandaar dat het woninghuurdecreet vele bepalingen van de woninghuurwet heeft overgenomen, al dan niet in een licht aangepaste vorm. Toch zijn er ook enkele markante nieuwigheden terug te vinden. Zo kan de huurder het kortlopende contract voortaan wel wettelijk opzeggen zonder dat hij zich om een verbreking het hoofd moet breken en zonder dat hij hiervoor het akkoord van de verhuurder nodig heeft. Ook is er een totaal nieuw kader opgenomen waarin gehuwde, wettelijk en feitelijk samenwonende huurders het contract enkel voor zichzelf kunnen opzeggen en desnoods een nieuwe huurder kunnen voorstellen. Dat kan van belang zijn voor het alsmaar populairder wordende 'samenhuizen'. En voortaan kan het contract ook een einde nemen als de langstlevende huurder overlijdt, maar hebben de erfgenamen het recht om binnen een bepaalde termijn te beslissen om het contract zelf verder te zetten. Het kan dus gebeuren dat de verhuurder plotsklaps geconfronteerd wordt met een andere huurder dan met wie hij aanvankelijk het contract heeft gesloten. Het woninghuurdecreet is van toepassing op alle vanaf dan ondertekende schriftelijke contracten voor de hoofdverblijfplaats van de huurder, op voorwaarde dat de woning in Vlaanderen ligt. Huurcontracten die voor deze datum werden gesloten, blijven voor hun volledige duur, en verlengingen, onder de 'oude' woninghuurwet vallen. Beide huurregelgevingen zullen dus nog een hele poos naast elkaar blijven bestaan. Vandaar dat in het nieuwe handboek van de huurdersbonden, niet alleen het nieuwe Vlaamse woninghuurdecreet uitvoerig wordt behandeld, maar ook de woninghuurwet wordt besproken. Je kan het Huurboek bij je plaatselijke huurderbond bestellen (zie rechterzijde pagina 5 van dit Huurdersblad) of bij de betere boekhandel.

- ① Mag de verhuurder vooraf gegevens over de hoogte van het inkomen van de kandidaat-huurder opvragen?
- ② Mag de verhuurder het kortlopend huurcontract tussentijds (dit is voor het einde van de overeengekomen korte duur) opzeggen voor eigen gebruik?
- ③ Kan het huurcontract het opzeggingsrecht van de huurder uitsluiten?
- ④ Mag de verhuurder de huurwoning tijdens de winter verkopen?
- ⑤ Heeft de huurder er nog belang bij dat het huurcontract over een vaste datum beschikt (onder meer door registratie) wanneer de woning te koop staat?
- ⑥ Mag de verhuurder de huurprijs verhogen louter en alleen omdat hij het dak heeft geïsoleerd?
- ⑦ Je buurman huurt een soortgelijke woning als de jouwe met dezelfde indeling, van hetzelfde bouwjaar en van dezelfde verhuurder. Toch bedraagt zijn maandelijkse huurprijs 50 euro minder dan wat jij betaalt. Kan dat?
- ⑧ Kan het huurcontract het ereloon van de syndicus zomaar volledig ten laste van de huurder leggen?
- ⑨ Kunnen de kosten voor de uittredende plaatsbeschrijving alleen volledig ten laste van de huurder worden gelegd?

Schiftingsvraag

Op hoeveel exemplaren is dit Nieuwe Huurboek in zijn eerste oplage (2020) gedrukt? Het antwoord op de schiftingsvraag zal bepalen wie uiteindelijk winnaar wordt bij een gelijke stand op de negen vragen.

WAAG JE KANS EN BEANTWOORD VOLGENDE NEGEN VRAGEN EN DE SCHIFTINGSVRAAG

Maar je kan het ook – eenmalig – winnen. Je hoeft enkel mee te doen aan onze grote prijskamp! Alleen leden van de huurdersbond kunnen meedingen naar deze *schit-te-ren-de* prijs. Medewerkers van de huurdersbonden komen niet aanmerking. Beantwoord dus snel de volgende vragen, gok op de schiftingsvraag en stuur het ingevulde antwoordformulier vóór 15 oktober 2020 naar het Huurdersblad (Grondwetlaan 56 b in 9040 Sint-Amandsberg of info@vlaamshuurdersplatform.be). De winnaar wordt in het volgende Huurdersblad bekendgemaakt. Vergeet zeker je lidnummer niet te vermelden. Wij gaan er bij de vragen telkens vanuit dat het huurcontract onder toepassing van dat nieuwe Vlaamse woninghuurdecreet valt.

ANTWOORDFORMULIER

Naam & voornaam:

Adres:

Telefoon en/of e-mail:

Lidnummer:

Antwoorden (onderlijn of omcirkel het juiste antwoord):

Vraag ①: ja / neen Vraag ④: ja / neen Vraag ⑦: ja / neen

Vraag ②: ja / neen Vraag ⑤: ja / neen Vraag ⑧: ja / neen

Vraag ③: ja / neen Vraag ⑥: ja / neen Vraag ⑨: ja / neen

Schiftingsvraag:

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@telenet.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 17.30 en 19 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@gmail.com **NIEUW!**

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)

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

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

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

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

STEUNPUNT OOSTENDE

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

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

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

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

HUURDERSBOND VLAAMS-BRABANT

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

HUURDERSSYNDICAAT LIMBURG

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

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

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

Beringen · maandag van 16 tot 19 u op afspraak (AC, Mijnschoolstraat 88) **NIEUW!**

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)



In de nasleep van de coronamaatregelen kan het zijn dat de spreekuren zoals hiernaast vermeld, nog iets verstoord zijn. **Bel daarom altijd eerst naar je lokale huurdersbond** of de spreekuren hieronder nog gelden. De meeste huurdersbonden geven bijvoorbeeld voorlopig enkel nog advies op afspraak en werken voorlopig nog niet opnieuw met vrije spreekuren.