

P802005

Drukwerk tegen  
verlaagde taks

Afgiftekantoor  
Antwerpen X



PB- PP  
BELGIE(N) - BELGIQUE



# HUURDERSblad

Het Huurdersblad › verschijnt driemaandelijks › NUMMER 245 › december 2020 - januari - februari 2021 › winternummer › v.u. Filip Tollenaere, Grondwetlaan 56b, 9040 Sint-Amandsberg

Woning te koop of te huur: foto's van je interieur op het internet? > 6

Nieuw in 2021: andere invulling kwaliteitsvereisten op technisch verslag > 8

Corona vs. huur – deel 3 > 10

De grote prijskamp: winnares van het huurboek > 19

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](http://www.huurdersbond.be)



In dit nummer opnieuw allerlei evocatief beschreven huurvervaardigheden door Geert Inslegers, Filip Tollenaere, Bart Van Loenhout en Joy Verstichele, aanschouwelijk vormgegeven door Tom.

Nog steeds meer dan 15.000 exemplaren van dit Huurdersblad in omloop gebracht, zowel gedrukt als digitaal. Wil je het Huurdersblad voortaan digitaal ontvangen, stuur dan een mailtje naar je plaatselijke huurdersbond.

In de tweede helft van maart 2021 maakt het nieuwe Huurdersblad (nummer 246 al!) zijn opwachting.

Vormgeving & druk: EPO-drukkerij, [www.epo.be/drukkerij](http://www.epo.be/drukkerij)

Foto voorpagina: huren in coronatijden



## FALEND VLAAMS HUURBELEID IN CORONATIJDEN: *TIREZ VOTRE PLAN*

Iedereen in dit landje weet ondertussen dat we een tweede golf besmettingen met het coronavirus hebben doorgesparteld. Het scheelde zelfs geen haar of ons zorgsysteem zou kraken. De nieuwe federale regering begreep dat het vijf over twaalf was en nam alsnog doortastende maatregelen die zich opdrongen. Voor een tijdje was het zelfs opnieuw onmogelijk om huurwoningen te gaan bezichtigen. Niet geheel onlogisch. Qua besmetting door het coronavirus stonden we op een gegeven moment aan de top in Europa.

En dus koos de federale regering ervoor om de menselijke contacten in het algemeen en dus zeker in de woningen van mensen aan banden te leggen. Sommigen zagen dit anders. Zoals de Vlaamse minister van wonen, hierin gevolgd door de Vlaamse regering. De grootste beroepsfederatie van vastgoedmakelaars (CIB) ging nog een stap verder en vocht het besluit van de federale minister van binnenlandse zaken aan voor de Raad van State. Maar kreeg nul op het rekwest. Maar de federale minister van binnenlandse zaken zwichtte toch, en liet – beperkt – bezichtigingsuren toe, in afwezigheid van huurder, verhuurder en/of makelaar.

Als huurders bij te huurstelling de private huurwoning niet fysiek kunnen bezichtigen, wordt het bijzonder moeilijk om een nieuwe woning te vinden. In zo'n omstandigheden gaat de huurmarkt als vanzelf in een lockdown. Huurders wiens contract ondertussen afloopt, moeten normaal gesproken hun huurwoning verlaten. Dat is de teruggaveplicht voor de huurder. Maar wat als dit niet kan? Wel, probeer tot een akkoord te komen met je verhuurder, aldus Vlaams minister van wonen, Matthias Diependaele (N-VA). En als je verhuurder *njet* zegt? *Tirez votre plan*, of in schoon Vlaams: zoek het zelf maar uit.

Dat zou ook anders kunnen. Zoals in het verleden meermaals is gebeurd, kan men tijdelijk de woninghuurovereenkomsten verlengen, door in een periode van feitelijke lockdown van de huurmarkt de lopende opzeggingen tijdelijk op te schorten. Zo gunt men deze mensen een tijdelijke adempauze.

Bovendien verliezen opnieuw een pak mensen – hopelijk tijdelijk – hun job (cultuur, horeca, niet-essentiële winkels) en geraken diverse huurders door hun financiële reserve, als ze die überhaupt al hadden. Ook die mensen zitten echt niet te wachten op bijkomende problemen. Een huurtoelage voor mensen die nu al nauwelijks rondkomen, zou nochtans meer dan welkom zijn.

In zulke tijden verwacht men van een overheid niet enkel doortastendheid maar ook empathie en menselijk medeleven met wie in de problemen zit. Niemand van ons heeft hierom gevraagd. De Brusselse en Waalse gewestregeringen hebben dit minstens deels begrepen. Zij hebben vrij snel na de uitbraak van de tweede golf beslist tot een opschorting van zowel administratieve als gerechtelijke uithuiszettingen, behoudens bij uitzonderlijke omstandigheden, zoals intrafamiliaal geweld of zware overlast. Wanneer volgt ook de Vlaamse regering en de minister van wonen? En waarom zorgt de minister van wonen, samen met de minister van welzijn, dan niet voor de nodige opvang en alternatieven voor die uitzonderlijke urgente huisvestingsnoden? De instrumenten bestaan. Het komt erop aan ze te activeren.

En laat ons wel wezen. Meer dan ooit wensen we al onze lezers een zalig kerstfeest en gelukkig nieuwjaar. En laat ons zorgen voor onze nabestaanden en al wie het nu extra lastig heeft.

## DISCRIMINATIE OP DE HUURMARKT: RECHTBANKEN AANVAARDEN VORM VAN PRAKTIJKTEST

Omdat woninghuur nu gewestelijke materie is, is ook niet langer de federale antidiscriminatiewetgeving op de huur van toepassing maar wel deze van de gewesten. Voor Vlaanderen is dat het gelijkkansendecreet van 2008. In deze zaak gaat het echter om een huurappartement in een Waalse gemeente (Enghien), zodat het Waals decreet van 6 november 2008 van toepassing is. Beide wetgevingen zijn zeer sterk vergelijkbaar en kennen identieke bepalingen waar het bijvoorbeeld gaat over directe en indirecte discriminatie, de mogelijkheid tot een staking van de discriminatie en strafrechtelijke bepalingen... Uiteraard zijn er ook beperkte verschillen. Zo is in Wallonië ook de vakbondsovertuiging een beschermd kenmerk.

Naar aanleiding van een advertentie bij een vastgoedmakelaar bezichtigt een huurder van Afrikaanse afkomst op 19 september 2017 een huurappartement. Zoals hem wordt gevraagd, vult hij de inlichtingenfiche voor kandidaat-huurders in. Op 21 september overhandigt hij de resterende documenten, zoals het bewijs van huurbetaling van de afgelopen zes maanden. Het vakje waarin de werkgever moet worden vermeld, vult hij evenwel niet in omdat hij de bewijzen van huurbetaling voldoende acht. Op 2 oktober ontvangt hij een sms'je van de stagiaire-vastgoedmakelaar waarin wordt aangegeven dat de eigenaar jammer genoeg voor een andere kandidaat heeft gekozen. De huurder zet zijn zoektocht verder en merkt op 27 oktober dat het betrokken appartement nog steeds te huur staat. Hierop vraagt onze huurder een kennis van hem om diezelfde dag bij het vastgoedkantoor nauwgezet telefonisch vragen te stellen over datzelfde appartement. Die vraagt nadrukkelijk of het (met vermelding van het adres) nog te huur staat, wat wordt bevestigd door het vastgoedkantoor:

'bezigtingen op afspraak zijn mogelijk'. Amper enkele uren later belt onze zelfde huurder, ditmaal evenwel anoniem. Hij krijgt te horen dat het appartement reeds verhuurd is. Beide telefoongesprekken werden opgenomen en een gerechtsdeurwaarder geeft dit woord na woord weer in een proces-verbaal. Bij de weergave van het laatste telefoongesprek merkt die gerechtsdeurwaarder op dat onze huurder een Afrikaans accent heeft, wat niet het geval was bij zijn kennis die hij had gevraagd om ook te bellen.

De rechtbank van eerste aanleg acht de feiten (rechtstreekse discriminatie op beschermde kenmerken van huiskleur en nationale of etnische afkomst) bewezen. Uit het dossier blijkt dat het vastgoedkantoor pas op 4 november aan de eigenaar gewag maakt van drie kandidaat-huurders, waarbij een medewerkster van dat kantoor ook verwijst naar de zogenaamd slechts voor de helft ingevulde inlichtingenfiche van de Afrikaanse huurder. Bovendien laat ze 'fijntjes' opmerken dat het om een koppel gaat dat de stad wil verlaten, en, althans voor zover de eigenaar haar opinie over deze kandidaat wil kennen, het te veel kinderen heeft (drie adolescenten) en dat de huursommen op onregelmatige wijze zijn gestort. Voor de rechtbank is op grond van deze chronologie overduidelijk dat niet de eigenaar maar wel het vastgoedkantoor verantwoordelijk is voor de discriminatie. Verder verwerpt de rechtbank het argument dat de huurder en zijn kennis ter bewijsvoering geen gebruik mogen maken van geregistreerde telefoongesprekken met het vastgoedkantoor omdat ze er zelf aan hebben deelgenomen. De wet van 30 juni 1994 ter bescherming van de persoonlijke levenssfeer tegen het afluisteren, kennismaken en openen van privécommunicatie en -telecommunicatie, verzet zich hier niet

tegen, zodat de geregistreerde telefoontjes wel als bewijsmateriaal kunnen dienen voor het aantonen van de discriminatie. Ten slotte verwerpt de rechtbank ook het argument dat de niet-selectie gesteund is op de onvolledig ingevulde inlichtingenfiche: na bezorging van de stavingstukken werd de huurder nooit aangespoord om de nog ontbrekende gegevens te bezorgen.

De rechtbank veroordeelt de makelaar tot het stopzetten van discriminerende handelingen tegenover onze huurder en elke andere mogelijke huurder, met een boete van 500 euro per vastgestelde inbreuk. Ook kent de rechter onze huurder een boete toe van 1.300 euro, zonder dat hij de grootte van de schade moet aantonen. En rekening houdend met de nood aan sensibilisering voor de discriminatieproblematiek moet het vastgoedkantoor op eigen kosten het vonnis (of een samenvatting) laten verschijnen in het tijdschrift van het BV (Belgisch instituut voor vastgoedmakelaars) en ook drie maanden lang afficheren in de maatschappelijke zetel van zijn twee kantoren.

Het betreft hier een grondig gemotiveerd en belangrijk vonnis omdat de discriminatie werd aangetoond in de loop van het selectieproces, wat doorgaans moeilijker aantoonbaar is. Bovendien aanvaardt de rechtbank hier een vorm van praktijktest ter bewijsvoering van discriminatie. Ten slotte werd het vonnis in beroep door de rechtbank van beroep van Brussel op 28 september 2020 integraal bevestigd.

Bronnen: *nr eerste aanleg Nijvel*, 3 september 2019: <https://www.unia.be/nl/rechtspraak-alternatieven/rechtspraak/rechtbank-eerste-aanleg-nijvel-3-september-2019>  
+ *hof van beroep Brussel*, 28 september 2020: [https://www.unia.be/files/2020\\_09\\_28\\_Cour\\_Bruxelles.pdf](https://www.unia.be/files/2020_09_28_Cour_Bruxelles.pdf)



HUURDER / VERHUURDER:

## WIE HEEFT GELIJK, WIE KRIJGT GELIJK?

Dat sleept nu al maanden aan dat een barst het keukenraam ontsiert, jammert de overbuurvrouw tijdens het wekelijkse aperitief-treffen op dinsdagochtend. Moest daar trouwens al lang geen dubbel glas zitten, stelt ze zichzelf de vraag? Maar de verhuurder talmt. Hij zegt dat nergens iets aan doen, zijn voorkeur geniet, want ergens wel iets aan doen, maakt het bijna altijd erger. De natuurlijke staat der dingen is dat alles blijft zoals het is. Maar die barst is niet alleen esthetisch een doorn in het oog. Vroeg of laat, bij een strakke wind, kan het glas uit het raam vallen, want die barst maakt het glas fragiel. Gaat hij wachten tot dan, dat ik hier dan dagen in de wind en kou ga zitten? Waarom steek je je licht niet op bij de huurdersbond, die kunnen met dergelijke figuren wel omspringen, zoals blijkt uit onderstaande huurdersverhalen.

### Internetaansluiting verplicht in huurwoning?

Tijd om op eigen beentjes te gaan staan en het ouderlijke nest te verlaten, besluit Lies. Omdat ze nog niet genoeg spaargeld heeft, wordt het huren, bij voorkeur op het platteland, want daar is het rustig, en daar heb ik wel behoefte aan. Tijdens het vele klikken op de immo-websites, valt haar oog op een authentieke huurwoning in het landelijke noorden van de provincie Oost-Vlaanderen. Ze belt meteen om een afspraak te regelen. De makelaar heeft de voordeur nog maar amper geopend, of Lies valt voor de charmes van het huisje, ze is meteen verliefd en in de wolven. Ze wil onverwijld het huurcontract tekenen. Een maand later wordt de waarborg geregeld en ontvangt ze de sleutels. Ze heeft ondertussen wat meubels kunnen bijeengaren

Geen internetaansluiting in studentenkamer: ben je er dan nog wat mee?

en loopt alle kamers af om te zien waar wat kan komen. Gaandeweg breekt haar langzaam het angstzweet uit. *Ik vind hier nergens een internetaansluiting!*

*Is dat niet verplicht dan, vraagt ze zich af, is internet anno 2020 ondertussen geen basisrecht?* Toegang tot internet is inderdaad heel belangrijk. Dat is bijvoorbeeld gebleken tijdens de coronacrisis, wanneer in april en mei van dit jaar de scholen dichtgingen en aan de leerlingen werd gevraagd

om de leerstof te onderhouden via online platformen. Vooral kinderen uit kansarme gezinnen bleken thuis over geen internetaansluiting te beschikken waardoor ze een achterstand opliepen. Internet wordt daarenboven ook almaar belangrijker in ons dagelijks leven. Onze samenleving digitaliseert versneld en de overheid vraagt ons om steeds meer administratie online te verrichten, zoals het invullen en doorsturen

van onze belastingbrief of het nagaan of het huurcontract geregistreerd is. Voor wie niet online kan, wordt de toegang tot een essentiële dienstverlening steeds moeilijker. Vandaar dat verschillende sociale organisaties de overheid oproepen om de toegang tot het internet te beschouwen als een basisrecht voor iedereen, en hiervoor de nodige hefbomen te voorzien. Want in 2019 had 10 % van de Belgen geen internet-aansluiting thuis.

Als we dit converteren naar de huurwet, is hiermee dan ook gelijk alles gezegd. De aansluiting van telefoon, televisie en internet behoren (nog steeds) niet tot de minimale kwaliteitsvereisten voor een huurwoning. De verhuurder is dus niet verplicht om een aansluiting te voorzien. De huurder mag wel op eigen kosten een telefoonlijn aanleggen of een aansluiting op kabeldistributie nemen. *Of hoe je soms zelf moet instaan voor het invullen van je basisbehoefes...*

Iets genuanceerder liggen de zaken als je als jongere een studentenkamer huurt. In tijden van afstandsonderwijs zou het 'normaal' moeten zijn dat er een internetaansluiting voorhanden is, zeker in tijden van afstandsonderwijs. Want wat is een studentenkamer zonder internet in deze tijden nog waard...?

### Registratie

Sinds 2007 is het mogelijk, en voor verhuurders verplicht, om woninghuurcontracten ter registratie aan te bieden. Op papier kon dat tot voor kort bij het plaatselijke kantoor Rechtszekerheid. Sinds 1 augustus 2020 kan dat niet meer. Nu moet de verhuurder de documenten (huurcontract en plaatsbeschrijving) bezorgen aan een scanningscentrum of een infocentrum van de FOD Financiën. Daar moet ook een standaardformulier worden bijgevoegd. Daarvoor moet je bellen naar 02/572.57.57 en vragen naar het document 'registratieaanvraag huurcontract met of zonder plaatsbeschrijving'. De registratie kan ook helemaal online gebeuren via [www.myrent.be](http://www.myrent.be). Wil je weten of je huurcontract al dan niet geregistreerd is, dan kan je terecht op [www.MyMinfin.be](http://www.MyMinfin.be).



## Overlijden huurders doodt ook mooie huurrelatie van meer dan zes decennia

Na een lang en gelukkig leven overlijden op een gezegende leeftijd beide ouders van Carla binnen een periode van enkele weken. Bijna zestig jaar huurden zij hun huidige en laatste woning. De oorspronkelijke verhuurders waren goede kennissen. Een schriftelijk huurcontract werd dan ook nooit opgesteld, dat hoefde niet. Carla en haar zus brachten in deze woning hun gelukkige kinder- en jeugdijaren door. Het ont-ruimen van de woning brengt dan ook heel wat emoties met zich mee. Zij nemen hiervoor rustig de tijd. Intussen wordt de huur uiteraard doorbetaald aan de verhuurder, zoon van de oorspronkelijke eigenaars die inmiddels ook zijn overleden. Anderhalve maand later hebben de zussen de woning volledig ontruimd en zijn ze klaar om het pand over te dragen aan de eigenaar. Carla stuurt op 14 september een aangetekende brief naar de eigenaar waarin zij te kennen geeft dat de woning op 1 oktober volledig leeg en gepoetst zal zijn en dat zij op die datum het contract wenst te beëindigen en de sleutels zal teruggeven.

Tot haar grote verbazing vindt Carla enkele dagen later een brief van de advocaat van de verhuurders in haar bus. In deze brief verwijst hij naar het nieuwe Vlaamse woninghuurdecreet dat van toepassing is op de mondelinge

huurovereenkomst. En dat zegt dat in geval van overlijden van de laatste huurder, de overeenkomst automatisch (van rechtswege) wordt stopgezet op het einde van de tweede maand na het overlijden, tenzij de erfgenamen laten weten dat zij het contract willen verderzetten. De advocaat wijst erop dat indien het contract van rechtswege wordt beëindigd, er nog een extra vergoeding van één maand huur verschuldigd is. Hij verzoekt Carla dan ook om dit bedrag binnen een termijn van acht dagen op zijn derdenrekening over te maken. Carla, voor wie het onbegrijpelijk is dat men een vlekkeloos verlopen huurrelatie van zestig jaar op dergelijke manier wenst af te sluiten, wil zich hier niet zomaar bij neerleggen.

Mondelinge huur kan zonder opzeggingsvergoeding worden opgezegd, ook bij overlijden langstlevende huurder

*Eerst het slechte nieuws.* De advocaat heeft wel degelijk gelijk door te stellen dat het woninghuurdecreet van toepassing is op de oude mondelinge huur. Alle mondelinge huurovereenkomsten, hoe oud ook deze ook mogen zijn, vallen onmiddellijk onder toepassing van dat nieuwe huurdecreet. *Dan het goede nieuws.* Wat de advocaat hier uit het oog is verloren, is dat het hier gaat om een opzegging van een mondelinge en bijgevolg niet geregistreerde huurovereenkomst. Er is dus geen opzeggingstermijn verschuldigd. De huur kon dus wel degelijk perfect worden beëindigd per 1 oktober, zonder opzeggingsvergoeding. Dat laat ze de verhuurders nu best weten, in een korte, kille zakelijke mededeling.

## Verhoogde inkomensgrenzen pro Deo

Sinds 1 september 2020 zijn de inkomensgrenzen voor pro Deobijstand verhoogd. Deze zullen ook de komende drie jaar telkens met 100 euro worden verhoogd. De nieuwe inkomensgrenzen:

	Vanaf 1/9/2020	Vanaf 1/9/2021	Vanaf 1/9/2022	Vanaf 1/9/2023
volliedige kostenloosheid -alleenstaande	1.226 euro	1.326 euro	1.426 euro	1.526 euro
volliedige kostenloosheid - samenwonende	1.517 euro	1.617 euro	1.717 euro	1.817 euro
gedeeltelijke kostenloosheid - alleenstaande	tussen 1.226 en 1.517 euro			
gedeeltelijke kostenloosheid - samenwonende	tussen 1.517 en 1.807 euro			

Per persoon ten laste komt hier nog eens 259,18 euro bij.



## HET HUURBOEK NA HET VLAAmse WONINGHUURDECREET

Na de laatste staats hervorming 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. Schriftelijke huurcontracten die voor deze datum werden gesloten, blijven voor hun volledige duur en mogelijke verlengingen vallen onder de federale woninghuurwet van 1991. Het is dus duidelijk dat beide huurwetgevingen nog een tijdje naast elkaar zullen blijven bestaan.

De huurdersbonden hebben de traditie om via 'het huurboek' de huurregelgeving op een toegankelijke wijze toe te lichten. Alle facetten van het huren komen aan bod. In het vernieuwde huurboek bespreken we daarom niet alleen zowel het gemeen huurrecht, de woninghuurwet als het woninghuurdecreet, maar zoomen we ook in op de woningkwaliteitsbewaking en procesvoering. In deze editie werden alle veranderingen en aanpassingen tot 1 juli 2020 geïntegreerd. Ook de reeds besliste regelgeving over de woningkwaliteit die pas uitvoering krijgt in 2021, komt al aan bod. Op deze manier beschikt de lezer over een totaalpakket van de juridische aspecten van het huren (en verhuren). 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 gekruist 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 – alleen, op afspraak en met mondkapje – tijdens de kantooruren komen ophalen. Vergeet je lidnummer niet te vermelden.

# HUURWONING OPNIEUW TE HUUR OF TE KOOP: WAT MET FOTO'S OP HET INTERNET?

*De ene heeft er al meer behoefte aan dan een andere, maar iedereen trekt zich graag eens terug om even met rust te worden gelaten, veilig in je eigen huis, zonder dat iemand je kan storen.*

Iedereen heeft recht op de eerbiediging van zijn privacy en zijn gezinsleven. Dat recht staat zelfs in onze Grondwet ingeschreven. Het betekent onder meer dat niemand ongevraagd je woning mag betreden, ongeacht of je er eigenaar of huurder van bent. De onschendbaarheid van de woning, zoals dit heet. Geen inmenging van enig openbaar gezag is toegestaan, tenzij in heel uitzonderlijke gevallen die in de wet moeten zijn ingeschreven. Zelfs de politie mag je woning enkel betreden als je hen hiervoor de toestemming geeft, of met een huiszoekingsbevel.

Maar normaal gezien ben je niet verplicht om iemand binnen te laten als je daar geen zin in hebt. Hierop bestaat voor huurders wel een uitzondering. Zo mag de verhuurder enkele keren per jaar op bezoek komen, om na te gaan of de woning geen dringende herstellingswerken nodig heeft die je hem verzwijgt. Of om na te gaan of je de woning goed onderhoudt en de bestemming ervan niet hebt gewijzigd. Hij moet dit evenwel ruim op voorhand aankondigen en hij kan je niet verplichten dat je hiervoor een halve dag betaald verlof op het werk neemt. Maar dat bezoekrecht is dus beperkt. Want het rustig huurgenoet is een basisrecht van de huurder. Dat betekent dat de verhuurder verplicht is je het rustig huurgenoet te verzekeren zolang het huurcontract duurt.

## Uitzondering op het rustig huurgenoet?

Op deze 'beperking' van de verhuurder bestaat een uitzondering, met name wanneer je woning opnieuw te huur of te koop staat. Als je zelf het contract hebt opgezegd, is het normaal dat de verhuurder zo snel mogelijk een nieuwe huurder wil, bij voorkeur aansluitend op jouw vertrek. En de meeste mensen beslissen pas om iets te huren, als ze de woning eerst hebben kunnen bezichtigen. En dat gaat zeker op als je een woning wilt kopen. Doorgaans staat dit ook zo in het huurcontract bepaald. Deze bezoeken zijn evenwel niet onbeperkt. Ofwel gebeuren ze op afspraak. Mensen die de woning willen bezichtigen, moeten dan naar de huurder bellen om een bezoekmoment af te spreken. Ofwel wordt er gewerkt met vrije bezoeken. Meestal gaat het dan om tweemaal drie uren per week, of driemaal twee. Op die manier weet de huurder wanneer hij zijn deuren moet openstellen. En zelfs al zou het huurcontract hierover niets bepalen, dan nog moet de huurder, volgens de 'gebruiken', de woning laten bezichtigen door kandidaat-kopers of -huurders.

Indien je het bezoek zou weigeren, waardoor de woning niet tijdig verhuurd of verkocht geraakt, kan dit worden beschouwd als een ernstige fout van de huurder. Hij riskeert dan zelfs een schadevergoeding mocht door zijn toedoen niet aansluitend een nieuwe huurder zijn gevonden waardoor de verhuurder huurinkomsten mist. Ook moet de huurder de verhuurder toelaten dat hij affiches aan de woning aanbrengt die de verkoop of tehuurstelling aankondigen. Toe-



vallige passanten moeten immers ook kunnen zien dat er een woning in hun favoriete buurt te koop of te huur staat.

## Foto's van je slaapkamer op het internet?

Een goed beeld zegt meer dan woorden. Mensen die hun woning te koop stellen, doen dat tegenwoordig nagenoeg allemaal via het internet. En daarvoor hebben ze foto's nodig. Op vele immowebistes zie je ook foto's van woningen en appartementen die te huur staan. Sommige websites bieden zelfs een virtuele rondleiding aan. Op die manier kunnen mensen op zoek naar een nieuwe woonst, zich gemakkelijker een beeld vormen van het gehuurde goed. Ruimte 'verkoop' woningen. Woningfoto's laten dan voornamelijk de vloeroppervlakte en lichtinval zien. Meestal zie je de voorkant (aanzicht) van de woning, de woonkamer vanuit minimaal twee hoeken, de keuken, de badkamer, minstens een slaapkamer en de buitenruimte

Foto's op het internet wanneer je woning te huur staat



als die er is (tuin, balkon, terras...), aangevuld met enkele sfeerimpressies of specifieke kenmerken zoals glas in lood.

### Schending van je privacy?

Soms haalt een woningadvertentie duizenden muisklikken. Maar dat betekent ook dat evenveel mensen foto's van je keuken en slaapkamer zien. Is dat geen schending van je privacy? Biedt de privacywet je hier dan geen bescherming? Die privacywet is van toepassing zodra er sprake is van verwerking van persoonsgegevens. Onder verwerking wordt onder meer verzamelen, vastleggen, bewaren, raadplegen, verspreiden... verstaan. Persoonsgegevens zijn elke informatie over een geïdentificeerde of identificeerbare natuurlijke persoon aan de hand van een identificatienummer of van een of meer specifieke elementen die kenmerkend zijn voor zijn of haar identiteit. Foto's of videobeelden van een concreet iemand vallen dus onder de privacywet.

Voorwaarde is dat het om beelden van personen gaat, niet van roerende of onroerende goederen. Goederen zijn immers geen personen. De privacywet is dus niet van toepassing op foto's van interieurs en huizen an sich. Maar als men op basis van die beelden op redelijke wijze (zonder buitengewone inspanningen wat onderzoek of spuurwerk betreft) aan de hand van die foto's of andere verstrekte gegevens toch iemand kan identificeren, kunnen foto's van interieurs of huizen toch worden beschouwd als persoonsgegevens. Een voorbeeld is dat het om een zodanig specifiek interieur gaat dat op grond hiervan de bewoner toch kan worden geïdentificeerd. Zo zullen wellicht heel wat royaltywatchers de vertrekken van het koninklijk paleis herkennen als ze er een foto van zien in een of ander interieurtijdschrift.

Maar zelfs als de foto toch als een persoonsgegeven zou worden beschouwd, kan dit normaal gezien niet tot gevolg hebben dat de verhuurder of makelaar geen foto's van de woning mag nemen om te gebruiken in zijn onlineadvertentie, omdat aan de hand van interieurfoto's de persoon zelf niet kan worden geïdentificeerd. Je ziet inderdaad al eens een zetel, eettafel, keukeninterieur of bed prijken op die foto's. Maar die gaan je identiteit niet kenbaar maken. Misschien wel je persoonlijkheid of smaak, maar

dat is een heel andere kwestie. Enige terughoudendheid is hier toch gepast. In een heel aantal gevallen wordt namelijk ook het adres van de huurwoning vermeld. Op dit moment worden in combinatie met de foto's deze gegevens wel identificeerbare 'persoonsgegevens'. En zal men dus erg terughoudend moeten zijn en steeds trachten de inbreuk op de privacy zoveel mogelijk te beperken. Net zoals dat ook geldt bij fysieke plaatsbezoeken of bezichtigingen van de woning.

Zo kan men stellen dat foto's dus zijn toegelaten. Maar beide partijen moeten zich redelijk opstellen. Best is dat je als huurder hiervan op voorhand wordt verwittigd, zodat je spullen of goederen uit het gezichtsveld kunt halen waarvan je niet wil dat ze op de online foto's terechtkomen. Aan de hand van de grootte van een kamer of de lichtinval zal je door wildvreemden niet geïdentificeerd kunnen worden op het internet. Maar indien mogelijk verdient het toch de voorkeur dat de verhuurder of makelaar foto's van de woning en het interieur neemt als deze leegstaat. Als dit niet mogelijk is, kunnen foto's met zo weinig mogelijk details van de persoonlijke bezittingen van de huurder of van de aankleding en inrichting van de woning. En je kan steeds vragen of je de foto's eerst nog eens mag bekijken vooraleer ze online gaan. Als je vindt dat een foto toch te veel laat zien, zou je je veto kunnen stellen, hoewel hier wettelijk niets over is bepaald. Ten slotte kan je natuurlijk wel eisen dat deze foto's van het internet worden gehaald, hoewel geweten is dat dit altijd sporen dreigt achter te laten.



bezichtigingen door kandidaat-kopers

### Bezoeken vs. corona

En soms zijn foto's nodig, bijvoorbeeld bij huurders met een kwetsbare gezondheid bij wie het aantal fysieke bezoeken om gezondheidsredenen tot een minimum moet beperkt blijven. In dat geval kan men dan foto's maximaal benutten. Door corona waren plaatsbezoeken tot en met 10 mei 2020 niet toegelaten. Sinds 11 mei werden die – onder strikte voorwaarden – opnieuw opgestart. Maar voor huurders die tot een risicogroep behoorden (hoge leeftijd of zwakke gezondheid) was dat niet zo evident. Dan was het zelfs aangewezen om zoveel mogelijk met foto's te werken, om op die manier het aantal bezoeken te beperken. Begin november 2020 waren plaatsbezoeken trouwens opnieuw een tijdje verboden.

### ADRESWIJZIGING

Thuis is de plaats waar je platen en boeken staan. En de meesten willen dat zo lang mogelijk houden. Toch kunnen er zich altijd omstandigheden voordoen die je ertoe dwingen toch te verhuizen, al dan niet tegen je zin. Een lang verhoopte promotie naar het kantoor in de hoofdstad, een groter en beter huis of omgekeerd een kleiner huis nu de kinderen het nest hebben verlaten... of de dochter van de verhuurder wil je huurwoning betrekken. Wat de aanleiding van je verhuis ook is, laat het Huurdersblad je nieuwe adres achternagaan. Vermeld je naam, lidnummer en oud en nieuw adres.

# DE WOONKWALITEITSNORMEN: NIEUWE REGELS VOOR ONGESCHIKT- EN ONBEWOONBAARVERKLARING

Met ingang van 1 januari 2021 is er een nieuw systeem in voege om te bepalen wanneer een woning ongeschikt of onbewoonbaar is. Er wordt afgestapt van het puntensysteem. In de plaats komen er drie categorieën van gebreken in functie van de ernst van het woonkwaliteitsprobleem. Ook de technische onderzoeksverslagen worden aangepast. En gemeenten kunnen ervoor opteren om in sommige gevallen de procedure tot ongeschikt- of onbewoonbaarheid niet meteen op te starten maar eerst een waarschuwingsprocedure in te lassen die de verhuurder de kans moet geven om de nodige werken uit te voeren zonder dat hier dan sancties aan verbonden zijn. We zetten de voornaamste wijzigingen op een rijtje.

### De administratieve en strafrechtelijke procedure

#### ① De administratieve procedure

Om de woningkwaliteit van huurwoningen te handhaven, beschikt de overheid over twee onderscheiden procedures. De eerste is de administratieve procedure tot ongeschiktheid en/of onbewoonbaarverklaring. De bewoner (of zelfs iedereen die hier belang bij heeft) kan aan de burgemeester vragen een dergelijk onderzoek op te starten. Om zeker te zijn van de startdatum, moet het verzoek gebeuren bij aangetekend schrijven of schrijven tegen ontvangstbewijs. De burgemeester kan ook op eigen initiatief de procedure opstarten. Er komt een conformiteitsonderzoek naar de woning door een woningcontroleur. Normaal is dit een onderzoek door een gewestelijk wooncontroleur, tenzij de gemeente door de Vlaamse minister van wonen gemachtigd is om die procedure volledig op eigen kracht uit te voeren en dus de gemachtigde gemeentelijk ambtenaar de woning onderzoekt en de burgemeester adviseert.



nieuwe invulling kwaliteitsnormen

Het onderzoek gebeurt aan de hand van een technisch onderzoeksverslag. Als blijkt dat de woning niet voldoet aan de kwaliteitsvereisten, neemt de burgemeester een besluit en bepaalt hij onder meer binnen welke termijn de werken moeten worden uitgevoerd, de woning misschien moet worden gesloopt en of er tot slot mogelijk een verbod op woonbestemming geldt. Zolang de woning niet conform is en geen conformiteitsattest verkrijgt, komt ze terecht op *het register ongeschikte en onbewoonbare woningen* en moet de eigenaar een oplopende administratieve boete betalen. Een woning of zelfs

het hele gebouw waarin de woningen gelegen zijn, kan ongeschikt worden verklaard. Dit betekent dat de woning niet beantwoordt aan de woonkwaliteitsnormen van de Vlaamse wooncode of van de Vlaamse Codex Wonen (nieuwe Codex in voege vanaf 1 januari 2021 waarin alle woonbeleidsgerelateerde decreet teksten zijn samengebracht). Is er sprake van een (ernstig) veiligheids- of gezondheidsrisico voor de bewoners, dan neemt de burgemeester ook een besluit tot onbewoonbaarheid en bepaalt hij wanneer de huurders de woning moeten verlaten. Hierbij rust op de burgemeester ook een herhuisvestingsplicht als ze beantwoorden aan de voorwaarden om sociale huurder te worden. Bij een ongunstig besluit van de burgemeester of indien de burgemeester zou blijven stilzitten en niet tijdig een besluit neemt, staat een beroepsprocedure open bij de minister van wonen, dit zowel voor de verzoeker als de verhuurder of eigenaar (persoon die het zakelijk recht heeft op de woning).

#### ② De strafrechtelijke procedure

Het strafrechtelijk luik is het zogenaamd sluitstuk van de overheidshandhaving van de woningkwaliteit. Hier gebeurt het onderzoek door de Vlaamse wooninspectie die bevoegdheid van gerechtelijke politie heeft en dus bevoegd is om misdrijven op te sporen en vast te stellen in een proces-verbaal. In de praktijk zal de wooninspectie pas optreden als er indicaties zijn van huisjesmelkerij, seriële krotverhuur of als een woning na een ongeschikt- en onbewoonbaarverklaring zonder herstellingen toch verder wordt verhuurd. Of als de constructie waarin iemand woont, helemaal niet geschikt is voor woonst en tegelijk een veiligheids- of gezondheidsrisico oplevert. De wooninspectie stuurt haar proces-verbaal naar het parket dat dan beslist over vervolging waardoor de zaak voor de correctionele rechtbank kan komen. Op dit mogelijk misdrijf staan strafrechtelijke boetes die oplopen als de misdrijven in georganiseerd verband gebeuren. De inkomsten uit dit misdrijf kunnen verbeurd worden verklaard en de wooninspectie kan ook een herstellenvordering inleiden, waardoor (althans tot 1 januari 2021) de woning in beginsel nog nul strafpunten mag scoren.

### Nieuwe regels voor ongeschikt- en onbewoonbaarverklaring

Of een woning ongeschikt werd verklaard vóór 1 januari 2021, hangt af van het aantal strafpunten op het technisch onderzoeksverslag. Vanaf 15 strafpunten enkel op het deel gebouw van het technisch onderzoeksverslag riskeerden alle woningen (appartementen of studio's) in dit gebouw





ongeschikt te worden verklaard. En indien het puntentotaal van deel B (gebouw) en deel C (woning) samen 15 strafpunten of meer opleverde, kwam deze individuele woning in aanmerking voor ongeschiktheid. Voor een woning die minder dan 15 strafpunten telt, kan de verhuurder een conformiteitsattest van de burgemeester verkrijgen. Dat is een attest dat een wettelijk vermoeden oplevert dat de woning conform de kwaliteitsvereisten is en de verhuurder dus niet aansprakelijk is, mocht het tegendeel blijken. Het Vlaams woninghuurdecreet moedigt verhuurders van woningen bestemd tot hoofdverblijfplaats van de huurder aan een conformiteitsattest aan te vragen dat niet ouder is dan drie maanden voorafgaand aan de aanvang van de huurovereenkomst. En bovendien begint een groeiend aantal gemeenten voor het geheel of een deel van het woningbestand op haar grondgebied een conformiteitsattest voor verhuring verplicht te stellen. Momenteel zijn 46 Vlaamse steden en gemeenten in dit geval.

Het technisch verslag waarvan sprake is dus een controlelijst die woningcontroleurs gebruiken bij het onderzoeken van de woning. Het bevat de minimale normen waaraan woningen in Vlaanderen moeten voldoen. Er is een apart technisch verslag voor zelfstandige woningen (eengezinswoningen, appartementen, studio's), voor (studenten)kamers en voor huisvesting van seizoenarbeiders. De nieuwe technische onderzoeksverslagen die vanaf 1 januari 2021 moeten worden gehanteerd, vind je via volgende link: <https://www.wonenvlaanderen.be/lokale-besturen/nieuwe-technische-verslagen-vanaf-2021>. De drie modellen zijn op elkaar afgestemd, maar voor kamers beoordeelt de woningcontroleur naast het gebouw (deel B van het verslag) en de kamers (deel C van het verslag) ook de gemeenschappelijke functies (toiletten, badkamers en keuken): deel D van het verslag.

## De categorieën van gebreken

In de nieuwe regelgeving, die geldt vanaf 1 januari 2021, wordt maar met drie categorieën gewerkt en verdwijnen de strafpunten. Een gebrek wordt in een bepaalde categorie ondergebracht, afhankelijk van de aard van het individuele gebrek.

- Categorie I: dat zijn kleine gebreken die de levensomstandigheden van de bewoners negatief beïnvloeden of die potentieel kunnen uitgroeien tot ernstige gebreken.
- Categorie II: dat zijn ernstige gebreken die de levensomstandigheden van de bewoners negatief beïnvloeden maar die geen direct gevaar vormen voor hun veiligheid of gezondheid, waardoor de woning niet in aanmerking zou komen voor bewoning.
- Categorie III tot slot zijn ernstige gebreken die mensonwaardige le-



drie categorieën van gebreken

vensomstandigheden veroorzaken of die een direct gevaar vormen voor de veiligheid of de gezondheid van de bewoners, waardoor de woning niet in aanmerking komt voor bewoning.

Per categorie is hier direct ook een gevolg aan verbonden. Gebreken in categorie I geven geen aanleiding tot ongeschiktheid, tenzij de eindbeoordeling van de woning meer dan zes gebreken van categorie I toebedeeld krijgt. In dat geval zal de woning automatisch een gebrek categorie II krijgen. Gebreken van categorie II zijn gebreken die de ongeschiktheid van de woning met zich meebrengen. Een gebrek in categorie III staat gelijk aan onbewoonbaarheid (er is geen apart omstandig verslag meer nodig, dit wordt rechtstreeks in het technisch verslag verduidelijkt). 'Mensonwaardigheid' werd naast veiligheids- en gezondheidsrisico toegevoegd als indicator voor deze categorie. Voorbeelden hiervan zijn matrassenverhuur of bijvoorbeeld het ontbreken van verwarming.

Een woning kan slechts een conformiteitsattest krijgen als ze minder dan zeven gebreken categorie I heeft en uiteraard geen enkel gebrek van categorie II of III. De grens voor strafrechtelijke aansprakelijkheid wordt hierbij nu gelijkgesteld met de grens die vastgesteld is voor het verkrijgen van een conformiteitsattest. In de strafrechtelijke procedure moeten tot einde 2020 nog alle gebreken worden hersteld. Vanaf 1 januari 2021 zullen er geen gebreken van categorie II of III meer mogen zijn, maar kunnen gebreken van categorie I (minder dan zeven) wel nog worden gedoogd. Ook de loutere overschrijding van de woonbezettingnorm van de Vlaamse wooncode zal niet langer automatisch leiden tot ongeschiktheid, maar kan dat wel als de overschrijding van die orde wordt dat er bijvoorbeeld sprake is van mensonwaardigheid.

In een volgend Huurdersblad focussen we op de nieuwe normen van dakisolatie en dubbel glas, de nieuwe fiche met een voorbeeld en ten slotte de waarschuwingsprocedure.

## CORONA VS. HUUR — DEEL 3

2020 zal de geschiedenis ingaan als een raar jaar. Een jaar van verplicht thuisblijven, een jaar waarin de begrippen *essentiële en niet-essentiële verplaatsingen* en *creëer je eigen bubbel* gemeengoed werden, kortom, het jaar waarin het coronavirus ons dagdagelijks leven volledig overnam. En verwacht mag worden dat het virus ons leven nog een tijdlang zal bepalen. Maar wat waren de gevolgen van het virus op de huurmarkt? Hoe konden typische coronahuurconflicten worden aangepakt? Hoe ondervonden huurders dat aan den lijve?

### ① De werking van je huurdersbond tijdens coronatijden

Ook de huurdersbonden moesten zich noodgedwongen aanpassen aan de nieuwe realiteit. Alle huurdersbonden zijn ongeveer op 13 maart in lockdown gegaan. De eerste lockdown heeft de meeste huurdersbonden een bocht van 180° doen maken. Dat betekent dat huurders enkel nog via telefoon of e-mail advies konden inwinnen. Alle adviespunten werden gesloten en de medewerkers werden, in de mate van het mogelijke, op thuiswerken gezet. Voor de adviesverstrekkers was het geen evidente periode. Niet iedereen was plots zomaar uitgerust om op een vlotte manier van thuis uit te werken en huuradvies te geven. Thuiswerk heeft zo zijn voordelen (geen lang woon-werkverkeer, geen verplaatsingen naar de afgelegen buitenposten...), maar ook zijn schaduwkant (minder rechtstreeks contact met de collega's, minder overleg over moeilijker dossiers...).



### Coronagerelateerde huurvragen

Ook de aard van de problemen die we zagen opduiken, droeg bij tot een ietwat complexere werking. Uiteraard waren daar in het begin van de lockdown de huurvragen die rechtstreeks te maken hadden met corona, waarvoor sommige huurders toch echt in paniek waren: *mijn verhuurder wil herstellingen komen doen en ik heb schrik hem binnen te laten, ik heb net mijn huurcontract opgezegd maar durf niet te verhuizen in deze periode, de verhuurder heeft mijn woning te koop gezet en wil nu verschillende keren per week de woning laten bezichtigen door kandidaat-kopers, de verhuurder vindt geen stielmannen om enkele dringende herstellingswerken uit te voeren...* Maar er waren ook samenlevingsproblemen door het verplicht thuisblijven en uitzichtloze verhalen over – al dan niet tijdelijk – jobverlies, gecombineerd met een hoge huurprijs. Kortom, redelijk zware werkomstandigheden...

### Voorzichtig heropstarten... maar dan zonder overvolle wachtzalen

Eenmaal duidelijk werd welke maatregelen er konden worden genomen om te heropenen, werd daar meteen werk van gemaakt. De meeste huurdersbonden startten in mei met het opnieuw persoonlijk ontvangen van huurders. Het was wel behelpen om zowel de adviesverstrekker als de huurder zo optimaal mogelijk te beschermen: plexischermen in het midden van de tafel, mondmaskers, ontsmettingsgel voor zowel handen als voor het materiaal dat door elke huurder werd aangeraakt. Ook vroegen we dat er slechts één enkele huurder naar het spreekuur zou komen, tenzij er iemand nodig was als tolk (voor anderstalige of dove huurders). En om te vermijden dat er te veel mensen tegelijk in

de wachtzaal zouden vertoeven, werd enkel op afspraak advies gegeven. Maar de nieuwe aanpak werkte. Sommige huurdersbonden bleven focussen op digitaal huuradvies en beperkten de aanwezigheid van huurders op het adviespunt tot het absoluut noodzakelijke, andere lieten meer huurders – zij het enkel op afspraak – langskomen, weliswaar nog steeds gecombineerd met telefonisch en digitaal advies.

### Nieuwe lockdown vanaf november

Het zat er al een tijd aan te komen, met de steeds maar alarmerend stijgende coronabesmettingen kwam er een tweede lockdown. De huurdersbonden moesten zich hier opnieuw organiseren of zelfs de deuren sluiten en focussen op telefonisch en digitaal huuradvies. Tijdens die tweede lockdown was het nodige materiaal wel grotendeels voorhanden om, naast mail en telefoon, onder meer ook via videocalls advies te geven. Dat versterkte trouwens ook de persoonlijke communicatie met de huurder wanneer afspraken moeilijk te organiseren waren. Wel was het niet zo evident om de nodige documenten, zoals het huurcontract, op die manier in te zien. Afspraken waren ook veel beperkter mogelijk.

De huurdersbonden vinden een toegankelijke dienstverlening belangrijk en zetten alle zeilen bij om hier ook in deze tijden in te slagen. We organiseren onze werking steeds met inachtneming van alle veiligheidsvoorwaarden en in lijn met de richtlijnen van de overheid. Contacteer ons en dan laten we je weten hoe we het best je vraag of probleem kunnen opvolgen.

#### VIVAS-congres afgelast

Het jaarlijkse congres van VIVAS (netwerk van sociale huurders), dat zou plaatsvinden op 21 november, werd noodgedwongen afgelast. Wij zijn vastberaden om in 2021 opnieuw ons congres te organiseren. Hou [www.vivas.be](http://www.vivas.be) in de gaten. Zodra meer nieuws bekend is, lees je het daar.

### ② Corona = overmacht in huurkwetsies?

Huurdersbond Antwerpen werd tijdens de eerste lockdown geconfronteerd met een internationaal getinte huurvraag te wijten aan de

coronamaatregelen. Een studente van een Nederlandse kunstacademie moet als sluitstuk van haar studie nog enkele maanden stage lopen in het buitenland. Haar oog is daarvoor gevallen op Antwerpen. Ze vindt een leuke studentenkamer die verhuurd wordt door *Xior Student Housing nv*, een Belgische beursgenoteerde vastgoedspeler die zich toelegt op studentenhuusvesting in België en ook in enkele andere Europese landen. Op 26 februari 2020 wordt het huurcontract ondertekend dat zal aanvangen op 15 maart en zal eindigen op 30 juni 2020. Meteen wordt een waarborg van twee maanden huur betaald, evenals het bedrag voor de eerste maand huur en de kosten. Om de deal helemaal compleet te maken, betaalt ze ook al een bedrag van 50 euro voor de sleutels die zij bij aanvang van het contract zal ontvangen.



Nog geen twee weken later slaat de coronacrisis in volle hevigheid toe. Eén van de maatregelen die worden genomen is met ingang van 13 maart 2020 het sluiten van de grens tussen Nederland en België. Onze studente krijgt dan ook geen toestemming om vanuit haar woonplaats in Nederland naar Antwerpen te komen, zodat het onmogelijk is om de sleutels van de kamer in ontvangst te nemen en deze te betrekken. Wanneer het enkele weken later duidelijk wordt dat het verbod om naar België te komen niet meteen zal worden opgeheven en minstens tot in de loop van de maand juni zal gelden, is het duidelijk dat de Antwerpse stage volledig in het water zal vallen. Ze brengt de verhuurder hiervan op de hoogte en bezorgt hem een document opgemaakt door de kunstacademie waaraan zij is verbonden. Hierin wordt in klare taal gesteld dat het de studente in navolging van de richtlijnen van de overheid verboden is om naar het buitenland te gaan.

Omdat ze als gevolg van deze maatregelen de studentenkamer nooit heeft kunnen betrekken, hoopt ze dan ook toch minstens de waarborg te kunnen recupereren. *Xior* verwijst echter naar de wettelijke regeling die een opzeggings-termijn van twee maanden huur voorziet bij stopzetting van de studies. Er wordt dan ook niets terugbetaald. Ze twijfelt eraan dat of dit wel correct is en legt deze kwestie voor aan de huurdersbond in Antwerpen.

### Frans juridische term geeft de oplossing

Het is duidelijk dat het hier om een situatie van overmacht gaat. Een bijzondere vorm van overmacht weliswaar, meer bepaald een overmachtssituatie die wordt veroorzaakt door de tussenkomst van de overheid. Noch de huurder, noch de verhuurder kan iets worden verweten. De vraag die zich dan stelt, is wie van beide partijen de schade die dergelijke uitzonderlijke situatie met zich meebrengt, zal moeten dragen. Moet de huurster in dit geval toch de normale wettelijke regeling naleven en moet zij een opzeggings-termijn van twee maanden respecteren? In dit geval zou ze in totaal een bedrag gelijk aan drie maanden huur kwijt zijn voor een kamer die zij volledig buiten haar wil om niet heeft kunnen gebruiken. Anderzijds treft ook de verhuurder hiervoor geen schuld. Hij stelt de sleutels en de kamer ter beschikking aan de studente die door een verbod opgelegd door de overheid niet ter plaatse kan geraken.

Dergelijke uitzonderlijke situatie noemt men met een mooie Franse term *un fait du prince*. Letterlijk vertaald: een feit van de prins. De *prins* is hier dan de overheid. Het *fait* door de overheid is in deze zaak een uitreisverbod met het oog op de inperking van de verspreiding van het coronavirus.

De studente had door het uitreisverbod zelf niets meer in de pap te brokken. Wettelijk beschouwd kon zij niet anders dan het opgelegde uitreisverbod naleven waardoor het voor haar onmogelijk werd om uitvoering te geven aan de huurverbintenis die ze was aangegaan in Antwerpen. De hoogste rechtbank van ons land, het Hof van Cassatie, heeft zich eerder ook al over gelijkaardige kwesties uitgesproken. Zo oordeelde het in 1996 dat een bevel van hogerhand, dat een verbod oplegt om bepaalde handelingen te stellen, de bevrijding met zich kan meebrengen om een geldsom te betalen.



huur in coronatijden.

Toegepast op deze situatie houdt dit in dat het verbod dat de overheid oplegt aan de studente om naar Antwerpen te gaan, haar ervan ontslaat om de huurgelden die zij normalerwijze verschuldigd was, te betalen. Nadat de huurdersbond deze stelling aan de verhuurder had voorgelegd, maakte deze hier verder geen probleem van. Het volledige bedrag werd dan ook aan haar terug betaald. *Eind goed, al goed...*

### ③ Coronaprotocol voor de woonmarkt

In november ging het land opnieuw grotendeels op slot. Dat had uiteraard ook opnieuw gevolgen op de woon- en huurmarkt. Op 3 november 2020 ging het protocol in dat de coronamaatregelen op de Vlaamse woonmarkt moet stroomlijnen. Daarvoor wordt met kleurencodes gewerkt. Aan elke kleur worden maatregelen gekoppeld. De mogelijke codes zijn groen, geel, oranje en rood. Op de website [www.wonenvlaanderen.be](http://www.wonenvlaanderen.be) kan je het volledige protocol terugvinden en de kleurencode die op dat moment geldt.

### Kleurencodes

Ook op de huurmarkt zijn tal van personen betrokken die de verspreiding van het coronavirus in de hand kunnen werken: huurders, verhuurders, makelaars, ondersteunende diensten... De Vlaamse regering, en meer bepaald minister van wonen Matthias Diependaele, werkte daarom een protocol uit met kleurencodes. Het is de minister zelf die bepaalt welke kleurencode van toepassing is.

- Groen staat voor nul risico op besmetting. Dat betekent dat er groepsimmunitet is of een werkzaam vaccin.
- Geel staat voor een laag besmettingsrisico. Er is slechts een beperkte overdracht van besmettingen. Waakzaamheid is echter wel geboden. Contacten tussen mogelijke verspreiders worden daarom beperkt. Functioneel noodzakelijke contacten kunnen mits inachtneming van de veiligheidsmaatregelen.



- Oranje wijst op een matig risico. Er is dan sprake van een systematische overdracht van besmettingen. Er zijn alleenstaande of geïsoleerde clusteruitbraken. Contacten tussen mogelijke verspreiders worden tot het essentiële beperkt en gebeuren binnen een context waar risicofactoren zoveel mogelijk worden beperkt.
- Rood staat voor een hoog risico op besmettingen. Er is dan sprake van wijdverbreide besmettingen in de samenleving en er zijn nieuwe uitbraken en clusters. Contacten tussen mogelijke verspreiders moeten maximaal worden vermeden.

We willen er voor alle duidelijkheid op wijzen dat die kleurencode kan verschillen van andere beleidsdomeinen. Het zou perfect kunnen dat de kleurencode voor ons onderwijs dus anders is dan die voor de woonmarkt. Ook is het mogelijk dat de minister bepaalde regio's of streken in Vlaanderen afbakt met een andere, verschillende kleurencode. Los van de kleurencode moeten er altijd algemene voorzorgsmaatregelen worden genomen. Bij elke interactie op de woonmarkt moet je voldoende afstand houden en de handen reinigen. Indien de afstand niet kan worden bewaard, moet je zeker een mondmasker dragen. Alles wat buiten kan doorgaan, moet ook buiten. Bij een bezoek aan de woning zorg je voor een goede verluchting, zowel voor, tijdens als na het bezoek. We kunnen niet genoeg benadrukken dat deze voorzorgsmaatregelen van het grootste belang zijn in de strijd tegen de verspreiding van het virus.

### Wel of geen bezichtigingsmomenten voor kandidaat-huurders?

Het protocol gaat ervan uit, zelfs in code rood,

dat woningbezichtigingen altijd mogelijk moeten blijven. In november besliste het federale niveau echter om woningbezoeken tijdelijk te verbieden, maar het protocol was hier dus niet op afgestemd. Midden november bond onder druk van de makelaarssector, federale minister voor binnenlandse zaken Annelies Verlinden (CD&V) in. Plaatsbezoeken kunnen op het moment van dit schrijven alleen maar doorgaan als er niemand anders in het pand aanwezig is. De makelaar, verkoper, of verhuurder, maar ook de bewoner of huurder, mag dus niet ter plekke zijn, of moeten buiten het pand wachten tot de kandidaat-koper -of huurder het bezoek binnen heeft afgerond. Bedoeling is het vermijden dat er veel contacten zijn tussen mensen, dat mensen elkaar ontmoeten in een gesloten of een kleine ruimte en de *social distancing* niet kunnen respecteren. Je kan natuurlijk ook altijd virtuele rondleidingen organiseren, als je zonder een fysiek bezoek, het bekijken van een pand mogelijk wil maken.

In code geel en oranje worden weinig maatregelen genomen die een grote impact hebben op de huurmarkt. In code rood worden wel een aantal belangrijke zaken aangepast, zoals een versoepeling van de 'wettelijke verlenging van huurcontracten omwille van buitengewone omstandigheden'. Ook mogen dan enkel nog dringende herstellingen worden uitgevoerd. Dit zijn herstellingen die nodig zijn op risico van toeneemende schade aan de woning. Bij heel wat aanvragen, bijvoorbeeld voor een huursubsidie en huurpremie, worden de termijnen dan verlengd. Bij het schrijven van dit artikel is er echter nog geen decretale basis voor een aantal van deze aanpassingen. Dat betekent dat deze juridisch gezien nog niet kunnen ingaan. Volg op [www.huurdersbond.be](http://www.huurdersbond.be) de laatste stand van zaken.

### Geen verbod op uithuiszettingen

Er is in het protocol geen sprake van een ruimere huurtoelage voor mensen met betaalbaarheidsproblemen, geen versnelde nieuwe sociale huurprijsberekening bij een daling van het inkomen, geen wettelijke verlenging van huurcontracten en er is geen opschorting van uithuiszettingen voorzien zoals tijdens de eerste golf. In Brussel en Wallonië werd op 3 november wel beslist om uithuiszettingen te stoppen tot minstens halverwege december. Studenten die op een bepaald moment een vaste verblijfplaats zouden moeten kiezen en niet op hun kot aanwezig zijn, zullen wel hun



kosten (voor water, gas en elektriciteit) kunnen terugvorderen van de verhuurder wanneer ze hem hiervan in kennis hebben gesteld. Wie als huurder een betaalachterstand heeft van minstens twee maanden huur (kosten inbegrepen) kan wel een beroep blijven doen op het ocmw. Zij kunnen je helpen om een ontbinding van het contract en uithuiszetting te voorkomen door een snelle tussenkomst van het 'fonds ter bestrijding van uithuiszettingen' te verkrijgen. Zo kan meteen tot de helft van de huurachterstal worden afbetaald.

### ④ De ombudsman over vijf maanden bemiddelen tussen huurder en verhuurder

Bij de start van de coronacrisis in maart 2020 gaf het Vlaams parlement aan het team van de Vlaamse ombudsman tijdelijk de bevoegdheid om te bemiddelen tussen huurders en verhuurders in een huurgeschiedenis veroorzaakt door de coronacrisis. Die bemiddelingsbevoegdheid liep eind september af en de ombudsman blikt terug: ondanks het tijdelijke karakter en de beperkte bekendheid van het initiatief vonden toch 135 mensen de weg naar de ombudsdienst met hun huurprobleem. In het merendeel van de gevallen was de rol van de ombudsdienst die van coach: vaak konden mensen met wat extra informatie of tips zelf weer verder op weg. Slechts in een vijfde van de gevallen was het nodig dat de ombudsdienst ook echt zelf optrad als bemiddelaar.

### Bemiddeling werkt

Onderzoekster Els Vandensande van de ombudsdienst vertelt: 'Deze ervaring bevestigt dat praten en bemiddeling werkt, ook tussen mensen onderling. De meeste huurders en verhuurders zijn er niet op uit om de andere een *hak te zetten*. Mensen proberen natuurlijk wel hun eigen belangen veilig te stellen. Dat is ook geen probleem. Een goede oplossing is een oplossing waarin beider belangen worden

Els Vandensande



gerespecteerd. Zo is het toestaan van een haalbaar afbetalingsplan ook in het belang van de verhuurder, die zo de volledige schuld kan recupereren. Mijn belangrijkste advies aan huurder is dan ook om met de verhuurder te praten en als dat niet onmiddellijk lukt, om te blijven praten en informatie en advies te zoeken bij de huurdersbond en te blijven praten met de bemiddelaar. Het project wordt niet verdergezet, maar in veel steden en gemeenten kan je een beroep doen op huurbemiddelaars van de gemeente. Studenten kunnen zich wenden tot de (huisvestings)dienst van de universiteit of hogeschool. En uiteraard kan iedereen aan de vrederechter vragen om tijdens een verzoeningsprocedure op te treden als bemiddelaar. Het lijkt me alvast belangrijk dat deze diensten tijdens de tweede golf maximaal beschikbaar blijven. Dat we proberen voorkomen dat een rechter moet tussenkomen in conflicten waar partijen ook zelf tot een goede oplossing hadden kunnen komen.'

Het is echter ook oppassen. Een bemiddeling leidt nooit tot een eerlijke oplossing wanneer een van de partijen niet op de hoogte is van haar rechten en plichten, geen goed zicht heeft op de belangen die voor haar op het spel staan of haar belangen niet kan of durft uitdrukken tegenover de bemiddelaar. Zo sprak het ombudsteam met veel huurders die aan hun verhuurder niet durfden aangeven dat een bepaald afbetalingsplan niet haalbaar was en daardoor in de problemen kwamen. Evengoed waren er ook huurders en verhuurders van wie in de loop van de bemiddeling bleek dat ze niet goed op de hoogte waren van hun rechten en plichten en die bijvoorbeeld dachten dat de richtinggevende nota's die de Vlaamse regering publiceerde, *wet* waren, waardoor huurders een verlenging *eisten*, terwijl dit uiteraard een gunst van de verhuurder bleef, en er op die manier misverstanden ontstonden. Ook het verbod

op uithuiszettingen – dat enkel betrekking had op de fysieke uithuiszetting door deurwaarder en politie – zorgde voor misverstanden. Zo dacht men soms dat dit verbod ook betekende dat men geen procedure tot uithuiszetting voor de vrederechter kon opstarten. Een bemiddelaar moet mensen ook op weg zetten om hun rechten te realiseren, door ze door te verwijzen naar de hulpverlening, om bijvoorbeeld informatie op te vragen over schuldhulpverlening of over het nieuwe fonds ter bestrijding van de uithuiszettingen.

### Hoe lossen Vlamingen hun huurgeschillen op?

Deze tijdelijke bemiddelingsopdracht gaf de ombudsdienst ook een unieke kijk op de manier waarop Vlamingen omgaan met huurproblemen. Het is duidelijk dat daar al veel goed loopt – veel mensen vinden de informatie die en het advies dat ze nodig hebben en slagen erin kleine conflicten samen op te lossen – maar ook dat er nog veel pijnpunten zijn. Niet iedereen geraakt tot de juiste informatie, krijgt het nodige advies of kan een beroep doen op een bemiddelaar. In de komende maanden zal



de ombudsdienst dan ook op basis van deze ervaring aanbevelingen doen aan het Vlaamse parlement. Al zal de ombudsdienst vooral vragen een groter onderzoek op te starten naar de manier waarop men huurgeschillen oplost. Zo kan men in de toekomst op basis van stevige wetenschappelijke inzichten de geschillenbeslechting over huur tussen burgers onderling verbeteren, en komen tot een betere bescherming van huurders en verhuurders.

### Vlaams minister van wonen Matthias Diependaele lanceert grootschalige campagne over de woningkwaliteitsnormen

Iedereen heeft recht op een veilige en gezonde woning met een minimum aan comfort. Elke woning in Vlaanderen moet daarom voldoen aan een aantal woningkwaliteitsnormen. Die woningkwaliteitsnormen liggen vast in de Vlaamse wooncode.

De woningkwaliteitsnormen zijn minimale normen en het zou vanzelfsprekend moeten zijn dat elke woning eraan voldoet. Het gaat immers vooral over essentiële zaken zoals stabiliteit, brandveiligheid, de veiligheid van de technische installaties en mogelijkheid tot voldoende verluchting en verlichting. Woningcontroleurs van de gemeenten en van het agentschap Wonen-Vlaanderen controleren of de woning voldoet aan die normen (zie ook eerder in dit Huurdersblad). Deze controles gebeuren vooral op de huurmarkt, hoewel de normen zelf voor alle Vlaamse woningen gelden, dus ook voor woningen waarin de eigenaar zelf woont. Als uit zo'n controle blijkt dat de woning niet in orde is, kunnen er sancties volgen, zoals een ongeschikt- en/of onbewoonbaarverklaring en een jaarlijkse heffing. Tegen de ergste gevallen van krotverhuur treedt de Vlaamse wooninspectie op door strafrechtelijke procedures op te starten. Uit die controles en uit een onderzoeksrapport van het Steunpunt Wonen blijkt dat men de woningkwaliteitsnormen vaak niet goed kent of dat men zich onvoldoende bewust is van de ernst van bepaalde problemen. Daar wil de minister met een grootschalige sensibiliseringscampagne verandering in brengen. Bedoeling is dat iedereen weet dat er woningkwaliteitsnormen bestaan en dat het belangrijk is om ze te volgen. Daarom lanceert hij na campagnes over het belang van rookmelders en maatregelen om co-vergiftiging te voorkomen, nu een breedopgezette campagne over de woningkwaliteitsnormen op radio, tv, printmedia en sociale media.

Meer informatie over de woningkwaliteitsnormen vind je op: <https://www.wonenvlaanderen.be/woningkwaliteit>.

## DE WINTER STAAT VOOR DE DEUR: HET ONDERSCHATTE PROBLEEM VAN ENERGIE-ARMOEDE

Stefan Goemaere en Mieke Van Poucke zijn gedreven opbouwwerkers bij Samenlevingsopbouw West-Vlaanderen. Ze bijten zich stevig vast in de problematiek van energie-armoede. Via concrete projecten en beleidsadviezen proberen ze het verschil te maken. In coronatijden kon het Huurdersblad hen digitaal interviewen.

**Huurdersblad:** *Wat moeten we precies onder energie-armoede verstaan?*

**Stefan Goemaere:** Vaak gaat het over mensen met een laag inkomen en hoge energiefacturen. Ze komen in de problemen en bouwen schulden op. Uiteindelijk kan dat resulteren in een budgetmeter of zelfs de afsluiting van energie. Maar we zien ook mensen met een gewone energiefactuur die toch een laag inkomen hebben waardoor ze in gelijkaardige problemen komen. Zeker als daar nog eens hoge huurkosten bijkomen. Er is ook nog een groep mensen die het meest verborgen blijft. Die mensen maken geen schulden, maar doen zichzelf tekort. Zij verwarmen bijvoorbeeld in de winter maar beperkt, simpelweg omdat er niet meer geld is.

**Mieke Van Poucke:** Sommigen zetten zich echt in de kou om geen hoge rekening te hebben. Dat leunt ook aan bij wat we *subjectieve armoede* noemen. Het feit dat mensen voortdurend schrik hebben voor een hoge factuur en er dus stress is als er gas, elektriciteit of water gebruikt wordt.

**Huurdersblad:** *Waar kunnen mensen die zich in deze situatie herkennen, terecht?*

**Stefan:** Het eerste aanspreekpunt is het ocmw, maar dat is een drempel voor heel veel mensen. In heel wat gemeenten bestaan er ook woonwinkels of woondiensten waar je terecht kan. En wanneer je tot de doelgroep behoort, kan je ook een energiescan aanvragen. Zij kijken mee naar je factuur, geven tips en mogelijke oplossingen. Op [www.energiesnoeiers.be](http://www.energiesnoeiers.be) kan je je postcode ingeven en dan zie je meteen waar je terecht kunt. Zodra je betaalproblemen hebt, raden we ook aan om je energieleverancier te contacteren. Die zijn zeker aanspreekbaar.

**Mieke:** Voor je eindfactuur kan je dan bijvoorbeeld een afbetalingsplan vragen. Er zijn wel mensen die dat niet durven, maar dat is vaak geen probleem voor leveranciers.

**Huurdersblad:** *Julie hebben ook concrete projecten lopen. Kan je daar iets meer over vertellen?*

**Mieke:** We hebben de projecten *energieke dorpen* en *energieke ocmw's*. Daarbij proberen we het energieverbruik van mensen op dorpsniveau te verminderen. We doen dat in samenwerking met het ocmw. Zo contacteren we mensen met een hoog verbruik, al is dat in coronatijd natuurlijk wel iets moeilijker. Veel problemen doen zich voor bij mensen in privéhuurwoningen. We leggen ons er specifiek op toe om de kwaliteit van die woningen aan te pakken. We treden daarvoor ook in direct contact met de verhuurders.

### Verhuurder er ook bij betrekken

**Mieke:** We gaan in gesprek met de verhuurder en stellen het op een zeer positieve manier voor: hij krijgt gratis advies. We werken samen met renova-



Stefan Goemaere

tiebegeleiders, we onderzoeken de staat van de woning en informeren over de regels. Sommige verhuurders gaan hier niet op in, maar de meesten staan toch open voor zo'n vrijblijvend advies. Drie van de dertien gecontacteerde verhuurders in dit dorp hebben ook daadwerkelijk isolatie aangebracht. Ik ben licht positief. Het is als huurder helemaal niet evident om de eigenaar hierover aan te spreken. Vanuit een gemeente loopt dat veel makkelijker.

**Huurdersblad:** *Als we het hebben over energie-armoede, dan gaat het over een laag inkomen, maar ook over de energiefactuur die de pan uit swingt. Vaak ligt dat niet eens aan het verbruik, maar aan andere kosten die in de factuur zitten.*

**Stefan:** Als je de elektriciteitsfactuur bekijkt, dan betaal je eigenlijk maar één derde ervan aan verbruikte elektriciteit. Van je totale energiefactuur vormt het grootste deel de distributie- en transportkost. Transportkosten hangen samen met het vervoer van energie langs de grote masten en de hoogspanning. De kost van de netbeheerder naar je huis is de distributiekost. Bij dit laatste worden er ook allemaal andere kosten toegevoegd.

### De elektriciteitsfactuur: zoveel meer dan je daadwerkelijke verbruik

**Stefan:** Het sociaal tarief zit daar bijvoorbeeld in, al is het maar voor een klein deeltje. Maar ook de befaamde subsidies voor zonnepanelen, net als subsidies voor windmolenparken aan zee, de straatverlichting... Er zit dus

heel veel verstopt in die energiefactuur. Wij vinden dat dit niet in de factuur thuishoort, maar in de gewone belastingen. Dat is sociaal rechtvaardiger, maar is ook goed met het oog op de voor ons liggende energietransitie. Het klinkt misschien wat eigenaardig, maar eigenlijk moeten we veel meer elektriciteit gaan verbruiken om af te raken van fossiele energie. Als de kost van elektriciteit en alles wat er aan toegevoegd wordt, kan dalen, dan kan die omslag sneller gebeuren.

**Mieke:** We zijn trouwens na Denemarken en Duitsland de op twee na duurste van Europa.

**Stefan:** Dat is te wijten aan al die extra zaken in de factuur, want omdat de energiemarkt in Europa sterk verbonden is, ligt de energieprijs ongeveer even hoog. Mocht Vlaanderen een apart land zijn, dan komen we zelfs op gelijke hoogte met het duurste. Want de energiefactuur in Brussel of Wallonië ligt ook lager.

**Huurdersblad:** *Zelfs binnen Vlaanderen zijn er verschillen?*

**Stefan:** Zeker. Zelfs in West-Vlaanderen zien we die verschillen al. De streek rond Kortrijk is de duurste elektriciteitsregio van Vlaanderen. De goedkoopste, amper 50 kilometer verder, is de regio rond Diksmuide. Dat komt doordat er onder de distributiebeheerder heel wat werkmaatschappijen actief zijn. Dat zijn de vroegere intercommunales. Zij hebben ook allemaal werkingskosten die ze op een andere manier doorrekenen in de factuur.

**Huurdersblad:** *Jullie geven niet enkel beleidssignalen, maar nemen ook zelf het heft in handen. Zoals met het bekroonde Papillon-project.*

**Stefan:** We zijn het Papillon-project gestart omdat we tijdens huisbezoeken zagen dat nogal wat mensen gebruikmaken van oude of kapotte elektrische toestellen, met een hoog verbruik als gevolg. Ze hebben een hoge factuur maar niet het geld om te investeren in betere toestellen. We zijn dan met het plan op de proppen gekomen om goede, energiezuinige toestellen te verhuren. We doen dat met een contract van lange duur waarbij ook herstellingen inbegrepen zijn. We doen dat samen met het merk Bosch. Na het pilootproject zijn we nu klaar om op te schalen.

**Huurdersblad:** *Je huurt dus het toestel tegen een lage prijs, maar verbruikt minder energie waardoor het uiteindelijk voordelig uitkomt?*

**Stefan:** Klopt. Mensen kunnen besparen vanaf dag één. Als het over een wasmachine of vaatwasser gaat, dan besparen ze ook nog eens op de waterfactuur. Daarnaast heb je ook een comfortverhoging. Sommige mensen zijn afhankelijk van voedselbedeling en kunnen nu dankzij een deftige diepvriezer veel langer doen met hun voedselpakket. Mensen die een wasmachine in huis hebben, moeten niet langer naar familie, vrienden of wassalon. Daar komt nog eens de waardigheid bovenop. Dat is soms moeilijk te begrijpen, maar we hadden een vijftiger die bij de levering van zijn koelkast begon te wenen. Toen ik vroeg waarom, antwoordde hij dat het de eerste keer in zijn leven was dat hij zo'n kwaliteitsvol product in huis had. Dat betekende enorm veel voor hem. In het weekend kwamen zijn kinderen en het feit dat hij zijn vlees in de frigo kon bewaren in plaats van in een frigobox op elektriciteit, deed iets met hem.

**Huurdersblad:** *Die concrete verbeteringen zijn heel mooi. Vrezen jullie echter niet dat de factuur van de energie-transitie weer bij de meest kwetsbare mensen belandt?*

**Stefan:** Dat is zeker een gevaar. We moeten erover blijven waken dat dit op een sociaal rechtvaardige manier gebeurt. Net daarom moeten alle investe-



Mieke Van Poucke

ringen voor groene energie in de belastingbrief in plaats van in de energiefactuur. Dan leg je de last bij de sterkste schouders.

**Huurdersblad:** *Er beweegt heel wat in dit debat. Ongetwijfeld zijn er heel veel maatregelen nodig om een volledig antwoord te bieden op energie-armoede, maar welke maatregel is voor jullie de belangrijkste om echt een groot verschil te komen?*

**Stefan:** Als je op korte termijn het verschil wil maken, moet je iets aan die factuur doen. Uiteraard moet je ook volop werken aan de kwaliteit van sociale en private huurwoningen, maar dat duurt natuurlijk iets langer.

**Mieke:** Vergeet ook zeker de inkomens niet. De leeflonen en vervangingsinkomens zijn gewoon te laag terwijl de huur en energieprijzen stijgen.

**Stefan:** En doe ook iets aan het ontradingstarief. Stel dat je plots geen brood meer kan kopen bij de bakker omdat het te duur is, dan zal die bakker je op de duur geen brood meer willen verkopen. Dan stuurt de samenleving je naar een andere bakker. Daar vind je hetzelfde brood, alleen 20 % duurder. Dan ga je nog steeds geen brood kunnen kopen en moet je ondertussen nog een schuld afbetalen aan de eerste bakker. De bakker waar je hulp moet zoeken, is duurder. Dat is exact wat we doen met het ontradingstarief op de energiemarkt. Mensen die hun factuur niet kunnen betalen, komen automatisch bij de netbeheerder terecht. Die is verplicht om een duurder ontradingstarief te vragen. Dat zou echt niet mogen.

### Als toemaatje: vijf energietips

- Aarzel niet om van energieleverancier te veranderen. Doe de test of je geen betere, goedkopere leverancier kan vinden: <https://vtest.vreg.be/>.
- Trap niet in de verkoperspraatjes en sluit geen contract aan de deur of telefoon.
- Hoe moeilijk het ook soms is, durf in gesprek gaan met de verhuurder over de woonkwaliteit en het gebrek aan isolatie.
- Contacteer je energieleverancier bij betaalproblemen.
- Volstaat dit niet, zoek dan tijdig hulp. Contacteer het ocmw.

## JE HUURWONING IN DE WINTER

De natuur heeft het tijdens de koudste maanden van het jaar hard te verduren. Vele dieren in het wild zoeken dan ook een warm plekje op. Maar ook je woning verdient extra aandacht in dit barre seizoen. Ook wij willen het warm en knus houden, vooral omdat we nu meer binnen moeten zitten door het aanhoudende coronavirus. De huurder moet de woning onderhouden als een goede huisvader. En in de winter houdt dat net iets meer in dan tijdens de rest van het jaar. Enkele handige tips om dit gure seizoen heelhuids – en veilig – door te komen.

### Verwarmingsinstallatie

Als huurder moet je de installatie van de centrale verwarming (en het warm water) regelmatig laten onderhouden door een erkende technicus, volgens de regels van goed vakmanschap en rekening houdende met de onderhoudsinstructies van de fabrikant. Er bestaat een lijst van erkende technici uit de buurt: op [www.lne.be/campagnes/centrale-verwarming.be](http://www.lne.be/campagnes/centrale-verwarming.be). Bedoeling is dat de installatie zo lang mogelijk goed en zuinig blijft werken. Oude toestellen hebben een grondiger keuring nodig: dat is voor de verhuurder. Er wordt een onderscheid gemaakt tussen toestellen met vloeibare (aard- of stookolie), gasvormige (aardgas) en vaste brandstof (allesbrander, hout, kolen en pellets). Een centrale verwarmingsketel met vloeibare of vaste brandstof moet jaarlijks worden onderhouden. Voor een ketel op aardgas is dat slechts om de twee jaar verplicht, ongeacht wat het huurcontract zelf hierover bepaalt. Na de controle bezorgt de technicus je een onderhoudsattest met een overzicht van eventueel vastgestelde problemen en gebreken. Dat attest is het bewijs dat je het wettelijk verplichte onderhoud hebt laten uitvoeren. Bovendien kan je dan gemakkelijk zien wanneer de installatie toe is aan een volgende controle. Als het attest gebreken vermeldt, moet je dat aan de verhuurder melden. Desnoods stuur je hem een aangetekende brief met een fotokopie van het attest met de gebreken erop. Je moet ten andere ook telkens de laatste twee onderhoudsattesten bijhouden. En je laat de installatie bij voorkeur voor de winter onderhouden. Op die manier kan je je wat geruster voelen dat ze niet midden in de winter,

wanneer het weer op zijn koudst is, uitvalt en je enkele dagen moet wachten op de herstelling.

Ook moet je de schoorsteen laten vegen. Hoe frequent dit moet, hangt af van hoe vervuilend de brandstof is. Zo is het algemeen gekend dat steenkool heel wat vervuiler is dan aardgas. Hoe controleer je de trek en zuiverheid van het schoorsteenkanaal? Hou een brandend papier in het schouwgat. Als dat mooi en snel opbrandt, is de trek in orde.



### De onzichtbare en geurloze doder

Een goed onderhouden installatie is daarenboven ook belangrijk voor de bewoners zelf. Ondanks verschillende waarschuwingen in de media, kent ons land jaarlijks tientallen ongevallen door schouwbrand of  $\text{CO}$ -vergiftiging.  $\text{CO}$  (of koolstofmonoxide) is een giftig gas dat ontstaat bij een slechte of onvolledige verbranding. Het is zowel onzichtbaar als geurloos, wat het supergevaarlijk en in sommige gevallen zelf dodelijk maakt. Vandaar het belang van een goed werkende (trekkende) schoorsteen en een onderhouden verwarmingsinstallatie.

### Bevroren waterleidingen

Vorst kan het aanwezige water in de buitenkraan of toevoerleiding doen bevriezen, waardoor die stukgaat of in de muur zelfs kan openbarsten. Zodra het dan opnieuw dooit, zal het water uit de gebarsten leidingen stromen, met vochtschade tot gevolg. Water kan heel veel schade berokkenen. Draai daarom de toevoer van vorstgevoelige buitenkranen dicht en laat het water lopen tot de leiding leeg is. Kan je buitenkraan niet afsluiten, dan moet je ze voldoende isoleren. Heb je nagelaten om de nodige voorzorgsmaatregelen te treffen, dan riskeer je dat de muren op jouw kosten zullen moeten worden opengemaakt en dat de factuur van de loodgieter bij jou zal terechtkomen, omdat je de woning niet hebt onderhouden als een goede huisvader.

### De huurder en het trottoir

Kan het nog feeëriker? Bij het ontwaken uit het raam kijken om de nieuwe dag en de dingen te begroeten en je ziet een maagdelijk sneeuwtapijt voor je voordeur. De waarheid is jammer genoeg iets prozaïscher. De meeste gemeenten verplichten de bewoner, ongeacht of die eigenaar of huurder is, hun deel van het trottoir te onderhouden. Dat houdt ook in dat je het sneeuwvrij moet maken. Glijdt een voetganger uit over je besneeuwde en bevroren trottoir, dan kan jij verantwoordelijk worden gesteld en zelfs strafrechtelijk worden vervolgd mocht die uitgedegen voetganger gewond zijn of zelfs overlijden door zijn val op de gladde ondergrond. Daarnaast leggen sommige gemeenten de bewoner ook een boete op, zonder dat zelfs iemand hoeft te zijn uitgedegen. Het moet natuurlijk wel schappelijk blijven. Men kan niet van jou verwachten dat je tijdens de werkuren snel naar huis snelt omdat het overdag is begonnen sneeuwen.

Maar voor de rest: haal die slee maar van stal en beleef ook plezier aan de sneeuw, als dit überhaupt nog mogelijk is in deze klimaatveranderende tijden.



## DE WINNAAR VAN DE NIEUWSTE UITGAVE VAN HET HUURBOEK

Tot midden oktober konden de leden van de huurdersbond meedingen naar de nieuwste uitgave van het huurboek – ‘Het huurboek na het Vlaamse woninghuurdecreet’ – aan de hand van negen wetenswaardige huurvragen. Bij gelijke stand moest het antwoord op de schiftingsvraag de eindwinnaar aanduiden. *Minstens net zo onderhoudend als De slimste mens, beklijvender dan Blokken en uitdagender dan de Canvascrack van destijds...* het werd een krachtmeting om niet snel te vergeten. En meteen ook de perfecte gelegenheid om enkele hardnekkige huurfabels te doorprikken.

### De antwoorden op de vragen

- 1 *Mag de verhuurder vooraf gegevens over de hoogte van het inkomen van de kandidaat-huurder opvragen?*

**Ja**

Er bestaat niet zoiets als contractdwang, wat betekent dat de verhuurder vrij kan kiezen met wie hij een huurcontract aangaat. Hij mag evenwel niemand discrimineren (= iemand benadelen op basis van bijvoorbeeld huidskleur, handicap, geslacht, burgerlijke staat, religie, geardeerdheid of vermogen). Het woninghuurdecreet stelt wel dat de verhuurder enkel informatie aan de kandidaat-huurder mag vragen die noodzakelijk is voor de verhuring, zoals de identiteit, woonplaats en het inkomen van de kandidaat-huurder. Wat dat inkomen betreft, mag hij alleen naar de hoogte vragen, niet naar de aard of bron ervan (bijvoorbeeld uitkering). Verboden is vragen naar de gezondheidstoestand of het gerechtelijk verleden van de kandidaat-huurder.

- 2 *Mag de verhuurder het kortlopend huurcontract tussentijds (dit is voor het einde van de overeengekomen duur) opzeggen voor eigen gebruik?*

**Nee**

De verhuurder moet de volledige (kortlopende) duur van de overeenkomst respecteren. Hij kan dus niet opzeggen om de woning zelf te gaan bewonen. Hij kan ze enkel tegen de overeengekomen duur opzeggen, waarbij hij een opzeggingstermijn van drie maanden moet respecteren. De huurder daarentegen kan het kortlopende huurcontract wel tussentijds opzeggen, ook met een opzeggingstermijn van drie maanden. Hij is de verhuurder dan een opzeggingsvergoeding verschuldigd van anderhalve, een of een halve maand huur als hij de woning in de loop van het eerste, tweede of het derde jaar verlaat. Tenzij het huurcontract op het moment van de opzegging niet is geregistreerd. In dat geval kan hij opzeggen zonder de termijn van drie maanden te moeten respecteren en zonder opzeggingsvergoeding.

- 3 *Kan het huurcontract het opzeggingsrecht van de huurder uitsluiten?*

**Nee**

Het huurcontract kan weliswaar de opzeggingsmogelijkheden van de verhuurder beperken of uitsluiten, maar niet die van de huurder. De huurder



heeft dus altijd het recht om het contract op te zeggen, al kan dat soms gepaard gaan met een bijbehorende opzeggingsvergoeding in de eerste driejarige periode van het geregistreerd huurcontract.

### En toch een beetje ja

Hierop bestaat toch een enkele uitzondering, die we in de praktijk weliswaar heel zelden zullen zien, maar waarbij we ons toch verplicht zien deze te vermelden, met name in het kader van de onderverhuring. Indien een hoofdhuurcontract wordt gesloten tussen een eigenaar en een sociaal verhuurkantoor dat een duur heeft van minstens vijftien jaar, is het wel mogelijk is dat de opzeggingsmogelijkheden van de huurder (het sociaal verhuurkantoor) helemaal worden uitgesloten, zelfs als zou dat hoofdhuurcontract niet geregistreerd zijn.

*Waarom is dat zo?* Als de verhuurder zich engageert om zijn woning via een sociaal verhuurkantoor te verhuren, kleven daar enkele ‘bijkomende’ voorwaarden aan vast. Ten eerste moet de woning voldoen aan de elementaire kwaliteitsvereisten. Soms vergt dit investeringen aan de kant van de verhuurder. Ook wordt aan hem gevraagd zijn woning aan een iets lagere huurprijs te verhuren. In ruil hiervoor is er wel betalingszekerheid voor de verhuurder. Om te vermijden dat de verhuurder, doorgaans een projectontwikkelaar, hoewel dat niet noodzakelijk zo is, deze inspanningen doet en bijvoorbeeld al na twee jaar geconfronteerd zou worden met een opzegging van de huurder (het sociaal verhuurkantoor), kunnen partijen dus overeenkomen dat de opzeggingsmogelijkheden van de huurder (het sociaal verhuurkantoor) contractueel worden uitgesloten, op voorwaarde nogmaals dat het huurcontract voor minstens vijftien jaar wordt aangegaan. Op die manier beschikt de verhuurder voor die termijn over betalingszekerheid. De ‘gewone’ opzegging van drie maanden van de



huurder evenals de mogelijkheid om het contract zonder opzeggingstermijn en opzeggingsvergoeding tijdens de eerste drie jaar op te zeggen als het niet is geregistreerd, kan dus contractueel worden uitgesloten. Wat contractueel niet kan worden uitgesloten, is de mogelijkheid van de huurder (sociaal verhuurkantoor) om een tegenopzegging van een maand te doen wanneer de verhuurder zelf eerst het hoofdhuurcontract heeft opgezegd. Vermelden we nog dat ook de diverse opzeggingsmogelijkheden van de verhuurder eveneens contractueel kunnen worden beperkt of uitgesloten.

Om terug te keren naar onze grote prijskamp. Als iemand ja op vraag 3 had geantwoord, dan moesten wij dit in principe goed rekenen. Eén huurder heeft hier inderdaad ja geantwoord. Dit gaf evenwel geen weerslag op het algemene resultaat die tot de winnaar heeft geleid.

1 Mag de verhuurder de huurwoning tijdens de winter verkopen?

Ja

Het behoort tot de rechten van een eigenaar om zijn eigendom te allen tijde te 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?

Nee

**Woninghuurwet-flashback.** De koper dringt binnen in de contractuele relatie tussen huurder en verhuurder. Op welke manier en hoe diep dat gebeurt, hangt af van het huurcontract en vooral van de vraag of het huurcontract over een vaste datum beschikt op het moment dat de notariële koopakte werd verleden. Een huurcontract kan op drie verschillende manieren een vaste datum krijgen: ① wanneer de hoofdinhoud ervan is opgenomen in een authentieke akte, ② wanneer een van de partijen die het contract heeft ondertekend, overleden is en ③ tot slot nadat het werd

geregistreerd. Beschikt het over een vaste datum op het moment van de verkoop, dan is de huurder beter beschermd tegenover de koper van de woning. Hij moet het huurcontract dan op dezelfde manier respecteren als de oorspronkelijke verhuurder.

Het woninghuurdecreet heeft het begrip 'vaste datum' overboord gegooid. De koper moet het huurcontract altijd respecteren op dezelfde manier als de oorspronkelijke verhuurder, ongeacht of het contract wel of niet is geregistreerd en ongeacht of we nu met een schriftelijke of mondelinge huurovereenkomst te maken hebben. Vandaar dat de verkoper de koper ook vooraf moet inlichten welk soort contract er aan de huurwoning kleeft. Want de verhuurder kan een kortlopend contract niet voortijdig opzeggen; de koper dus ook niet. En in een negenjarig huurcontract kunnen de opzeggingsmogelijkheden van de verhuurder worden beperkt of zelfs volledig uitgesloten. Hetzelfde geldt dan voor de koper.

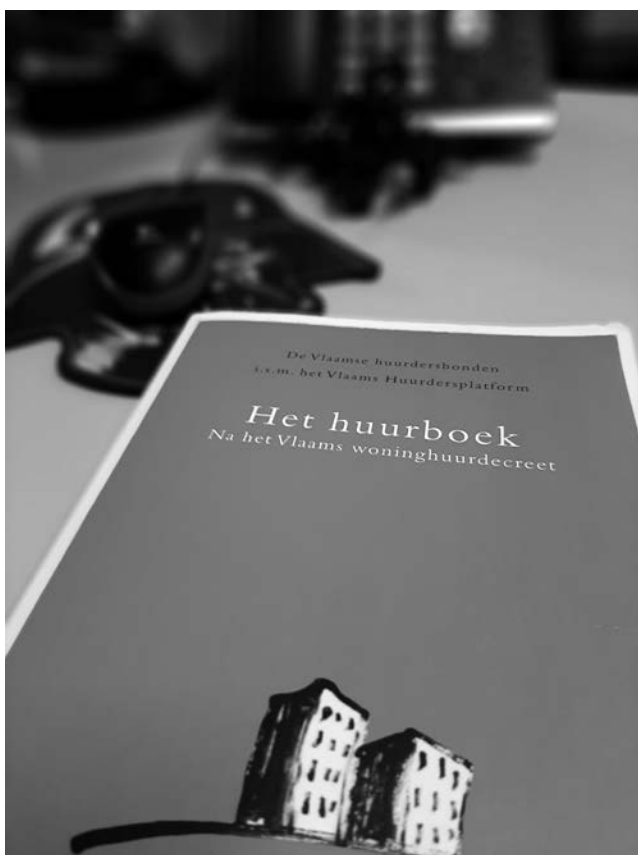
6 Mag de verhuurder de huurprijs verhogen louter en alleen omdat hij het dak heeft geïsoleerd?

Nee

De verhuurder mag tegen het verstrijken van een driejarige periode vragen om de huurprijs te herzien als hij kan aantonen dat de normale huurwaarde van de woning met minstens 20 % is gestegen ten gevolge van nieuwe omstandigheden of met minstens 10 % ten gevolge verbeteringswerken die hij heeft uitgevoerd. Hij hoeft het verstrijken van een periode van drie jaar evenwel niet af te wachten als blijkt dat de normale huurwaarde van de woning met minstens 10 % is gestegen nadat hij energiebesparende investeringen heeft gedaan. Energiebesparende investeringen zijn onder meer muur- en/of vloerisolatie, hoogrendementsglas, een condensatieketel, warmtepomp, zonnepanelen of -boiler of een warmtepompboiler.

Ook dakisolatie en dubbel glas besparen energie omdat de woning dan beter is geïsoleerd. Maar die twee laatste zijn verplicht (opgenomen in de Vlaamse wooncode). In het woninghuurdecreet zijn dubbel glas en dakisolatie letterlijk geweerd uit de energiebesparende investeringen





die een mogelijke herziening van de huurprijs kunnen verantwoorden. Tot slot is de huurder niet verplicht om akkoord te gaan met energiebesparende investeringen in de huurwoning. De verhuurder mag immers niet zomaar eenzijdig de gedaante van de huurwoning veranderen. De huurder moet het plaatsen van dubbel glas en dakisolatie daarentegen wel gedogen.

- 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 vijftig euro minder dan wat jij betaalt? Kan dat?*

**Ja**

De huurprijs is nog altijd vrij overeen te komen. De contractuele vrijheid, zoals dat heet. Die huurprijs is ook niet gebonden aan objectieve criteria, zoals de kwaliteit van de woning. De hoogte van de huurprijs is het loutere resultaat van het economische principe van vraag en aanbod. Je kan wel te weten komen of je een 'marktconforme' huurprijs betaalt aan de hand van de huurschatter op het internet ([www.huurschatter.be](http://www.huurschatter.be)), een tool die destijds door de Vlaamse overheid werd gecreëerd.

- 8 *Kan het huurcontract het ereloon van de syndicus zomaar volledig ten laste van de huurder leggen?*

**Nee**

Wat de verdeling van de kosten en lasten tussen huurder en verhuurder betreft, heeft het woninghuurdecreet een lijst opgemaakt waarvan in het

huurcontract niet kan worden afgeweken. Het gaat met andere woorden om een verdeling 'van dwingend recht'. De lijst somt de kosten en lasten op die volledig voor de huurder zijn, en andere die volledig voor de verhuurder zijn. Zo valt de schoonmaak en het onderhoud van de gemeenschappelijke delen volledig ten laste van de huurder. De kosten voor de algemene vergadering van mede-eigenaars en de beheers- en administratiekosten zijn dan weer volledig ten laste van de verhuurder. Daarnaast bevat de lijst ook enkele kosten- en lastenposten die worden gedeeld tussen huurder en verhuurder. Zo staan huurder en verhuurder voor elk van de helft in voor de kosten voor de lift. Wat de kosten van de syndicus betreft, is er een verdeling van 34 % voor de huurder en 66 % voor de verhuurder. Behalve voor de zaken die de syndicus specifiek voor de huurder moet verrichten, zoals het bijmaken van een sleutel wanneer de huurder die is kwijtgeraakt. Zaken die specifiek voor de verhuurder worden gedaan, zoals het samenstellen van een dossier bij verkoop, zijn dan te zijnen laste.

- 9 *Kunnen de kosten voor de uittredende plaatsbeschrijving alleen volledig ten laste van de huurder worden gelegd?*

**Nee**

De woninghuurwet had het enkel over de kosten van de intredende plaatsbeschrijving. Als er kosten werden gemaakt, moesten die 50/50 tussen huurder en verhuurder worden verdeeld. De woninghuurwet zweeg evenwel over de kosten van de uittredende plaatsbeschrijving. Het kon dus zijn dat het huurcontract de kost voor de uittredende plaatsbeschrijving volledig ten laste van de huurder legde. Het woninghuurdecreet regelt de verdeling van de kosten voor zowel de intredende als de uittredende plaatsbeschrijving: de kosten moeten telkens 50/50 tussen huurder en verhuurder worden verdeeld.

### En de winnares is...

Huurster Nicole Van Den Bloeck uit Tervuren. Zij was de enige die alle vragen juist had. Het antwoord op de schiftingsvraag was dan ook van geen tel. Een exemplaar van het huurboek is naar haar verstuurd.

## WWW.HUURDEBOND.BE

Ook zo geboeid of zelfs geabsorbeerd door de eigentijdse huurwetgeving? Sinds september is het nieuwe huurboek van de huurdersbonden beschikbaar. Heb je dat ondertussen al verslonden maar is je honger naar meer nog niet gestild? Dan moet je zeker onze website eens bezoeken. Je vindt er een hoop oude Huurdersbladen



terug, maar ook actueel nieuws, veel gestelde vragen, onder meer over de gevolgen van corona op je huurcontract, en talloze modeldocumenten. Wil je vermijden dat de jongste huurfeiten je ontgaan, dan is je inschrijven op onze digitale nieuwsbrief tot slot een absolute must.

# HUURDERSORGANISATIES

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

Hb

## HUURDERSBOND OOST-VLAANDEREN v.z.w.

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

### Gewijzigde spreekuren

- Gent (Sint-Amandsberg) > iedere maandagnamiddag, en dinsdag-, donderdag- en vrijdagoverdag na afspraak & zonder afspraak elke donderdagavond tussen 17.30 en 19.30 u
- Aalst > iedere dinsdagavond tussen 17 en 19 u, telkens zonder afspraak (Werf 9)
- Eeklo > iedere dinsdagavond tussen 17 en 19 u, telkens zonder afspraak (Moeie 16 A)
- Ronse > elke maandag tussen 14 en 16 u, telkens zonder afspraak (Oscar Delghuststraat 62 · Sociaal Huis)

**Leden** Het lidgeld bedraagt 20 € per jaar (ereleden 25 €), te betalen tijdens de spreekuren of door storting op rekeningnummer BE55 8802 5474 1144. Telefoneren kan tussen 9.30 u en 12.30 u.

## STEUNPUNT WAASLAND

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

**Spreekuren** Sint-Niklaas > elke dag tijdens de kantooruren na afspraak en elke dinsdagavond tussen 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

**Spreekuren** Antwerpen > tijdens de kantooruren na afspraak ('s voormiddags bellen!), elke dinsdagavond tussen 18.30 en 20 u en elke donderdag van 13 tot 15 u

Lier > elke tweede en vierde donderdag van 10 tot 12 u (nieuw adres: Sociaal Huis Lier, Dunglehoefsite, Paradeplein 2, Lier).

Vanaf 2018 niet meer op maandag

Mechelen > eerste, derde en vijfde maandag van de maand tussen 13 en 15 u, tweede en vierde maandag van 17 tot 19 u (adres: Sociaal Huis, Lange Schipstraat 27)

Willebroek > elke tweede en vierde woensdag tussen 10 en 11.30 u – gesloten alle schoolvakanties (Pastorijstraat 1)

**Leden** Het lidgeld bedraagt 20 € per jaar (rekeningnummer BE28 6528 4172 1020).

## STEUNPUNT TURNHOUT

Otterstraat 116 · 2300 Turnhout · tel.: 014/44.26.76 · fax: 014/44.26.77 · e-mail: hhh@skynet.be

**Spreekuren** Turnhout > vrije spreekuren: dinsdag- en donderdagvoormiddag van 9 tot 12 u en maandagavond van 17 tot 19 u

afspraak: maandag- en vrijdagvoormiddag van 9 tot 12 u en dinsdag- en donderdagnamiddag 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)

leper > zonder afspraak elke donderdag van 14.30 tot 17.30 (dienstencentrum Hovland, 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.

**NIUW ! vanaf 1 januari 2021 bedraagt het lidgeld 15 euro.**

## 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.

**NIUW ! vanaf 1 januari 2021 bedraagt het lidgeld 15 euro.**

## 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.

Leopoldsburg > donderdag van 9 tot 12 u op afspraak (Koningin Astridplein 37)

Beringen > maandag van 16 tot 19 u op afspraak (AC, Mijnschoolstraat 88)

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

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

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

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

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

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

**Leden** Het basislidgeld bedraagt 20 euro (10 euro voor huurders met verhoogde tegemoetkoming). Uitgebreid lidmaatschap = 54 euro (27 euro voor huurders met verhoogde

tegemoetkoming). Juridisch advies, bemiddeling, organisatie, actie, informatie, administratieve ondersteuning.

## HUURADVIES BRUSSEL

Solidarités Nouvelles, Rodepoort 4, 1000 Brussel, 02/512.71.57 (donderdag en vrijdagvoormiddag ook voor Nederlandstalige Brusselse huurders)



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.