

P802005

Drukwerk tegen
verlaagde taks

Afgiftekantoor
Antwerpen X



PB- PP
BELGIE(N) - BELGIQUE



HUURDE**RS**blad **Hb**

Het Huurdersblad › verschijnt driemaandelijks › NUMMER 250 › maart-april-mei 2022 › lentenummer › v.u. Filip Tollenaere, Grondwetlaan 56b, 9040 Sint-Amandsberg

Huurdersblad 250 – veertig jaar woon- en huurbeleid: interview Luc Goossens > 6

Huurdersblad 250 – nooit geziene huurprijsindexstijgingen > 8

Huurdersblad 250 – 3.500 sociale huurwoningen weg uit Gent? > 10

Huurdersblad 250 – geef je mening over het Huurdersblad > 14

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



Wetenswaardig huurmateriaal door Geert Inslagers, Nik Somers, Filip Tollenaere en Joy Verstichele en aanschouwelijk gemaakt door Tom.

Ongeveer 15.500 exemplaren, hetzij op papier, hetzij digitaal, werden van dit nummer in omloop gebracht. Wil je het Huurdersblad voortaan digitaal ontvangen, stuur dan een mailtje naar je plaatselijke huurdersbond.

Dringend aan te duiden op de kalender: in de tweede helft van juni 2022 ligt het nieuwe Huurdersblad (nummer 251 al!) klaar bij het lezerspubliek.

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

KENT SOCIALE HUUR TE WEINIG UITSTROOM?

Dit is het tweehonderdvijftigste Huurdersblad. Het moest een feesteditie worden, maar huurders hebben vandaag weinig reden tot feestvieren. Private huurders kreunen onder de onbetaalbaarheid van de adembenemende huurprijsstijgingen door de wild om zich heen slaande inflatie. En ook de sociale huurder wordt alsmat meer in het vizier genomen.

Volgens liberaal minister Bart Somers neemt het aandeel sociale huurders dat zijn sociale woning verlaat, steeds verder af. En de minister vindt dat dit net andersom zou moeten. Want door in de sociale huurwoning te blijven zitten, aldus de minister, zorgen ze ervoor dat de 170.000 kandidaat-huurders die al zo lang wachten, niet kunnen instromen. Het is het zoveelste riedeltje waarbij sociale huurders in het verdomhoekje worden gedrukt. Dit keer omdat ze zowaar sociale huurder zijn geworden en dit willen blijven.

Vooreerst dit. Momenteel (eind 2020) huren 144.812 huishoudens een klassieke sociale huurwoning van een sociale huisvestingsmaatschappij. Als we er ook de svk-woningen en andere woningen bijnemen die volgen het sociaal huurstelsel worden verhuurd, zitten we ongeveer aan 160.000 woningen. Op zes jaar tijd (van 2013 naar 2019) zijn er amper 10.582 sociale huurwoningen bij gekomen.

Als we dit afzetten tegen de evolutie van huishoudens over dezelfde periode (een evolutie die in de eerste plaats toeneemt door het fenomeen van de gezinsverdunding), dan is er nauwelijks sprake van vooruitgang. Het aandeel sociale huurwoningen steeg van amper 5,43 % in 2013 naar 5,59 % in 2019. Op het eerste gezicht komt dit neer op ter plaatse blijven trappelen. Maar we zullen zien dat de situatie erger is. Eigenlijk kunnen we spreken van een achteruitgang.

Hamvraag is hoeveel huishoudens daadwerkelijk nood hebben aan een sociale huurwoning, en hoe die nood over de jaren heen is geëvolueerd en al dan niet werd ingevuld. Wetenschappelijk onderzoek van het Steunpunt Wonen berekende hoe groot de groep private huurders is met een problematische woonsituatie gecombineerd met de onbetaalbaarheid van de huur (meer dan 30 %) en/of een slechte woonkwaliteit. De cijfers zijn ontluisterend. Het gaat maar liefst om 230.000 huishoudens. Dat is 42 % van alle private huurders. Die groep is door de jaren heen gestegen omdat de problemen van de betaalbaarheid op de huurmarkt alleen maar zijn gegroeid. Als dus de uitstroom van de sociale naar de private huur stopt, is dat niet meer dan omwille van een falend overheidsbeleid. De private huurmarkt is voor een steeds groter wordende groep allesbehalve een aantrekkelijk alternatief. En toch wil minister Somers dat meer sociale huurders naar die private huurmarkt zouden moeten gaan.

Wat houdt de beleidsmakers overigens tegen om de weinige sociale huurders wiens inkomen ondertussen dermate is verbeterd, positief te steunen en te begeleiden om bijvoorbeeld met een sociale lening een woning te verwerven? In de plaats van ze simpelweg te verplichten om hun woning te verlaten.

Het is hoogst merkwaardig dat sommige politici ter rechterzijde het steeds hebben over de te hoge inkomens onder de huurders. Terwijl die groep uiterst beperkt is en de sociale huur, samen met de huurtoelagen, sociaal gezien de meest doelmatige ondersteuningsmaatregel is. Sociale huurders met een hoger inkomen betalen bovendien ook hogere huurprijzen die vergelijkbaar zijn met de private huurprijzen, waardoor ook de financiering van sociale huisvestingsmaatschappijen gezond kan blijven.

Tot slot nog dit. Enkele jaren geleden heeft de Vlaamse regering, met de invoering van negenjarige sociale huurcontracten vanaf 1 maart 2017, beslist dat wie op het einde van zijn huurcontract gedurende drie opeenvolgende jaren een inkomen heeft dat hoger is dan 125 % van de inkomensdrempel, kan worden opgezegd. Het Steunpunt Wonen heeft berekend op hoeveel huishoudens dit zal slaan. Het kwam op een cijfer van amper 1.760 gezinnen. En ook dat cijfer is nog te hoog geraamd, want vanaf 2020 wordt er voor de aftoetsing van de inkomensgrens enkel nog gekeken naar het inkomen van de referentiehurder en zijn partner. Van deze 1.760 huishoudens waren er 35 % met drie inkomens (van de bijwoners). De woonproblemen van de ene groep willen oplossen door een andere groep in de woonproblemen te steken, is nog nooit een goed idee gebleken.



› Foto voorpagina: de Woonzaak op rondrit door Vlaanderen met de wooncaravan

DE VREDERECHTER IS BEVOEGD IN DE KORTGEDINGPROCEDURE

Het Vlaams woninghuurdecreet trad in voege op 1 januari 2019. De Vlaamse overheid heeft er indertijd voor gekozen om ook de gerechtelijke procedure in huurgeschillen op te nemen in het woninghuurdecreet. Vlaanderen was dus van oordeel dat ook de gerechtelijke procedure voor huurgeschillen tot haar bevoegdheden behoorde. En het woninghuurdecreet bepaalt dat de vrederechter in kortgeding uitspraak kan doen over zaken die hij spoedeisend acht. Dat was een nieuwigheid, omdat voorheen enkel de voorzitter van de rechtbank van eerste aanleg bevoegd was om in kortgeding recht te spreken. Een kortgedingprocedure kan nuttig zijn wanneer een gewone gerechtelijke procedure te lang uitvalt.

Onder de specialisten in hun gespecialiseerde boeken heerste er lange tijd tweespalt over de vraag of deze nieuwe regeling van de spoed- of kortgedingprocedure voor de vrederechter van toepassing is op elk woninghuurgeschil ingeleid bij de rechter vanaf 1 januari 2019, of dat deze procedure enkel mogelijk was bij woninghuurovereenkomsten (hoofdverblijf van de huurder) die gesloten werden sinds 1 januari 2019 en dus onder toepassing van het Vlaams woninghuurdecreet vallen. Voor een huurovereenkomst die valt onder toepassing van de woninghuurwet van 1991, moet de verzoekende partij die een spoed- of kortgedingprocedure wil inleiden, zich dan nog steeds wenden tot de voorzitter van de rechtbank van eerste aanleg, zetelend in kortgedingprocedure, luidt het bij de verdedigers van het tweede standpunt.

Dat er uitgerekend voor een kortgedingprocedure onzekerheid was gerezen wie nu de bevoegde rechter is, was voor velen een doorn in het oog. Per slot van rekening gaat het hier net om geschillen met een spoedeisend karakter, waarvoor zich dus snelle maatregelen opdringen. Als er dan veel tijd verloren gaat omdat er eerst nog uitgebreid moet worden gediscussieerd over welke rechter nu precies bevoegd is, gaat dat hoogdringende karakter helemaal verloren. Gevreesd werd dat ook de lagere rechtbanken hierin verdeeld zouden oordelen, zodat het een welles-nietesspelletje dreigde te worden. Met telkens aanslepende procedures en onzekerheid voor de burger tot gevolg.

Zo had de rechtbank van eerste aanleg in Antwerpen eerder in beroep geoordeeld dat bij een huurgeschil over een huurovereenkomst geslo-

ten vóór 1 januari 2019, de voorzitter van de rechtbank van eerste aanleg zich ten onrechte bevoegd had verklaard. Hierop heeft de in het ongelijk gestelde partij zich tot het Hof van Cassatie gewend, dat nu duidelijk uitspraak heeft gedaan. Het Hof van Cassatie is in zijn arrest van 21 oktober 2021 van oordeel dat volgens de regelingen van het procesrecht, de kortgedingprocedure voor de vrederechter onmiddellijk van toepassing is op alle huurgeschillen die voor de rechter vanaf 1 januari 2019 worden ingeleid. En dus ook voor huurcontracten die gesloten werden vóór 1 januari 2019 en dus nog onder toepassing van de woninghuurwet vallen.

Het woninghuurdecreet trad in werking op 1 januari 2019. Enkel woninghuurovereenkomsten die werden gesloten na deze datum, vallen onder het toepassingsgebied van dat decreet. Maar dat geldt enkel voor de 'materieelrechtelijke' aspecten (die slaan op het huurcontract zelf, zoals de opzegging, waarborg, verdeling van de kosten en lasten...), en dus niet voor de 'procesrechtelijke' aspecten.

Het Hof van Cassatie is duidelijk. Wie een kortgedingprocedure voor woninghuurgeschillen wil starten, dient zich voortaan tot de vrederechter te richten, ook voor een huurcontract dat onder toepassing van de woninghuurwet valt. De verdienste van dit arrest is dat het duidelijkheid schept en een einde maakt aan de verdeeldheid in de rechtsleer. Merk op dat de advocaat-generaal bij het Hof na weliswaar erkenning dat voor beide tegenstrijdige standpunten goede argumenten bestaan, tot een ander oordeel was gekomen. Maar het Hof van Cassatie heeft dit advies niet gevolgd.



Bron: Cass. 21 oktober 2021, nr. C.20.0391.N
Hof van Beroep Antwerpen (kB7M) 16 juni 2020, Tijdschrift voor Procesrecht en Bewijsrecht, 2020/4, blz. 146-14

HUURDER / VERHUURDER:

WIE HEEFT GELIJK, WIE KRIJGT GELIJK?

‘Wat een mooie huurwoning’, beamen je vrienden tijdens de housewarming-party. Je bent dan ook apetrots dat je deze woning hebt kunnen huren. Dat de verhuurder het negenjarige huurcontract meteen heeft laten registreren, vind je maar normaal aangezien dat per slot van rekening zijn wettelijke verplichting is. Maar na amper twee maanden zie je de eerste zwarte spikkeltjes op de muren van de slaapkamer van je zoontje tevoorschijn komen. In paniek vraag je je af of dit zijn gezondheid geen schade zal toebrengen. Aangezien de – weliswaar nog korte – contractuele relatie tot op heden met respect voor elkaar in een beleefde verstandhouding is verlopen, hoop je dat een eenvoudig telefoontje naar de verhuurder snel tot het gewenste resultaat zal leiden. ‘Ik zal eens komen wanneer het past,’ is zijn antwoord. Maar na drie lange weken heb je nog steeds niemand gezien. Moet je nu al de huurdersbond inschakelen, zoals blijkt uit onderstaande huurgevallen? Als huurder heb je immers een meldingsplicht, waarvan je in een later stadium mogelijkerwijze zal moeten kunnen hardmaken dat je die bent nagekomen.

Administratieve kosten

Rozanna huurt samen met haar vriend Malik een appartement vlakbij de drukbezochte Dageraadplaats in de Antwerpse Zurenborgwijk. Allebei hebben ze het contract ondertekend. Na verloop van tijd stellen ze vast dat het samenwonen niet zo vlot gaat als eerst gedacht en beslissen ze uit elkaar te gaan. Malik verlaat het appartement, zij blijft. Gelukkig gebeurt alles in een opperbeste verstandhouding. Spoedig vinden ze een geschikte kandidaat die de plaats van Malik wil innemen. Sarah had net voor de zoveelste keer een appartement aan haar neus zien voorbijgaan en is dus tevreden dat ze plots de gelegenheid krijgt om samen met Rozanna dit ruime appartement en dus ook de kosten te delen. De huisbaas is op de hoogte gebracht van de situatie en deelt mee dat er een addendum zal worden opgemaakt bij het bestaande contract. Er hoeft geen nieuw te worden opgesteld. Sarah neemt gewoon de plaats van Malik in.

Niet veel later ontvangt Rozanna het addendum van de huisbaas. Tot haar grote verbazing leest ze in het laatste artikel dat *de kosten van onderhavige akte, de registratierechten, de zegel-*

rechten en de eventuele boetes ten laste van de huurder komen. Vooraleer het document te ondertekenen, vraagt ze bij de huisbaas na waar op dit precies slaat. Ze verneemt dat er voor het opstellen van het addendum een administratieve kost wordt aangerekend. Daar hebben de drie betrokken huurders op zich geen probleem mee. Het is pas wanneer de huisbaas een afrekening voorlegt van zijn advocaat voor een bedrag van 295 euro voor ‘*onkosten opstellen addendum*’, dat ze even schrikken. Wanneer ze de

huisbaas hierover aanspreken, antwoordt die gepikeerd dat zij, en niet hij, deze situatie hebben veroorzaakt, en dreigt hij ermee de volledige kost van zijn advocaat te zullen doorrekenen (niet alleen voor opstellen van het addendum maar ook voor het juridische advies).

Pas wanneer de huurdersbond de huisbaas namens Rozanna aanschrijft, blijkt er toch nog een minnelijke regeling mogelijk: de huurders betalen een (forfaitaire) vergoeding van 75 euro voor het ‘administratieve ongemak’. Voor het overige volgt de huisbaas finaal het standpunt dat diens beslissing om advies van een advocaat te vragen en een addendum te laten opstellen, niet ten laste van de huurder kan worden gelegd. Deze beslissing komt namelijk een stuk duurder uit dan in der minne een kort bijvoegsel bij de bestaande overeenkomst op te maken. Bovendien bevestigt ook het woninghuurdecreet sinds 2019 dat *beheers- en administratiekosten* volledig ten laste van de verhuurder blijven.

Opzegging als antwoord op vraag tot herstellingswerken

Nico huurt al enkele jaren een bescheiden woning in het idyllische centrum van een landelijke gemeente. Van in het begin heeft hij wel door dat de woning niet in de grootst mogelijke luxe baadt, maar *een jongeman alleen*



heeft eigenlijk niet veel nodig. Hij probeert het er zo gezellig mogelijk te maken. Naarmate de tijd verstrijkt, ontdekt hij echter meer en meer gebreken. Wanneer hij de verhuurder hierover aanspreekt, antwoordt deze stevast *'k heb geen geld*. Met deze kort en krachtige repliek stelt onze huurder zich echter niet tevreden. Op de verhuurder rust een onderhoudsplicht. Hij moet de woning in zodanige staat onderhouden dat ze kan dienen tot het gebruik waartoe ze is verhuurd: om er te wonen. Onze huurder meent dat de gebreken ten laste van de verhuurder zijn en stuurt hem hiervoor een aangetekende brief. Er is sprake van vochtinsijpeling, loskomend pleisterwerk, verroest raamwerk en een kapotte dakgoot. Wanneer de verhuurder hem nogmaals probeert te sussen met zijn stereotiepe antwoord dat hij geen geld heeft, kan onze huurder hier wel enig begrip voor opbrengen, aangezien hij inmiddels heeft vernomen dat het bedrijfje van de verhuurder onlangs failliet is gegaan. Toch is zijn begrip niet eindeloos rekbaar. Wanneer de verhuurder nog altijd geen enkele herstelling heeft uitgevoerd, besluit Nico nogmaals een laatste, deze keer iets dreigendere, aangetekende brief te sturen.

Eindelijk krijgt hij een brief terug, maar niet met het verhoopte antwoord. In plaats van de nodige herstellingen uit te voeren, zegt de verhuurder het contract op. Maar dat gaat natuurlijk niet zomaar: ook de verhuurder heeft zich aan de huurwet te houden. We raden Nico aan om de opzegging te betwisten. Maar dat biedt natuurlijk geen oplossing voor de vele gebreken en het geldgebrek van de verhuurder. We reiken onze huurder de piste van het renovatiehuurcontract aan. In ruil voor een tegenprestatie vanwege de verhuurder, zal de huurder hier dan zelf de herstellingen uitvoeren. Daar heeft de verhuurder wel oren naar, want zo is hij meteen van die aangetekende brievenlawine van de huurder verlost. Als tegenprestatie gaan ze voor de intrekking van de opzeggingsmogelijkheden van de verhuurder en een tijdelijke vermindering van de huurprijs. Een elegante oplossing waar beide partijen mee kunnen leven.

Nieuwe eigenaars, nieuwe wetten

Jan en Nele huren al een vijftal jaren een appartement in het bruisende uitgaanscentrum van een middelgrote centrumstad in Vlaan-

deren. Elke maand betalen ze een forfaitair bedrag van twintig euro voor de gemeenschappelijke kosten en lasten. Onlangs werd het gehele gebouw verkocht. De nieuwe eigenaar vindt die twintig euro te weinig en wil een herziening. De aanrekening van de gemeenschappelijke kosten en lasten kan twee vormen aannemen. Ofwel betalen de huurders een maandelijks vast, onveranderlijk bedrag (*forfait* zoals dat ook wel in het vakjargon wordt genoemd) dat niet moet overeenstemmen met de werkelijke uitgaven. Ofwel, en dat komt het vaakst voor, betalen ze een voorschot waarop dan een afrekening volgt, waaruit moet blijken of dat voorschot al dan niet voldoende was en de huurder dus moet terugkrijgen of bijbetalen.

Onze huurders beseffen zelf ook wel dat het forfaitair bedrag van twintig euro best wel aan de lage kant is, geven ze tijdens het spreekuur toe. De huurwetgeving zegt dat er inderdaad te allen tijde aan de vrederechter kan worden gevraagd om ofwel het forfaitaire bedrag aan te passen, ofwel om te zetten in de werkelijke kosten. Maar de nieuwe verhuurder wil meteen de verdeling van de kosten en lasten van het nieuwe Vlaamse woninghuurdecreet overnemen. Ze vragen zich nu af of ze hier akkoord mee moeten gaan.

Daar kunnen we toch wat strenger in zijn. Zo zegt hun contract niets over de aanrekening van de kosten van de syndicus. Mochten ze akkoord gaan met de nieuwe verdeling, dan moeten ze ineens 34 % van zijn ereloon betalen. Een omzetting in de werkelijke kosten kan inderdaad, maar dan mag er niets aan de andere contractuele voorwaarden worden gewijzigd. Jan en Nele hoeven dus niet plots in te staan voor de kosten van de syndicus. 'Wat doet die man trouwens eigenlijk voor de huurders,' vragen ze zich tot slot ook af, 'wij hebben hem nog nooit gezien, laat staan dat we hem ooit al eens iets hebben gevraagd of dat hij iets voor ons heeft gedaan... Waarom zouden wij dan zelfs maar voor een derde van zijn ereloon moeten instaan?'



HET HUURBOEK NA HET VLAAMS WONINGHUURDECREET

Na de laatste staatshervorming werd het huurrecht Vlaamse materie. Op 1 januari 2019 trad het nieuwe Vlaamse woninghuurdecreet in werking. Dat is van toepassing op elk schriftelijk contract dat gesloten (= ondertekend) werd/wordt vanaf 1 januari 2019 en de op dat moment lopende (en nieuwe) mondelinge huurovereenkomsten. Schriftelijke contracten die vóór deze datum werden gesloten, blijven voor hun volledige duur en mogelijke verlengingen vallen onder de federale woninghuurwet van 1991. We gaan dus nog een tijdje rekening moeten blijven houden met beide huurregimes.

De huurdersbonden hebben de traditie om via het huurboek de regels van toepassing op huren op een glasheldere manier te becommentariëren. Alles wat ook maar enigszins naar huren neigt, wordt minutieus ontleed. In het vernieuwde huurboek lichten we daarom niet alleen het gemeen huurrecht, de woninghuurwet en het woninghuurdecreet toe, maar concentreren we ons ook op de woningkwaliteitsbewaking en de procesvoering. In deze editie werden alle veranderingen en aanpassingen tot 1 juli 2020 in kaart gebracht. Ook de reeds besliste regelgeving over de woningkwaliteit die uitvoering kreeg in 2021, komt aan bod. Op deze manier beschikt de lezer over een totaalpakket van de juridische aspecten van het huren (en verhuren). Telkens wordt in een anschouwelijke taal uiteengezet wat de huurder kan of moet doen wanneer hij met een probleemsituatie wordt geconfronteerd. Het is een boek zowel voor particuliere huurders als voor wie professioneel te maken krijgt met huurproblemen. Het boek is gegroeid uit de dagelijkse praktijk van de huurdersbonden en wordt gekruid met handige tips, in het oog springende voorbeelden en pasklare modelbrieven.

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

HUURDERSBLAD 250 – EEN KRITISCHE BLIK OP VEERTIG JAAR WOONBELEID

Interview met Luc Goossens

Het Huurdersblad bericht al meer dan veertig jaar over wonen en huren in ons land. Is goed wonen voor iedereen weggelegd? Wordt de private huurmarkt nog steeds stiefmoederlijk bejegend? Wat met uitspraken zoals *Zijn toevlucht moeten nemen tot de huurmarkt* of *De armsten worden veroordeeld tot huren*. Zegt dat veel over hoe men over huren denkt? We steken ons digitaal licht op bij Luc Goossens, voormalig hoogleraar aan de Antwerpse universiteit en al vijftig jaar koploper in het woonbeleid in ons land.

Luc Goossens



Huurdersblad: Een goede middag. In 1994 is recht op wonen in de grondwet ingeschreven. gekomen. Dat was toch een belangrijk initiatief ter bescherming van kwetsbare bewonersgroepen, niet? Of overschatten we dat?

Luc Goossens: Het gaat hier om de grondwet. Dat betekent dat het recht op wonen in principe een volwaardig recht is, maar dat de overheid niet verplicht is daartoe concrete resultaten voor te kunnen leggen. Zo'n resultaatsovereenkomst om dat recht op wonen voor iedereen te realiseren, is echt wel nodig, en is er vandaag duidelijk niet. De mankementen in het huidige woonbeleid benadelen vooral de huurder. Dat komt duidelijk naar boven in het boek van de Woonzaak.

Huurdersblad: Is het jammer dat de Woonzaak (zie verder in dit nummer) nodig is, of is het net belangrijk dat die er is?

Luc Goossens: Beide. Weet je, ik volg het woonbeleid nu al vijftig jaar. En nog steeds begaat men dezelfde fouten. Om te beginnen zijn er de achteruitstelling van de huurder en de privileges voor de eigenaar. Sinds de

Tweede Wereldoorlog is het Mattheuseffect een constante in ons woonbeleid (= er gaan meer overheidsmiddelen naar wie veel heeft, en minder naar wie minder heeft). Vlaanderen zet het Belgische woonbeleid met zijn negentiende-eeuwse wortels gewoon verder, of versterkt het zelfs.

Huurdersblad: Nochtans heeft de Vlaamse regering net de woonbonus afgeschaft...

Luc Goossens: Dat is slechts ten dele waar, want wie er zelfs jaren vóór de afschaffing gebruik van heeft kunnen maken, profiteert vandaag nog altijd. Bovendien wordt het vrijgekomen geld niet geherinvesteerd in de sociale woon- of huursector, wat toch eerlijker zou zijn geweest om dat Mattheuseffect wat te temperen. De afschaffing van de woonbonus was dus niets meer dan een besparingsoperatie.

Sociale huurders in het vizier

Huurdersblad: Wat bijvoorbeeld met recente uitspraken van de Vlaamse regering over sociaal huren? Minister Diependaele wil het geld dat de sociale huursector niet kan uitgeven voor nieuwe woningen, verkassen naar de private huurmarkt en bouwpromotoren.

Luc Goossens: Hier maakt hij misbruik van zijn eigen herstructureringsoperatie. De sociale huisvestingsmaatschappijen moeten fuseren en samenwerken binnen nieuw afgebakende regio's. Zolang ze niet weten waar ze aan toe zijn, staan ze huiverachtig om nieuwe woningen te bouwen, omdat ze vandaag niet kunnen inschatten binnen welke nieuwe fusie maatschappij hun investeringen zullen terechtkomen. Heel die operatie is onvoldoende afgewerkt. Bovendien is het nog maar de vraag welke garanties die private sector kan bieden en weten we niet of de beschikbare middelen wel ten goede zullen komen van de lagere inkomens. Let wel, ik ben niet tegen fusioneren als dusdanig, maar voor zover ik het nu zie, verloopt de operatie veel te weinig in overleg met de huisvestingsmaatschappijen. De sector kampt al lang met ondermaatse subsidies. Dan hoeft je niet verbaasd te zijn over de ellenlange wachtlijsten en de huidige wooncrisis in Vlaanderen.

Huurdersblad: Minister Somers op zijn beurt wil dat sociale huurders die werkbekwaam zijn, na negen jaar hun woning moeten verlaten.

Luc Goossens: Een hoogst merkwaardige uitspraak. Sociale huurders worden de laatste tijd inderdaad behoorlijk geculpabiliseerd en beschuldigd van een gebrek aan burgerschap. Hier los je toch geen problemen mee op. Het sociaal woonbeleid is al bij al alleen noodzakelijk omdat er nog altijd geen werk wordt gemaakt van echte armoedebestrijding, want



daar draait het eigenlijk allemaal om. Mocht de overheid met evenveel bekommernis gealarmeerd zijn door het aanslepende armoedeprobleem, en de maatschappelijke en economische kost ervan, als door de coronacrisis, zouden we een heel ander Vlaanderen kennen. Ik lees graag het tijdschrift van de vvh (= vereniging van Vlaamse huisvestingsmaatschappijen). Daar-in krijgen onder meer ex-bewoners van sociale woningen het woord. Vaak gaat het om mensen met een behoorlijke positie in onze samenleving. Wat opvalt, is hoe zij de context van de sociale woonwijk waar ze de kans kregen om een behoorlijk leven op te bouwen, inschatten als een steun om te geraken waar ze zijn geraakt. Woonzekerheid is nu eenmaal van levensbelang voor een behoorlijk gezinsleven, en een basisvereiste is om het later in de samenleving waar te maken. Wie er de geschiedenis van de sociale huisvesting op naleest, weet dat het sociale huurbeleid destijds werd opgezet om dat perspectief te kunnen bieden. Dat perspectief biedt de private huurmarkt absoluut niet, wel integendeel.

Private huur naar Vlaanderen: huurprijs eindelijk gelinkt met kwaliteit?

Huurdersblad: De laatste keer dat wij elkaar spraken, eind 2011 (zie *Huurdersblad* 208, januari 2012), was er al sprake van dat de private huurwetgeving naar Vlaanderen zou gaan. Eindelijk zou de huurprijs kunnen worden gekoppeld aan de kwaliteit. Is de vrees dat het hier eigenlijk om een vergiftigd geschenk ging, waarheid geworden?

Luc Goossens: Sinds Vlaanderen instaat voor die private huurwoningmarkt, werd nog geen stap verdergezet. Zo is het met de kwaliteit van de private huurwoning erg pover gesteld. Er zijn ook geen sancties om de verhuurder aan te sporen hier iets aan te doen. De overheid komt amper tussen.

Huurdersblad: In eigenaarskringen steigert men al zodra de term 'huurprijsregulering' valt, omdat dit het marktgebeuren helemaal in de

war zou sturen. Klopt dat verhaal?

Luc Goossens: Kijk, in mijn ogen is het eenvoudig. Ofwel bied je als verhuurder een volwaardige woning aan, ofwel bied je er geen aan. Dat is toch het minste dat je kan verwachten in onze welvaartsmaatschappij. Minderwaardige woningen gaan ten koste van het recht op wonen.

Huurdersblad: Zou de verhuurder in dit verhaal moeten worden ondersteund?

Luc Goossens: Dan denk ik spontaan aan de sociale verhuurkantoren (svk's). Heel wat verhuurders sterken hun pensioen aan met de verhuur van een of meerdere woningen. Dat mag nochtans geen argument zijn om minderwaardige kwaliteit aan te bieden. Uitgangspunt zou moeten zijn om verhuurders die niet in staat zijn om een behoorlijke woning op de markt te brengen, te verplichten om dat via het circuit van de svk's te doen. Dat biedt een oplossing voor beide partijen. De verhuurder is zeker van huurinkomsten en de huurder van een kwaliteitsvolle woning en van begeleiding indien nodig. Bovendien kan je er op die manier aan denken om een soort van maximale woonfactuur in te voeren op basis van een objectieve prijs-kwaliteitverhouding, gecombineerd met bijvoorbeeld een huursubsidie. Natuurlijk mag je op korte termijn niet te drastisch te werk gaan, anders riskeren er heel wat woningen uit de markt te verdwijnen omwille van de slechte kwaliteit. Om dat probleem te verhelpen, zijn net massaal veel extra sociale huurwoningen nodig. En de overheid kan hierbij creatief te werk gaan. Gebruik bijvoorbeeld de vele kantoorgebouwen die momenteel door corona leegstaan. Werk verdichtend. Of verkort de vergunningsprocedures of denk aan nieuwe, kortere bouwmethoden.

Slecht wonen = nefast voor de hele samenleving

Huurdersblad: Is slechte huisvesting ook nefast voor het hele gezin, qua school, gezondheidszorg en werkgelegenheid?

Luc Goossens: Zoiets kan inderdaad gemakkelijk worden aangetoond. Ik vraag me echt af of de overheid zich realiseert hoe de slechte woonsituatie van vele duizenden gezinnen Vlaanderen ook gewoon heel veel geld kost. Slecht wonen maakt ziek. Dat is nefast voor de gezondheidskosten. De coronacrisis heeft ook duidelijk gemaakt dat kinderen die slecht wonen, op school minder goed presteren, onafgezien van hun verstandelijke kwaliteiten. Wie ziek is, kent ook meer werkverlet, wat onze economie schaadt. De maatschappelijke kost van slecht wonen is er, maar de overheid beseft dat onvoldoende.

Huurdersblad: Zie je tot slot ook positieve evoluties?

Luc Goossens: Toch wel. Minister Diependaele en zijn collega in de Vlaamse regering Zuhair Demir hebben bijvoorbeeld samengespannen om de premies rond de algemene renovatie en rond energierenovatie, waarvoor ze elk afzonderlijk bevoegd zijn, te bundelen in de nieuwe verbouwpremie. Dat soort ingrepen is essentieel. Dan heb ik het over mobiliteit en de bereikbaarheid die voor vele lage inkomens een probleem zijn. Ook gezondheid, sociale contacten en het leefmilieu zijn hierin belangrijk. Die combinatie van de verschillende woondimensies wordt in het woonbeleid nog onvoldoende in de praktijk omgezet. We hebben nood aan een multidimensionaal woonbeleid, om met een wetenschappelijke term af te ronden.

Huurdersblad: Hartelijk bedankt voor dit verhelderend gesprek.

HUURDERSBLAD 250 – LINKEN NAAR VROEGER EN NU

Dit is het tweehonderdvijftigste nummer van het Huurdersblad. Na al die jaren is de filosofie van het Huurdersblad niet veranderd. Het wil in de eerste plaats nog steeds een tijdschrift voor huurders zijn. En het wil bovendien een band scheppen tussen de huurders en de huurdersbonden en tussen de huurders onderling. Dankzij het Huurdersblad lezen huurders dat zij niet de enigen zijn die worden geconfronteerd met soms schrijnende problemen en dat ook andere huurders in hetzelfde schuitje van moeilijkheden en onzekerheden verkeren.

Hoe dan ook, nummer 250 vormt de ideale aangelegenheid om enkele oudere nummers van onder het stof te halen. Wat leefde er toen onder huurders? Zijn de gevoeligheden van toen ondertussen aangepakt, of krijgen we vandaag nog steeds met dezelfde problemen te kampen? Het Huurdersblad daalt de ladder van de geschiedenis af. We doen dit aan de hand van drie situaties.

① Heeft de huurprijs altijd al een (te) grote hap uit het budget van de huurder genomen? ② Hoe heeft sociale huisvesting zich ontwikkeld over de loop der jaren? En ③ is de strijd voor het recht op wonen gestreden of integendeel actueler dan ooit?

① Ook vandaag explosief stijgende indexatie van de huurprijs

Spectaculaire stijgingen van de huur

fgov.be/nl/themas/consumptieprijsindex/huurindexatie#panel-11

Bereken zelf uw huur met de huurcalculator

De noodzakelijke parameters in te vullen voor het berekenen van de nieuwe huurprijs

Standaard bij de huur van het contract: 700 EUR

Van ondertekening: 01/2019

Van het contract: 02/2019

Jaar: 2022

Provincie: Vlaams gewest

Huurders zijn hier tweemaal slachtoffer van. Niet alleen wonen zij in slechter geïsoleerde woningen zodat ze gewoon meer moeten stoken, de aangroeiende energieprijzen zijn ook deels oorzaak van een sterkere inflatie, de hoogste zelfs sinds 1983. En die hoge inflatie vertaalt zich in een steeds snellere stijging van het indexcijfer, wat zorgt voor aanwakkerende huurprijzen.

Hoe werkt indexering?

De huurprijs kan eenmaal per huurjaar, ten vroegste op de verjaardag van het contract, worden geïndexeerd. Ze gebeurt aan de hand van een wettelijk vastgelegde formule:

$$\frac{\text{basishuurprijs} \times \text{nieuw indexcijfer}}{\text{aanvangsindexcijfer}} = \text{geïndexeerde huurprijs}$$

De basishuurprijs is de overeengekomen huurprijs, zonder de bijkomende kosten en lasten. Het aanvangsindexcijfer is het indexcijfer van de maand voorafgaand aan de maand waarin het contract werd gesloten (ondertekend) als dat onder toepassing van de woninghuurwet valt. Het is het indexcijfer van de maand voorafgaand aan de maand waarin de huur een aanvang nam, als die onder toepassing van het Vlaams woninghuurdecreet valt. Het enige wat elk jaar verandert, is het nieuwe indexcijfer. Dat is het gezondheidsindexcijfer van de maand die voorafgaat aan de maand



De laatste jaren luiden de alarmklokken al maar luider als het om de betaalbaarheid op de private huurmarkt gaat. De huurprijs neemt een steeds grotere brok uit onze portemonnee. De jaarlijkse verhoging van de huurprijs via de indexering kwam in het eerste nummer ook al uitvoerig aan bod. In die dagen was ook al er sprake van een voorthollende inflatie die de huurprijzen onder zware druk zette. Vandaag is dat thema actueler dan ooit. De energieprijzen die alle records aan flarden scheurt, kwam in het vorige Huurdersblad al uitvoerig aan bod. De gasfactuur is al driemaal zo hoog als die van vorig jaar. Verwarming is stilaan een luxeproduct geworden en blijkt niet langer voor iedereen zomaar te zijn weggelegd.

van de verjaardag van de inwerkingtreding van het contract. Je vindt, mits wat zoekwerk, de indexcijfers terug op het internet. Of je kan het internet zelf de indexeringslaten berekenen door 'huurcalculator' in een zoekmachine in te tikken en daar de nodige gegevens in te geven.

Dolgedraaide indexaties

Door het systeem van de indexeringslaten gaat de huur normaal gezien jaarlijks lichtjes naar boven. Maar tijdens de afgelopen jaarwisseling kende het indexcijfer een ongeziene verhoging, en dat vertaalt zich in naar boven swingende huurprijsindexaties. We maken dit duidelijk aan de hand van twee huurcontracten.

① We halen er als eerste bijvoorbeeld een contract bij van 1 december 2016, ondertekend in november, met 700 euro als basishuurprijs.

→ Op 1 december 2017 mocht de huurprijs voor de eerste maal worden geïndexeerd, en bedroeg die 713,45 euro.
→ In 2018 was dit 731,14 euro.
→ Het jaar daarop 734,66 euro.
→ In december 2020 was dit 740,80 euro.

De huurder ziet elk jaar weliswaar fluctuerende verhogingen, maar die vallen doorgaans wel mee. Maar op 1 december 2021 bedroeg de geïndexeerde huurprijs 776,46 euro, een maandelijkse toename van maar liefst meer dan 36 euro.

② We nemen er een tweede contract bij dat een aanvang nam op 1 februari 2020 met een huurprijs van opnieuw 700 euro.

→ Op 1 februari 2021 bedroeg de indexatie 704,02 euro.
→ Maar op 1 februari 2022 komt er maar liefst 754,16 euro tevoorschijn op het scherm van onze rekenmachine. Een stij-

ging van maar liefst 50 euro op maandbasis.

Als datzelfde huurcontract een maand later was begonnen, dan kon de indexatie op 1 maart 2022 zelfs meer dan 53 euro hoger liggen op maandbasis dan vorig jaar.

De hoge inflatie zorgt ervoor dat uitkeringen, pensioenen en lonen worden geïndexeerd om zo mee te gaan met de gestegen levensduurkosten. Dat gaat momenteel zodanig hard dat werkgeversorganisaties pleiten voor een indexsprong. Maar als er wordt gesproken over een indexsprong van de huurprijzen, blijft het in dezelfde kringen heel wat stiller. De huurder moet dus gewoon elke maand 50 euro meer betalen qua huurprijs, zonder dat door nog de gestegen energieprijzen bij komen. Elke week bellen verontruste huurders ons op met de vraag of dit nog normaal is. *Wie kan dat blijven betalen? En wie gaat daar iets aan doen?*

② Sociale huur onder vuur: 3.500 sociale huurwoningen minder in Gent?

In Huurdersblad 29 (januari 1987) trok de huurdersbond aan de alarmbel omdat sommige sociale huurders zich aan fikse huurprijsstijgingen mochten verwachten. Het was dan ook hoog tijd dat de beleidsverantwoordelijken de nodige maatregelen zouden treffen. De huurdersbond opende zelfs een klachtentelefoon om alle bezwaren over die stijgingen te verzamelen en er een heus dossier van op te maken.

Ook vandaag heerst er onrust in de sociale huur. De Vlaamse regering heeft onlangs beslist dat er per regio slechts een enkele woonmaatschappij actief mag zijn. Dat betekent dat als er in een gebied verschillende sociale huisvestingsmaatschappijen (en sociale verhuurkantoren) woningen verhuren, ze moeten fuseren. In Gent zijn er acht spelers op de sociale huurmarkt, die samen een woonmaatschappij moeten worden. De kleinere spelers gaan samen met de grootste sociale huisvestingsmaatschappij, Woningent, de nieuwe Gentse woonmaatschappij vormen. Maar de Volkshaard, een van de andere huisvestingsmaatschappijen actief in Gent, ziet zo'n fusie niet zitten en kondigde aan dat ze op termijn de stad wil verlaten en haar 3.500 woningen die ze nu verhuurt op Gents grondgebied,

wil verkopen. Betekent dit nu dat Gent het plots met 3.500 sociale woningen minder zal moeten doen? Gents schepen van wonen, Tine Heyse (Groen) nuanceert, maar is toch dringend op zoek naar een oplossing: 'Die woningen worden niet verkocht op de private markt maar aan de nieuwe woonmaatschappij. Probleem is dat die dat financieel niet aankan, en dus wellicht genoodzaakt zal zijn om toch een belangrijk deel te verkopen. Tenzij er alsnog een oplossing wordt gevonden.' Het Huurdersblad zocht haar op in het stadhuis.

Huurdersblad: Zijn er dan geen voordelen aan die gehele operatie?

Tine Heyse: We spreken nu al jaren van één centraal inschrijvingsregister voor de sociale huur, en de fusie tot een woonmaatschappij per regio biedt die mogelijkheid. Toch moet er in een dergelijke herstructurering veel tijd en energie worden gestopt, wat ten koste van andere zaken gaat. Maar mocht blijken dat dit een verbetering met zich zou meebrengen, dan is het de moeite waard geweest. Grote struikelblok echter is dat er voorlopig geen sluitend antwoord is op de vraag wat er moet gebeuren als de Volkshaard blijft gaan voor de piste van de verkoop. Dan

zitten we met een kolossaal probleem. Zolang dat dit zwaard van Damocles boven het hoofd hangt, ben ik zeer bezorgd.

Huidige huurders blijven buiten schot

Tine Heyse: Wat ik wel belangrijk vind om te benadrukken, is dat het drama niet zozeer bij de huidige huurders ligt. Zij gaan niet moeten verhuizen en mogen er zeker van zijn dat ze altijd een sociale woning zullen hebben. Het drama ligt bij de mensen die momenteel op de wachtlijst staan. Zij gaan daar nog langer moeten vertoeven omdat het beschikbare geld dan naar die 3.500 woningen zou moeten gaan in plaats van naar nieuwe woningen.

Huurdersblad: Had je een dergelijke reactie van de Volkshaard verwacht?

Tine Heyse: Ik sta er niet helemaal van te kijken, maar ik vind hun houding niet ethisch. Ergens snap ik hun frustratie wel, want zo'n herstructurering vraagt nogal wat, zeker als dat niet je eigen keuze is. Maar dat gaat voor elke huisvestingsmaatschappij op. Voor bijvoorbeeld de Gentse Haard liggen de zaken misschien iets eenvoudiger, omdat die hoofdzakelijk enkel

Het Pand gekraakt



woningen op Gents grondgebied heeft. De Volkshaard daarentegen heeft woningen in een veel groter gebied, ook buiten Gent. Toch bevindt 60 % van hun patrimonium zich in de stad. Ik hoop nog altijd, en mijn deur blijft hiervoor openstaan, dat we samen wel nog tot iets goeds kunnen komen.

Huurdersblad: Als de nieuwe woonmaatschappij die 3.500 woningen dan zou moeten kopen, dan gaat de Volkshaard met dat geld nieuwe woningen kunnen bouwen in de buurgemeenten, en subsidieert de stad eigenlijk sociale woningen buiten haar grondgebied?

Tine Heyse: Uiteraard vinden we het goed dat er ook elders meer sociale huurwoningen komen. Door de herstructurering dreigen er echter rijke en arme woonmaatschappijen te ontstaan, wat toch niet de bedoeling kan zijn. Die 3.500 woningen kunnen inderdaad niet op de private markt worden verkocht. Het gaat er inderdaad om dat de nieuwe Gentse woonactor dat gigantisch bedrag gewoon niet kan ophoesten. In de stad is er gemiddeld ook meer armoede en een grotere instroom van mensen met een heel laag inkomen, zodat de huurinkomsten voor de woonmaatschappij, in

tegenstelling tot de groene rand, al stukken lager liggen. We hebben nu al geen overschot.

Vlaamse verantwoordelijkheid

Tine Heyse: We zitten bovendien gekneld tussen enerzijds de Vlaamse wetgeving die de fusies oplegde, waarbij het wellicht niet de bedoeling was dat dit had kunnen gebeuren, en anderzijds met het feit dat de Volkshaard niet wil meestappen in dit verhaal. Minister Diependaele heeft nu gezegd dat de Volkshaard haar beslissing ten gronde moet motiveren. Het had al aangegeven om dan maar met twee sociale huisvestingsmaatschappijen in Gent te blijven werken, maar dat volstaat niet als motivatie. Dat mogen ze dan wel willen, maar de wetgeving heeft nu eenmaal anders beslist.

Huurdersblad: Had de minister, of uitgebreid, de Vlaamse regering, zoiets niet kunnen of moeten zien aankomen?

Tine Heyse: Dat is een vraag die in het Vlaamse parlement moet worden gesteld. Als je iets opstart, zou je toch op voorhand moeten weten of het hele plaatje wel klopt. Ik hou het Vlaamse parlement er wel aan dat wij er alles aan zullen



Schepen Tine Heyse

doen om dit te vermijden, maar finaal gaat het vooral om een Vlaamse verantwoordelijkheid. Soit, we wachten nu af, wat niet betekent dat we niet alles gaan doen wat in onze macht ligt. Ik meen oprecht dat wij als stad het probleem scherp moeten stellen, die oproep moeten blijven herhalen en druk moeten blijven uitoefenen, en tegelijkertijd ook Vlaanderen moeten blijven bevragen tot wij zekerheid hebben dat er een oplossing uit de bus komt die goed is voor alle huidige en toekomstige Gentse sociale huurders.

Huurdersblad: Slotvraagje. In Mariakerke is er ook een Volkshaardstraat met sociale huurwoningen van de Volkshaard. Gaan jullie dat straatnaambordje dan moeten vervangen?

Tine Heyse: (lacht) Het is inderdaad erg... Daar hebben we jammer genoeg geen stok achter de deur. In de Marseillestraat hebben we dat wel, in die zin dat er in een BPA is ingeschreven dat het daar sociale woningen moeten blijven. Die kunnen niet zomaar op de private huurmarkt terechtkomen. In de Volkshaardstraat gaan we zoiets niet kunnen tegenhouden.

3 Recht op wonen in de praktijk: strijd voor het Pand in Gent

Het Pand, een voormalig klooster (het Caermersklooster) aan de rand van het Patershol in het centrum is een begrip in Gent. In het eerste nummer van het Huurdersblad kwam het uitvoerig aan bod. Het werd ongeveer honderdvijftig jaar door allerlei mensen bewoond; in de negentiende eeuw door het fabrieksprole-

tariaat. In de jaren 1970 had er zich een hechte leefgemeenschap gevormd van jonge gezinnen, bejaarden, alleenstaanden en studenten. In 1977 werd het gebouw door de provincie Oost-Vlaanderen aangekocht, die kort daarop een opzegging stuurde naar de huurders. Reden: het gebouw zou een andere functie krij-

gen. De bewoners konden met deze gang van zaken niet akkoord gaan en groepeerden zich in het *Pandinistisch Verblijvingsfront*.

Onder steeds groeiende druk van de Gentse bevolking en enkele lokale politici komt het gebouw uiteindelijk in handen van de stad terecht.

Pandinist Pol Dhuyvetter



Die belooft dat het gebouw zijn woonfunctie mag blijven behouden, maar trekt die belofte later weer in, waarop de helft van de bewoners, plotseling en zonder enige vorm van inspraak, op politiebevel wordt aangemaand om binnen de veertien dagen hun woonst te verlaten. Na heel wat heen en weer gekibbel tussen de stad en de 'pandinisten' wordt het gebouw door politie en rijkswacht gewapenderhand bestormd. De bewoners worden op brutale wijze op straat gezet. Hun inboedel kunnen ze later, op eigen kosten, ergens in een of andere havenloods gaan ophalen. Maar uiteindelijk, na lang en succesvol protesteren, wordt het Pand dan toch onderverdeeld in sociale woningen.

Nu, veertig jaar later, lijkt de geschiedenis zich te herhalen. De huisvestingsmaatschappij wil het Pand verkopen. Enkele jonge actievoerders verzetten zich hiertegen en noemen zichzelf de 'pandemisten'. Sinds 1 mei vorige jaar kraken ze het gebouw, nadat de bewoners, allemaal sociale huurders, elders in de stad zijn ondergebracht. Het Huurdersblad zocht een *pandinist* van het eerste uur op, evenals een *pandemist* van nu.

Pandinisten uit de jaren 1980

Huurdersblad: Een goede morgen. Kon-den jullie rekenen op de sympathie van de Gentse bevolking?

Pol Dhuyvetter: Absoluut, zeker tijdens de betogingen, waar zich zelfs enkele liberale politici bijvoegden. En van diezelfde appreciatie kunnen de huidige actievoerders ook genieten, en dat terwijl de term *kraken* tegenwoordig toch stukken gevoeliger en zelfs stigmatiserender ligt bij de mensen. Ik kan me inbeelden dat het voor hen een extra uitdaging moet zijn geweest om zoveel jaren later met een bezetting te beginnen. Eind jaren 1970 ging het om de mensen die daar woonden. Die waren dus nauwer betrokken bij de zaak.

Huurdersblad: Dankzij jullie kon het Pand

zijn woonfunctie behouden, terwijl de stad er toen een hotel van wilde maken, als ik me niet vergis?

Pol Dhuyvetter: Dat was inderdaad een van de opties. Ik heb er erna nog twintig jaar gewoond, aan een huurprijs van omgerekend ongeveer 75 euro per maand. Tijdens de bezetting betaalden we 15 euro per maand. Wij betaalden dat geld ongevraagd, als huur aan de stad.

Huurdersblad: Duur lijkt me dat niet, zelfs niet voor de toenmalig gangbare huurprijzen...

Pol Dhuyvetter: Het is afschuwelijk als je nu iets wilt huren. Weet je, in 2009 ben ik voor het werk negen jaar naar Brazilië getrokken. Toen ik terugkeerde naar België, ben ik echt geschrokken van de verontrustende evolutie van de huurprijzen. Speculatie, de vrije markt... dat alles werd trouwens door ons al aangeklaagd. Voor een steeds groter wordende groep mensen is wonen, net zoals energie trouwens, heel precair geworden. De woonmarkt wordt ingenomen door grote financiële concerns. Wat houdt het recht op wonen nu nog in? Waar zit de overheid om de huurprijzen te reguleren en om de privatisering af te remmen of terug te draaien? De vrije markt kan soms keihard zijn. Ik heb de indruk dat het er nu harder aan toegaat dan in de jaren 1980.

Van stad naar sociale huisvestingsmaatschappij

Pol Dhuyvetter: Aanvankelijk verliep het huren via de dienst huisvesting van de stad prima,

maar tijdens mijn verblijf in Brazilië zijn de woningen overgegaan naar Woningent, en hoorde ik verhalen over minder positieve ervaringen. En de laatste jaren werd iemand die uit het Pand vertrok, niet langer vervangen door een nieuwe bewoner. Blijkbaar waren er al lang plannen om het gebouw van de hand te doen. Boekhoudkundig is het niet interessant als er geen nieuwe huurders komen die huur betalen. Wellicht wilde men eenzelfde pandinistisch scenario vermijden door de bewoners die weggingen, niet te vervangen om op die manier aan een zo klein mogelijke groep de ontruiming bekend te moeten maken. Maar dat was buiten de pandemisten gerekend die daar op 1 mei vorig jaar zijn verschenen.

Huurdersblad: Dus je staat achter hun actie?

Pol Dhuyvetter: Zeer zeker. Op 2 mei vorig jaar kreeg ik een berichtje van een vriendin dat het Pand opnieuw werd gekraakt, en een half uur later stond ik daar. Je kon daar gewoon binnen gaan om er een koffie te drinken of een praatje te slaan. Ik heb toen ook enkele andere pandinisten van weleer gecontacteerd. Begin juni hebben we dan, bij wijze van steun, een aanpalend pand, eigendom van de provincie, bezet. We hebben zelfs een facebook-groepje opgericht bij de bezetting van vorig jaar. Een van de verwezenlijkingen van de pandemisten is dat de stad, voor een jaar althans, een participatietraject heeft goedgekeurd om mee te denken over de toekomst van het gebouw. Maar de bevoegde schepen vertelde er wel meteen bij dat ze zelf geen middelen heeft om het



Pandinisten en pandemisten (foto pandemisten).

gebouw aan te kopen. We moeten dus op zoek naar partners en het nodige geld als we er zelf iets mee willen doen. Welke middelen kunnen wij vinden op een markt waar heel wat haaien actief zijn, die enkel naar zo'n gebouw kijken om er de grootst mogelijke winst uit te halen?

De huidige pandemisten

De aandachtige lezer kent Simon Clement misschien nog uit *Huurdersblad* 247 (zomernummer 2021) waarin hij streed voor het behoud van de Gentse sociale tuinvijk in de Sint-Bernardestraat. Nu is hij ook *pandemist*. Die naam blijkt gekozen als een combinatie van het bezetten van het Pand en de coronapandemie, en om zich toch te onderscheiden van de pandinisten van weleer. Maar ook de huidige wooncrisis komt eigenlijk neer op een pandemie, vertelt hij.

Huurdersblad: De pandinisten van weleer bestonden hoofdzakelijk uit de bewoners zelf, in tegenstelling tot jullie?

Simon Clement: We waren inderdaad een bé-tje te laat, in de zin dat de overgrote meerderheid van hen al een andere woning toegewezen had gekregen. Maar we hadden wel een goede link. We hebben hen consequent geholpen met hun verhuis. Als we bijvoorbeeld een volkskeuken organiseerden, nodigden we hen altijd uit. Het is dus niet zo dat we die mensen niet kenden.

Huurdersblad: Jullie hebben het Pand bezet, waarop de sociale huisvestingsmaatschappij naar de rechter is gestapt?

Simon Clement: In het begin heeft ze enkel een tijdelijke invulling toegelaten, maar ik

had het gevoel dat dit uiteindelijk eerder een middel bleek te zijn om onze actie te breken. En het ging ook slechts om vijf huisjes. Bovendien mochten we er ook niet wonen en het was ook maar voor twee maanden. Daarom hebben we het hele gebouw gekraakt zodat we er ook konden wonen, en tegelijk ook mensen zonder papieren en enkele daklozen er een dak boven het hoofd konden geven. We hebben protestmarsen in de stad gehouden, theaterstukken gemaakt en filmavonden en pandraden georganiseerd. Op die laatste hebben we steevast de bewoners van Gent uitgenodigd om samen die acties mee vorm te geven en handtekeningen te verzamelen om op de gemeenteraad te kunnen spreken... Nu heeft de huisvestingsmaatschappij beloofd dat er toch een tijdelijke invulling voor het gehele Pand komt, deze keer wel voor bewoning. Twee vzw's die met jongeren werken, krijgen er nu onderdak.

Huurdersblad: Maar staat het gebouw nu leeg?

Simon Clement: We hebben voor die mensen die we daar hadden laten wonen, inderdaad heel snel een andere plek moeten vinden. Ik vind het trouwens jammer dat we met Woningent nooit tot een overeenkomst zijn kunnen komen zodat die mensen, die toch primair slachtoffer zijn van de wooncrisis, daar konden blijven. Maar momenteel staat het niet leeg, het gebouw werd 'herkraakt'. Op de deadline die de rechter ons had opgelegd, 7 december 2021, zijn we dan vertrokken, om de juridische kosten van de ontruiming te ontlopen, maar een week later hebben we het gebouw opnieuw gekraakt, zij het kleiner en anoniemer. De volkskeukens, de weggeefwinkels en de acties gaan wel nog door. Er zal nu een jaar lang een debat worden gevoerd. Het is weliswaar duidelijk dat de provincie en Woningent het van de hand willen doen. Nu moet er naar een correcte partner worden gezocht. Maar als er binnen dat jaar niemand wordt gevonden, zal het alsnog worden verkocht aan de grootste bidder. Ons standpunt blijft dat het Pand niet in private handen mag komen.

Huurdersblad: Wat dacht de gemiddelde Gentenaar over jullie?

Simon Clement: Ik denk dat die wel achter onze standpunten stond en onze acties best wel kon pruimen. Iedereen voelt aan dat de huurprijzen tot een onbetaalbaar niveau zijn gestegen. Als zelfs sociale huisvestingsmaatschappijen hun patrimonium van de hand



Pandemisten aan het stadhuis (foto pandemisten)

willen doen, zijn we al ver gekomen. De huisjes in het Pand waren de laatste nog enigszins betaalbare in de wijk. Het zegt ook veel dat we amper op een week tijd de handtekeningen die nodig waren om in de gemeenteraad te kunnen spreken, hebben kunnen verzamelen, en zelfs dubbel zo veel als nodig. Ook tijdens de acties hebben we redelijk veel steun gekregen. Er zijn veel mensen die echt tegen die verkoop zijn. Ook de 'originale' pandinisten zijn hun steun komen betuigen.

Recht op wonen wordt een plicht

Huurdersblad: De vrederechter stond minder goedkeurend tegenover jullie, heb ik begrepen...

Simon Clement: Het kwam over alsof hij zijn vonnis al op voorhand had klaarliggen. Hij heeft onze argumenten zelfs niet eens besproken en heeft ons de kortst mogelijke termijn gegeven om op te krassen. Terwijl wij het recht op wonen wilden omzetten in de plicht tot wonen. Als het Pand daadwerkelijk wordt geprivatiseerd, heeft de overheid eigenlijk minder capaciteit om het recht op wonen in te vullen, waardoor het dan in onze ogen gewoon onze plicht wordt om daar iets aan te doen. Ik denk dat de rechter ons wel in die logica kon volgen, maar het middel van kraken niet erkende als uiting van die plicht. Hoe dan ook gaat de strijd door, maar we willen breder dan enkel het Pand gaan. We willen in Gent, zoals in Berlijn voor de socialisatie van private kavels, een woonreferendum organiseren zodat de bevolking zelf kan beslissen over haar eigen recht op wonen.



Pandemisten betogen (foto pandemisten)



Pandemist Simon Clement

DE WOONZAAK

De huurdersbond op de wooncaravan



De Woonzaak op tournee

In het vorige Huurdersblad kon je al lezen dat de Woonzaak, een collectief van vijftig organisaties, op 17 december 2021 klacht heeft neergelegd bij het Europees Comité voor Sociale Rechten tegen het falende Vlaamse woonbeleid. Tegen 2024 wordt een uitspraak verwacht, zodat de volgende Vlaamse regering er hopelijk mee aan de slag kan. Op 9 december mocht de Woonzaak haar argumenten in het Vlaamse parlement (online) op tafel leggen en volgde een gedachtewisseling met verschillende parlementsleden. Op weg naar Straatsburg, waar de klacht werd neergelegd, doorkruiste in de week van 13 december de caravan van de Woonzaak heel Vlaanderen.

Op verschillende plaatsen tekende ook de huurdersbond present. We beklemtoonden het

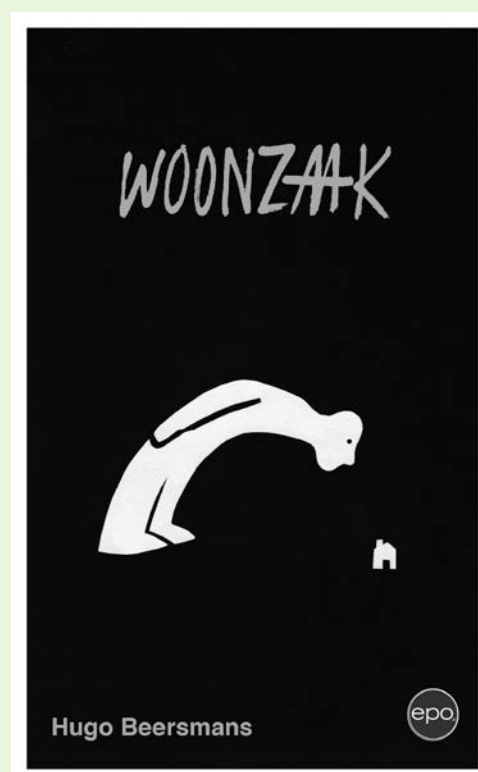
tekort aan sociale woningen, het gebrek aan kwaliteit op de private huurmarkt en het feit dat huurders de stap naar de huurdersbond soms te laat zetten.

De Woonzaak in boekvorm

De klacht van de Woonzaak is nu ook in boekvorm gepubliceerd. Het boek brengt de bestaande kennis, publicaties en pijnpunten over het grondrecht op wonen samen. Je struikelt namelijk over de wetenschappelijke studies over het woonprobleem. Er is de jongste jaren duchtig over vergaderd en gedebatteerd. Mensen ondertekenden petities en organiseerden acties. Maar op een gegeven moment stopt het. Onze onuitgegeven coalitie tussen tientallen middenveldorganisaties, trekt naar Straatsburg. In het boek lees je hoe kaduuk het Vlaamse woonbeleid wel is.

Je kunt het boek 'Woonzaak' in de boekhandel terugvinden voor 19,90 euro, maar als lid van de huurdersbond kan je het aan de voordeelprijs van 12 euro verkrijgen. Heb je interesse, laat dit dan gerust weten aan je huurdersbond. Een aanrader voor wie maar ook enigszins geïnteresseerd is in het huur- en woonbeleid (of het gebrek eraan) in Vlaanderen.

De wooncaravan



GEEF JE MENING OVER HET HUURDEBLAD

Met 250 edities van het Huurdersblad op de teller willen we ons ledenmagazine graag tegen het licht houden. Bij wie kunnen we dan beter terecht dan bij onze lezers? Help je ons om het Huurdersblad te verbeteren? Dan kijken we alvast uit naar je antwoorden op onderstaande vragen. Dit neemt zo'n vijf tot tien minuten van je tijd in beslag.



Je mag dit invullen en inscannen (of een foto van nemen) en doormailen naar info@vlaamshuurdersplatform.be of een ingevulde fotokopie per post opsturen naar Huurdersblad, Grondwetlaan 56 b in 9040 Sint-Amandsberg.

Leden

Bij welke huurdersbond ben je lid?

- ☐ Huurdersbond Antwerpen
- ☐ Huurderssyndicaat Limburg
- ☐ Huurdersbond Oost-Vlaanderen
- ☐ Huurdersbond Vlaams-Brabant
- ☐ Huurdersbond West-Vlaanderen
- ☐ ik ben geen lid
- ☐ ik weet het niet

Welk soort lid ben je?

- ☐ ik ben huurder

- ☐ ik werk bij een organisatie die aangesloten is bij de huurdersbond
 - ☐ andere
- Hoe oud ben je?*
- ☐ minder dan 25 jaar
 - ☐ tussen 25 en 39 jaar
 - ☐ tussen 40 en 60 jaar
 - ☐ meer dan 60 jaar

Hoe definieer je jezelf?

- ☐ man
- ☐ vrouw
- ☐ andere

Waar haal je je huurinformatie (meerdere antwoorden mogelijk)?

- ☐ websites
- ☐ sociale media
- ☐ stad of gemeente
- ☐ woonwinkel/woonwijzer
- ☐ huurdersbond
- ☐ advocaat
- ☐ andere

Wanneer je het Huurdersblad ontvangt, dan open je dit...?

- ☐ altijd
- ☐ soms
- ☐ nooit

Hoelang besteed je gemiddeld per editie aan het lezen van het Huurdersblad?

- ☐ 0-5 minuten
- ☐ 5-15 minuten
- ☐ meer dan 15 minuten

Wanneer je het Huurdersblad leest, doe je dit dan (recent):

- ☐ digitaal
- ☐ op papier
- ☐ beide

Hoelang lees je het Huurdersblad al?

- ☐ minder dan een jaar
- ☐ tussen een jaar en vijf jaar
- ☐ langer dan vijf jaar



Inhoud

Hoe quoteer je de inhoud van het Huurdersblad in het algemeen?

helemaal niet interessant	weinig interessant	interessant	zeer interessant	geen mening
---------------------------	--------------------	-------------	------------------	-------------

Het Huurdersblad heeft een aantal vaste rubrieken. Hoe quoteer je die?

rubriek	helemaal niet interessant	weinig interessant	interessant	zeer interessant	geen mening
Standpunt					
Rechtspraak					
Wie heeft gelijk/wie krijgt gelijk					

Hoe beoordeel je de:

	helemaal niet goed	niet goed	noch goed noch slecht	goed	zeer goed	geen mening
schrijfstijl						
lay-out						
informatieve waarde						
algemene aantrekkelijkheid						
de cover						
de toon van de artikels						
leesbaarheid						
lengte artikels						
moeilijkheidsgraad						

Wil je graag sommige keuzes verduidelijken?

Wat lees je graag in het ledenblad van de huurdersbond?

Welk soort onderwerpen komen volgens jou te veel aan bod in het Huurdersblad?

Welk soort onderwerpen komen volgens jou te weinig aan bod in het Huurdersblad?

Ervaar je het Huurdersblad als een meerwaarde, en waarom wel of niet?

Zou je het Huurdersblad aanraden aan vrienden, familie of burens, en waarom wel of niet?

Lees je ook de Huurdersbrief, de maandelijkse digitale nieuwsbrief van de huurdersbond, en waarom wel of waarom niet?

Heb je nog extra suggesties voor de redactie van het Huurdersblad?

Slotboodschap

Bedankt voor het invullen van deze korte bevraging. We hopen jullie binnenkort een vernieuwd Huurdersblad te mogen voorstellen.

WONINGHUUR EN HET EPC-ATTEST: EEN VIERVOUDIGE VERPLICHTING VOOR DE VERHUURDER

Het is geen geheim dat de energieprijzen historische hoogtes bereiken. Vooral huurders zijn hier de dupe van, omdat huurwoningen gemiddeld minder goed geïsoleerd zijn. Toch kan de huurder in theorie vooraf inschatten hoe rood zijn toekomstige energiefactuur zal inkleuren, aan de hand van het energieprestatiecertificaat.



Sinds 1 januari 2009 moet bij elk nieuw huurcontract een energieprestatiecertificaat (EPC) zitten. Dat is een verplichting voor de verhuurder. Het is verplicht per wooneenheid, dus per appartement, studio of woning. Dat certificaat licht de toekomstige huurder in over hoe energiezuinig of -verspillend de huurwoning wel is. Daarnaast bevat het aanbevelingen hoe men de woning energiezuiniger kan maken en dus beter kan isoleren. Het legt geen eisen op aan de verhuurder om bepaalde gebreken in orde te maken vooraleer het contract daadwerkelijk kan beginnen. Maar de huurder zal door het EPC, dat tien jaar geldig is, wel kunnen inschatten hoe hoog de maandelijkse energiefactuur zal zijn. Vraag is wanneer de verhuurder dat EPC-attest eigenlijk moet voorleggen? Is dit pas bij het ondertekenen van het huurcontract? Of moet dat al in een vroeger stadium, zodat de kandidaat-huurder tijdig een weloverwogen keuze kan maken?

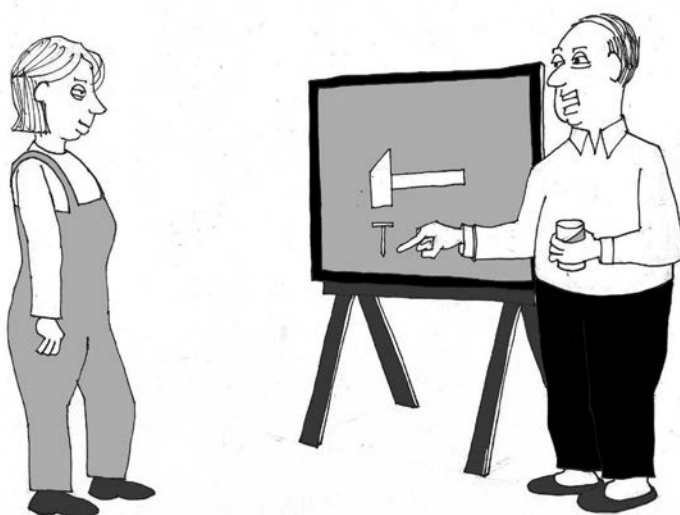
De verhuurder moet op vier momenten het EPC-attest kunnen voorleggen: bij het te huur stellen, bij de publieke affichering ervan, op verzoek van een kandidaat-huurder en tot slot bij de aanvang van het huurcontract. Sommige vastgoedkantoren denken dat ze dit met bepaalde contractuele clausules kunnen omzeilen. Maar ze dwalen. Als de verhuurder of de vastgoedmakelaar bij die informatieplicht in gebreke blijft, kan de (kandidaat-)huurder een klacht neerleggen bij het Vlaams energie en klimaatagentschap (VEKA, de Vlaamse administratie bevoegd voor energie- en klimaatbeleid). Hiervoor bestaat een klachtenformulier dat terug te vinden is op het internet. De verhuurder riskeert dan een fikse boete. Alleen brengt VEKA je niet op de hoogte of de verhuurder of makelaar daadwerkelijk een boete heeft gekregen.

Het EPC-attest: wat en waarvoor?

De energieprestatie van een woning is afhankelijk van onder meer het type woning, de mate

van isolatie maar ook van het feit of de verwarmings- en andere elektrische toestellen al dan niet energiezuinig zijn. Op de attesten die vanaf 2019 worden opgemaakt, staat een label, gaande van A+ (heel energiezuinig) tot F (energieverslindend). Gemiddeld haalt een woning in Vlaanderen een energiescore D.

Daarnaast toont het EPC ook de berekende energiescore. Dat is het energieverbruik per jaar en per vierkante meter bruikbare vloeroppervlakte (kWh/m² per jaar). Het label en de energiescore hangen af van de muur-, vloer- en dakisolatie, van de ramen en deuren, van de installaties voor verwarming en het verwarmen van water, en die voor de koeling en ventilatie, van de aanwezige installaties op zonne-energie en heel soms ook van de verlichting. Het label en de energiescore houden geen rekening met het verbruikersgedrag of de gezinssamenstelling van de bewoners en kan dus in de praktijk afwijken van het verbruik op de uiteindelijke elektriciteitsfactuur. De energiescore wordt namelijk berekend op basis van een primair energieverbruik, dat uitdrukt hoeveel fossiele brandstoffen (aardgas, stookolie of steenkool) de aanwezige installaties gebruiken. De geldigheidsduur van een EPC-attest is, zoals gezegd, tien jaar. Na deze periode moet de verhuurder een nieuw attest laten opmaken door een energiedeskundige type A.





Verplicht attest voor de verhuring van een woning

Het energieprestatiecertificaat informeert de (kandidaat-)huurder in welke mate de woning energiezuinig is, zodat hij een doelbewuste beslissing kan nemen om de woning al dan niet te huren. Het ontbreken van deze informatie maakt echter de huurovereenkomst niet ongeldig. Wel riskeert de verhuurder, of makelaar, zoals we net hebben gezien, een geldboete die kan oplopen van 250 euro tot (bij herhaling en extreme hardnekkigheid) maar liefst 5.000 euro.

Sommige vastgoedmakelaars nemen in hun standaardhuurcontract een bepaling op dat het EPC-attest niet vereist is omdat er geen publieke tehuurstelling geweest is. Niet alleen is zo'n bewering hoogst ongeloofwaardig, ze is bovendien ongeldig. Bij zowel het tehuurstellen als de daadwerkelijke verhuring zelf, moet er steeds een EPC voorhanden zijn. Het betreft hier een bepaling van openbare orde die mee is ingegeven door klimaatdoelstellingen, zodat contractueel hieraan geen afbreuk kan worden gedaan.

Minimale kwaliteitsnormen qua energiezuinigheid

Ook al tast het ontbreken van een EPC de geldigheid van een huurovereenkomst niet aan, dan

nog kan er zich wel een probleem vormen als zou blijken dat de huurwoning erg energieverslindend is. De elementaire vereisten qua veiligheid, gezondheid en woonkwaliteit hebben het immers ook over de energiezuinigheid van de woning. De minimale energiescore varieert hier naar gelang van het type woning. Wanneer de EPC-energiescore gelijk of hoger is dan bepaalde grenswaarden, dan is het ontbreken van de vereiste dakisolatie op een dak van minstens 16 m², meteen een gebrek van categorie 2 op het technisch onderzoeksverslag dat door de wooncontroleur wordt ingevuld. En dat kan leiden tot een ongeschiktverklaring van de woning.

En we benadrukken: de verhuring van een ongeschikt verklaarde woning is een misdrijf. Momenteel is die normering nog erg (en zelfs belachelijk) schappelijk voor wie een dergelijke woning te huur aanbiedt, maar het staat in de sterren geschreven dat mogelijke sancties in de toekomst zullen worden aangescherpt. Ook al scoort de woning hoog qua energie, dan nog kan het ontbreken van dubbel glas als een gebrek van categorie 1 worden aangevinkt. Dat heeft weliswaar geen onmiddellijk nadelige gevolgen voor de verhuurder, op voorwaarde dat dit samen met andere mogelijke gebreken tot geen hogere score dan 6 leidt qua gebreken van categorie 1. Maar vanaf 1 januari 2023 komen er hier heuse donkerwolken opzetten voor de verhuurder, en dreigt het ontbreken van bijvoorbeeld dubbel glas in de woonlokalen (woonkamer, keuken of slaapkamers) te leiden tot een gebrek van categorie 2, met een risico op de ongeschiktverklaring van de woning.

Sanctie wanneer een verplicht EPC-attest er niet is

Bij de publieke affichering moet minstens het adres of de unieke code van het EPC-attest worden vermeld. Sinds januari 2019 kreeg het EPC een nieuw jasje. Het ziet er helemaal anders uit en bevat nieuwe informatie. Zo wordt het kengetal uitgebreid met een label en zijn de aanbevelingen een pak concreter geworden. Gaat het om een attest van vóór 2019, dan moet de energiescore (in kWh/m²) worden vermeld. Daartoe het attest van na 2019, dan moet ofwel het label (van A+ tot F) ofwel de energiescore waarop het label werd bepaald (in kWh/m²), worden gepubliceerd.

De (kandidaat-)huurder die geconfronteerd wordt met het ontbreken van een EPC-attest, kan dus, zoals eerder gezegd, klacht neerleggen bij veka, aan de hand van een standaard klachtenformulier dat je op de website van deze administratie terugvindt: check hiervoor <https://www.energiesparen.be/klacht-over-een-epc>. Je klacht blijft anoniem voor de verhuurder en vastgoedmakelaar. Als (kandidaat-)huurder hoef je dus normaal gezien geen schrik te hebben van mogelijke repercuussies. Wel is het zo, en dat vertelden wij ook in het begin, dat omwille van privacyredenen veka je niet zal informeren wat er met je klacht is gebeurd. Wat eigenlijk best wel jammer is. Maar als je nadien op een affiche of website plots wel de vermeldingen van het EPC-attest voor dezelfde woning ziet verschijnen, weet je alvast dat je klacht heeft opgebracht en dat de verhuurder of vastgoedmakelaar zijn lesje heeft geleerd.

Verhuisfeestje

'Laten we er een verhuisfeestje van maken', stel je voor, 'gewoon, met familie en vrienden de hele dag samen dozen inpakken, tillen en versleuren naar onze nieuwe huurwoning. En samen een laatste glas in onze oude woning.' Tot wanneer een vriendin de kartonnen doos laat vallen met het antieke servies dat nog van je grootmoeder was en veel geld op een gemiddelde tweedehandsmarkt zou hebben opgebracht. Niet dat je van plan was het te verkopen, want het was een echt erfstuk waar in de hele familie veel emotionele waarde aan werd gehecht. Wellicht verloopt de weg van het Huurdersblad naar je nieuwe adres minder problematisch. Je lidnummer, oud en nieuw adres doorgeven, zou moeten volstaan.



AF EN AAN — KNIPPERLICHTRELATIES IN DE SOCIALE HUUR

Hoe zit het als huurders uit elkaar gaan? Wie mag in de huurwoning blijven, en wie moet vertrekken? De woninghuurwet zegt hier bitter weinig over. In het nieuwe Vlaamse woninghuurdecreet wordt dit gedetailleerder uitgewerkt (zie Huurdersblad 242 en 243 – maart & juni 2020). Maar hoe zit dat in de sociale huur? Wat gebeurt er als sociale huurders uit elkaar gaan?



ders, zijn geen huurder maar bijwoner. Zij moeten niet aan de voorwaarden voldoen. Je inwonende vader mag, in binnen- of buitenland, wel over een eigen woning beschikken, en je meerderjarige zoon mag veel meer verdienen dan wat toegelaten is in de sociale huur. Maar opgelet: zijn inkomen wordt wel meegeteld voor de berekening van de sociale huurprijs. Bijwoners beschikken niet over een persoonlijk woonrecht. Dit betekent dat als de laatste huurder de sociale woning verlaat, of overlijdt, de bijwoner de woning dan ook (op termijn) moet verlaten.

Ook als de sociale huurder later, na aanvang van de huurovereenkomst, huwt of zijn partner laat inwonen, is dat nog steeds het geval. De nieuwe partner mag in dat geval ook geen eigen woning bezitten en samen moeten ze aan de inkomensvoorwaarden voldoen. Als iemand komt feitelijk samenwonen, dan wordt

die pas na een jaar geacht huurder te zijn. Het is pas op dat moment dat naar de voorwaarden wordt gekeken. De samenwoner moet worden gemeld aan de sociale huisvestingsmaatschappij, maar de nieuwe huurder hoeft de sociale huurovereenkomst niet mee te ondertekenen.

Relatiebreuk tussen sociale huurders

Net zoals bij iedereen kan ook de relatie tussen sociale huurders stuklopen. Wie mag in de woning blijven bij een relatiebreuk tussen zittende huurders? Als dit huurders overkomt die allebei over een persoonlijk woonrecht beschikken, is het in eerste instantie aan hen onderling om te bepalen wie kan of mag blijven. De sociale huisvestingsmaatschappij houdt zich buiten deze discussie. Komen ze er zelf niet uit, dan moeten ze naar de familierechtbank die hierin een beslissing moet vellen, waarbij onder meer

Sociale huur is anders geregeld dan private huur. In de private huur kunnen bijvoorbeeld vier mensen samen een huis huren of appartement (als *samenhuizer*), met één enkel huurcontract en met een gezamenlijk huishouden. In de ogen van de huurwet vormen die dan een gezin dat bestaat uit vier gelijkwaardige huurders met evenveel rechten en plichten. In de sociale huur is zo iets niet mogelijk. Daar bestaat een gezin uit maximaal twee huurders: de referentiehurder en zijn partner, ongeacht of ze gehuwd, wettelijk of feitelijk samenwonend zijn. Beide partners moeten samen aan de inschrijvings- en toelatingsvoorwaarden voor een sociale woning voldoen. Het gezamenlijk inkomen moet onder de grens zitten. Geen van beiden mag, al dan niet gedeeltelijk, in binnen- of buitenland, een eigen woning bezitten.

De andere gezinsleden, zoals inwonende meerderjarige kinderen, ouders of grootou-



ook rekening kan worden gehouden met het hoederecht over de kinderen. De huurder die de woning verlaat, zal een opzegging aan de sociale huisvestingsmaatschappij moeten richten. Sociale huurders kunnen de huurovereenkomst elk voor zichzelf opzeggen. Aangezien de andere huurder blijft, loopt de huurovereenkomst verder. Er is in dit geval geen opzeggingstermijn vereist. De maand die volgt op de aangeteken-

de opzeggingsbrief, is de vertrekkende niet langer gebonden aan de huurovereenkomst. De relatiebreuk zal normaal gezien ook gevolgen hebben voor de berekening van de huurprijs, omdat er een inkomen wegvalt.

Gaat het om een relatiebreuk tussen de referentiehuurder en de feitelijk samenwonende partner die na de aanvang van de huur is komen bij

wonen, dan wordt er gekeken hoelang die partner al feitelijk samenwoont. Want pas na een jaar wordt de feitelijk samenwonende partner volwaardig huurder met een persoonlijk woonrecht. Tot dat moment is die geen huurder maar bijwoner. Bijwoners hebben geen persoonlijk woonrecht op de sociale huurwoning. In dit geval mag enkel de huurder blijven en moet de partner de woning verlaten.

Sociale huurders opnieuw bij elkaar

Het leven kan soms wispelturig zijn. Wanneer uiteengegane sociale huurders dan opnieuw bij elkaar zijn, mag de (ex-)partner terugkeren naar de sociale huurwoning, op voorwaarde dat ze samen nog steeds aan de toelatingsvoorwaarden voldoen. Die partner is dan opnieuw van rechtswege huurder en er zal opnieuw rekening worden gehouden met zijn of haar inkomen voor de berekening van de huurprijs. Komt de (ex-)partner (eerst) feitelijk samenwonen, dan wordt die in principe pas na een jaar opnieuw huurder. Het is pas op dat moment dat er zal worden getoetst naar de toelatingsvoorwaarden. Zijn of haar inkomen telt wel meteen mee bij de berekening van de huur.



Miniserie 'Zoom op sociale huur'

VIVAS, het netwerk van sociale huurders, lanceerde een miniserie waarin wordt ingezoomd op de woonsituatie van sociale huurders. Er werd de laatste maanden door verschillende politici over de sociale huurmarkt gesproken. Jammer genoeg gebeurde dat zonder veel rekening te houden met de sociale huurder zelf. VIVAS vond het tijd dat sociale huurders zelf aan het woord komen. Dat doen ze in hun miniserie 'Zoom op sociale huur'. Het vaak onrealistisch en ongenueanceerd beeld dat wordt geschetst van wonen in een sociale woning, konden we de laatste maanden nog maar eens ervaren in het publieke debat over het Vlaamse sociale woonbeleid. De vooroordelen waar sociaal wonen en sociale huurders mee te kampen krijgen, zijn nog steeds sterk aanwezig. Sociaal wonen zou een 'ticket-4-life' zijn of een 'hangmat'. Sociale huurders voelen zich telkens opnieuw bestempeld als profiteurs of fraudeurs.

Imago sociaal wonen

Sociaal wonen geeft huurders echter stabiliteit en zekerheid. Het geeft deze alleenstaanden en gezinnen de kans om hun leven terug in eigen handen te nemen. Als het over sociaal huren gaat, wordt er altijd met een vergrootglas gezocht naar de uitzondering, terwijl zovele sociale huurders gewone mensen zijn die hun leven proberen vorm te geven. Met deze miniserie wil VIVAS het beeld over de sociale huur en zijn huurders bijstellen en een eerlijke kijk brengen op het wonen in een sociale woonwijk.

De negen huurders in de filmpjes vertellen over het samenleven in hun buurt, over de kwaliteit van hun woning, de betaalbaarheid en de woonzekerheid. Ze vertellen ook hoe de communicatie met en de dienstverlening van hun huisvestingsmaatschappij verloopt. Ze bespreken ook op welke manier ze inspraak krijgen of hoe ze zelf initiatieven nemen in hun wijk. Ook over de lastige coronatijden en de hervorming naar de nieuwe woonmaatschappij laten ze zich horen.

De miniserie kan je volgen via de Facebook-pagina van VIVAS.

WWW.HUURDESBOND.BE

Je kan je het amper nog voorstellen, maar er is een tijd geweest toen het internet nog niet tot in elke huiskamer was doorgedrongen. En dat je je informatie over alles wat met huren te maken had, actief moest gaan opzoeken in bijvoorbeeld de gemeentelijke bibliotheek. Je moest dus daadwerkelijk de deur uit! Vandaag de dag daarentegen kan je op de website van de huurdersbonden vanuit je luie zetel al je broodnodige huurinformatie plukken. Meer zelfs, je kan je er zelfs inschrijven op onze digitale nieuwsbrief zodat je zelfs niet langer actief opzoekingswerk moet verrichten.



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/
Spreekuren

- Gent (Sint-Amandsberg)* > iedere maandagnamiddag, en dinsdag-, donderdag- en vrijdagoverdag & elke donderdagavond tussen 17 en 19.30 u telkens na afspraak
- Aalst* > iedere dinsdagavond tussen 15 en 18 u, telkens na afspraak (Werf 9)
- Eeklo* > iedere dinsdagavond tussen 14 en 17 u, telkens na afspraak (Moeie 16 A)
- Ronse* > elke maandag tussen 13.30 en 16 u, telkens na 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 13.30 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 en elke dinsdagavond tussen 17.30 en 19 u na afspraak
- Dendermonde* > elke maandag van 9 tot 11 u (Woonwinkel, Franz Courtensstraat 11) zonder afspraak en elke tweede en vierde dinsdagavond van 17 tot 18.30 u na afspraak (Sociaal Huis, Gentssesteenweg 1)
- Beveren* > elke eerste en derde donderdag na afspraak (Oude Zandstraat 92)

Leden Men kan lid worden door storting van 20 € 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 (nieuw!) 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 (nieuw!)
- Mechelen* > vrije spreekuren elke eerste, derde en vijfde maandag van 10 tot 12 u en elke tweede en vierde maandag van 17 tot 19 u (Sociaal Huis, Lange Schipstraat 27, Mechelen)
- Willebroek* > elke tweede en vierde (nieuw!) 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

(**NIUW!**) Campus Blairon 714 / Gebouw Europeion (tweede verd.) – 2300 Turnhout – tel.: 014/44.26.76 – fax: 014/44.26.77 – e-mail: hhh@skynet.be

Spreekuren

- Turnhout* > vrije spreekuren: dinsdag- en donderdagvoormiddag van 9 tot 12 u en maandagavond van 17 tot 19 u
afpraak: maandag- en vrijdagvoormiddag van 9 tot 12 u en dinsdag- en donderdagnamiddag van 13 tot 15 u
- Mol* > elke maandag van 13.30 tot 15.30 u (Gemeentelijk Centrum 't Getouw, Molenhoek)
- Geel* > elke tweede en vierde dinsdag van 9.30 tot 12 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

Blankenbergse Steenweg 155 – 8000 Brugge – tel.: 050/33.77.15 – 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, ingang via Budastraat 35)
- Roeselare* > zonder afspraak: maandag van 16.30 tot 18.30 u en woensdags van 10 tot 12 u (Gasthuisstraat 10, Welzijnshuis)
- Ieper* > zonder afspraak elke donderdag van 14.30 tot 17.30 (NIUW AC Auris, Ter Waarde 1)
- Diksmuide* > zonder afspraak elke maandag van 10 tot 12 u (administratief centrum, Heernisse 6)

Leden Je kan lid worden door storting van 15 € (inclusief het Huurdersblad) op rekeningnummer BE48 0011 3925 8027.

STEUNPUNT OOSTENDE

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

Spreekuren

Zonder afspraak dinsdag tussen 14 en 16.30 u en donderdag tussen 15 en 19.30 u
Op afspraak maandag van 14 tot 16 u vrijdag van 13 tot 16 u

Leden Je kan lid worden door storting van 15 € (inclusief het Huurdersblad) op rekeningnummer BE48 0011 3925 8027.

HUURDERSBOND VLAAMS-BRABANT

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

Spreekuren

- Leuven* > vrije spreekuren op donderdag van 9 tot 12 en van 13 tot 15 u (gelieve 30 minuten voor sluitingstijd aanwezig te zijn)
na afspraak maandag van 12.30 tot 14.30 u en van 17 tot 21 u, woensdag van 10 tot 12 u en van 14 tot 17 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 euro 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 20 bus 4, 3500 Hasselt – tel.: 011/33.35.76 – huurderssyndicaat@huurderssyndicaat.be

Spreekuren

- Hasselt* > elke maandag van 18 tot 21 u (inschrijving nieuwe leden tot 20.30 u) en dinsdag van 13 tot 16 u
(inschrijving nieuwe leden tot 15.30 u) zonder afspraak en alle andere dagen van 9 tot 12 en van 13 tot 16 u op afspraak.
- Leopoldsborg* > donderdag van 9 tot 12 u op afspraak (Koningin Astridplein 37)
- Beringen* > maandag van 16 tot 19 u op afspraak (stadhuis, Collegestraat 1) Nieuw!
- Genk* > dinsdag en donderdag van 13 tot 16 u (Sociaal huis, Stadsplein 1)
- Maaseik* > maandag van 14 tot 16 u op afspraak (ocmw, Mgr. Koningstraat 8)
- Houthalen-Hechteren* > elke eerste en derde woensdag van 9 tot 12 u op afspraak (Pastorijstraat 30)
- Tongeren* > elke tweede en vierde woensdag van 13.30 tot 16 u op afspraak (Nieuwe Volksbond, Mombertstraat 11)
- Lanaken* > elke woensdag van 13.30 tot 16 u op afspraak (Gemeentehuis, Jan Rosierlaan 1)

Leden Het basislidgeld bedraagt 20 euro: betaling ter plaatse of via overschrijving op BE09-0011-3960-0557

Huuradvies Brussel

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

Met de coronamaatregelen kan het zijn dat de spreekuren zoals hier vermeld, verstoord zijn. Bel daarom altijd eerst naar je lokale huurdersbond of de spreekuren hieronder nog gelden. De meeste huurdersbonden geven bijvoorbeeld ook nog advies via e-mail, telefoon of video call.