



P802005

Drukwerk tegen
verlaagde taks

Afgiftekantoor
Antwerpen X



PB- PP
BELGIE(N) - BELGIQUE

HUURDEERSblad Hb

Het Huurdersblad › verschijnt driemaandelijks › NUMMER 246 › maart – april – mei 2021 – ›lentenummer › v.u. Filip Tollenaere, Grondwetlaan 56b, 9040 Sint-Amandsberg

Digitaal platform voor kandidaat-huurders > 6

Kwaliteitsbewaking in een nieuw jasje > 8

Sociale huur in een nieuw jasje > 12

Uithuiszetting met fatale afloop > 18

HUURDERSblad is een uitgave van de huurdersbonden.

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

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

www.huurdersbond.be



Relevante stukken over huren en wonen door Geert Inslegers, Nik Somers, Filip Tollenaere, Bart Van Loenhout en Joy Verstichele, afbeeldingen van Tom.

Nog steeds meer dan 16.000 exemplaren van dit Huurdersblad, zowel gedrukt als digitaal. Wil je het Huurdersblad voortaan digitaal ontvangen, stuur dan een mailtje naar je plaatselijke huurdersbond.

Het nieuwe Huurdersblad (nummer 247 al!) is er voor de tweede helft van juni 2021.

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

OPLETTEN MET HEKSENJACHT (KIJK MAAR NAAR NEDERLAND)

De Vlaamse regering is van plan om de komende jaren de zogenaamde fraude tegen sociale huurders met een woning of woningbouwgrond in het buitenland op te voeren. Vlaams minister van wonen Matthias Diependaele wil hiervoor alvast vijf miljoen euro uittrekken.

Volgend jaar willen de Vlaamse regering en het parlement ook een wetgevend kader uitwerken waardoor, zoals in Nederland, een beroep kan gedaan worden op buitenlandse detectivebureaus. Ondertussen hebben enkel sociale huisvestingsmaatschappijen reeds de vlucht vooruit genomen, zoals het Antwerpse Woonhaven, dat de medewerking vraagt van het Nederlandse detectivebureau *Soza Xpert*. Dat schakelt op zijn beurt plaatselijke advocaten of medewerkers in Turkije of Marokko in, om op zoek te gaan naar buitenlandse eigendommen van sociale huurders die in Vlaanderen wonen. In een concreet dossier wou de Turkse advocaat die was belast met de opsporingen, zijn identiteit zelfs niet eens kenbaar maken. De vonnissen die tot nu toe gepubliceerd zijn, stellen de sociale huisvestingsmaatschappij veelal in het gelijk en laten de sociale huurovereenkomst ontbinden wegens het frauduleus verzwijgen van informatie waardoor men onterecht een sociale huurwoning heeft verkregen.

Sinds het zogenaamd Antigoonarrest van het Hof van Cassatie is zelfs een onrechtmatig verkregen bewijs niet langer automatisch ongeldig en onbruikbaar, als vaststaat dat de betrouwbaarheid van het bewijsmiddel niet is aangetast of het recht op een eerlijk proces niet wordt aangetast.

Toch merken we dat de rechtbanken in beroep stilaan kritische kanttekeningen beginnen te maken. Zo doet Woonhaven een beroep op een bekend strafpleiter om de nodige druk uit te oefenen op sociale huurders met een migratieachtergrond, opdat ze toestemming zouden geven tot zo'n onderzoek. Zowel de rechtbank van Antwerpen in beroep als ook de Gegevensbeschermingsautoriteit achten dergelijke werkwijze niet verzoenbaar met de privacywetgeving, en meer bepaald de *Algemene Verordening Gegevensbescherming*. Om die reden wees het hof van beroep van Antwerpen de vordering van Woonhaven af om de hoge onderzoekskosten (4.527,05 euro) op de huurders te verhalen.

We kunnen ons niet van de indruk ontdoen dat de overheid laaghangend fruit aan het plukken is. Tot op heden gaat het over diverse woningen, appartementen en bouwgronden. Maar wat als het slechts om gedeeltelijke eigendommen zou gaan die, om zich in regel te stellen, aan de kinderen zouden kunnen worden geschonken? Of wat als het enkel een bouwgrond betreft, waarvan bij gebreke aan ruimtelijke uitvoeringsplannen de bestemming onduidelijk is, of wat als het een bouwvallige constructie betreft? Gaat het hier dan nog om een woonbehoeftigheidstoets of veeleer een vermogenstoets? En waarom is er dan geen probleem als die woning wordt verkocht en dus wordt omgezet in roerend vermogen? Of komen de spaarcentjes van sociale huurders nu ook al in het vizier?

In Nederland heeft onlangs het kabinet (de regering) collectief ontslag genomen toen bleek dat de Nederlandse belastingdienst volledig was doorgeschoten in zijn onderzoeken naar fraude met kinderbijslag- en huurtoelagen. De hardnekkigheid waarmee deze overheidsdienst overal fraude zag, heeft ertoe geleid dat vele burgers, onder wie bijzonder veel gekleurde medemensen, in de armoede zijn gestort. Wat deze burgers ook aandroegen, het werd door de Nederlandse overheidsdienst hautain opzijgeschoven. Laat ons dus in Vlaanderen hier lessen uit trekken en vooral deze weg niet opgaan.



› 19 mei 2018: herdenkingsmars voor overleden sociale huurder Lamine Bangoura (foto © Belgalmage)

CORONA: MOTIEF VOOR VERLENGING WEGENS BUITENGEWONE OMSTANDIGHEDEN

Verhuurder en huurder sluiten op 22 september 2012 een huurovereenkomst voor negen jaar voor een pand in Gent. In zijn brief van 16 december 2019 zegt de verhuurder de huur op met ingang van 1 januari 2020 om te eindigen op 30 juni. Het motief voor deze opzegging is de bewoning door zijn dochter iv. In een brief van 4 april 2020 geeft de verhuurder zijn akkoord met de door de huurder aangevraagde verlenging van de huur tot uiterlijk 10 augustus 2020.

Opnieuw in een aangetekende brief van 30 juni vraagt de huurder een verlenging wegens buitengewone omstandigheden tot 10 november 2020. Als reden voor deze verlenging roept hij enerzijds zijn hoge leeftijd in en anderzijds, door de coronabeschermingsmaatregelen, de moeilijkheden in zijn zoektocht naar een andere woning.

De verhuurder gaat niet akkoord met deze laatste aanvraag tot verlenging. Bij verzoekschrift, ingeleid op 17 juni 2020, vordert hij de geldigverklaring van de opzegging en machtiging tot uithuiszetting van de huurder. Deze laatste betwist de geldigheid van de opzegging niet maar vordert de buitengewone verlenging van de huur zoals gevraagd in zijn laatste aangetekende brief. Verhuurder (en tevens eisende partij) beweert dat volgens het Vlaamse woninghuurdecreet een tweede buitengewone verlenging niet mogelijk is.

De vrederechter stelt dat de verhuurder zich tot

tweemaal toe vergist. Vooreerst is niet het woninghuurdecreet van toepassing maar wel de federale woninghuurwet. Het gaat per slot van rekening om een huurcontract dat gesloten werd voor bepaalde duur voor 1 januari 2019. Bovendien bepaalt dat Vlaams woninghuurdecreet, dat op dit punt niet afwijkt van de regeling van de woninghuurwet: *'De huurder kan maar één aanvraag om hernieuwing van de verlenging indienen onder dezelfde voorwaarden'*. Terwijl de woninghuurwet onder meer stelt: *'Slechts één aanvraag om hernieuwing van de verlenging kan worden ingediend onder dezelfde voorwaarden'*.

De vrederechter besluit dus dat na de eerder verkregen verlenging, de huurder wel degelijk een tweede maal deze hernieuwde aanvraag kon doen. Deze tweede aanvraag dateert van 30 juni zodat deze tijdig is aangevraagd. Bovendien verliest de verhuurder uit het oog dat door het besluit van de Vlaamse regering van 27 maart 2020 'houdende maatregelen voor de private en sociale huurmarkt ten gevolge van de maatregelen genomen door de Nationale Veiligheidsraad vanaf 12 maart 2020 inzake het coronavirus', de huurder ook bij e-mail een verlenging wegens buitengewone omstandigheden kan vragen en dat deze aanvraag ook nog kan gebeuren tijdens de maand voor de vervalddag van de huur. De aanvraag tot verlenging is dus rechtsgeldig gebeurd.

De verlenging wegens buitengewone omstandigheden is een gerechtelijke opschorting van de

gevolgen van een opzegging van een bestaande overeenkomst, gesteund op billijkheidsoverwegingen en waarbij de rechter de belangen van zowel verhuurder als huurder moet afwegen. De vrederechter stelt vast dat de verhuurder geen enkel concreet element over de woonsituatie van zijn dochter aanbrengt, zodat niet kan worden nagegaan of zij zich in een behartigenswaardige woonsituatie zou bevinden. Terwijl wel vaststaat dat de hele bevolking zich moest houden aan de door de overheid getroffen noodmaatregelen. De zoektocht naar een huurhuis werd niet als essentieel weerhouden. De vastgoedmarkt lag bijna drie maanden stil. En de huurder, gezien zijn leeftijd, behoorde/behoort tot de risicogroep zodat hij zich ook na de opstart van de vastgoedsector (op 11 mei 2020) gedeisd moest houden. De opmerking van de verhuurder dat de huurder vanaf 11 mei 2020 op huizenjacht kon gaan, is dus misplaatst en niet pertinent.

De coronacrisis met de noodmaatregelen van overheidswege, de hoge leeftijd van de huurder en het feit dat hij alleenstaand is, waarbij een zoektocht naar een aangepaste woning binnen het beschikbare budget geen evidentie is, zijn gecombineerde elementen die een bijkomende (en laatste) buitengewone huurverlenging verantwoorden.

Bron: Vred. Gent (I) 16 juli 2020, *Huur*, 2020, nr. 3, blz. 180-182



Opmerking

Merken we op dat een gelijkaardige bepaling in het besluit van de Vlaamse regering van 23 oktober 2020 houdende maatregelen voor het Vlaamse woonbeleid ten gevolge van de beperkende coronavirusmaatregelen (mogelijkheid van verlenging vragen per e-mail en ook tijdens de laatste maand voor het verstrijken van de opzegging) GEEN toepassing kan vinden wegens ontbrekende wettelijke (decretale) nooddecreet gestemd door het Vlaams parlement. Het Vlaams Huurdersplatform, samen met de huurdersbonden, heeft dit gesignaleerd maar de Vlaamse regeringspartijen (N-VA, CD&V en Open VLD) gaven niet thuis.

HUURDER / VERHUURDER:

WIE HEEFT GELIJK, WIE KRIJGT GELIJK?

Waarom iemand zo nodig herinnerd wil worden? Ik ben uit te wissen, zo bepeinst de overbuurvrouw tijdens het wekelijkse aperitief op dinsdagochtend. Ik wil zo min mogelijk voetsporen achterlaten, behalve dan dat ik deze woning proper wil teruggeven als ik hier ooit verhuis. Maar daar staat tegenover dat de verhuurder ook zijn deel moet doen. De muren in de badkamer moeten al jarenlang dringend opnieuw nog eens worden betegeld. Waarom verwaarloost hij zijn eigen woning zo, en belangrijker, kan ik hier iets aan doen? Pols even bij je huurdersbond, die gaan je wel verder op weg kunnen zetten.

Verborgene gebreken vs. woninghuurdecreet

Lies huurt al anderhalf jaar een leuke woning in het bestuurlijk *kwartier* van Zelzate, de havengemeente die doormidden wordt gesneden door het zeekanaal Gent-Terneuzen. Sinds kort zit ze evenwel met een vervelend probleem. Na een jaar ontvangt ze de eerste eindafrekening van het waterverbruik, waaruit blijkt dat ze een veelvoud heeft verbruikt vergeleken met haar vorige woning. En dat vindt ze vreemd, want nu kan ze douchen, waar ze vroeger een bad moest nemen. Ze had zich dus aan een lager verbruik verwacht. Ze spreekt haar verhuurder hierover aan, en na een tijdje ontdekken ze dat het meerverbruik te wijten is aan een lek in de leiding onder de vloer. Met de nodige overlast

worden de herstellingen uitgevoerd. Dat is nu gelukkig achter de rug, maar ze vraagt zich af of ze de verhuurder ook kan aanspreken over dat meerverbruik. Het ging per slot van rekening over een herstelling te zijnen laste. Kan ze hem dan ook nog aanklappen voor de gevolgschade (= het meerverbruik)?

Scheurtjes in het pleisterwerk, vlekken op het plafond... dit zijn allemaal gebreken die een voorzichtige kandidaat-huurder ziet wanneer hij een woning bezichtigt. Veel contracten bepalen dat je als huurder de staat en de zichtbare gebreken van de woning aanvaardt. Dergelijke clausules zijn geldig, zolang het niet gaat om de minimale woonkwaliteitsnormen. Er zijn echter ook gebreken die je bij een eerste bezichtiging niet opmerkt, maar achteraf wel voor slechte

verrassingen zorgen. Denk maar aan vochtigheid in de muren of een verwarming die niet naar behoren werkt... Wat kan je als huurder bij dergelijke gebreken doen? Je kan ofwel eisen dat de verhuurder de nodige herstellingswerken uitvoert, samen met een vergoeding wegens gederfd huurgenot. Ofwel gaat het om een ernstig verborgen gebrek (bijvoorbeeld een lekkende waterleiding onder de vloer zodat alles moet worden opengemaakt). In dat geval kan de huurder de ontbinding vorderen, samen met een schadevergoeding. Ook al was de verhuurder niet op de hoogte en is hij te goeder trouw, dan wordt hij toch nog aansprakelijk gesteld. Maar veel contracten bepalen dat de verhuurder niet verantwoordelijk is voor gevolgschade door verborgen gebreken. Deze bepaling is geldig, zodat – tenzij de verhuurder wel op de hoogte was van het gebrek bij het sluiten van het contract – de huurder dan geen recht op vergoeding kan laten gelden. Wel moet de verhuurder de nodige herstellingen uitvoeren.

Maar mijn contract valt onder het nieuwe Vlaamse woninghuurdecreet, haalt Lies aan, en daar wordt dwingend geregeld wie welke herstellingen moet uitvoeren. Het contract kan met andere woorden van deze regeling niet afwijken. Dat klopt, maar dat woninghuurdecreet zegt niets over verborgen gebreken. In dat geval moet toch nog naar het gemeen huurrecht worden gegrepen, zoals bij contracten onder de woninghuurwet. En dat is wat deze materie betreft, van aanvullend recht, zodat hiervan ook kan worden afgeweken in contracten die onder het woninghuurdecreet vallen. De verhuurder moet weliswaar de nodige herstellingswerken uitvoeren, maar hij kan niet worden verplicht om de huurder schadeloos te stellen voor de gevolgschade als dit zo uitdrukkelijk in het contract zou staan. Onze huurster gaat haar contract nog eens van onder het stof moeten halen.

Samenhuizen in het woninghuurdecreet

Twee vriendinnen, Najet en Nora, studeren in de zomer van 2019 af. Ze vinden snel een job en besluiten samen een leuk appartement te zoeken. Ze vonden er een mooi met twee



slaapkamers vlakbij het Antwerpse stadspark, voor een maandelijkse huurprijs van 900 euro. Enige tijd later krijgt Najet een aanbieding voor een nieuwe job in Brugge. Een kans die ze niet zomaar kan laten liggen. Met veel spijt in het hart gaat ze Antwerpen verlaten. Sinds de invoering van het nieuwe woninghuurdecreet is het voor feitelijke samenwoners mogelijk om hun deel van de huur éézijdig met drie maanden op te zeggen. Een maandelijkse huurprijs van 900 euro is voor Nora te veel van het goede om voor lange tijd alleen te betalen. Maar geen nood, al snel vinden zij iemand die het huuraandeel van Najet wil overnemen. Zij brengen de verhuurder daarvan onmiddellijk per e-mail op de hoogte. Nadat zij enkele weken later nog steeds geen antwoord hebben gekregen, besluit Nora hem toch maar eens op te bellen. Dit leidt tot een zeer ongemakkelijk gesprek, waarbij hij zich zeer defensief opstelt. Om één of andere vage reden is hij niet bereid om de nieuwe kandidaat-huurder te aanvaarden.

Nora en Najet besluiten hierop toch maar eens hun licht op te steken. Ze ontdekken dat de verhuurder niet zomaar zonder reden zijn veto kan stellen tegen een nieuwe huurder. Indien een nieuwe huurder wordt voorgesteld en de verhuurder (of één van overblijvende huurders) hier binnen een termijn van drie maanden niet mee instemt, dan kan de vertrekkende huurder deze kwestie voorleggen aan de vrederechter. Die kan de toetreding van de nieuwe huurder tot het contract enkel weigeren indien deze onvoldoende financiële waarborgen kan bieden voor de betaling van de huur. De twee andere wettelijke redenen om te weigeren (blijvende huurder gaat niet akkoord of de woning is te klein indien er een nieuwe huurder bijkomt) zijn hier niet van toepassing. Nora en Najet weten wat hen te doen staat. Zij zullen alvast starten met de verhuurder uit te nodigen op een minnelijke schikking bij de vrederechter. Eens zien of hij daar ook zo moeilijk zal blijven doen...

Opzegging door erfgenaam na overlijden broer

Yves woonde ruim twaalf jaar in een huurappartement op de zevende verdieping op de Antwerpse Linkeroever met een geweldig zicht op de Scheldebocht. Nadat hij enkele maanden met pensioen was, komt hij plots

en onverwacht te overlijden na een hartfalen. Yves was een alleenstaande man zonder kinderen. Als enige erfgenaam dient Kris het huurcontract van zijn broer dan ook op te zeggen. Deze wordt namelijk niet automatisch ontbonden door het overlijden van de huurder. Uiteraard wil Kris zo snel en goedkoop mogelijk van het contract af. Hij verstuurt onmiddellijk een opzeggingsbrief naar de huisbaas waarin hij meedeelt dat het contract zal eindigen na een opzeggingstermijn van één maand. Hij baseert zich hiervoor op het contract zelf, dat voorziet dat bij overlijden van de huurder het door de erfgenamen beëindigd kan worden mits een aangetekend schrijven één maand op voorhand. Kris staat perplex wanneer hij een brief terugkrijgt waarin hem wordt gemeld dat het om een standaard contract van negen jaar gaat, waarop de wettelijke opzeggings-termijnen van toepassing zijn en onverkort van kracht blijven (lees: drie maanden voor de huurder). Verder omschrijft de huisbaas dat de in het contract bepaalde opzeggingstermijn vaagweg als een soort *meldingstermijn* moet worden beschouwd, zonder verdere details.

Zo'n reactie had Kris niet verwacht. In het contract zijn partijen een opzeggingstermijn van één maand overeengekomen. Wanneer deze jammerlijke gebeurtenis dan plaatsvindt, zou deze contractuele bepaling niet geldig zijn, of toch buitenspel kunnen worden gezet? Kris gaat op onderzoek uit. Hij verneemt dat de zaken niet zo eenvoudig liggen als ze op het eerste gezicht lijken. Partijen zijn weliswaar gebonden door het contract, maar anderzijds is er de opzegging van drie maanden zoals bepaald in de woninghuurwet. Deze wet is van dwingend recht, wat in beginsel wil zeggen dat er contractueel niet kan van worden afgeweken. De verhuurder zou als *beschermde* contractpartij in theorie de geldigheid van het contract kunnen betwisten en zich beroepen op de opzegging van drie maanden uit de wet. Kortom, de juridische interpretatie van deze tegengestelde bepalingen is voor discussie vatbaar. Finaal komt het de vrederechter toe om te bepalen of de contractueel bepaalde opzeggingstermijn van één maand wel degelijk van kracht is. Uiteindelijk hoeft Kris zich gelukkig niet in een juridisch kluwen te storten: binnen diezelfde maand wordt er immers een nieuwe huurder gevonden. Alle mogelijke verdere discussie over een langere opzegging kan hiermee worden afgesloten.



HET HUURBOEK NA HET VLAAMSE WONINGHUURDECREET

Na de laatste staatshervorming werd ook het huurrecht een Vlaamse aangelegenheid. Op 1 januari 2019 zag het nieuwe Vlaamse woninghuurdecreet het levenslicht. Het is van toepassing op elk schriftelijk contract dat gesloten (= ondertekend) werd vanaf 1 januari 2019 en de op dat moment lopende mondelinge huurovereenkomsten. Schriftelijke contracten 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 regels van toepassing op huren op een toegankelijke wijze toe te lichten. Alle kanten van het huren komen aan bod. In het vernieuwde huurboek bespreken we daarom niet alleen het gemeen huurrecht, de woninghuurwet en het 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 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 klare taal uiteengezet wat de huurder kan doen wanneer hij met een probleem wordt geconfronteerd. Het is een boek zowel voor particuliere huurders als voor wie professioneel te maken krijgt met huurproblemen. Het boek is gegroeid uit de dagelijkse praktijk van de huurdersbonden en wordt gekruid met handige tips, in het oog springende voorbeelden en handige modelbrieven.

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

DIGITAAL PLATFORM VOOR KANDIDAAT-HUURDERS

Het witte konijn uit de toverhoed van de Vlaamse regering tegen discriminatie op de private huurmarkt of een nieuwe aanslag op je privacy?

De toegang tot behoorlijke huisvesting is een grondrecht. Maar dat recht op wonen is niet iedereen even vlot gegund. Zo botsten veel mensen op de botte muur van discriminatie in hun zoektocht naar een nieuwe huurwoning. Slachtoffers zijn meestal mensen zonder arbeidscontract, mensen met een vreemde naam of tongval en alleenstaande ouders. Toch is discriminatie verboden. Maar hoe pak je zo iets doeltreffend aan?

De Vlaamse regering worstelt al langer met de aanpak van discriminatie. Tijdens een interview in *Huurdersblad* 242 (maart 2020) beklemtoonde Vlaams minister voor wonen, Matthias Diependaele (N-VA), ons dat de overheid in elk geval niet aan praktijktesten en mysterycalls mag doen om discriminatie op de private huurmarkt aan te pakken. 'Discriminatie moet weliswaar worden aangepakt, maar daar zijn vandaag andere juridische middelen voor,' zo zei hij. Afgelopen voorjaar was er in de Vlaamse regering zelfs sprake van een heuse minicrisis, omdat Vlaams minister voor samenleven (Bart Somers, Open vld) zich plots wel heel erg *pro* praktijktesten uitsprak. Conclusie van de regeringspartijen: er moest dus dringend naar een alternatief worden gezocht.

Correspondentietest op de huurmarkt?

De Vlaamse regering beweert ondertussen een nieuwe manier te hebben gevonden om mogelijke discriminatie in kaart te brengen, met name de correspondentietest, een soort van fictieve



sollicitatie of aanmelding voor een woning. Deze correspondentietest komt van een expertencomité dat werd aangesteld om een onafhankelijk academisch monitoringsysteem uit te werken. Het is een soort van geschreven praktijktest, hoewel het zeker zo niet mag worden genoemd. Terwijl Vlaams minister voor economie, Hilde Crevits (CD&V), wel voorstander is om die nieuwe test te gebruiken op de arbeidsmarkt, weigert de minister voor wonen mee in dit systeem in te stappen. Hij gaat voor een andere oplossing. Samen met de Confederatie van Immobiliënberoepen (CIB) werd de zogenaamde *Clee*-tool uitgewerkt. Dat is een soort van digitaal platform (een variant op mijnhuurprofiel maar minder verregaand, zie verder) dat gedetailleerde informatie van kandidaat-huurders aan de verhuurder verschaft. 'Dankzij deze tool kan een verhuurder een betere inschatting maken en wordt hij niet langer misleid door (vreemde) namen.' Bij de voorstelling werden twee centrale doelstellingen in het licht gesteld. Enerzijds moet het de drempel tot de huurmarkt voor kandidaat-huurders verlagen, en anderzijds moet het de kandidatuur van de consument *objectiveren*, zodat iedereen een gelijke kans krijgt.

Tot zover wat ze hier zelf over hebben te zeggen. Maar het betekent natuurlijk wel dat een



kandidaat-huurder opnieuw een heleboel informatie over zichzelf moet doorgeven aan de makelaar of verhuurder.

Opeisbare gegevens kandidaat-huurder

Welke documenten mag de verhuurder nu allemaal opvragen van een kandidaat-huurder? Het Vlaams woninghuurdecreet biedt ons hier een antwoord op. Het bepaalt dat een verhuurder van een kandidaat-huurder alleen de documenten mag opvragen die noodzakelijk zijn om na te gaan of hij zijn huurdersverplichtingen zal kunnen nakomen. De gevraagde informatie mag niet verder gaan dan noodzakelijk is. Het gaat hier bijvoorbeeld om documenten die zijn identiteit, zijn woonplaats en zijn inkomen aantonen. Het opvragen van documenten die peilen naar zijn gezondheidstoestand of gerechtelijk verleden, is verboden, aangezien dat niet relevant is voor de verhuurder om na te gaan of iemand aan zijn huurdersverplichtingen zal kunnen voldoen.

digitale kandidatuurstelling





De vastgoedsector werkt al langer met inlichtingenfiches die hierin een stuk verder gaan. Zo staat het opvragen van informatie aangaande de werkgever of de huidige verhuurder van de kandidaat-huurder, op zeer gespannen voet met de privacywetgeving. De verhuurder mag wel nagaan of de huurder voldoende solvabel is om de huur te kunnen betalen en mag dus informatie opvragen over de hoogte van het inkomen. En moet je ook documenten toevoegen aan de inlichtingenfiche, zoals het bewijs van solvabiliteit (loonfiche, aanslagbiljet, bewijs van vervangingsinkomen, solvabiliteitsattest van de bank...), en het bewijs van de betaling van de laatste drie maanden huur? Hierbij heeft de toenmalige Vlaamse minister van wonen, Liesbeth Hermans (N-VA) bij de bespreking in de parlementaire commissie wonen bevestigd dat het opvragen van deze bewijsstukken geen overdadige informatie is, en verwees ze hierbij naar het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, waar dit reeds mocht.

Digitaal = efficiënt?

Verschillende vastgoedkantoren maken sinds kort ook gebruik van een digitale variant van de inlichtingfiche: *mijnhuurprofiel*. Vooraleer je een bezoek kan brengen aan een woning, word je gevraagd om – éénmalig – een digitaal huurdersprofiel aan te maken op het internet. In enkele muisklikken moet je hierbij je wensen kenbaar maken, bijvoorbeeld met hoeveel personen (en huisdieren) je wilt huren. Ook je inkomen moet online worden ingevuld. Aan de hand van je specifieke profiel bekijkt de makelaar dan of een woning waarin je interesse

toont, overeenkomt met de gegevens die je hebt ingevuld. Op die manier worden dan enkel bezichtigingen gepland die geschikt zijn voor je gezin en je budget. Na het bezoek volgt dan de officiële kandidatuur, die dan aan de eigenaar van het pand zelf wordt voorgesteld. Het heet ook tijdsbesparend te zijn: je hoeft maar eenmaal je huurprofiel aan te maken, dat je later ook kan gebruiken als je geïnteresseerd bent in andere panden die de makelaar in portefeuille heeft. Of je kan het zelfs gebruiken bij een andere makelaar. Maar uiteraard kan je nog steeds op zoek gaan naar de gedroomde huurwoning via de klassieke wegen: op de websites van de makelaars, hun etalages, de zoekertjesrubrieken en tijdens het afschuimen van buurten en straten op zoek naar bordjes 'te huur'.

De proef op de som

Het Huurdersblad maakte zelf een profiel aan. Eerst een account maken door naam en gsm-nummer in te geven en een wachtwoord te kiezen. Meteen volgt een sms'je met je verificatiecode. Ook je e-mailadres moet je ingeven. Eerste stap is een foto van je identiteitskaart. Als er dan uiteindelijk een huurcontract wordt opgemaakt, moet je rijksregisternummer daar verplicht op worden vermeld, is de uitleg.

Vervolgens vul je in vanaf wanneer je wilt huren. Ofwel kies je een concrete datum, ofwel is dat zo snel mogelijk. Ook moet je aangeven waarom je op zoek bent naar een andere woning. Wordt het je eerste woning, wil je om budgettaire redenen verhuizen, is er sprake van gezinsuitbreiding, zoek je een grotere woning,

of heb je nog een andere reden? Ook moet je ingeven of je alleen of met je gezin (volwassenen en kinderen) wilt gaan huren, en of je, en zo ja, welke en hoeveel huisdieren je mee zal nemen. Optioneel is aangeven waar je nu woont, en of dit als huurder of als eigenaar is. Ben je huurder, dan wordt er naar de huidige huurprijs gevraagd en wie je huidige verhuurder is, waarbij je ook zijn gsm-nummer en e-mailadres moet doorgeven. Als laatste stap moet je je huurdersprofiel vervolledigen met het bewijs van je inkomsten aan de hand van een kopie van de meeste recente loonbrieven (minstens drie) of een kopie van je belastingaangifte als je een zelfstandig statuut hebt.

De aandachtige lezer merkt dat er bijzonder veel buitensporige informatie wordt gevraagd. Ze vragen zelfs dat je het gsm-nummer van je huidige verhuurder vermeldt. Gaan ze hem dan bellen om zich te informeren over hoe je als huurder bent, terwijl hij misschien niet eens weet dat je naar een andere huurwoning op zoek bent? Verschillende vragen zijn privacy- en discriminatiegevoelig. Er loopt een klacht bij Unia over deze onlinetool.

Oplossing tegen discriminatie?

We hebben ook in *Clee* een profiel aangemaakt. Daar zijn de huurprijs die je nu betaalt en de gegevens van je huidige verhuurder niet vereist, evenmin als welke huisdieren de woning mee zullen huren. Het lijkt dus minder ingrijpend dan *mijnhuurprofiel*. Dat is ook de evidentie zelfe, aangezien de overheid mee rond de tafel zat bij de opmaak.

Het programma wordt in de markt gezet als een oplossing tegen discriminatie, maar we moeten er geen doekjes om winden. Het is vooral tijdsbesparing voor makelaars. Onder het mom van objectivering dreigen trouwens steeds dezelfde kandidaat-huurders achter het net te vissen. Dat noemen we negatieve selectie. Kandidaten met een lager inkomen zullen consequent nog minder kans maken als er naast hen kandidaten met een hoger inkomen staan. In die zin zou zo'n breed uitgerold systeem ook wel eens het perverse gevolg kunnen hebben dat sommige mensen altijd weg geselecteerd worden. Wat zeker is, is dat nieuwe ICT-snuifjes discriminatie niet van de aardbol zullen doen verdwijnen. Een vervanging van een praktijktest of correspondentietest is het dus geenszins...

DE WOONKWALITEITSNORMEN

Nieuwe regels voor ongeschikt- en onbewoonbaarverklaring (deel 2)

Met ingang van 1 januari 2021 is er een nieuw systeem in voege om te bepalen wanneer een (huur-)woning ongeschikt of onbewoonbaar kan worden verklaard. In het vorige Huurdersblad hebben we toegelicht dat bij de beoordeling van de kwaliteitsgebreken aan (huur-)woningen, voortaan drie categorieën gelden. Categorie II leidt tot een ongeschiktverklaring; categorie III tot een onbewoonbaarverklaring. Bij dit laatste hoort doorgaans het besluit van de burgemeester dat de huurder de woning binnen een redelijke termijn dient te verlaten. In dit nummer focussen we op de waarschuwingsprocedure. En in het volgende nummer besteden we de nodige aandacht aan de dubbel glas-norm en de dakisolatie.

Invulling kwaliteitsvereisten



De administratieve procedure tot ongeschikt- of onbewoonbaarverklaring van de woning

Zoals in het vorig Huurdersblad reeds aangegeven, is er de administratieve procedure *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. Met het formele verzoek begint immers ook de aanvangsdatum te lopen van de termijn waarbinnen de burgemeester uiteindelijk een beslissing moet nemen. Die termijn bedraagt drie maanden te rekenen vanaf de datum waarop het verzoek tot ongeschikt- of onbewoonbaarverklaring is ingediend. Ofwel moet de burgemeester een beroep doen op het onderzoek van de gewestelijke (Vlaamse) wooncontroleur en advies van de gewestelijke ambtenaar. Ofwel hebben

we te maken met een zogenaamde 'ontvoogde' gemeente, waarbij de burgemeester de daartoe gemachtigde gemeentelijke ambtenaren kan inschakelen.

Als de burgemeester echter blijft stilzitten en niet tijdig, binnen die termijn van drie maanden, een besluit neemt, kan de huurder hiertegen beroep aantekenen bij de Vlaamse minister van wonen. Dat moet dan uiterlijk binnen de twaalf maanden na het verstrijken van de drie maanden gebeuren, te rekenen vanaf het verzoek, opnieuw met een gemotiveerd aangetekend schrijven. Wanneer de verzoeker, de eigenaar of een ander belanghebbende of gemachtigde instantie zich niet kan vinden in het besluit van de burgemeester tot ongeschikt- of onbewoonbaarheid zelf, kan men bij diezelfde minister uiteraard ook beroep aantekenen tegen dat besluit. Dit kan via een beveiligde zending (bijvoorbeeld een aangetekende brief) binnen de dertig dagen na de betekening van de beslissing van de burgemeester.

Schipperen tussen bemiddelen en waarschuwen

Van gemeentelijk vooronderzoek...

In het verleden hanteerden verschillende gemeenten een gemeentelijk vooronderzoek naar de woonkwaliteit zonder dat de procedure ongeschikt – of onbewoonbaarverklaring daadwerkelijk werd opgestart. De bedoeling van zo'n vooronderzoek was om de verhuurder 'spontaan' aan te sporen tot het uitvoeren van

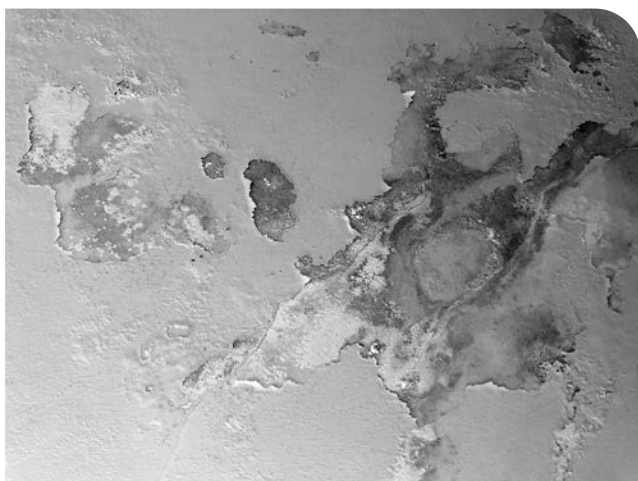


de nodige werken, zonder een heuse administratieve procedure op te starten. In een heel aantal gevallen heeft dit ook wel gewerkt, maar in sommige gevallen maakte de verhuurder hier geen werk van en duurde het dan soms nog een hele tijd vooraleer de administratieve procedure wel werd opgestart. Terwijl ondertussen de huurder wel slachtoffer bleef van de slechte woonkwaliteit en ook langer in de onzekerheid bleef over de uiteindelijke beslissing van de burgemeester.

...tot de waarschuwingsprocedure

Met ingang van 1 januari 2021 zijn de regels over dat zogenaamd vooronderzoek nu geformaliseerd door de toepassing van een moge-





melding, om een conformiteitsonderzoek uit te voeren. Dit is een onderzoek waarbij, aan de hand van het toepasselijke technische onderzoeksverslag, wordt nagegaan of de woning al dan niet conform is of beantwoordt aan de elementaire vereisten. Als de gemeente er niet in zou slagen om binnen die termijn van

meente dus een bemiddelende rol opnemen tussen huurder en verhuurder en proberen om tot een snel herstel van de gebreken in de woning te komen. Tegelijkertijd waarschuwt ze de eigenaar voor de mogelijke gevolgen wanneer de herstellingswerken niet tijdig worden uitgevoerd en brengt ze de bewoners van de toegekende hersteltermijn op de hoogte. Uiterlijk binnen de drie maanden na de melding, of na een tussentijdse nieuwe mededeling van de eigenaar die stelt dat de woning ondertussen conform is, voert de gemeente dan een nieuw controleonderzoek uit en reikt ze al dan niet het conformiteitsattest uit.

lijke waarschuwingsprocedure voorafgaand aan de heuse opstart van de daadwerkelijke procedure tot ongeschikt- en/of onbewoonbaarverklaring. Om hier nu dus een consequente lijn in te trekken, heeft de Vlaamse regering een waarschuwingsprocedure uitgewerkt. Gemeenten *kunnen* in een gemeentelijk reglement beslissen om een dergelijke waarschuwingsprocedure uit te werken en kunnen vanaf 1 januari 2021 geval per geval beslissen of ze hieraan dan wel of niet uitvoering geven. Opgelet dus, de gemeente beschikt hier over een keuze om een dergelijke waarschuwingsprocedure in te lassen. Niet alle steden of gemeenten zullen dit dus doen.

veertien dagen een conformiteitsonderzoek uit te voeren, dan stopt de waarschuwingsprocedure en start tegelijk de formele procedure tot ongeschikt- en onbewoonbaarverklaring. Is er evenwel wel sprake van een tijdig onderzoek, dan communiceert de gemeente binnen de maand, te rekenen vanaf de aanvankelijke melding, of de woning al dan niet conform is en indien niet, welke werken moeten worden uitgevoerd. En geeft ze aan de houder van het zakelijk recht (doorgaans de eigenaar en verhuurder) een herstellingstermijn van maximaal drie maanden, opnieuw te rekenen vanaf de aanvankelijke melding.

Wanneer blijkt dat de gebreken nog steeds aanwezig zijn, wordt de administratieve procedure opgestart en dient de burgemeester vanaf dat moment uiterlijk binnen de drie maanden een besluit te nemen over de al dan niet ongeschiktheid en/of onbewoonbaarheid van de woning. Het uiteindelijke doel is dat de woning na drie maanden conform is. De gemeente moet zich dus houden aan die termijnen en resultaten. Als ze deze termijnen niet respecteert, of wanneer de woning binnen die drie maanden niet aan de minimale woningkwaliteitsnormen voldoet, stopt de waarschuwingsprocedure en kan de procedure ongeschikt- en onbewoonbaarheid worden opgestart.

Bij de waarschuwingsprocedure zal de ge-

Wanneer niet?

Bovendien zal een gemeente, zelfs als ze beslist om de mogelijkheid van een voorafgaande waarschuwingsprocedure in te lassen, dat niet in alle dossiers zo toepassen. De waarschuwingsprocedure heeft slechts zin als er een redelijke kans bestaat dat de verhuurder inderdaad zelf de nodige werken zal uitvoeren zonder dat de echte procedure moet worden opgestart. Ook lijkt het niet aangewezen deze procedure in te lassen als er sprake is van zeer acute veiligheids- of gezondheidsrisico's voor de bewoners.

Wanneer wel?

Maar in sommige gevallen kan de gemeente dus beslissen om eerst wel een waarschuwingsprocedure op te starten. Is dat het geval, dan wordt de persoon die de gebreken heeft gemeld, hiervan in kennis gesteld. De gemeente beschikt dan over een korte termijn van veertien dagen, te rekenen vanaf de

Tijdelijke opschorting mogelijk van de termijnen bij code rood besmettingsrisico volgens *Protocol Wonen*

Terwijl we dit artikel schrijven, geldt er voor het beleidsdomein Wonen een code rood betreffende de maatregelen om het verder besmettingsrisico met het coronavirus te voorkomen. De conformiteitsonderzoeken van de Vlaamse overheid in de administratieve procedure tot ongeschikt- en onbewoonbaarverklaring (met inbegrip van de hercontroles in de beroepsprocedure) en de aanvankelijke acties en dringende hercontroles van de wooninspectie, gaan maximaal door, evenals alle onderzoeken in leegstaande woningen.

De veiligheid van de personeelsleden en de bewoners staat centraal. Met het oog op het respecteren van de *social distance* wordt de bewonerssituatie (aantal bewoners, geen symptomen, geen besmettingen) vóór de controle bevraagd. Als de veiligheid onvoldoende gegarandeerd is, wordt de controle uitgesteld. Als ter plaatse blijkt dat het onderzoek of de actie niet veilig kan gebeuren, breekt de woningcontroleur, wooninspecteur of verbalisant de controle af. Als de gemeente meent dat het niet mogelijk is om het conformiteitsonderzoek veilig uit te voeren, start er een nieuwe behandelingstermijn van zestig dagen zodra code rood wordt opgeheven. Wanneer dat zal zijn, kunnen we nu nog niet zeggen, want dat hangt af van een toekomstig ministerieel besluit van de minister van wonen. Op de website van Wonen-Vlaanderen kan je lezen in welke code we momenteel zitten. Zie hiervoor <https://www.wonenvlaanderen.be/informatie-over-wonen-vlaanderen/coronamaatregelen>.

LEUVEN PAST SOCIAAL BEHEERSRECHT TOE

Huurwoningen in Vlaanderen moeten voldoen aan minimale kwaliteitsvereisten. Is dat niet het geval, dan kunnen ze ongeschikt of onbewoonbaar worden verklaard. Ze komen dan op een lijst terecht, en de eigenaar kan dan worden beboet. Die boete loopt op naargelang de woning langer op de lijst prijkt omdat de eigenaar talmt met de nodige herstellingswerken. Maar sommige eigenaars blijven hardleers en betalen 'met plezier' die boete. Zijn er dan nog verdere wegen die de overheid kan bewandelen?

Leuvense schepen voor wonen



Met het sociaal beheersrecht kunnen gemeenten leegstaande en verkrotte woningen opeisen om die dan zelf in beheer te nemen. Het was een van de maatregelen in de Vlaamse wooncode (nu Vlaamse codex wonen) om de kwaliteit van het woningbestand te verbeteren. Gemeenten of sociale woonorganisaties eisen de woning op, renoveren die om die dan voor een bepaalde periode tegen billijke voorwaarden te verhuren aan mensen die het moeilijk hebben op de woningmarkt. Hoewel sinds 1 november 1998 in voege, werd het tot op heden amper (tot zelfs niet) toegepast. Daarom heeft Vlaanderen dit instrument onlangs geëvalueerd en aangepast. Zo is de gemeente voortaan de enige die hiertoe het initiatief kan nemen. Leuven kondigde onlangs aan daadwerkelijk het sociaal beheersrecht te gaan toepassen. *'Die woningen gaan dan naar het sociaal verhuurkantoor.'*

We vroegen meer uitleg aan **Lies Corneillie** (Groen), schepen van wonen in Leuven. Ze vertelt dat Leuven ongeveer 1.200 leegstaande en ongeschikt of onbewoonbaar verklaarde woningen telt. Of die dan allemaal in aanmerking komen om door de stad in beheer te worden genomen? 'Nee, zeker niet,' antwoordt ze ons, 'we selecteren ze. Ten eerste is er het wettelijke criterium. De woningen moeten minstens twee jaar op de

leegstandsinventaris staan. Het gaat hier doorgaans om hardnekkige leegstand. Daarnaast hebben we onszelf ook enkele criteria opgelegd. Zo gaan we geen kamerwoningen overnemen omdat het hier vaak gaat om complexe eigenaarsstructuren. Het sociaal verhuurkantoor (svk) istrouwensgeenvragendepartijvoorkamerwoningen. Ook woningen waar renovatiewerken nodig zijn die een stedenbouwkundige vergunning vereisen, komen niet in aanmerking, net zomin als erfgoedpanden of bewoonde woningen. Zo schieten er nu nog ongeveer 25 woningen over die in aanmerking komen.'

Leegstand ernstig nemen

Lies Corneillie: In het voorjaar gaan we die woningen samen met het svk en een architect bezoeken en wordt de procedure opgestart. Dan wordt de eigenaar uitgenodigd opdat die ook zijn verhaal kan doen. Tijdens die hoorplicht kan hij dus argumenten aangeven. Als hij dan stelt binnenkort zelf met de werken te beginnen, dan gunnen we hem dat uiteraard. Bedoeling is om in het najaar met de werken te starten aan de woningen die uiteindelijk overblijven. Uiteindelijk kunnen we het sociaal beheersrecht uitoefenen, voor minstens negen jaar, en langer als de kostprijs van de renovatiewerken dat vereisen. We

hebben nu een *flow* gecreëerd en zijn van plan om dit jaarlijks te gaan doen. Bedoeling is om die woningen dan als svk-woning te verhuren.

Huurdersblad: Werden de eigenaars al op de hoogte gebracht?

Lies Corneillie: Officieel nog niet. We hebben er wel bewust ruchtbaarheid aan gegeven door in de pers te communiceren over het sociaal beheersrecht. We wilden op die manier duidelijk maken dat we leegstand ernstig nemen, in de hoop dat sommige eigenaars alsnog wakker schieten. En we willen geen beeld creëren van de eigenaar/geldwolf/speculant, maar van de eigenaar die het allemaal een beetje boven het hoofd is gegroeid en de renovatie van zijn woning niet meer aankan. Voor sommige eigenaars zal het misschien ook een opluchting zijn, als de renovatie hen boven het hoofd is gegroeid bijvoorbeeld. De eigenaars worden op afzienbare tijd aangeschreven.

Huurdersblad: Zien jullie navolging in andere steden?

Lies Corneillie: Gent en Antwerpen zijn er ook mee bezig. Tijdens een overleg hebben wij onze aanpak toegelicht. Ik merk wel dat we andere steden inspireren. Weet je, leegstand is overal een gevoelig thema. Gezien de beperkte open ruimte in Vlaanderen, komt het er ook op neer om het bestaande patrimonium maximaal te benutten om voor iedereen het recht op wonen te verzekeren.



Lies Corneillie

Campagne Vlaamse regering over woningkwaliteitsnormen

In het vorige Huurdersblad kon de aandachtige lezer op pagina 13 al lezen over deze woonkwaliteitscampagne (zie ook <https://www.wonenvlaanderen.be/woningkwaliteit>). Bedoeling is dat iedereen weet dat er woningkwaliteitsnormen bestaan en dat je er iets aan kan doe als die in je woning niet aanwezig zijn. *In het vorige Huurdersblad de tekst, in dit nummer enkele van de campagnebeelden.*



OP WEG NAAR WOONMAATSCHAPPIJEN

Sociale huisvestingsmaatschappijen en sociale verhuurkantoren moeten plaats ruimen voor woonmaatschappijen

De Vlaamse regering hertimmert onze sociale huisvesting. Binnen twee jaar spreken we niet langer over sociale huisvestingsmaatschappijen (SHM) en sociale verhuurkantoren (SVK), maar over woonmaatschappijen. De regering wil evolueren naar een efficiëntere sociale huisvesting. Daarom besloot ze tegen 1 januari 2023 een fusie op te leggen aan de verschillende sociale huisvestingsactoren. Het is de bedoeling dat nog hooguit één sociale woonorganisatie actief is per gemeente of stad. Dat zal de 'woonmaatschappij' worden. Diezelfde woonmaatschappij kan wel actief zijn in meerdere steden en gemeenten. Zo'n fusieoperatie is een heus huzarenstukje. Niet alleen moeten de werkingen van de sociale verhuurkantoren en de sociale huisvestingsmaatschappijen geïntegreerd worden, maar zal er ook met heel veel patrimonium moeten worden geschoven.

Er moet nog heel wat worden beslist, maar we geven alvast een eerste inkijk in hoe die woonmaatschappij er zal uitzien.



sociale huur hertimmerd

Erkenning

De woonmaatschappij zal een autonome organisatie zijn en wordt dus geen onderdeel van de overheid. Wel zal die overheid de opdracht vastleggen waaraan een woonmaatschappij moet voldoen om erkend te worden. Eens erkend, is de woonmaatschappij verantwoordelijk voor de behoorlijke uitvoering van het sociale woonbeleid.

We geven een greep mee uit de opdrachten die ze zullen moeten uitvoeren: het ontwikkelen van een voldoende aanbod van sociale huurwoningen of sociale koopwoningen, bijdragen aan de herwaardering van het woningbestand, verwerven van gronden en panden voor de realisatie van sociale woonprojecten, het huren of in erfpacht nemen van woningen of kamers op de private huurmarkt om sociaal door te verhuren aan woonbehoeftige gezinnen en alleenstaanden, het begeleiden van huurders om hen vertrouwd te maken met hun rechten en plichten, het samenwerken met lokale besturen en woon- en welzijnsactoren... Deze doelstellingen

Verplichte
samensmelting sociale
huisvestingsmaatschappijen
en sociale verhuurkantoren tot
één woonmaatschappij

zijn zowat een optelsom van de activiteiten van de huidige sociale huisvestingsmaatschappijen en sociale verhuurkantoren. Het is in elk geval de bedoeling dat de woonmaatschappij zorgt voor een ruimere en kwaliteitsvolle sociale huurmarkt.

Zoals gezegd, moet de woonmaatschappij worden erkend, maar ook daarna moet ze aan verschillende voorwaarden blijven voldoen. Zo moet ze zelf zorgen voor een systeem van interne controle, moet ze toezicht van de Vlaamse overheid (Wonen-Vlaanderen) toelaten en is ze verplicht om haar medewerking te verlenen voor de prestatiebeoordeling.

Werkingsgebied

De Vlaamse regering bepaalt het werkingsgebied van elke woonmaatschappij. Dit doet ze na advies van de lokale besturen. Het is de bedoeling dat deze afbakening ook past binnen de regiovorming die minister van binnenlands bestuur, Bart Somers, voor ogen heeft. Het valt nog af te wachten of het werkingsgebied van de woonmaatschappij voldoende rekening zal houden met verhuisbewegingen van de doelgroep. Het is in elk geval de bedoeling dat de woonmaatschappij vlot bereikbaar is voor elke huurder en kandidaat-huurder

Betrokkenheid overheden

De publieke besturen zullen heel sterk vertegenwoordigd zijn in de nieuwe woonmaatschappij. Er zullen garanties zijn dat zij de meerderheid van de

aandelen van de woonmaatschappij bezitten. Ook in de raad van bestuur zal 'de overheid' sterk vertegenwoordigd zijn. Er wordt gewerkt met bestuursmandaten van zes jaar die onbeperkt hernieuwbaar zijn. Er wordt een maximaal aantal bestuurders opgelegd afhankelijk van de grootte van de organisatie. Het zal een niet zo evidente evenwichtsoefening vergen om tot een professioneel bestuur te komen dat rekening houdt met alle nodige competenties, met voldoende diversiteit, met de historiek



De publieke besturen
zullen dus veel sterker
vertegenwoordigd zijn dan op
dit moment. Het is echter de
vraag of dit ook daadwerkelijk
zal leiden tot een groter
draagvlak voor sociale huur

van de organisaties en met de inbreng van lokale besturen, die tegelijk ook voldoende voeling heeft met sociale huurders en kandidaat-huurders. Bovendien het maximaal aantal bestuurders mogen woonmaatschappijen nog een extra bestuurder benoemen die wordt afgevaardigd door de sociale huurders.

maatschappijen ontstaat wel een unieke kans om hier eindelijk werk van te maken. Een ingebedde betrokkenheid en participatie van sociale huurders moet leiden tot een aangepaste organisatiecultuur die op een correcte manier met zijn huurders en kandidaat-huurders omgaat.

Gelijke positie huurders

Lokale besturen krijgen dus meer dan ooit de touwtjes in handen. Vlaanderen blijft echter verantwoordelijk voor de uitvoering van het recht op wonen. Het zal dus een systeem moeten uitdenken zodat alle lokale besturen ook effectief en actief meewerken aan de uitvoering daarvan. De lokale besturen zullen klemtonen kunnen leggen hoe ze aan sociale huisvesting willen doen, maar Vlaanderen zal erop moeten toezien dat dit allemaal voldoende ambitieus is. Het valt niet te ontkennen dat er grote lokale verschillen zijn over de rol van sociaal wonen.

Nieuwbouw huren

Er gaat steeds meer aandacht naar het inhuren van nieuwbouwwoningen om sociaal door te verhuren. Dit heet momenteel het 'svk-pro systeem' en moet een versterkte poot worden binnen de woonmaatschappij. Het kan de sociale woningvoorraad op korte termijn de hoogte in helpen, maar dit systeem is op lange termijn veel duurder en minder duurzaam dan het bouwen van sociale woningen in eigen beheer. Deze privatisering van het sociaal woonaanbod, waarbij bouwpromotoren kunnen rekenen op ruime tegemoetkomingen, kent een hoge kostprijs.

Huurdersbetrokkenheid

Binnen de huidige sociale huisvestingsmaatschappijen blijkt bewonersbetrokkenheid moeilijk realiseerbaar. Het ontbreekt aan een duidelijk kader over hoe die betrokkenheid eruit kan zien. Met de oprichting van woon-

maatschappij per gebied, is het vanzelfsprekend ook noodzakelijk dat alle huurders gelijk worden behandeld. Het valt niet langer te verantwoorden dat mensen die op dit moment bij een sociaal verhuurkantoor huren, een huurprijs moeten betalen die anders wordt berekend dan huurders van een sociale huisvestingsmaatschappij. Hetzelfde geldt voor de woonbegeleiding die nu veel minder verregaand is bij de sociale huisvestingsmaatschappij. Of iemand woonbegeleiding nodig heeft, moet afhangen van de situatie van de persoon zelf en niet van bij welke aanbieder hij voorheen huurde.

Financiering

De fusie zal ook leiden tot een aangepast financieringssysteem, al zal dat maar in de volgende legislatuur worden uitgewerkt. Dat nieuwe financieringssysteem zal zonder twijfel gevolgen hebben voor ons sociaal woonmodel op lange termijn, maar ook op de sociale huurprijzen die vorig jaar nog maar werden aangepast en waarbij vooral de laagste inkomens de grootste stijgingen te verwerken kregen. Hoe dan ook zullen de huurprijzen van svk-huurders en shm-huurders op elkaar moeten worden afgestemd omdat die nu anders worden berekend. Het is verkiesbaar dat de huurprijzen van huurders van sociale verhuurkantoren de berekeningswijze van de sociale huisvestingsmaatschappijen zullen moeten volgen. Een robuust financieringssysteem is trouwens van onschatbare waarde

voor een langetermijnperspectief van onze sociale huur. Er zal altijd moeten worden geïnvesteerd in voldoende eigen patrimoniumopbouw van de woonmaatschappij. Dat blijft de goedkoopste en meest duurzame manier om in sociale huurwoningen te voorzien.

voortaan woonmaatschappij



De oplossing voor welk probleem?

Of deze operatie de sociale huurders en kandidaat-huurders op korte en lange termijn ten goede komt, is nog maar zeer de vraag, ook al is dat de uitgesproken bedoeling. Aan welke problemen op het terrein dit moet tegemoetkomen, is onduidelijk. We hadden gehoopt op een duidelijk toekomstperspectief van een grotere en sterkere sociale huisvesting, maar voorlopig ontbreekt hiervan elk spoor. Het blijft vooralsnog een sterke bestuurlijke en organisatorische oefening.

Een fusieoperatie gebeurt niet vanzelf: de Vlaamse regering voorziet zowel inhoudelijke als financiële ondersteuning om deze oefening in goede banen te leiden

Een fusie kost steeds tijd, energie en geld. Wanneer deze wordt afgedwongen (of opgelegd), loopt dat

vaak nog moeilijker met zowel gevolgen op korte als op langere termijn. Daarenboven is de snelheid waarmee deze gedwongen fusies moeten plaatsvinden, enorm. Het is zeer de vraag of de huidige sociale verhuurders doorheen dit proces hun dienstverlening kunnen blijven verzekeren. De vrees is gerechtvaardigd dat sociale verhuurders in deze onduidelijke periode minder gretig zullen blijven renoveren en bijbouwen als er onzekerheid is of het patrimonium bij hen blijft of niet.

ADRESWIJZIGING

Thuis is waar alles is zoals het hoort te zijn, waar je zonder gêne op de bank de hele avond lang kan onderuitzakken. Je ergens thuis voelen is voor velen dan ook een basisbehoefte, iets wat we elke dag wel even nodig hebben. Maar jammer genoeg beseffen we dat pas als het in gevaar komt. En wanneer is dat dan? Vaak begint het met die ene aangetekende brief van de verhuurder waarin hij het huurcontract opzegt omdat een familielid van hem je woning van je wil afnemen. Voor anderen is thuis dan weer de veelheid aan plekken, groepen, personen of situaties waarmee ze zich verbonden voelen, en fladderen maar al te graag van plaats naar plaats. Om welke reden ook je

moet of wil verhuizen, zorg ervoor dat het Huurdersblad je kan volgen en geef je nieuwe adres door aan je lokale huurdersbond en vermeld je naam, lidnummer en oud en nieuw adres.



WWW.HUURDEBOND.BE



Ben je ook gebeten door de huurmicrobe? Wil je weten hoe het eraan toegaat in het wereldje van huren en verhuren: over de handel en wandel van de spelers in ons woonbeleid en het doen en laten van de toeschouwers, zijnde huurders en verhuurders? Bezoek dan zeker onze website, waar je niet alleen oude Huurdersbladen terugvindt, maar ook belangrijke aankondigingen, praktische zaken en antwoorden op veel gestelde vragen. Wie echt mee wil blijven van *nieuws* en *actua*, kan er zich meteen ook inschrijven op onze digitale nieuwsbrief.

HOE HET NIEUWE TOEWIJZINGSSYSTEEM IN DE SOCIALE HUUR ER ZAL UITZIEN

We hebben in Vlaanderen onvoldoende sociale woningen. Zowat 160.000 gezinnen en alleenstaanden staan op de wachtlijst voor een sociale woning. Nog eens 90.000 huishoudens zijn niet ingeschreven maar hebben er wel recht op. Met deze uitputtende wachtlijsten is het moeilijk kiezen aan wie een vrije sociale woning wordt toegewezen. Schaarste moeten verdelen is altijd lastig. Laat er dus geen twijfel over bestaan dat we in eerste instantie volop moeten inzetten op meer sociale woningen.

De doelgroep

Om op een rechtvaardige manier toe te wijzen, moeten we eerst de doelgroep afbakenen. Enkel mensen met lagere inkomens die geen eigendom hebben, komen in aanmerking. Dat is vandaag al zo en blijft ook zo. Wanneer een woning vrijkomt, dan moet de sociale verhuurder regels volgen om te beslissen wie wordt uitgenodigd om de woning te kunnen huren. Op dit moment wijzen sociale huisvestingsmaatschappijen vooral toe op chronologie, met een beperkt aantal specifiek omliggende voorrangen. Sociale verhuurkantoren verhuren dan weer op basis van woonnood aan mensen met de laagste inkomens. De manier waarop toewijzingen nu gebeuren, wordt als ondoorzichtig en complex ervaren. Het toewijzingssysteem van de toekomstige woonmaatschappij zou daaraan tegemoet moeten komen.

Lokale binding

Momenteel maakt het nieuwe toewijzingssysteem nog deel uit van politieke besprekingen. We weten op basis van het regeerakkoord wel al een aantal zaken. Wie tijdens de laatste tien jaar vijf jaar onafgebroken in dezelfde gemeente woonde, zou voorrang krijgen. Die uitgesproken focus op wat we lokale binding noemen, dreigt zo een echt uitsluitingsmechanisme te worden. Wie in een andere regio wil gaan wonen en nood heeft aan een sociale woning, wordt dat in de praktijk belet. Wie in een andere streek wil gaan wonen omwille van bijvoorbeeld huiselijk geweld, omdat de kinderen in die regio zijn gaan wonen of omdat je nog niet zo lang in het land bent, maakt in de praktijk quasi geen kans meer op een sociale woning. Wetende dat de verhuisfrequentie bij mensen in armoede veel hoger is dan gemiddeld, stellen we vast dat dit principe van lokale binding haaks staat op de eigen doelstelling, namelijk net die mensen een oplossing bieden voor hun woonbehoefte. Daarenboven komen nieuwkomers via deze weg in de praktijk nooit meer in aanmerking voor een sociale woning.



Het nieuwe toewijzingssysteem remt dus de woonmobiliteit af, maar ook de keuzevrijheid van sociale kandidaat-huurlers. Iedereen die eigenaar of private huurder wordt, heeft de keuze waar hij zich vestigt. Die 94 % van de Vlamingen kunnen kiezen waar ze wonen, maar wie nood heeft aan een sociale woning, moet een langdurige lokale binding aantonen, waardoor hun vrije keuze in de praktijk vervalt.

Er zouden wel nog een beperkt aantal toewijzingen gebeuren op basis van woonnood waar geen lokale binding zal gelden, maar het lijkt erop dat dit een druppel op een hete plaat wordt. Of die toewijzingen objectief en transparant zullen verlopen, is ook nog maar zeer de vraag. Het objectieve puntensysteem dat momenteel door de sociale verhuurkantoren wordt gebruikt, wordt namelijk afgeschaft. We weten ondertussen dat zowat een derde van alle toewijzingen in de sociale huur gebeuren op basis van één of andere specifieke nood. Dit aantal reduceren zou in de huidige omstandigheden een achteruitgang zijn ten aanzien van het recht op wonen voor de vele kandidaat-huurlers die hier nood aan hebben, bijvoorbeeld omdat ze dak- of thuisloos zijn of dreigen te worden.

Ook zullen de lokale besturen meer vat krijgen op het toewijzingssysteem. In de praktijk zien we echter dat dit niet altijd leidt tot de beste invulling van het toewijzingssysteem als we dat bekijken vanuit het recht op wonen. We moeten oppassen dat de slinger niet doorslaat en dat Vlaanderen een rechtvaardig toewijzingssysteem kan blijven garanderen.

PRECAIRE SITUATIE SEKSWERKERS OP DE HUISVESTINGSMARKT

Het is geen geheim dat sekswerkers in België, maar ook elders, een kwetsbare doelgroep vormen op allerlei gebieden. De huisvesting van deze groep blijft daarbij meer dan eens onderbelicht. Nochtans worden zij geconfronteerd met een waaier van problemen op de huurmarkt. Onlangs kopte de pers nog dat een zeventigjarige man uit Gent was aangehouden als kopstuk in een onderzoek naar mensenhandel en prostitutie. De man huurde verschillende krotwoningen in Gent en Sint-Niklaas om daar prostituees in onder te brengen, waarbij ook een deel van hun opbrengsten werd opgeëist

VIOLETT (Ghapro vzw) is een organisatie die sekswerkers omkadert en ondersteunt, hun problemen aan de kaak stelt en ook *de Woonzaak* ondersteunt om de overheid verantwoordelijk te houden voor het falende woonbeleid (<https://www.woonzaak.be> en Huurdersblad 242). De organisatie heeft vestigingen in Antwerpen en in Gent. Wij gingen in (digitaal) gesprek met Anne Vercauteren, sociaal hulpverlener bij VIOLETT, over ervaringen die zij uit eerste hand vernam.

Huurdersblad: *Waarin bestaat de concrete woonoplossing van sekswerkers op de huurmarkt doorgaans?*

Anne Vercauteren: Onze doelgroep maakt net zoals iedereen gebruik van de reguliere huurmarkt. Een groot deel is economische migrant. Ze zijn volatiel en reizen door van stad naar stad. Het zoeken van een verblijfplaats voor korte tijd en in een vreemde stad is vaak moeilijk. Wanneer zij huren op de private markt, maken ze vaak gebruik van *facilitators*. Dit kunnen

vriendjes zijn, andere sekswerkers of mensen uit hun netwerk. Deze personen huren een of meerdere appartementen, verdelen deze in aparte units of stellen een bed beschikbaar. En tegen betaling kan iemand daar dan tijdelijk verblijven. Je kan je voorstellen dat daar wel eens misbruik van wordt gemaakt en dat de huur niet altijd in verhouding staat met de kwaliteit die men krijgt. Maar er wordt ook woongelegenheid gezocht via het huren van een kamer in een hotel of via *AirB&B*.



Huurdersblad: *Met welke problemen worden zij geconfronteerd als het over hun huurwoning gaat? En krijgen sekswerkers dikwijls te maken met wat men – soms in te ruime zin gebruikt – huisjesmelkers noemt?*

Anne Vercauteren: Sekswerkers zijn in België geen erkende beroepsgroep. Zij hebben geen arbeidscontract en dus geen arbeidsrechten. Alles rond sekswerk zit in België in een grijze, niet gereguleerde zone. Om dit te omzeilen werken sekswerkers soms met een horecacontract of onder de noemer van massage. Maar dit soort contracten komt niet overeen met het werk dat men eigenlijk doet. Meestal kunnen sekswerkers geen loonfiche voorleggen. En zoek zonder loonfiche maar eens een deftig appartement!

Ten prooi aan huisjesmelkers

Anne Vercauteren: En zo komen zij terecht in het onderste segment van de huurmarkt, bij huiseigenaars of facilitators die misbruik maken van hun zwakke uitgangspositie en ongeoorloofde winsten maken. Wanneer eigenaars weten dat zij in de prostitutie werken, maakt dat hen nog extra kwetsbaar voor uitbuiting en misbruik. Malafide huiseigenaars maken hun eigen regels en wetten. En wanneer je weet dat het vinden van een woning onbegonnen werk is, dan leg je je daar bij neer. De kwaliteit van de woning laat ook vaak te wensen over. Energiekosten lopen op door slechte isolatie en herstellingen worden niet uitgevoerd. De waarborg wordt cash betaald. Huiseigenaars staan hier vaak in een machtspositie en sekswerkers hebben niets om op terug te vallen.

Huurdersblad: *Kunnen zij met woningproblemen bij de verhuurder terecht? Als dat niet mogelijk is, komen ze dan met gebreken of klachten tot bij de bevoegde instanties (gemeentelijke huisvestingsdienst of het Vlaams Agentschap Wonen)?*

Anne Vercauteren: Een groot deel van de sekswerkers zijn van vreemde herkomst. Ze begrijpen niet hoe de huurwetgeving in elkaar zit en zijn dus niet op de hoogte van hun rech-



ten. Maar niet alleen sekswerkers van vreemde origine zijn slecht geïnformeerd. Voor veel van onze cliënten is de huurwetgeving een kluwen en een *ver-van-mijn-bed-show*. Zij ondertekenen een contract zonder goed te weten wat hun rechten maar ook hun plichten zijn. Problemen met herstellingen, niet terugbetaalde waarborgen, opzeggingsvoorwaarden die niet worden nageleefd, enzoverder, komen wij vaak tegen. Ze komen meestal naar ons toe als het al te laat is en de problemen zich hebben opgestapeld. We proberen preventief te werken door onze cliënten goed te informeren over opzeggingstermijnen en andere verplichtingen die eigen zijn aan huren. Ook is er een grote groep die geen huurcontract heeft maar ergens op een plekje verblijft, enkel op basis van mondeling gemaakte afspraken. Zij staan dus nergens en kunnen van de ene op de andere dag uit huis worden gezet. Naar gelang van de problematiek nemen wij dan contact op met andere instanties en ondersteunen wij hen in het hele proces, tot zelfs aan de vrederechter toe.

Rekenen op de goodwill van de eigenaar als enige mogelijkheid

Huurdersblad: *Welke hulpverlening kunnen jullie vanuit VIOLETT bieden na melding van bepaalde huisvestingsproblemen?*

Anne Vercauteren: Voor cliënten met een huurcontract kunnen wij bij de huurdersbond terecht, maar voor diegenen zonder contract kan je enkel maar rekenen op de goodwill van de verhuurder. We nemen contact op met de verhuurder om in naam van onze cliënt te onderhandelen en te bemiddelen. Wanneer de woonsituatie zo slecht en onveilig is en onze cliënt hiermee akkoord gaat, nemen we contact op met andere instanties, bijvoorbeeld met Woonkwaliteit stad Antwerpen of zelfs met de politie).

Hulp in het huur dossier

Anne Vercauteren: We zorgen voor de administratieve ondersteuning, zoals het schrijven van een opzeggingsbrief of van de dringende aanvraag tot de nodige herstellingswerken of de teruggave van de huurwaarborg.... Daarnaast zijn er cliënten die ingeschreven zijn op de wachtlijst voor een sociale woning. Zijn er

hier vragen over of is er administratie nodig, dan nemen wij dat ook op ons.

Het het zou moeten

Huurdersblad: *Welk advies heb je ten slotte voor de beleidsmakers of welke maatregelen zouden volgens jou moeten worden genomen om de huisvestingssituatie van sekswerkers te verbeteren?*

Anne Vercauteren: Laat de doelgroep gebruik maken van woongelegenheden waarbij het mogelijk is om voor een korte termijn te huren. Zorg voor een kwaliteitsvol aanbod zodat facilitators of huisjesmelkers buiten spel worden gezet. Geef meer toegang tot sociale huisvesting voor diegenen die er recht op hebben en zorg voor een beter gereguleerde private huurmarkt. En wat ons als hulpverleners het meest frustrereert, is om te zien in welke omstandigheden onze cliënten soms wonen. Zij betalen daar een hoge prijs voor maar krijgen in verhouding veel te weinig terug. Sanctioneer huisjesmelkers, want nu staan we met de rug tegen de muur. We kunnen zelden iets ondernemen omdat onze cliënten dan schrik hebben dat ze op straat worden gezet en dat is zo onrechtvaardig.

UITHUISZETTING SOCIALE HUURDER MET FATALE AFLOOP

Op 7 mei 2018 sloeg het noodlot toe bij de 27-jarige sociale huurder Lamine Bangoura uit het West-Vlaamse Roeselare. Aangezien hij meer dan 1.500 euro huurachterstallen had, besloot de sociale huisvestingsmaatschappij De Mandel uit Roeselare over te gaan tot een gerechtelijke procedure tot uithuiszetting. De man werd in een vonnis van 20 maart 2018 door de vrederechter veroordeeld tot uithuiszetting. Lamine Bangoura migreerde met zijn ouders uit Guinee naar België en was een beloftevolle voetballer. Hij speelde nog in het jeugdelftal van Club Brugge om later in het elftal van Roeselare het mooie weer te maken. Een heupblessure tijdens een training maakte echter abrupt een einde aan zijn voetbalcarrière. Daarna liep hij een tijd op krukken en werkte hij onder meer een tijdlang in de kringloopwinkel waar hij fietsen herstelde.

Het vermeende mes

Op die bewuste 7 mei zou de uithuiszetting worden uitgevoerd. Rond 11.25 uur bellen deurwaarder en politie aan, bijgestaan door een slotenmaker. Op straat staat de vrachtwagen klaar om de inboedel mee te nemen. Maar Lamine weigert vrijwillige medewerking omdat hij niet weet waarnaartoe. De politie moet versterking laten komen, waarbij een agent bij de oproep het heeft over een mes dat de huurder zou vasthouden. De deurwaarder ziet de ongeopende brief liggen met zijn logo. Lamine weet dus niet dat de uithuiszetting vandaag zou zijn. Na wat bakkeleien kan hij worden overmeesterd. De politie houdt hem in bedwang door op zijn bovenlichaam druk uit te oefenen. De assistent van de deurwaarder filmt hoe de huurder in de boeien wordt geslagen, terwijl hij aan het roepen is en zich probeert los te wrikken. Na een poosje wordt hij toch kalmer en laten de agenten hem los. Ze bellen een ziekenwagen om hem te verzorgen. De ambulancier ziet hem bewegingsloos op zijn buik in de zetel liggen, vastgebonden met handboeien op de rug. Er is geen pols- of hartslag. Hij wordt gereanimeerd. Er wordt een mug opgeroepen, maar die komt te laat. Om 12.43 uur wordt zijn overleden genoteerd.

Herdenkingsmars wordt grimmig

Uit de autopsie van de wetsdokter blijkt dat de huurder geen breuken heeft opgelopen maar dat hij is overleden ten gevolge van *restrain asphyxia*. Dat gebeurt wanneer iemand in een bepaalde positie wordt gebracht die het hem moeilijker maakt om nog te ademen. Het wordt vaak gebruikt om iemand in bedwang te houden. Van andere verwondingen is geen sprake, zoals de snijwonde die de huurder zichzelf zou hebben toegebracht met het bewuste keukenmes, zoals achteraf door een agent werd opgeschreven in de verklaring naar aanleiding van het 'gespieerde' politietoetreden. Uit onderzoek van het openbaar ministerie blijkt dat de dwang die de politie gebruikte, gerechtvaardigd en proportioneel was. Er zijn ook geen aanwijzingen dat de politieagenten fouten zouden hebben gemaakt waaraan Lamine Bangoura rechtstreeks is overleden. Het openbaar ministerie vraagt om de agenten buiten vervolging te stellen en de raadkamer van Kortrijk gaat daar op in.

Maar dat weigeren zijn familie en vrienden te geloven. Die vrezen dat dit dossier in de doofpot zal belanden. Op 19 mei 2018 organiseren ze een herdenkingsmars, waarop 250 sympathisanten komen opdagen. De sfeer wordt op een gegeven moment zelfs grimmig, maar de oproep van de organisatoren om kalm te blijven, wordt gelukkig gehoord. De herdenkingsmars eindigt met een applaus voor de overleden huurder.

Reconstructie

Eind oktober 2020 reconstrueert journalist Douglas De Coninck, samen met Samira Atillah (die al contact had met de familie van de overleden huurder toen ze nog voor Apache werkte), in de krant De Morgen minuut per minuut het laatste levensuur van Lamine Bangoura. Hij was bereid om ons te woord te staan.

'Ook in ons land hoor je tijdens
black lives matter-betogingen
steeds dezelfde namen
gescandeerd: Floyd, Ibrahima,
Lamine...'

Huurdersblad: *Volg je deze zaak al van bij het begin?*

Douglas De Coninck: Nee. Pas met de zaak George Floyd in de vs, met die gruwelijke beelden, kwam de vraag of zo iets ook bij ons mogelijk zou kunnen zijn. Toen kwam ik via Facebook in contact met Samira, die de zus van Lamine kende. Wij zijn toen op bezoek bij zijn ouders geweest die ons de stukken hebben laten inzien.

In het begin waren die wel wat wantrouwig. Maar toen was er de uitspraak van de raadkamer van Kortrijk, waarna de familie helemaal radeloos werd. Dat hadden ze totaal niet verwacht. Dan kregen we plots de opnames te zien, waarop onze maag zich omdraaide. Weet je, ik ga altijd op zoek naar de objectieve parameters in een verhaal, zaken die achteraf niet meer kunnen worden veranderd, zoals opgenomen telefoongesprekken, audio-opnames van agenten, politieverslagen...

Huurdersblad: *Wat hebben jullie allemaal ontdekt?*

Douglas De Coninck: Je kon heel de discussie tussen de agenten tijdens die uithuiszetting perfect volgen. Op basis hiervan hebben we ons dossier opgebouwd: *wie zegt wat wanneer precies?* Dat Lamine met een mes zwaaide, blijkt dus een flagrante leugen te zijn. Daar ben ik 100 % zeker van. In elk huis is ergens wel een keukenmes terug te vinden, maar dat betekent niet dat is aangetoond dat hij ermee stond te zwaai-

Marthe Millimono met foto van haar overleden zoon foto © Eric de Mildt



en. Nee, het politieverlag is één en al tegenstrijdigheid. Het autopsieverslag vermeldt ook nergens dat er sprake is van een snijwond aan de pols van Lamine, zoals een agent later verklaarde te hebben gezien. Wij ontdekten dat een agent een leugen in elkaar probeert te knutselen over hoe hij hen zou hebben bedreigd met een mes en zichzelf zou hebben verwond toen hij het probeerde te verbergen achter zijn pols. Maar wat mij het meest schokte, was dat de agent van het Comité P die bij de transcriptie van het audio-opnames 'onverstaanbaar' noteerde, daar waar je duidelijk kon horen 'Ja, roger, dan kan er nog eens een lijkvagen bij te pas komen.' *Alsof het niet de eerste keer was dat zo iets was gebeurd...* Er is bovendien geen reconstructie gehouden, wat op zich erg ongewoon is, gelet op de vele tegenstrijdigheden in de verklaringen van de agenten.

Naar de kamer van inbeschuldigingstelling in Gent

De familie heeft beroep aangetekend tegen de beslissing van de raadkamer van Kortrijk. De zaak werd uiteindelijk behandeld door de kamer van inbeschuldigingstelling van Gent begin februari 2021. Na het horen van de pleidooien en het bekijken van de opnames, zou er op 16 maart een uitspraak volgen. Volgens Douglas De Coninck is het de ouders niet om schadevergoedingen of gevangenisstraffen voor de agenten te doen.

Ze willen gewoon bevestiging en erkenning van wat ze hebben meegeemaakt. En hiervoor zijn ze bereid om tot naar Straatsburg te gaan... 'Weet je, ik ben niet vertrouwd met het fenomeen van de uithuiszetting, ik kan niet meteen in het hoofd kijken van iemand die gedwongen zijn huis moet verlaten, maar ik kan me wel inbeelden dat zo iets op je inhakt. En toegegeven, hij had brieven met een deurwaarderslogo niet geopend, maar de politie had toch hem toch een uur respijt kunnen geven...'

Uithuiszettingen in de sociale huur

De cijfers van uithuiszettingen in de sociale huur zijn al vele jaren heel laag, zeker in vergelijking met de private huur. Op de private huurmarkt schommelen die al jaren tussen de 12.000 en 13.000. Op de sociale huurmarkt zien we een heel ander beeld. Sinds 2014 zijn het aantal uithuiszettingen in de sociale huur verhoudingsgewijs nog met een vijfde afgenomen. In absolute cijfers zien we een daling van ongeveer 499 dossiers in 2014 en 496 in 2015 tot 439 in 2017 en 429 in 2018. Dit terwijl het totale aantal sociale huurders in die periode met 5.492 of 4 % toenam. In de pers verantwoordde de sociale huisvestingsmaatschappij De Mandel zich dat ze niet lichtzinnig tot een uithuiszetting overgaan. Ze spreken over jaarlijks een vijftiental uithuiszettingen op een totaal van 4.000 sociale huurders, waar steeds pogingen tot bemiddeling aan voorafgaan.

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

- Sint-Niklaas · elke dag tijdens de kantooruren na afspraak en elke dinsdagavond tussen 17.30 en 19 u **NIEUW !**
- 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, Gentsesteenweg 1)

HUURDERSBOND ANTWERPEN

Langstraat 102 · 2140 Borgerhout · tel.: 03/272.27.42 – fax: 03/270.39.52 – e-mail: antwerpen.huurdersbond@gmail.com **NIEUW !**

- Spreekuren** Antwerpen · tijdens de kantooruren na afspraak ('s voormiddags bellen!), elke dinsdagavond tussen 18.30 en 20 u (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

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

- Spreekuren** Turnhout · **(NIEUW !)** 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 · 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 · afspraak: maandag van 9 tot 12 u en vrijdag van 9 en 12 u (Sociaal Huis, Budastraat 35 – **NIEUW !**)
- Roeselare · zonder afspraak: maandag van 16.30 tot 18.30 u en woensdags van 10 tot 12 u (Gasthuisstraat 10, Welzijnshuis)
- Ieper · zonder afspraak elke donderdag van 14.30 tot 17.30 (dienstencentrum Hofland, Dikkebusseweg 15 A)
- Diksmuide · zonder afspraak elke maandag van 10 tot 12 u (administratief centrum, Heernisse 6)

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

STEUNPUNT OOSTENDE

Hospitaalstraat 35 bus 3, 8400 Oostende – tel.: 059/59.20.34 **(NIEUW !)** – fax: 059/40.25.13 – e-mail: huurdersbondwvl@sociaalhuisoostende.be

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

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

HUURDERSBOND VLAAMS-BRABANT

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

- Spreekuren** Leuven · vrije spreekuren op donderdag van 9 tot 12 en van 13 tot 15 u (gelieve 30 minuten voor sluitingstijd aanwezig te zijn)
- na afspraak maandag van 12.30 tot 14.30 u en van 17 tot 21 u, woensdag van 10 tot 12 en van 14 tot 17 u en vrijdag van 10 tot 12 u en van 14 tot 17 u
- Vilvoorde · na afspraak elke tweede en vierde dinsdag van de maand tussen 13.30 en 18.30 u (Lange Molenstraat 44 – Centrum Mattenkot)
- na afspraak elke eerste, derde en vijfde dinsdag van 13 tot 18 u (Kursaalstraat 40 – tel.: 0494/99.51.43),
- Halle · na afspraak elke dinsdag van 13.30 tot 19 u en donderdag van 10 tot 15 u, (Vanden Eeckhoudstraat 11 · tel.: 0497/64.54.46)
- Tienen · na afspraak elke dinsdag van 9 tot 13 u (Kabbeekvest 110 – tel.: 016/25.05.14)
- Zellik · na afspraak op vrijdag van 10.30 tot 13.30 u, (OCMW Asse, Brusselsesteenweg 551 – tel.: 02/452.93.79)
- Diest · na afspraak elke tweede en vierde woensdag van 13 tot 16 u (OCMW Diest, Hasseltsestraat 30, tel. 013/35.06.29)
- Aarschot · na afspraak elke eerste en derde woensdag van 13 tot 16 u (Sociaal Huis, Bekafaan 31, tel.: 016/25.05.14) – **NIEUW !**

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

HUURDERSSYNDICAAT LIMBURG

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

- Spreekuren** Hasselt · elke maandag van 18 tot 21 u (inschrijving nieuwe leden tot 20.30 u) en dinsdag van 13 tot 16 u
- (inschrijving nieuwe leden tot 15.30 u) zonder afspraak en alle andere dagen van 9 tot 12 en van 13 tot 16 u op afspraak.
- Leopoldsburg · donderdag van 9 tot 12 u op afspraak (Koningin Astridplein 37)
- Beringen · maandag van 16 tot 19 u op afspraak (AC, Mijnschoolstraat 88) **NIEUW !**
- Genk · donderdag van 13 tot 16 u – maximum 15 huurders per zitdag (Sociaal huis, Stadsplein 1)
- Maaseik · maandag van 14 tot 16 u op afspraak (OCMW, Mgr. Koningstraat 8)
- Houthalen-Helchteren · elke eerste en derde woensdag van 9 tot 12 u op afspraak (Pastorijstraat 30)
- Sint-Truiden · dinsdag van 9 tot 12 u op afspraak (C. Carthuyvelstraat 12)
- Tongeren · elke tweede en vierde woensdag van 13.30 tot 16 u op afspraak (Nieuwe Volksbond, Mombertstraat 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)



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