

DC
VERMOED
www.vastgoedpure.be

P802005

Drukwerk tegen
verlaagde taks

Afgiftekantoor
Antwerpen X



PB- PP
BELGIE(N) - BELGIQUE

HUURDERSblad

Het Huurdersblad › verschijnt driemaandelijks › NUMMER 247 › juni – juli – augustus 2021 › zomernummer › v.u. Filip Tollenaere, Grondwetlaan 56b, 9040 Sint-Amandsberg

De digitale waarborg via het internet: niet zonder gevaar voor de huurder > 6

Normen dakisolatie en dubbelglas in huurwoningen afgezwakt > 10

De impact van corona op de woonsituatie van Vlamingen > 12

Woonactivisme in bedreigde sociale woonwijken in Gent en Hoboken > 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



Geert Inslegers, Nik Somers, Filip Tollenaere, Bart Van Loenhout en Joy Verstichele tokkelden er deze keer opnieuw volop op los; Tom stond in voor het grafische aspect.

Ook deze keer bereikt het Huurdersblad ongeveer 16.000 huurdersgezinnen, zowel gedrukt als digitaal. Wil je het Huurdersblad voortaan digitaal ontvangen, stuur dan een mailtje naar je plaatselijke huurdersbond.

De tweede helft van september 2021 staat gelijk aan de komst van het nieuwe Huurdersblad (nummer 248 al!).

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



► Appartementsbewoners feller getroffen door corona

NAAR EEN RECHTVAARDIG TOEWIJZINGSBELEID IN DE SOCIALE HUUR

De komende jaren staat er heel wat te gebeuren in het sociaal woonlandschap van Vlaanderen. Zo wil men tegen 2023 tot grotere woonmaatschappijen komen waarin zowel de sociale huisvestingsmaatschappijen als de sociale verhuurkantoren in opgaan. Dat gaat gepaard met complexe bestuurlijke operaties en fusies, met inbegrip van de overdracht van gronden en woningen. Tegelijk wil men dat de lokale besturen meer greep krijgen op het bestuur van die woonmaatschappijen en de overgrote meerderheid van de aandelen en het hiermee verbonden stemrecht behalen.

Naast deze bestuurlijke revolutie wil men ook het toewijzingsbeleid van sociale huurwoningen op een andere leest stoelen, met afbouw van Vlaamse reglementaire voorrangsregels voor de klassieke sociale huurders en de afschaffing van het puntensysteem gericht op de acute woonnood voor woningen verhuurd door de sociale verhuurkantoren. Daarentegen zou de chronologie van inschrijving gecombineerd met een nog veel groter gewicht van lokale binding (*eigen volk eerst*) het zwaartepunt van de hervorming worden. Ook worden de Vlaamse reglementaire voorrangsrechten onderuit geschoffeld door de zogenaamde versnelde toewijzingen door een of meerdere lokale toewijzingsraden en nog af te bakenen specifieke doelgroepen, zoals starters of ouderen...

Zeer onlangs hebben SAM (*Steunpunt mens en samenleving*, dat onder meer de centra voor algemeen welzijnswerk en samenlevingsopbouw ondersteunt) en het Vlaams Huurdersplatform (de overleg- en ondersteuningsstructuur voor huurdersbonden en sociale huurdersinitiatieven in Vlaanderen) over dit toekomstig toewijzingsbeleid een *webinar* georganiseerd, met liefst meer dan 370 deelnemers. Men werd na tussenkomst van diverse sprekers een keure aan stellingen voorgelegd.

De resultaten van deze polls zijn zeer opmerkelijk. Ze tonen aan dat rond bepaalde stellingen er wel degelijk belangrijke accentverschillen zijn, maar andere stellingen dan weer op grote unanimiteit kunnen rekenen. Zo onderschrijft een overgrote meerderheid zowel de nood aan toewijzingen volgens chronologie alsook de nood aan meer toewijzingen op basis van kwetsbaarheid en acute woonnood. Dat kan misschien tegenstrijdig lijken, maar hoeft dat niet te zijn. De chronologie kan er immers voor zorgen dat wie een woonbehoeftige huurder is, ooit in aanmerking komt voor een toewijzing van de al te schaarse sociale huurwoningen. Anderzijds is het ook logisch dat sociale woningen het snelst gaan naar wie momenteel daar hoge nood aan heeft, gezien de onbetaalbaarheid, slechte kwaliteit en moeilijke toegang tot de private huurmarkt.

De lokale binding daarentegen die door de Vlaamse regering het hardst naar voren wordt geschoven (zelfs voor lokale besturen die daar niet om vragen, zoals Gent), vond veel minder genade in de ogen van de deelnemers. Meer dan 70 % is het niet eens om lokale binding een belangrijk gewicht toe te kennen bij de toewijzing.

Onze politici (ook de lokale politici) doen er goed aan hun oor te luisteren te leggen bij wie op het terrein met deze groepen werkt (welzijnswerkers, medewerkers van OCMW's, huisvestingsdiensten, zorginstellingen, sociale huisvestingsmaatschappijen, sociale verhuurkantoren, huurdersbonden, woonwinkels...). Want dit niet doen, zou wel eens kunnen betekenen dat de noodwoningen, opvang- en onthaalcentra voor daklozen, residentiële opvangtehuizen voor mensen die kampen met psychosociale problemen, lokale opvanginitiatieven en asielcentra, opvangtehuizen voor mishandelde vrouwen... dreigen dicht te slibben, omdat de uitstroom naar de sociale huurmarkt stukt. Sociale huur is vandaag nu eenmaal het enige reële alternatief is, doortrapte verkoperspraatjes over de promotie op de woonladder ten spijt. Met als gevolg dat deze uiterst kwetsbare groepen ook meer en meer in handen van huisjesmelkers dreigen te vallen. En dan hebben we met al deze hervormingen het probleem enkel maar vergroot. Dus politici, bezin eer je begint...

Meer info over de *webinar* (en wat dat eigenlijk precies is) over de sociale huur vind je verder op pagina 8 en 9 in dit Huurdersblad.

HUURGESCHILLEN IN CORONATIJDEN

Stilaan sijpelen de eerste vonnissen binnen die getekend zijn door de specifieke situatie van de coronapandemie en de door de overheid opgelegde beschermingsmaatregelen op de private huurmarkt. Zo moest de vrederechter van Zoutleeuw zich uitspreken over het verzoek van de huurder voor een verlenging wegens buitengewone omstandigheden.

De feiten

Op 20 maart 2017 ondertekenen de huurders een huurcontract voor een appartement. In een brief van 21 januari zeggen ze dat tegen 31 mei 2020 op, met een opzeggingstermijn van drie maanden. Hierbij gingen ze ervan uit dat de verbouwingswerken aan hun nieuwe eigendom tegen die datum voltooid zouden zijn. Voor alle duidelijkheid, op het moment van de opzegging was er van het coronavirus – althans in België – nog geen sprake. Iedereen ging er toen nog vanuit, of hoopte in elk geval, dat dit ons zou passeren en dat het tot een *ver-van-ons-bed-begeuren* zou blijven.

De verhuurder gaf ondertussen zijn makelaar de opdracht om naar een nieuwe huurder te zoeken. Op 10 maart 2020 werd een nieuw huurcontract met de nieuwe huurders onder-

tekend, dat van start zou gaan op 1 juni 2020, aansluitend op het einde van de opzeggingstermijn van onze huurders. Maar reeds op 30 maart signaleerden die aan de verhuurder dat de werken aan hun eigen woning door de lockdown vertraging opliepen. En bij mails van 16 en 19 april meldden ze formeel dat ze er niet in gingen slagen om de huurwoning op 31 mei te verlaten, omdat de werken aan hun woning tegen dan onmogelijk voltooid zouden geraken. Er was nu eenmaal een onbeschikbaarheid van bouwmaterialen en aannemers. Derhalve konden ze ook niet precies zeggen tegen wanneer ze dan wel zouden kunnen vertrekken. Ze vroegen daarom een verlenging tot 30 juni 2020 ‘*met optie tot einde pandemie*’.

In een mail van 17 april drongen de nieuwe huurders er op hun beurt bij de verhuurder op aan dat ze zeker per 1 juni de huurwoning moesten kunnen betrekken, omdat ze inmiddels zelf hun huidig contract hadden opgezegd, om dubbele huishuur te vermijden, en ze ook niet tijdelijk bij familie konden intrekken omdat die in Frankrijk woonde. De advocaat van de verhuurder liet hen hierop weten dat ze dit zouden proberen, maar voegde er meteen aan toe dat de huidige huurders wellicht overmacht zouden inroepen.

Hierop vroeg de verhuurder de vrederechter de geldigverklaring van de opzegging van de huurders tegen 31 mei 2021, de machtiging tot uithuiszetting binnen de 24 uren en een bezettingsvergoeding van 826 euro per maand. Ook tekende hij voorbehoud aan op een schadevergoeding mochten de nieuwe huurders hem in gebreke stellen wegens het niet voldoen aan zijn leveringsplicht, gekoppeld aan een compenserende vergoeding van hunnentwege. Op de zitting liet de verhuurder nog weten dat hij eventueel kon instemmen met een verlenging

tot 30 juni omdat de nieuwe huurders ondertussen op hun beurt ook een verlenging voor deze periode hadden verkregen. Maar onze huurders verwierpen dit voorstel. De werken waren in hun eigendom waren ondertussen weliswaar hervat, maar zouden onmogelijk tegen 30 juni klaar zijn. En wegens de uitzonderlijke situatie vroegen zij dus de verlenging tot 31 juli 2020.

De uitspraak

De vrederechter haalt *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* uit de kast. Dat laat toe dat er tijdelijk kon worden afgeweken van bepaalde vormvereisten bij het verzoek van een verlenging wegens buitengewone omstandigheden. In coronatijden kan de huurder ook per e-mail de verlenging vragen en dit zelfs tot op het verstrijken van de opzeggingstermijn. Die overgangsregeling nam een einde op 17 juli 2020, en kon trouwens bij gebrek aan uitzonderlijke decretale basis niet meer worden verlengd. De vrederechter oordeelt dat de huurders erin slagen de buitengewone omstandigheden, ontstaan na de opzegging, afdoende te bewijzen en dat die niet te wijten zijn aan hun nalatigheid. De rechter wijst er wel op dat de duur van de verlenging moet vaststaan, zodat hij de verlenging tegen 31 juli toestaat. De vrederechter wijst het argument van de verhuurder over het voorbehoud op een mogelijke schadevergoeding af, nu in deze periode eveneens de uitvoering van uithuiszettingen ten gevolge van (zelfs verstreken) huurovereenkomsten ook werd opgeschort. Geschillen hierover moeten trouwens worden voorgelegd aan de beslagrechter.

Bron: Vred. Zoutleeuw 4 juni 2020, T. Vred., Dossier 30-2020, Juridische panoplie bij pandemie? Eerste rechtspraak over covid-19 becommentarieerd, blz. 11-17



HUURDER / VERHUURDER:

WIE HEEFT GELIJK, WIE KRIJGT GELIJK?

We kunnen zo niet langer blijven wonen, protesteert de overbuurvrouw tijdens het wekelijkse uurtje aperitieven op dinsdagochtend voor het scherm. Dat vooroorlogs, tot de draad versleten behangpapier in de woonkamer hangt al jaren in scheuren los en is me een doorn in het oog. Ik ben beschaamd om hier nog bezoek te ontvangen. En de verhuurder zou nu willen dat ik, als huurster, alles opnieuw in een modern kleedje steek. Dat kan toch niet? Misschien woon ik hier volgend jaar al niet meer, want zijn dochter aast op deze woning, heeft hij al fijntjes laten vallen toen ik hierover nog maar eens een opmerking maakte. Ga hiervoor eens ten rade bij de huurdersbond, die zullen je wel een uitweg bieden, zoals onderstaande huurkwesities uitvoerig aantonen.

Huurwoning te koop: bezoichtigingen in tijden van corona

Hans en Martine huren al geruime tijd een leuk appartementje. Al die jaren hebben zij weinig problemen ondervonden. Maar onlangs ontvingen zij een brief van de verhuurder waarin hij aankondigde de woning te verkopen. Hij wees hen daarbij ook op de bepaling in het contract die stelt dat bij het einde van de huur of bij verkoop de huurders elke woensdagnamiddag en zaterdagvoormiddag bezoichtigingen door kan-

didaat-huurders of -kopers moeten toestaan. In normale tijden zouden onze huurders hier geen bewaar tegen hebben. Maar tijdens een wild om zich heen slaande coronapandemie is dit toch wel een ander verhaal: 'Wat denkt de huurdersbond hierover?'

Bezoichtigingen zijn wel degelijk mogelijk maar moeten gebeuren volgens de strikte veiligheidsmaatregelen van de overheid, die intussen wel genoegzaam bekend zijn. Volgens *het protocol voor de werking van de woningmarkt*

tijdens de coronapandemie moest er een 'redelijke' bezoeksregeling worden uitgewerkt. Wat dit precies inhield, werd evenwel in het midden gelaten. Zouden Hans en Martine de verhuurder dan niet kunnen voorstellen om tot zolang de coronamaatregelen van kracht zijn, een keer per week, een ruim op voorhand vastgestelde bezoeksomvang te organiseren? Maar dat schiet bij de verhuurder in het verkeerde keelgat. Volgens hem nemen de huurders hiermee een onredelijke houding aan die de verkoop van zijn pand verhindert. Zonder verdere communicatie met de huurders legt hij de kwestie voor aan de vrederechter, waar hij de uitvoering van de contractuele bepalingen over de bezoeking eist, plus daarbovenop een dwangsom elke keer dit niet wordt nageleefd.

Bij de vrederechter kunnen Hans en Martine gelukkig op meer begrip rekenen, die zelf een 'redelijke' regeling uitwerkt: de verhuurder heeft het recht om éénmaal per week gedurende twee opeenvolgende uren de woning te laten bezoeken door kandidaat-kopers, vanzelfsprekend mits het respecteren van de algemene voorzorgsmaatregelen. Dat tijdsblok dient op voorhand te worden vastgelegd: de huurders stellen twee tijdsblokken voor aan de verkoper of zijn makelaar. Ze doen dit vóór twee uur's namiddags op de woensdag van de week voordien. Verkoper of makelaar bevestigt voor vrijdagmiddag, stipt om vijf uur, welk tijdsblok hij wenst te reserveren. Daarbij bepaalt het vonnis nog uitdrukkelijk dat alle plaatsbezoeken moeten worden georganiseerd in één tijdsblok per week.

Het gehuurde goed gebruiken als goede huisvader: nog langer actueel?

Lies huurt al een drietal jaren een leuk appartementje in wat vóór de coronacrisis het bruisende uitgaansdistrict van Zaffelare was. Behalve bij het bezoichtigen van het appartement en het ondertekenen van het contract, heeft ze de verhuurder nooit gezien of gehoord, zelfs geen berichtje om de huur te indexeren. Maar op een mooie lenteochtend belt een grijzende postbode aan met een aangetekende brief in de hand. Die blijkt van de verhuurder te zijn, die nu, na drie jaar, haar met een bezoekje wil ver-



eren. *Waarom, vraagt ze zich geschrokken af, ik betaal toch elke maand mijn huur?* Ze belt hem meteen op, waarop hij beweert als verhuurder recht te hebben het appartement te bezichtigen, om na te gaan of ze het als een goede huisvader onderhoudt. Lies vraagt zich hoe de vork hier nu precies in de steel zit.

De huurder is tot twee hoofdverplichtingen gehouden. ① Hij moet op de contractueel overeengekomen termijnen de huishuur betalen. ② En hij moet het gehuurde goed als een goed huisvader gebruiken volgens de bestemming waarvoor hij het huurt (bewoning dus). Indien hij het voor een ander gebruik bezigt dan waarvoor het bestemd is, of waaruit nadeel voor de verhuurder ontstaat, kan deze laatste de huur voor de vrederechter laten ontbinden. Langs zijn kant is de verhuurder verplicht de huurder het rustig huurgenot van de woning te geven zolang de huur duurt. Dat betekent dat hij niet om het even wanneer kan binnenspringen. Maar hij beschikt wel degelijk over een bezoeksrecht, precies om na te gaan of de huurder de woning gebruikt als een goed huisvader: of die de bestemming eerbiedigt (of hij het appartement bijvoorbeeld niet als verkoop- of gelagzaal gebruikt), en of er geen gebreken zijn die de huurder hem verzwijgt. De verhuurder moet dat bezoek op voorhand aankondigen. Het bezoeksrecht is geen recht tot huiszoeking. Hij mag er dus geen misbruik van maken, en zeker niet zonder akkoord of bij afwezigheid van de huurder. Zo niet is er sprake van huisvredebreuk, wat zelfs strafrechtelijk kan worden vervolgd.

De recente betekenis van de term *goede huisvader* stamt uit de Napoleontische tijd en verwijst naar de normale voorzichtigheid die mag worden verwacht van elk redelijk mens. Het is een juridisch principe dat ervan uit gaat dat iemand zich redelijkerwijze als een verantwoord persoon gedraagt, en alles doet wat nodig is om (voorzienbare) schade te voorkomen. Hij moet zich verantwoorden voor de daden die hij stelt of niet stelt. Maar in 2014 verdween het begrip *goede huisvader* uit het Franse recht en werd vervangen door het genderneutrale *redelijke mens met redelijk gedrag*. Ook bij ons wordt gewerkt aan een modernisering van het recht en zou het binnenkort ook worden vervangen door het genderneutrale *voorzichtig en redelijk persoon*. Niet dat Lies zich nu speciaal aangesproken voelt, maar ze weet nu dat ze de verhuurder inderdaad moet binnenlaten.

Einde huur door overmacht?

Eric huurde sinds twintig jaar onafgebroken een appartement in de Colomawijk, een levendige buitenwijk van Mechelen rondom de Tervuursesteenweg. Hij was op de leeftijd van 87 jaar al langer hulpbehoevend. Wanneer hij na een plotse beroerte moet worden opgenomen in een woonzorgcentrum, rijst de vraag hoe het verder moet met zijn huurcontract. Eric's mantelzorger treedt daarop in contact met de verhuurder. Nadat er aanvankelijk sprake is van een verplichte opzeggingstermijn, komen ze toch (mondeling) overeen dat het hier om een geval van 'heirkracht' (= overmacht) gaat en dat er geen opzegging verschuldigd is. Eric geeft de sleutels al af op de achtste van die maand en als tegenprestatie betaalt hij nog de huur voor de volledige maand.

Niet veel later stelt Eric samen met zijn mantelzorger vast dat de verhuurder de huurwaarborg niet volledig heeft teruggestort. Nochtans werd het appartement in goede staat achtergelaten. Ze sturen een e-mail naar de verhuurder, waarop deze repliceert dat er toch een opzeggingstermijn van drie maanden geldt, en dat hij om die reden toch een (willekeurig) bedrag van 200 euro van de waarborg heeft ingehouden.

De mantelzorger denkt er al aan om juridisch huuradvies in te winnen, maar besluit de huisbaas eerst nog een keer rechtstreeks op te belten. Hij verwijst naar de (mondeling) gemaakte afspraken en zet toch enige druk op de naleving ervan. De eigenaar reageert gelukkig dan toch positief en stort niet veel later ook de resterende som van de borg terug in handen van Eric. Gelukkig maar, want het betreft dan wel een situatie van overmacht, dat neemt niet weg dat er strikt genomen wel een opzeggingstermijn van drie maanden voor de huurder van toepassing is. Het verdient dan ook de voorkeur om het akkoord met de verhuurder om het contract in dergelijke omstandigheden in der minne te beëindigen, schriftelijk vast te leggen. Een mondelinge overeenkomst kan immers in een later stadium inderdaad problemen over de bewijslast opleveren.



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 huren. 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. Alles wat maar enigszins in de buurt van huren komt, wordt behandeld. In het vernieuwde huurboek bespreken we daarom niet alleen het gemeen huurrecht, de woninghuurwet en het woninghuurdecreet, maar gaat onze aandacht ook naar de woningkwaliteitsbewaking en procesvoering. In deze editie werden alle veranderingen en aanpassingen tot 1 juli 2020 geïntegreerd. Ook de reeds besliste regelgeving over de woningkwaliteit die 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 duidelijke 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 gekruist met handige tips, in het oog springende voorbeelden en handige modelbrieven.

Je kan het nieuwe Huurboek in de boekhandel kopen aan 34,90 euro. Maar leden kunnen het ook via hun plaatselijke huurdersbond bestellen aan 21 euro. Om de verzendingskosten te 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.

DE WAARBORG DIGITAAL – HUURDER, WEES OP JE HOEDE!

Hoewel strikt gezien niet verplicht, eisen de meeste verhuurders dat de huurder een waarborg betaalt. Als er op het einde geen huurschade of sprake is van achterstallige huurgelden of andere schulden, dan krijgt de huurder normaal gezien zijn geld terug. De meest voorkomende manier waarop die waarborg wordt gesteld, is ofwel de geblokkeerde rekening bij een bank naar keuze van de huurder, ofwel in de vorm van een levensverzekeringsbon. Maar we merken de laatste tijd dat het niet altijd zo eenvoudig meer is om een huurwaarborgrekening bij je bank 'naar keuze' te openen. Van een grootbank vernamen we zelfs dat ze dat gewoonweg weigeren: *'Instructies van hogerhand, mijnheer'*, en waarbij ze als alternatief actief doorverwijzen naar de online waarborg via de website MyMinfin.

Sinds enkele jaren bestaat er inderdaad de mogelijkheid om de waarborg bij de Deposito- en Consignatiekas (DCK) onder te brengen. Dat DCK maakt deel uit van de federale overheidsdienst (FOD) Financiën. Via de online applicatie e-DEPO kan de huurder een dossier aanmaken en het bedrag van de waarborg daar overschrijven, waarna de verhuurder een bevestigingsmailtje krijgt. Hoe werkt zo'n digitale huurwaarborg? Het Huurdersblad opent een dossier.

Hoe kan je zo'n online dossier openen?

Je kan je via verschillende wegen aanmelden bij e-DEPO: met je eid kaart, *itsme*, of met een beveiligingscode via e-mail, mobiele app of token (online toegankelijk na beveiligde identificatie op het portaal MyMinfin). Daarnaast moet je je bankkaart en zowel je eigen rijksregisternummer en e-mailadres bij de hand hebben als dat van de verhuurder. Dan klik je op het tabblad 'nieuw dossier aanmaken' en kies je voor 'huurwaarborg'. Dan wordt je stapsgewijs getoond hoe je het dossier moet vervolledigen. Er wordt

ook een onderscheid gemaakt tussen de *borgsteller* en de *deposant*. In de meeste gevallen is dat één en dezelfde persoon: de huurder. De borgsteller is diegene die de waarborg stelt, de deposant is de persoon van wie het geld komt. Borgsteller en deposant zullen alleen maar verschillen indien er sprake is van een geldschiet. Uiteindelijk krijg je dan een overschrijvingsformulier te zien waarnaar je de waarborg moet overschrijven, waarna huurder en verhuurder een mail krijgen dat de waarborg gesteld is.

Vrijmaking waarborg door de begunstigde: ook mogelijk vóór einde contract?

De begunstigde is de verhuurder, die ook toegang heeft tot het dossier. Hij kan op het einde van het contract *'handlichting geven'* als hij meent dat de huurder al zijn verplichtingen is nagekomen. Maar hij kan ook nog voor een andere optie kiezen, die ons eerlijk gezegd heel wat meer zorgen baart. Hij kan tijdens de duur van het contract ook een *'voorafname'* vragen van de borg of een deel ervan, als hij meent dat de huurder zijn verplichtingen niet nakomt. Eenmaal ingelogd, geeft de verhuurder in het juiste scherm aan waarom hij dat doet en kan hij er (weliswaar niet verplicht) bewijsstukken bijvoegen. Daarna wordt deze aanvraag tot voorafname via e-mail naar de huurder gestuurd, die veertien dagen tijd heeft om zich hierover uit te spreken. Hij kan dit dus binnen die tijdspanne aanvaarden of weigeren.



toekomst geblokkeerde waarborgrekening bij de bank nog gegarandeerd

Maar reageert de huurder niet binnen die termijn van veertien dagen, dan wordt de aanvraag van de verhuurder door e-DEPO geregistreerd als 'aanvaard'. Het door de verhuurder gevraagde bedrag wordt van de waarborgrekening gehaald en naar de rekening van de verhuurder overgeschreven. Als het saldo van het dossier dan op nul staat, wordt het dossier automatisch gesloten. In heel die procedure

digitale waarborg via het internet



neemt het DCK geen standpunt in bij het conflict tussen huurder en verhuurder. Het raadpleegt en valideert de bewijsstukken niet. Zijn rol beperkt zich tot het ter beschikking stellen van de nodige IT-hulpmiddelen.

De verhuurder kan het DCK dus op elk moment via e-DEPO verzoeken om over te gaan tot een inhouding van de borg. De inhouding gebeurt op voorwaarde dat de huurder geen bezwaar maakt binnen de termijn van veertien dagen. Is de huurder op reis of wekenlang gehospitaliseerd, is de e-mail van e-DEPO onopgemerkt in zijn spam (ongewenste berichten) terechtgekomen of is zijn computer een tijdlang gecrasht, dan is hij zijn waarborg zomaar kwijt, zonder dat hij daar misschien zelfs van op de hoogte is/was. Zoiets strookt totaal niet met het idee van de geblokkeerde rekening. Of zoals we lazen: *'Interessant om weten is dat de online huurwaarborg voorlopig geblokkeerd is bij bezwaar door de huurder tegen de vrijgave'*. Bovendien stelt de huurwet uitdrukkelijk dat er pas iets over de waarborg kan worden overeengekomen als het huurcontract een einde heeft genomen. Met de digitale waarborg kan de verhuurder nu niet alleen vóór het einde van het contract de waarborg terugvragen, als de huurder pech heeft, hoeft er zelfs geen sprake te zijn van een akkoord tussen huurder en verhuurder of zelfs van een beslissing van de vrederechter.

Een onoplettende huurder (of huurder met wifiproblemen) kan zomaar zijn waarborg tijdens de duur van de huur kwijtraken!

vroeger kan worden vrijgemaakt nadat het contract een einde heeft genomen, wordt er daar niet naar het contract gekeken. Er wordt enkel nagegaan of de huurder binnen de termijn zijn akkoord heeft gegeven of niet tijdig heeft gereageerd. Ze kunnen daar ook niet nagaan of hun mail bij de spam van de huurder is terechtgekomen.

De digitale waarborg kende zijn doorbraak bij de aanvang van de coronacrisis, maar bestond al iets ervoor.

Bank weigert om voor de huurder een huurwaarborgrekening te openen

Het is dus niet zonder gevaar om de waarborg via die online applicatie te betalen, te meer dat de interest op deze rekening momenteel 0 % bedraagt (niet dat dit bij een gewone bank gevoelig meer zou zijn...). Het probleem is dat sommige banken weigeren om nog een klassieke geblokkeerde rekening aan te bieden, maar de huurder integendeel actief doorverwijzen naar dit online systeem... Dat is ons onder meer ter ore gekomen langs informele weg via een OCMW: een van de grootste banken van het land weigerde nog langer een geblokkeerde huurwaarborg aan te bieden. Een andere huurster contacteerde ons hiervoor rechtstreeks, omdat haar bank (een grootbank) had geweigerd een waarborgrekening voor haar te openen. Uitleg was dat er te veel fraude was

en dat het openen ervan te ingewikkeld was. We belden dan maar eens zelf naar het bankkantoor, waar ze ons bevestigden dat ze van Hogerhand instructies hadden gekregen om inderdaad geen waarborgrekeningen meer te openen en dat er actief werd doorverwezen naar de mogelijkheid om de waarborg digitaal te regelen via MyMinfin. *'Alles wat digitaal kan, gebeurt ook*

best digitaal, zeker in deze tijden van corona met de verstrengde maatregelen'. Bij een andere grootbank is het wel nog mogelijk om een

waarborgrekening te openen, op kantoor of digitaal via de app of de website, maar dan ben je wel verplicht klant te worden bij die bank, en moet je al je rekeningen en verzekeringen daar laten overzetten (met andere woorden van bank wisselen), omdat het openen van een dergelijke rekening ingewikkeld en arbeidsintensief blijkt te zijn. Blijkbaar bekijken de banken dat puur commercieel. Er moet tegenwoordig een terugverdieneffect kleven aan het openen van een huurwaarborgrekening.



digitale waarborg niet zonder gevaar voor de huurder

Verplichte basisbankdienst

Behoort de geblokkeerde huurwaarborgrekening tot de basisbankdienst die een bank verplicht moet aanbieden? Soms weigert een bank een klant een zichtrekening aan te bieden omwille van zijn financiële toestand. Bepaalde vormen van uitsluiting van bankdiensten zijn erg hinderlijk: het wordt lastig om betalingen te doen, en zelfs het ontvangen van geld wordt ingewikkeld. Om te verzekeren dat iedereen minstens één zichtrekening kan hebben, bepaalt het Wetboek van Economisch Recht dat iedere consument die legaal in het land verblijft, recht heeft op de basisbankdienst. Met de basisbankdienst, die de vorm aanneemt van een zichtrekening met een debetkaart, kan men beperkte verrichtingen doen, voor zover er voldoende geld op de rekening staat. Je mag dus geen negatief saldo hebben. Je krijgt ook de uittreksels. De basisbankdienst is niet noodzakelijk gratis. Vanaf 1 januari 2021 kan een maximumbedrag van 16,34 euro per jaar worden gevraagd.

Het stellen van een geblokkeerde huurwaarborgrekening zit hier dus niet bij. De huurwaarborg is geen basisbankdienst maar de Koning zou dit ooit anders kunnen beslissen (lees: de regering via een koninklijk besluit). Of zoiets voor de nabije toe

de waarborg stellen via de pc



Dit werd ons ook telefonisch bevestigd door e-DEPO. Hoewel ze op de hoogte zijn van de huurwet en het principe dat de waarborg niet

NIEUW TOEWIJZINGSSYSTEEM VOOR DE SOCIALE HUUR BEROERT NU AL DE GEMOEDEREN

Op 27 april 2021 organiseerden SAM vzw en het Vlaams Huurdersplatform een *webinar* over de toegang tot de sociale huurmarkt. Verschillende organisaties gaven hun inzichten over het huidige en bezorgdheden over het nieuwe toewijzingssysteem. [Een *webinar* is de samenvoeging van het Engelse *web* (verwijzend naar het wereldwijde web, zijnde het internet) en *seminar* (seminarie of werkgroep). Het is een internetevenement waarbij enkel een online publiek en online sprekers aanwezig zijn. Het kende zijn doorbraak door corona.]

Woonmaatschappij & centraal inschrijvingsregister

Vanaf 2023 mag er maar één sociale verhuurder actief zijn per gemeente. Verschillende sociale verhuurkantoren (svk) en sociale huisvestingmaatschappijen (shm) zullen moeten fusioneren. Nu de eerste stappen daarin worden gezet, zoals de afbakening van het nieuwe werkingsgebied, is er een grote vraag naar duidelijkheid. Er heerst onzekerheid, en de energie en tijd die nodig zijn voor die fusie, mogen niet ten koste gaan van lopende bouw- of renovatieprojecten. Ook de dienstverlening voor huurders en kandidaat-huurders moet op punt blijven.

Naast de eenmaking van de woonmaatschappij komt er ook één toewijzingssysteem (zie ook vorig Huurdersblad). Dat moet samengaan met een sterke vereenvoudiging en meer transparantie. De mogelijkheid om met een centraal inschrijvingsregister te werken, wordt positief onthaald door de sprekers op de *webinar*. Dat moet de administratieve last voor zowel huurder als verhuurder sterk beperken. Er wordt ook aangestipt dat sommige sociale huurders een aanbod weigeren. Soms speelt de grootte of de kwaliteit van de aangeboden woning een rol, het feit dat mensen na jaren wachten ondertussen al een andere oplossing hebben gevonden, de eerder negatieve beeldvorming over sommige sociale huurwijken... Een wetenschappelijk onderzoek naar deze beweegredenen zou bijzonder interessante informatie kunnen opleveren.



De schaarste weggewerkt?

Het is een rode draad doorheen de *webinar*: de schaarste aan sociale woningen en het gebrek aan een gepast aanbod. Welk soort toewijzingssysteem we ook maken, we zullen hiermee nooit het probleem van de ellenlange wachtlijsten kunnen oplossen. Er zijn andere maatregelen nodig om het



webinar sociale huur

aanbod aan sociale woningen fors de hoogte in te stuwen. 81 % van de deelnemers aan de *webinar* was het 'helemaal eens' dat er vandaag een grote schaarste is aan sociale woningen. Nog eens 17 % is het 'eens'. Amper 3 % van de deelnemers is het niet met deze stelling eens. We krijgen te horen dat verschillende lokale besturen geen gronden meer willen verkopen of geen ontwikkelingen meer willen opstarten. Het is politiek gezien blijkbaar vaak niet interessant om sociale woningen te bouwen. Nochtans blijven ook de wachtlijsten in deze steden en gemeenten aanzwellen.

Ook het soort aanbod dat beschikbaar komt, is belangrijk. Zodra je in het Gentse drie kamers of meer nodig hebt, sta je makkelijk tien jaar op de wachtlijst. Op het moment dat er dan eindelijk een toewijzing is, zijn de kinderen soms het huis al uit. Er is nood aan grotere gezinswoningen, maar misschien kunnen nieuwe bouwvormen, zoals modulair bouwen, interessant zijn. In andere gemeenten zijn de wachttijden dan weer bijzonder lang





voor alleenstaanden. Omwille van de ondermaatse kwaliteit worden op dit moment heel veel sociale woningen gerenoveerd. De vele renovaties betekenen meteen ook dat er veel interne verhuizingen zijn, waardoor nieuwe kandidaten nog minder vlot kunnen instromen. Dat verkort de wachtlijst natuurlijk ook niet. Daarenboven is er een behoorlijk lange looptijd van zo'n vijf tot zes jaar voor nieuwe projecten. Dat is te lang. De creatie van sociale woningen is een investering op lange termijn, maar het is cruciaal dat daar meer geld voor wordt vrijgemaakt. We staan er niet genoeg bij stil dat mensen op de wachtlijst ondertussen boven hun limiet huren op de private huurmarkt. Net in die context van schaarste ontstaat er concurrentie tussen verschillende groepen en wordt het belang van een objectief en rechtvaardig toewijzingssysteem groter.

Nieuwe toewijzingsspelregels

De huidige combinatie van enerzijds een toewijzingssysteem gebaseerd op chronologie en anderzijds het puntensysteem van de *svk's* (gebaseerd op inkomen en woonnood) vult elkaar goed aan. Er moet ook voldoende lokale vrijheid zijn om in te spelen op lokale noden. Dat de spelregels op Vlaams niveau moeten worden gemaakt, staat niet ter discussie, al is lokale invulling belangrijk. Er moet dan wel worden verzekerd dat alle kandidaat-huurders op een gelijke manier worden behandeld en dat er geen ruimte is voor favoritisme of cliëntelisme. Het voordeel van een Vlaams kader ligt ook in de transparantie en duidelijkheid voor de kandidaten, in vergelijking met een systeem waarbij de regels in elke gemeente anders zijn. Een duidelijke communicatie moet ook leiden tot meer begrip voor de toewijzingsregels.

Niemand van de sprekers begrijpt waarom de afschaffing van het *svk*-puntensysteem nodig is. Ook amper 16 % van het publiek vindt dat dit systeem weg moet. Er is ook een grote bezorgdheid over de manier waarop toewijzingen dan wel moeten gebeuren zonder puntensysteem. Uit de *webinar* blijkt dat chronologie een leidend principe moet blijven voor de toewijzingen, maar dat een groter aandeel dan vandaag zou moeten gaan naar mensen met een extra woonnood. Een andere grote bezorgdheid is de voorziene verstrenging van de lokale binding. Er wordt aangevoeld dat lokale binding een echt uitsluitingsmechanisme wordt. Vele kandidaat-huurders hebben een gebrokkelde woonhistoriek. Mensen wonen in slechte woningen of in onzekere omstandigheden en moeten dan verhuizen. Maar ook een echtscheiding of verandering van werk kan ervoor zorgen dat je geen langdurige binding meer hebt. Dit geldt ook voor jongeren die uit een moeilijke thuissituatie vertrekken of nieuwkomers die wel het recht hebben om hier te verblijven maar hier nog geen vijf jaar zijn. Een meerderheid van 66 % van de deelnemers vindt niet dat lokale binding een belangrijk criterium moet zijn om sociale woningen toe te wijzen.

Begeleiding & alternatieven?

Er wordt wel eens geopperd dat sociale huurders moeten kunnen worden verplicht om begeleiding te aanvaarden. Sociale woonactoren moeten zich in eerste instantie kunnen focussen op de creatie, beheer en behoud van sociale woningen, maar de nood aan begeleiding blijkt groot. Er is onvoldoende begeleiding beschikbaar. We moeten de capaciteit dus opdrijven, maar er wordt ook gesteld dat een recht op behoorlijke huisvesting zoveel mogelijk gevrijwaard moet worden van voorwaarden. Een algemene verplichting wordt door de meeste deelnemers als te verregaand beschouwd. Ook over het respecteren van de privacy worden vragen opgeworpen.

Bij gebrek aan oplossing via de sociale verhuurders starten organisaties en vrijwilligers vaak eigen projecten op om zo de gaten te proberen opvullen. Dat is vandaag al zo, maar als het puntensysteem dreigt te verdwijnen, vrezende de panelleden voor nog meer druk op vrijwilligers die een woning moeten zoeken. Er wordt aangestipt dat de vorming van de woonmaatschappij een unieke kans is om meer te zijn dan de loutere optelling van een sociaal verhuurkantoor en een sociale huisvestingsmaatschappij. Een bredere invulling is nodig waarbij alternatieven ondersteund en eventueel zelfs opgezet kunnen worden. Tegelijk moet er ook naar de private huurmarkt worden gekeken. Kan die niet worden *gesocialiseerd*? Kan er niet meer met huurtoelagen worden gewerkt? Hoe kunnen we de kwaliteit verbeteren? Kan de leegstand niet opnieuw duurzaam worden ingezet? Het besluit is duidelijk. Er is vooral nood aan overheden die het belang van het recht op wonen inzien en daar uitvoering aan geven. Een prioriteit maken van meer kwaliteitsvolle sociale huurwoningen is dan de evidentie zelf.

VRT-journalist Hans Bontinck, maker van de Pano-reportage 'Te huur/Te duur', was moderator van de webinar. In het eerste gesprek laat hij Leentje Cornelis (directeur SHM Ninove Welzijn), Geraldine Serras (diensthoofd OCMW Gent) en Eric Wilms (woordvoerder VIVAS en zelf sociale huurder) aan het woord. Het tweede panelgesprek voerden we met Thomas Raes (directeur svk De Poort), Piet Steenssens (beleidscoördinator wonen CAW Antwerpen), Thomas Willekens (beleidsmedewerker Vluchtelingenwerk Vlaanderen) en Annabel Cardoen (beleidsmedewerker Welzijnszorg). Geïnteresseerden kunnen de webinar herbekijken via <https://www.samvzw.be/nieuws/toegang-tot-sociale-huur>.

WWW.HUURDESBOND.BE

Huren in zijn totaliteit. Met minder verwachtingen ga je inderdaad niet naar de website van de huurdersbonden. Voor kersvers nieuws uit de huurwereld zit je hier op het juiste adres. Je kan je daarbij ook inschrijven op onze digitale nieuwsbrief. Op die manier komt al het huurnieuws gewoon naar jou toe.



AFGEZWAKTE DUBBELGLAS- EN DAKISOLATIENORM VOOR HUURWONINGEN

dakisolatie verplicht



1 Dubbelglasnorm

Al sedert 1 januari 2020 is de zogenaamde dubbelglasnorm in werking getreden: elke huurwoning moet uitgerust zijn met dubbelglas. Deze norm maakt dubbele beglazing verplicht voor alle woningen in Vlaanderen, zowel zelfstandige woningen als kamers. Er is sprake van dubbelglas wanneer minimaal twee glasplaten op een bepaalde afstand luchtdicht met elkaar zijn verbonden, zodat een isolerende ruimte tussen de glasplaten of spouw ontstaat.

De Vlaamse regering heeft deze norm gefaseerd ingevoerd. Er wordt nagegaan of de badkamer en de woonlokalen (living, keuken en slaapkamers) over dubbelglas beschikken. En dan zijn er twee mogelijkheden. Het enkel glas is in al deze vertrekken algemeen aanwezig. Dat leverde in 2020 dan 9 strafpunten op. Indien er echter enkel glas was in sommige woonlokalen of de badkamer, dan leverde dit 3 strafpunten op. Het ontbreken van dubbele beglazing zal geleidelijk aan zwaarder doorwegen in de beoordeling van de woningkwaliteit en kan vanaf 2023 leiden tot de ongeschiktverklaring van de woning, zo werd toen aangekondigd. Maar zoals we zullen zien, wordt deze dubbelglasnorm norm gevoelig afgezwakt.

Vanaf 2021 wordt ter beoordeling van de elementaire kwaliteitsnormen niet langer gewerkt met strafpunten maar met categorieën, zoals we in de twee vorige nummers hebben uitgelegd. Gebreken in kolom 1 zijn kleine gebreken die de levensomstandigheid van de bewoners negatief beïnvloeden of die potentieel kunnen uitgroeien tot ernstige gebreken. Wanneer er zeven of meer gebreken van categorie 1 zijn, dan wordt dit gelijkgesteld met een gebrek van categorie 2, wat neerkomt op een ongeschiktverklaring van de woning. Alleen vastgestelde gebreken van categorie 1 (weliswaar minder dan zeven) leveren dus geen grond op voor een ongeschiktverklaring of de weigering van de uitreiking van een conformiteitsattest.

Kolom 2 bevat ernstige gebreken die de levensomstandigheid van de bewoners negatief beïnvloeden, maar die geen direct gevaar vormen voor hun veiligheid of gezondheid, waardoor de woning niet in aanmerking zou komen voor bewoning. Gebreken in kolom 2 leveren een grond op voor een ongeschiktverklaring. Gebreken in kolom 3 betreffen ernstige gebreken die mensonwaardige levensomstandigheden veroorzaken of die een direct gevaar vormen voor de veiligheid of de gezondheid, waardoor de woning niet in aanmerking komt voor bewoning. Hier zal de burgemeester – indien hij gevat is – wel een besluit nemen om de woning



onbewoonbaar te verklaren, en zal hij bevelen dat de huurders of bewoners de woning moesten verlaten (behalve indien zij eigenaars-bewoners van de woning zijn).

Tot 31 december 2022 levert een woning waarvan niet alle woonlokalen en badkamer over dubbelglas beschikken, een gebrek op van categorie 1, zodat dit eigenlijk geen noemenswaardige sanctie oplevert. Vanaf 1 januari 2023 levert het ontbreken van dubbelglas in een enkel woonlokaal in beginsel een gebrek uit categorie of kolom 1 op. En indien dubbelglas in meerdere woonlokalen ontbreekt, levert dit een gebrek op uit categorie of kolom 2, wat in beginsel dus een afdoende basis zou moeten opleveren voor een ongeschiktverklaring.



kwaliteitsnormen huurwoningen



Maar, en hier komt de aap uit de mouw, het niet voldoen aan de dubbelglasnorm kan slechts worden aangekruist op het technisch onderzoeksverslag als ook de energiescore van de woning, vermeld op het EPC-atteest (energieprestatiecertificaat) voor volgende woningtypes onder de volgende (reeds lage) grenswaarden liggen:

- 600 kWh/m² voor een open bebouwing
- 550 kWh/m² voor een halfopen bebouwing
- 500 kWh/m² voor een gesloten bebouwing
- 400 kWh/m² voor een appartement.

Dit zijn werkelijk erg lage grenswaarden, zodat de dubbelglasverplichting in vele woningen quasi wordt uitgehouden.

② Dakisolatienorm

Een gelijkaardig verhaal geldt voor de dakisolatienorm. Vanaf 1 januari 2020 leverde een niet geïsoleerd dak over de volledige oppervlakte 15 strafpunten op, een slechts gedeeltelijk geïsoleerd dak was goed voor 9 strafpunten. Overigens werd dit gebrek op luik B van het technisch onderzoekformulier aangekruist, zodat het gold voor alle woningen (appartementen) onder een slecht geïsoleerd dak.

Een dak is onvoldoende geïsoleerd wanneer het niet beantwoordt aan de minimale isolatienorm. Als minimumnorm geldt een R-waarde dakisolatie van 0,75 m² K/W. Dit stemt overeen met een laag specifiek isolerend materiaal van drie tot vier cm (maar dit verschilt naar gelang van het gebruikte materiaal). De R-waarde geeft het warmte-isolerende vermogen (warmte-

teweerstand) van een materiaal laag aan. Het wordt vaak gebruikt als isolerende waarde van dubbelglas, muren, vloeren en daken. Ze wordt uitgedrukt in m² K/W. Hoe groter R, hoe groter de weerstand die de warmtedoorgang ondervindt en dus hoe beter het materiaal isoleert.

Vanaf 1 januari 2021 zal het ontbreken van (voldoende) dakisolatie worden beoordeeld op het niveau van de individuele woning (appartement of studio) en niet meer op het niveau van het gebouw. Het ontbreken van dakisolatie resulteert niet meer automatisch in een gebrek voor alle appartementen/studio's in het gebouw. Als de energiescore van de woning voldoet (wat opnieuw onder de hierboven reeds vermelde grenswaarden ligt), is er geen quotering voor de woning in kwestie. En scoort de woning dus ook niet onvoldoende op energiezuinigheid.

De woningcontroleur gaat dus na of er voor de woning een EPC beschikbaar is (door een rechtstreekse controle op de EPC-databank van de Vlaamse overheid of navraag bij het VEKA = Vlaams energie- en klimaatagentschap) en kijkt naar de algemene energiescore en de informatie over dakisolatie in dat EPC. Hij vinkt geen gebrek bij dakisolatie aan als:

- de algemene energiescore in het EPC lager is dan de door de Vlaamse regering vastgestelde grenswaarde (bijvoorbeeld een appartement met een energiescore van 350 kWh/m², die dus lager is dan de grenswaarde van 400 kWh/m²)
- het EPC een feitelijk vastgestelde R-waarde vermeldt van minimum 0,75 m² K/W en de

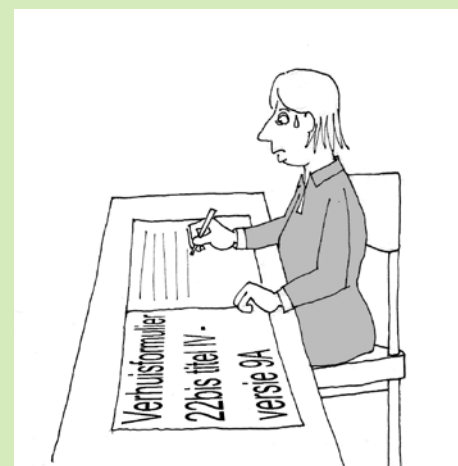
R-waarde geen default-waarde is (of dus ontbrekende waarde).

Bij gebrek aan een EPC, een te hoge energiescore van de woning, ontbrekende info over dakisolatie, een defaultwaarde of te lage R-waarde op het EPC, gaat de woningcontroleur over tot visuele vaststelling. Hij vinkt het gebrek bij dakisolatie aan als hij vaststelt dat dakisolatie ontbreekt. Een inbreuk op de dakisolatienorm (ontbrekende dakisolatie bij een dakoppervlakte van minstens 16 m²) zal gelden als een gebrek categorie 2. Dat kan op zich aanleiding geven tot een ongeschiktverklaring. Ontbrekende dakisolatie bij daken kleiner dan 16 m², geldt als een gebrek categorie 1. Aan de gebreken categorie 1 is eerder een sensibiliserend instrumentarium verbonden.

Zoals men merkt is de normering van de energiezuinigheid door de hantering van hoge grenswaarden inzake energiescore met ingang van 2021 veeleer afgezwakt dan versterkt.

ADRESWIJZIGING

Verhuizen kost heel wat kopzorgen, beweert de volksmond. Adreswijziging doorgeven bij de gemeente waar je naartoe verhuist, leveranciers van water, gas en elektriciteit op de hoogte brengen ('vergeet de meterstanden niet door te geven'), denk ook aan kabel- en/of internetabonnement dat mee moet naar je nieuwe woonst, en evenmin je post en kranten- en/of tijdschriftenabonnementen mogen over het hoofd worden gezien... Sommige instellingen worden automatisch in kennis gesteld van je verhuis (belastingdienst, kinderbijslag- en ziekenfonds, sociale zekerheidsinstellingen...), maar niet het Huurdersblad. Vermijd overbodige kopzorgen en geef je adreswijziging door aan je plaatselijke huurdersbond en vermeld je naam, lidnummer, oud en nieuw adres.



DE IMPACT VAN DE CORONACRISIS OP DE WOONSITUATIE VAN DE VLAMING

Op vrijdag 13 maart 2020 ging het hele land in lockdown. Via een aantal drastische maatregelen hoopte de overheid de verspreiding van het coronavirus in te perken. Scholen en niet-essentiële winkels sloten poorten en deuren. Sommige mensen konden niet meer gaan werken, anderen werden aangespoord om thuis te telewerken. De coronacrisis heeft ook een grote impact gehad op onze woonsituatie. Dan hebben we het niet alleen over de betalingsmoeilijkheden die huurders en eigenaars hadden om de huur of lening tijdig te betalen, maar ook over de beperkte grootte van de woning in tijden waarin telewerken en verplicht thuisblijven – ook de kinderen – de norm werd.



Hoe vertaalde zich dat concreet? Via een grote online enquête probeerde Universiteit Antwerpen het effect van de pandemie op het dagdagelijkse leven van de mensen in kaart te brengen. In een onderzoeksrapport analyseren Stijn Dreesen en Kristof Heylen enkele vragen uit die grote coronastudie die te maken hadden

met de woonsituatie van huurders en eigenaars en vergelijken die met buitenlands onderzoek.

Situatie in het buitenland

Het spreekt voor zich dat niet alleen ons land werd getroffen. Hoe ervaren buitenlandse huurders de gevolgen van corona? In Australië werden 15.000 huurders bevraagd. Meer dan 40 % ondervond moeilijkheden met het tijdig betalen van de huur, wat een hoger aandeel is dan vóór corona. Bovendien blijkt dat bijna één op drie Australische huurders een uitstel of verlaging van de huur heeft aangevraagd, waar een derde van de verhuurders mee instemde. De Australische overheid moedigde onderhandelingen hierover tussen verhuurders en huurders aan. Ook in de Verenigde Staten werd de impact van de crisis bestudeerd. 16 % van



huurders in Los Angeles was te laat met het betalen van de huur in de periode tussen april en juni 2020. Ongeveer 15 % van de huishoudens dreigde uit huis te worden gezet en 2 % zat al in een heuse uithuiszettingsprocedure. Betalingsmoeilijkheden waren vooral te wijten aan verlies van werk, grotendeels als gevolg van de pandemie. Vooral minderheden waren het grootste slachtoffer. Huurders moesten teren op hun spaargeld, vrienden of familie, of zagen zich genoodzaakt zich in schulden te steken. Uit een andere studie blijkt dat meer dan 10 % van de Amerikaanse huurders in het tweede kwartaal van 2020 eenmaal te laat was met het betalen van de huur en 2,7 % te laat voor alle betalingen. Onder eigenaars lag het aantal dat te laat was met de betaling van een aflossing op 8 %. Ongeveer één of vijf eigenaars ontving een uitstel of vermindering van de aflossing.

Terug naar eigen land: betalingsachterstand bij eigenaars

In Vlaanderen vond logischerwijze een daling van nieuwe leningen plaats in het begin van de coronacrisis, met een dieptepunt in april. Plaatsbezoeken van te koop gestelde woningen waren dan ook tijdelijk verboden in de eerste lockdown. De betalingsachterstand op hypothecaire leningen bleef daarentegen stabiel. Vanaf maart 2020 was er uitzonderlijk een uitstel van betaling van het hypothecair krediet mogelijk, ingeval het inkomen gedaald of weggevallen was door de crisis. Dat uitstel liep initieel voor zes maanden tot uiterlijk eind oktober 2020, maar werd later uitgebreid naar negen maanden tot eind 2020. In december 2020 werd beslist om ook in 2021 deze onder-

Wonen in een appartement harder getroffen door corona



steuningsmaatregel verder te zetten, voor een periode van drie maanden tot maart 2021.

Huurders in de kou?

Ook op de private huurmarkt werden steunmaatregelen genomen. Zo kon de huurder een verlenging van het huurcontract vragen. De coronacrisis werd aanvaard als buitengewone omstandigheid. Wel was er geen

specifieke regeling voorzien voor een mogelijk uitstel tot betaling van de huurprijs, terwijl dat voor eigenaars dus wel het geval was. Daarnaast was er een (tijdelijk) verbod op uithuiszettingen en werd het Fonds ter bestrijding van uithuiszettingen sneller in gang gezet. Dat fonds komt dan wel tussen bij achterstallen, maar werkt niet preventief tegen het ontstaan van huurachterstal. De door de huurdersbonden gevraagde coronatoelage in de vorm van een vervroegde toekenning van de Vlaamse huurpremie, werd niet ingevoerd.

Oudere huurders worden relatief sterker getroffen door de coronacrisis

toond dat huurders tussen 18 en 34 jaar eerder welgestelde huishoudens zijn, in tegenstelling tot hun oudere lotgenoten die een zwakker economisch profiel hebben. Maar ook bij de jongere huurders waren er problemen om de huur te betalen. Ze werken verhoudingsgewijs meer in de zwaarder getroffen economische sectoren, ze worden doorgaans vaker (technisch) werkloos en hebben hierdoor relatief vaker inkomensverlies.

Algemeen kan wel worden gesteld dat huurders beduidend financieel kwetsbaarder zijn dan eigenaars en meer te kampen hebben met woononzekerheid en betaalbaarheidsproblemen. In tegenstelling tot eigenaars kregen huurders geen uitstel van betaling van de huur. De Vlaamse regering vroeg wel aan verhuurders om zich soepel op te stellen wanneer de huurder hierom vroeg: *'gemaakte afspraken werden best schriftelijk vastgelegd'*, luidde de boodschap. We zien nu dat een verwaarloosbaar deel van de verhuurders (amper 1,3 %) de huur



vond problemen met de (te beperkte) grootte van de woning. Jongere Vlamingen hebben hier meer problemen mee dan bijvoorbeeld 65-plussers. Hou ouder, hoe minder problemen men ervaart met de omvang van de woning. Logischerwijs hebben grote, kroostrijke gezinnen met veel kinderen er ook meer last van dan alleenstaanden. Hierbij moet wel aan worden toegevoegd dat de enquête werd gevoerd op het moment dat de schoolpoorten gesloten waren. Er zijn geen gegevens beschikbaar nadat de scholen opnieuw open waren. Personen in een financieel kwetsbare situatie hebben een grotere kans op problemen met de grootte van de woning. Opmerkelijk hierbij is dat vooral het wonen in een appartement als problematisch werd ervaren en dat het eigenlijk niet zo'n groot verschil uitmaakt of je in landelijk gebied dan wel in een centrumstad woont. Maar het effect wordt wel versterkt als je in een appartement in een centrumstad woont. Op zich is dat ook niet zo onlogisch omdat appartementen doorgaans kleiner zijn dan eengezinswoningen en minder buitenruimte hebben.

Woonzekerheid in het gedrang

Bijna een op drie huurders in moeilijke financiële een situatie gaf aan onzeker te zijn over zijn woonsituatie. Dit geldt ook voor huurders die werkloos zijn geworden of van wie de handelszaak gesloten werd. Daar stelt meer dan een op vijf onzeker te zijn. Bij eigenaars zien we dezelfde patronen terug als bij huurders, maar wel met als belangrijkste vaststelling dat de aandelen hier stevast een stuk lager liggen dan bij huurders. Er zijn mogelijke andere gevolgen op de (ervaring van) de huisvestingssituatie die niet in deze analyse zijn behandeld. Zo kunnen andere kenmerken van de woning, zoals een ontoereikende kwaliteit (vochtproblemen en dergelijke meer), ook een effect hebben op de psychische gezondheid van bewoners wanneer ze een groter deel van de tijd thuis dienen te spenderen.

appartementen doorgaans kleiner dan eengezinswoningen



Wat betalingsmoeilijkheden bij huurders betreft, zien we een verschil tussen jongere huurders van 25 tot 34 jaar en huurders van 35 tot 44 jaar. Vooral die laatste groep geeft aan in een aanmerkelijk moeilijker financiële situatie te verkeren. Wellicht is dat te wijten aan het feit dat voor veel jongere huurders de private huurmarkt slechts een tussenfase is op stap naar eigendom, terwijl de private huurmarkt voor oudere huurders het eindstation is, of, als ze geluk hebben, de lange wachtduurlooptijd naar een sociale woning. Eerder was trouwens al aange-

gedeeltelijk of volledig heeft kwijtgescholden of uitstel heeft toegekend. Het ging hier om een gunst; in tegenstelling tot bij eigenaars met een hypothecaire aflossing, waar dit voor hen een recht was.

De grootte van de woning

Ook het verplichte thuiswerken en thuisblijven zorgde voor problemen, zeker wanneer de woning eerder aan de kleine kant is. 20 % van de huurders (vs. 5 % bij eigenaars) onder-

HET LOT VAN TWEE SOCIALE WOONWIJKEN IN VLAANDEREN LEIDT TOT VERNIEUWD WOONACTIVISME

De Eerste Wereldoorlog richtte een ware ravage in ons land aan en liet het woningbestand grotendeels in ruïnes achter. De nood aan een snelle wederopbouw was groot. Ook in de sociale huisvesting moesten tuinwijken het tekort aan woningen voor de arbeidersklasse opvangen en zorgen voor een prettige woon- en leefomgeving. Doorgaans aan de rand van de stad ingepland, gaat het vaak om halfopen bebouwing met voortuintjes, rond een centraal plein met groenaanleg. De wijk Moretusburg werd nog in de periode voor de Eerste Wereldoorlog gebouwd om de werknemers van de nabijgelegen groeiende industrie van huisvesting en basisinfrastructuur te voorzien. In 1922 bouwde de toenmalige sociale huisvestingsmaatschappij *Gentse maatschappij voor goedkope woning* (thans WoninGent) een tuinwijk met ongeveer 200 woningen in de Sint-Bernadettestraat aan de rand van de stad. De toekomst van beide tuinwijken wordt nu bedreigd. Het valt op dat er in beide wijken een grote samenhang heerst onder de bewoners en een vernieuwd woonactivisme.

Moretusburgwijk in Hoboken: bedreigd door staalindustrie?

Eerder dit jaar berichtte Pano op Eén over de jarenlange giftige uitstoot van lood, arseen en cadmium door staalgigant Umicore die midden in een woonwijk staat, en de gevolgen daarvan op de buurtbewoners, die zelfs wordt afgeraden om hun kinderen buiten, in hun tuintje, te laten spelen. Ook de sociale tuinwoonwijk Moretusburg paalt aan de fabriekssite en dreigt in de klappen te delen. Staat deze wijk op het punt te verdwijnen? Als het aan de sociale huurders ligt, liever niet. Die verenigden zich en spraken een advocatenkantoor aan om hun belangen desnoods via de rechtbank af te dwingen en een gedwongen verhuis te vermijden.

We vroegen een van hun advocaten, Rosalie Daneels, wat er aan de hand is in en wat de bezorgdheden zijn. **Rosalie:** 'Moretusburg is een sociale woonwijk met een hechte buurtgemeenschap, waar iedereen elkaar kent. De sociale huisvestingsmaatschappij Woonhaven verhuurt er heel wat woningen. Eind 2020 besloot Woonhaven echter om de huurders, die allemaal al tientallen jaren in hun geliefde wijk wonen, verplicht te doen verhuizen. De reden hiervoor is dat de metaalgigant Umicore de wijk wil slopen om er een groene bufferzone van te maken. De activiteiten van Umicore hebben een vervuilende impact op het milieu en de wijk. Dat probleem is reeds jarenlang gekend. Daarom worden de lood-in-bloedwaarden van de kinderen jonger dan twaalf jaar uit de wijk sinds de jaren 1970 halfjaarlijks on-



sociale huurders en advocaten - rechtbank antwerpen

derzocht. De focus ligt op kinderen, omdat loodvervuiling op hen een veel grotere impact heeft dan op volwassenen. Door het aanhoudend protest in de wijk doorheen de voorbije decennia werd afgedwongen dat Umicore maatregelen zou nemen om de vervuiling te verminderen en de gezondheid van de buurtbewoners veilig te stellen. Door de modernisering van de productieprocessen en grootscheepse schoonmaakprogramma's in de wijk, lukt het om de lood-in-bloedwaarden de voorbije decennia gestaag te laten dalen.'

Huurdersblad: Vanwaar dan de beslissing om de mensen nu plots te doen verhuizen?

Rosalie: In het voorjaar van 2020 stelde men een piek in de loodwaarden vast, ten gevolge van de extreme droogte en wind en de coronalockdown, waardoor de kinderen permanent in de wijk verbleven. Het bedrijf heeft deze piek aangegrepen om oude plannen naar boven te halen om het deel van de wijk dat het dichtst bij de fabriek ligt, te slopen en er een groene zone als buffer tussen de fabriek en de rest van de wijk van te maken. Om dit te bereiken is Umicore bezig met het aankopen van alle woningen, ook die van de sociale huisvestingsmaatschappij. Woonhaven stelt zich hierbij dienstbaar op en besloot om haar woningen onderhands te verkopen aan de fabriek voor een niet nader gekende prijs. Deze beslissing is in strijd met de wetgeving van de sociale huur, die voor de huurders in de mogelijkheid voorziet om hun woning zelf aan te kopen (voorkooprecht). Indien de huurders dit voorkooprecht niet wensen uit te oefenen, dient de woning in principe openbaar te worden verkocht in plaats van onderhands, zoals men hier van plan is. De huurders verzetten zich tegen een gedwongen



hoofdkwartier in leegstaande woning



verhuis uit de wijk. Zij menen dat het niet aan hen is om te verhuizen, maar aan Umicore om properder te produceren.

Huurdersblad: Welke actie wordt ondernemen en op welke manier?

Rosalie: De huurders hebben zich verenigd in hun verzet tegen de gedwongen verhuis. Ze hebben de advocaten van *Progress Lawyers Network* aangesteld om de beslissing van Woonhaven juridisch aan te vechten. Er worden procedures gevoerd voor de rechtbank van eerste aanleg in Antwerpen. De voorzitter van de rechtbank oordeelde in kort geding dat de verkoop, en de daarbij samenhangende verhuis, werd geschorst. Deze zaak wordt ten gronde voortgezet. Tegelijkertijd komen de inwoners van de wijk in actie. Ze nemen contact op met de pers en halen met interviews en persberichten het nieuws. Ze zetten *crowdfunding*-acties op om hun strijd te financieren (<https://moretusburg100x100.be>) en zijn aanwezig op de zittingen voor de rechtbank.

Huurdersblad: Op welk resultaat hopen jullie en de huurders?

Rosalie: De huurders willen niet wijken voor metaalgigant Umicore en hopen te kunnen blijven. Ze wensen dat de fabriek de nodige investeringen doet om gezonder te produceren. Een schone wijk naast een schone fabriek! Ze worden hierbij ondersteund door hun advocaten die de onwetigheid van de beslissing van Woonhaven en de achterkamertjespolitiek waardoor deze tot stand kwam, aan te kaak te stellen.

Sint-Bernadettewijk in Gent: vervangen door toekomstgerichte tuinwijk

Naar aanleiding van de gemeenteraadsverkiezingen van 2018 bracht het verkiezingsprogramma op Eén 'Iedereen kiest' een bezoek aan de tot dan vrij onbekende sociale Sint-Bernadettewijk in de rand van Gent. De sociale huurders moesten huur blijven betalen terwijl hun woning door de ingrijpende vocht- en schimmelproblematiek onbewoonbaar was verklaard. Het toenmalige stadsbestuur, samen met het kader van WoningGent, de sociale huisvestingsmaatschappij, zaten met de handen in het haar. Hoewel de plannen en haalbaarheidsstudie om ofwel te kiezen voor renovatie ofwel over te gaan tot sloop en nieuwbouw, al een tijdje op tafel lagen, werd versneld aangekondigd dat de hele wijk in de zomer van 2022 tegen de vlakte moest en vervangen zou worden door nieuwbouw. Maar dat stuitte tegen de borst van veel huurders uit de wijk wiens woning er niet zo erg aan toe was. Er leeft een grote sociale cohesie en de mensen helpen elkaar waar mogelijk. Gevreesd wordt dat ze over het volledige grondgebied van

de stad zullen worden verspreid. Om tegen te gaan dat de hele wijk in één enkele keer wordt gesloopt, verenigden enkele huurders, hierin later bijgestaan door actievoerders, zich in het collectief *Bernadette blijft*. Hun wens is dat de huisvestingsmaatschappij de wijk gefaseerd, *Blok per blok*, renoveert zodat de mensen die dat willen, er kunnen blijven.



speech van simon op woonraad van eind maart 2021

Bernadette blijft

Op 28 maart organiseerde *Bernadette blijft* de eerste 'volksraad' onder de stadshal in het centrum van Gent. Bedoeling was om iedereen die ijvert voor het recht op behoorlijke en betaalbare huisvesting, aangevuld met sympathisanten, samen te brengen om zo een signaal uit te zenden naar het stadsbestuur. Ook hopen zij op meer inspraak in het sociale woonbeleid van de stad en de huisvestingsmaatschappij. Naast huurders uit de wijk zelf waren ook bewoners uit de Brugse Poort, Nieuw Gent en de Watersportbaan aanwezig. In het begin kregen de aanwezigen een formulier toegestopt waarin ze zowel de negatieve als positieve aspecten van hun sociale woning konden noteren. Die werden dan in groepjes in coronaveilige cirkels besproken. Eerder had het collectief ook al een wekelijkse 'democratische zondag' georganiseerd in de wijk, waar zij luisterden naar de huurdersverzoeken en waar ze plannen smeedden om op te komen voor hun rechten. Ook werden andere sociale woonwijken in de stad bezocht om te luisteren naar de grieven van de bewoners.

Op 29 april zocht de huurdersbond de huurders op in de wijk. Wij spraken achteraf met Simon Clément van het actiecollectief en vroegen hem hoe het allemaal begonnen is. **Simon:** 'We wilden een film maken over de wooncrisis in Gent en zijn redelijk snel in deze wijk terechtgekomen. Na een gesprek met drie oudere bewoners, die met charme over de wijk en het gemeenschapsgevoel spraken, gaven ze aan te hopen hier te kunnen blijven. Een paar dagen later hadden we mensen verzameld om een actie op poten te zetten en hebben we in de wijk twee leegstaande panden 'een invulling gegeven', met de insteek om samen met de bewoners het verzet te versterken, want dat was een beetje doodgebloed. Ons doel is vermijden dat de wijk in haar totaliteit wordt gesloopt, onder meer door enkele alternatieve scenario's naar voor te schuiven, zoals het *Blok per blok*-scenario, waarbij elke blok apart wordt afgebroken en weer wordt opgebouwd zodat de mensen kunnen blijven.'

Huurdersblad: Hoe werden jullie door de bewoners onthaald? Ik kan me voorstellen dat ze toch even de wenkbrauwen moesten fronsen toen ze hier een paar jonge snaken een woning zagen kraken.

Simon: Goed zelfs. In het begin was er een beetje spanning omdat ze niet wisten wat we hier kwamen doen en of we hier niet hele dagen feestjes zouden bouwen. Maar nadat we met de buurt enkele keren waren samengekomen, groeide snel het besef dat wij hier niet louter kwamen om gratis te wonen maar dat we hen daadwerkelijk zouden helpen in hun *Blok per blok*-verzet. Ondertussen zijn we deel van de wijk geworden.

Huurdersblad: *En waarom die maandelijkse volksraden in de binnenstad?*

Simon: Wat er hier in de Bernadettewijk gebeurt, is niet uniek maar een symptoom van de wooncrisis op Gents, Vlaams en federaal niveau. We willen hier in Gent, op lokaal niveau, die discussie breed trekken. *Hoe gaan we bijvoorbeeld om met sociaal beleid en wat is de rol van de burger hierin?* Het is dus veelomvattender dan enkel sociale huisvesting en we hopen, via het verzamelen van de nodige handtekeningen, telkens die punten op de gemeenteraad te kunnen brengen.

Huurdersblad: *WoninGent heeft een gerechtelijke procedure tegen jullie ingespannen, en binnen zes maanden moeten jullie de bezette woning ontruimen?*

Simon: Toen ze zagen dat we het verzet in de wijk nieuw leven wilden in blazen, zijn ze hier binnengevallen met de boodschap dat we hier onmiddellijk weg moesten. Kort erna zijn ze naar de vrederechter gestapt. Nochtans hadden wij aangestuurd op een open communicatie.

aandachtig luisteren naar Simon



De gerechtelijke procedure

Van twee leegstaande woningen maakten Simon en de zijnen hun uitvalbasis en ontmoetingsplaats. De sociale huisvestingsmaatschappij ging hier niet mee akkoord, zodat de actiegroep een rechtszaak aan de broek kreeg gesmeerd. Ze baseerde zich op het feit dat kraken momenteel als misdrijf staat ingeschreven in het Strafwetboek. We praatten met Jonathan Van Vlaenderen, een van de advocaten die de actievoerders en huurders voor de rechtbank verdedigde. **Jonathan:** 'Onze hoofdvraag was een tijdelijk gebruiksrecht als woonruimte en gemeenschapsfunctie voor de huurders, en als dat niet kon, een gebruiksrecht zonder bewoning, om de panden verder te gebruiken als gemeenschapslokaal en planbureau voor de buurt. En als dat tot slot ook niet kon, als we het pand dan toch moesten verlaten en we geen enkele titel kregen om daar nog te blijven, de uitzettingstermijn niet op acht dagen te leggen, zoals WoninGent vroeg, maar te verlengen tot het maximum van zes maanden. In zijn vonnis begint de



de wijk in beeld

vrederechter dat het niet eens zijn met een beslissing van een huisvestingsmaatschappij over het beheer van haar patrimonium, geen recht geeft om één van de woningen waarover die beslissing gaat, te bezetten. Laat staan dat dit een grondslag zou vormen voor een tijdelijk gebruiksrecht. Ook zonder het toekennen van een tijdelijk gebruiksrecht moet het mogelijk zijn om het dynamische groepsgevoel verder in stand te houden. Maar de rechter hield wel rekening met de termijnen waarbinnen WoninGent haar plannen voor de wijk zal uitvoeren (sloop tegen zomer 2022), de zorgzame houding van Simon, zijn positieve invloed op de bewoners, het feit dat zijn aanwezigheid andere bezetters van leegstaande woningen in de wijk naar alle waarschijnlijkheid weghoudt en dat er geen aanwijzingen zijn dat de bewoning een onmiddellijk en concreet gevaar inhoudt, kon voor deze individuele situatie uitzonderlijk een wachttermijn van zes maanden worden toegekend. Dat komt ook de bewoners tegemoet die in de procedure zijn tussengekomen. Het moet hen de tijd geven om zich verder te organiseren en het aangewakkerde gemeenschapsgevoel verder te ontwikkelen.'

Huurdersblad: *Tevreden met het vonnis?*

Jonathan: Ik was persoonlijk wel blij met die termijn, ja. Het toont aan dat de rechter begrip heeft voor het engagement van Simon en voor de impact van sommige beslissingen van de huisvestingsmaatschappij op de woongemeenschap. Voor Simon was het een bevestiging dat hij toch met iets goeds bezig is en dat hij niet als een 'gewone' kraker wordt beschouwd. Ze kunnen daar nog tot ongeveer midden oktober blijven. Dat geeft hen de tijd om vanuit de woningen nog zoveel mogelijk te ondernemen met en voor de huurders. En wanneer ze dan uiteindelijk weg moeten, betekent dit niet dat hun actie zal stoppen, hoewel het natuurlijk wel helpt dat ze daar dag in dag uit aanwezig zijn. De huurders zelf staan mijns inziens voor een dilemma. De maatschappij heeft al aangegeven dat de sloop een definitieve beslissing is, die een groot deel van de huurders weliswaar wil aan-





vechten, maar tegelijkertijd worden ze geconfronteerd met een gedwongen verhuis en kunnen ze de toewijzing van een andere woning maar één enkele keer weigeren. Een tweede aanbod moeten ze aanvaarden willen ze sociale huurder blijven. Dat maakt het extra moeilijk voor hen.

Huurdersblad: *Ook niet alle woningen kampen met een verregaande vocht- en schimmelproblematiek, heb ik begrepen?*

Jonathan: WoninGent heeft een haalbaarheidsstudie laten uitvoeren op basis waarvan men tot de sloop van de hele wijk heeft beslist. Maar slechts ongeveer de helft van alle woningen werd onderzocht. In die andere helft zijn ze dus niet eens binnen geweest. WoninGent heeft er dus geen zicht op of het hier om al dan niet gezonde of goede woningen gaat. De meeste mensen die er nu nog zijn, wonen daar graag omdat er met hun woning niets mis is. Zij hebben die met veel liefde onderhouden, en nu moeten ze, net als de rest, verhuizen, louter omdat de wijk in een door de meeste bewoners ongewenste mediastorm terecht kwam, met als gevolg dat ze de speelbal werden van de politiek, en dat wringt. En meer dan om de woning gaat het hen om de wijk, want uiteindelijk is het een charmante buurt. Er zijn daar mensen met huisdieren, wat perfect mogelijk is omdat ze een (voor)tuinje hebben. Ze vrezen hun huisdier niet te kunnen meenemen als ze naar een appartement moeten. Hoe dan ook, voor hen is het belangrijkste steeds het sociale netwerk geweest. Sommigen wonen daar al vijftig of zestig jaar. Anderen wonen er nog niet zo lang, maar allemaal ervaren ze het hechte wijkgevoel. Mensen komen daar veel bij elkaar over de vloer, ze helpen elkaar... het is een beetje een familie. Die gedwongen verhuis zal dat kapotmaken. WoninGent heeft nu bevestigd dat mensen ervoor kunnen kiezen om terug te keren zodra de nieuwbouw klaar is. Maar wanneer zal dit het geval zijn: binnen vijf of tien jaar? Tot zolang moet iedereen elders terecht. En ondertussen zitten ze op een schopstoel, want wil je daar dan tot zolang je thuis van maken? Dan heb je binnen vijf jaar misschien geen zin meer om terug te keren. Of wil je toch terug, dan betekent dit dat je vijf jaar lang ergens gaat wonen waar je je niet thuis voelt.

Sociale huisvestingsmaatschappij verantwoordt aanpak

Tot slot vroegen we WoninGent om een reactie. Voorzitter **Marc Heughebaert** benadrukt dat er niet over één nacht ijs is gegaan: 'Wij hebben alles grondig onderzocht. De woningen zijn honderd jaar oud en allesbehalve voorzien op de huidige woonnormen qua oppervlakte, energie en vochtgehalte. Uit een screening eind 2018 bleek dat de meeste woningen in de laatste of voorlaatste fase (van de zes fases in totaal) van de regressiecurve verkeren, die een beeld geeft van het verval van een gebouw. In het begin heeft een woning niet veel onderhoud nodig, maar dat vermeerderd en versnelt naarmate de ouderdom. Die vaststelling liet ons weinig keuze.

Een haalbaarheidsstudie toonde aan dat het financieel niet zou lonen om binnen het erfgoedkader de woningen te renoveren. Een ander aspect is dat het om woningen met drie slaapkamers gaat, bedoeld voor gezinnen met twee tot vier kinderen. Mochten we de woningen renoveren, dan kunnen we volgens de huidige oppervlakenormen maar twee slaapkamers meer voorzien. En dan kunnen we ze niet aan grote gezinnen toewijzen, wat toch de opzet is van een tuinwijk. Bovendien is er een grote nood aan sociale woningen voor grote gezinnen. Die zitten momenteel vaak te eng behuist en zijn al jaren aan het wachten op een aangepaste woning.'

Huurdersblad: *Verschillende sociale huurders hebben aangegeven graag te blijven in de wijk en stellen daarom een gefaseerde aanpak voor.*

Marc Heughebaert: We hebben begrip voor die vraag, vooral vanuit bewoners die al die jaren veel energie hebben gestopt in het bewoonbaar houden van hun woning en nu moeten verhuizen. Maar *Blok per blok* maakt het alleen maar nog duurder en is zeer complex qua organisatie. Weet wel dat we vorig jaar een aanpak in twee fases hebben onderzocht. Mochten we bijvoorbeeld een kwart afbreken en in een eerste fase vervangen, dan was het risico te groot dat de andere nog bewoonde woningen het niet lang genoeg zouden uithouden. Bovendien moeten we in dat scenario bijna drie jaar langer wachten op de tweede fase en het merendeel van de woningen bestemd voor de grote gezinnen met kinderen, met als gevolg nog langere wachtlijsten voor hen. Je moet het dus ruimer bekijken dan enkel de huidige huurders. De hele wijk in één keer aanpakken is echt de beste, zo niet enige haalbare optie. Wel hebben we op vraag van de huurders de mogelijkheid onderzocht om tijdelijk te verhuizen en na de bouw van de nieuwe wijk terug te keren. Al in september hadden we aangekondigd dat dit kon voor de huurders die dat wensden. Alleen spelen ook hier de regels van de sociale huur en kan maar een woning worden toegewezen volgens de rationale bezetting.

Huurdersblad: *Ondertussen worden twee leegstaande woningen in de wijk gebruikt als uitvalbasis van de actiegroep.*

Marc Heughebaert: Wij mogen woningen die met het oog op renovatie of afbraak leegstaan, enkel tijdelijk verhuren als ze voldoen aan een aantal normen en dan nog alleen maar via een welzijnsorganisatie of andere organisatie erkend door de Vlaamse overheid, dus niet aan om het even wie en zeker niet aan bezetters. We konden dus niets anders dan naar de vrederechter stappen: hun methode druist in tegen de regelgeving van de sociale huur. Dat ze zes maanden uitstel hebben gekregen, laat ik over aan de wijsheid van de rechter.



bedreigde woningen

AFVAL VS. ZOMER

De zomer staat vol ongeduld te trappelen voor de deur. En als je aan de zomer denkt, hopen de meeste mensen op zalige zomerse temperaturen. Maar zomerzwoele dagen brengen soms ook kopzorgen met zich mee, vooral voor mensen die klein-behuisd wonen en geen of een minieme buitenruimte ter beschikking hebben. Waar moet je dan heen met je huishoudelijk afval? Wat kan je doen aan de geurhinder van vuilnis dat noodgedwongen in warme ruimtes of in het verzengende zonlicht ligt te wachten tot het wordt opgehaald? Minder afval produceren of een wasknijper op de neus? Of bestaan er eenvoudige alternatieven om de kwalijke walmen tot een leefbaar minimum te beperken? Het Huurdersblad gaat op onderzoek uit.

de pmd-zak



Gistende vuilnisbak of -zak

Soda op de bodem van de vuilnisbak of -zak slurpt de vieze geurtjes op = het wondermiddel om het in huis lentefris te houden. Soda (in de volksmond ook wel eens schoonmaak- of huishoudsoda genoemd; vakmensen verkiezen de term natriumcarbonaat) is vrijwel overal te koop. Je kan het trouwens ook gebruiken om vocht- en schimmelplekken op bijvoorbeeld de badkamermuur te verwijderen, maar het biedt wel geen structurele oplossing. Als voldoende verluchten niet helpt, zal je de verhuurder moeten aanspreken. Om de verstopte afvoer te ontstoppen, kan je er wat soda in doen en vervolgens nasproeien met veel heet water. Je kan dit bijvoorbeeld ook maandelijks preventief doen. Natriumcarbonaat (*baking soda*)

lijkt op kristalsuiker. Het is niet te verwarren met natriumbicarbonaat dat in de keuken wordt gebruikt als rijsmiddel en er meer als poedersuiker uitziet. Beide producten hebben dan wel gemeen dat ze binden en door een chemische reactie zuren neutraliseren.

Een ander efficiënt middel tegen geuroverlast is kattenbakvulling op de bodem. Je verwijdt het zodra het vochtig is, waarna je een nieuwe laag aanlegt. Voor je gaat slapen kan je een laagje krantenpapier op de bovenste afval laag leggen. Het papier zorgt ervoor dat geurtjes zich niet in de ruimte verspreiden. Ook koffiedik uit de koffiezet of een gehalveerde citroen helpen.

Ongedierte in de GFT-container

Om te voorkomen dat er vliegen in de groenafvalcontainer terechtkomen die voor maden zorgen, is het belangrijk deze steeds goed af te sluiten. Een natte handdoek erop bij warm weer is zeker geen overbodige luxe. Om te vermijden dat er restjes afval blijven kleven, is het aangewezen om een opgevouwen krant of gedroogd gras op de bodem te leggen. Dat absorbeert het vocht. Je kan ook in laagjes werken. Snel rottend afval wikkel je in krantenpapier. En na elke ophaling spuit je de bak proper met de tuinslang.



papier en glas

Sorteren: GFT VS. PMD

Wat mag er in de groente-, fruit- en tuinafvalcontainer? Schillen en resten van fruit, groenten en aardappelen, dierlijk en plantaardig keukenafval, broodresten, eieren en eierschalen, kaas, noten en pitten, koffiedik en papieren koffiefilters... te veel om op te noemen. Laten we ons

concentreren op wat er niet in mag, zoals melk, soep en koffie (vloeistoffen), sauzen, vet en oliën, koffiepads, behandeld hout, beenderen en ander dierlijk slachtafval, mosselschelpen, stof uit de stofzuiger, wegwerpluiers, aarde en zand, kurk, asresten en houtskool...

Wat mag er in de PMD-vuilniszak (plastic en metalen verpakkingen en drankkartons)? Ten eerste plastic flessen van water, frisdrank, yoghurt drank, plastic flacons van shampoo en badschuim, afwasmiddel en detergent, plastic schaaltes, vlootjes en bakjes (botervlootjes en champignonbakjes), plastic potjes en tubes en folies en zakjes, zoals verpakkingen van koekjes, sla, chips... Ten tweede metalen blikjes van frisdrank, bier en conserven, aluminium schoteltjes en bakjes, spuitbussen van voedingswaren en cosmetica, metalen deksels, doppen, kroonkurken en dozen en bussen. En tot slot drankkartons van melk, fruitsap, soep en room. Wat er niet in mag, zijn bijvoorbeeld verpakkingen met een kindveilige sluiting, verpakkingen met bepaalde pictogrammen, verpakkingen van motorolie, verf, lak en vernis, piepschuim, verpakkin-



restafval

gen met een inhoud groter van acht liter, verpakkingen van medicijnen (moeten bij het restafval of teruggebracht naar de apotheker), biologisch afbreekbare zakken, schaaltes en folies en grote plastic folies. Let er tot slot ook op dat sorteren soms iets kan verschillen naar gelang van bij welke afvalintercommunale je zit.

DE LAATSTE LOODJES

Malafide huurders, verhuurders en makelaars

Recent rondde het Steunpunt Wonen, in opdracht van Vlaams minister voor wonen, Matthias Diependaele, een studie af over de mogelijke invoering van een dynamische lijst van malafide huurders, verhuurders en vastgoedmakelaars. De conclusie uit het rapport is dat zo'n lijst juridisch onhaalbaar en sociaaleconomisch onwenselijk is en ook niet tegemoetkomt aan de vraag vanop het terrein. Hoewel de minister zo'n lijsten nog steeds een goed idee vindt, zal hij deze om bovenstaande redenen niet invoeren. De huurdersbonden zijn tevreden met deze houding.

Pano Te duur/Te huur

Op 17 februari 2021 konden we met zijn allen kijken naar een Pano-reportage over de Vlaamse huurmarkt. Een jaar lang volgden de makers verschillende huurders die op de een of andere manier een woonprobleem ondergaan. Wie in de vaak slechte en onbetaalbare huurwoningen woont, kreeg plots een gezicht voor gans Vlaanderen. We kregen zo een pak schrijnende verhalen te zien en te horen. Dat leidde echter niet tot veel ophef. De minister van wonen reageerde dat het vooral een probleem was dat verhuurders en makelaars niet vertrouwd waren met de huurtoelages. Volgens ons ligt het vooral aan de vele onhaalbare voorwaarden van de huursubsidie en de huurpremie. De minister bestelde nu een onderzoek bij het Steunpunt Wonen om dit nauwer te onderzoeken.

De huurdersbonden in 2020

2020 was een apart jaar. Ook voor de huurdersbonden. Sinds maart zag de dienstverlening er volledig anders uit. Dat had een grote impact op de werking. Vrije spreekuren werden grotendeels afgeschaft, er moesten extra voorzorgsmaatregelen genomen worden op de advieslocaties en er kon op een beperkte oppervlakte niet aan evenveel mensen tegelijk advies gegeven worden. Al snel werd meer advies gegeven via telefoon en e-mail. Elke huurdersbond moest daar op zijn manier mee omgaan en moest ook doorheen het jaar voortdurend aanpassen. Uiteindelijk werden er in 2020 iets meer dan 16.000 dossiers behandeld. In totaal betekende dit meer dan 54.000 contactopnames met huurders. De meeste mensen kwamen langs om zich te informeren over herstellingen die de verhuurder moet uitvoeren. Maar ook rond de huurwaarborg en de afrekening van kosten en lasten kregen we veel vragen binnen. We stelden ook vast dat veel mensen op zoek waren naar extra informatie. We mochten op onze website meer dan 200.000 bezoekers ontvangen. Wil je meer weten over de werking van de huurdersbond in 2020? Surf dan naar www.huurdersbond.be.

HUURDEERSORGANISATIES

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

Hb

HUURDEERSBOND 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 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 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 na afspraak en elke dinsdagavond tussen 17.30 en 19 u
- Dendermonde* > elke maandag van 9 tot 11 u (Woonwinkel, Franz Courtensstraat 11) en elke tweede en vierde dinsdagavond van 17 tot 18.30 u (Sociaal Huis, Gentssesteenweg 1)

Leden Men kan lid worden door storting van 20 € op rekeningnummer 737-0239380-27 of door betaling tijdens de spreekuren.

HUURDEERSBOND 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 (**NIUW!**) 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 (**NIUW!**)
- 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)
- Willebroe* > elke tweede en vierde (**NIUW!**) 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 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.

HUURDEERSBOND WEST-VLAANDEREN

Blankenbergsesteenweg 155 – 8000 Brugge – tel.: 050/33.77.15 – fax: 050/34.14.83 – e-mail: info@huurdersbondwestvlaanderen.be

Spreekuren

- Brugge* > zonder afspraak maandag tussen 17 en 19.30 u, dinsdag en vrijdag van 10 tot 12.30 u
na afspraak maandag van 9 tot 12 u en van 14 tot 17 u, woensdag van 14 tot 19.30 u en donderdag van 14 tot 17 u
- Kortrijk* > zonder afspraak dinsdag van 9 tot 12 u en vrijdag tussen 9 en 12 u (Sociaal Huis, Budastraat 35 – **NIUW!**)
- 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 (**NIUW!**) – 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 15 € (inclusief het Huurdersblad) op rekeningnummer BE48 0011 3925 8027.

HUURDEERSBOND VLAAMS-BRABANT

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

Spreekuren

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

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

HUURDEERSYNDICAAT LIMBURG

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

Spreekuren

- Hasselt* > elke maandag van 18 tot 21 u (inschrijving nieuwe leden tot 20.30 u) en dinsdag van 13 tot 16 u (inschrijving nieuwe leden tot 15.30 u) zonder afspraak
en alle andere dagen van 9 tot 12 en van 13 tot 16 u op afspraak.
- Leopoldsborg* > donderdag van 9 tot 12 u op afspraak (Koningin Astridplein 37)
- Beringen* > maandag van 16 tot 19 u op afspraak (Ac, Mijnschoolstraat 88) (**NIUW!**)
- 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, Mombierstraat 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 nog advies via e-mail, telefoon of videocall.