



P802005

Drukwerk tegen
verlaagde taks

Afgiftekantoor
Antwerpen X



PB- PP
BELGIE(N) - BELGIQUE

HUURDERSblad Hb

Het Huurdersblad > verschijnt driemaandelijks > NUMMER 251 > juni-juli-augustus 2022 > zomernummer > v.u. Filip Tollenaere, Grondwetlaan 56b, 9040 Sint-Amandsberg

Oekraïense vluchtelingen opgevangen door private en sociale huurders > 6

Fotoreportage Housing Action Day in Brussel > 9

Erkende assistentiewoningen voor huurders > 12

Rabot 2 – nieuwe voorstelling rond voormalige Gentse Rabottorens > 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: GEBA BE BB). Met vermelding: abonnement Huurdersblad.

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

www.huurdersbond.be

Belangwekkend nieuws uit de huur- en woonsector bij elkaar verzameld door Geert Inslegers, Nik Somers, Filip Tollenaere en Joy Verstichele en van illustraties voorzien door Tom.

Plusminus 15.500 nummers van dit Huurdersblad (op papier of digitaal) komen bij talloze huurders verspreid over het hele land terecht. Wil je het Huurdersblad voortaan digitaal ontvangen, stuur dan een mailtje naar je plaatselijke huurdersbond.

De tweede helft van september 2022 staat gelijk met de komst van het nieuwe Huurdersblad (nummer 252 al!).

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

HUURINDEXERING SLAAT OP HOL. VLAAMSE REGERING OF PARLEMENT: DOE IETS

Zoals iedereen wel kan merken, slaat de levensduurte op hol door de historisch stijgende olie-, gas- en elektriciteitsprijzen. Zolang de Oekraïne-crisis aanhoudt, dreigt dit zich wel nog een tijdje door te zetten. Economen verwachten dat die evolutie zich op zijn minst over heel 2022 zal voortzetten. Die stijgende levensduurte manifesteert zich ook in de indexcijfers die worden gebruikt voor de indexering van de huurprijzen op de private huurmarkt. De afgelopen maanden worden private huurders geconfronteerd met een huurprijsindexering à rato van 35, 40 tot maar liefst 50 euro of zelfs meer per maand. Op jaarbasis levert dit een bijkomende uitgavepost op tot makkelijk 600 euro. Wie kan dit nog betalen?

Dit komt dan nog eens bovenop de stijgende gas- en elektriciteitsprijzen. Die gaan zo pijlsnel de hoogte in dat de recent besliste vermindering van btw-voet van 21 % naar 6 % zich niet realiseert in een structurele daling van de bedragen die maandelijks voor energie moeten worden opzigezet. De nood blijft dus even hoog.

Een steeds groeiende groep mensen met beperkte inkomens redt het niet meer om maandelijks nog rond te komen. En ook de middeninkomens moeten hun financiële reserves aanspreken om het einde van de maand te halen. Die stijging van de prijzen komt bovenop de reeds langer bestaande problemen van onbetaalbaarheid op de private huurmarkt. Een structureel probleem dat zich reeds meerdere tientallen jaren stelt en zelfs reeds dateert sinds de jaren 1970.

Dit probleem is er ondertussen alleen maar erger op geworden omdat eerst de Belgische regeringen en dan de Vlaamse regeringen in hetzelfde bedje ziek bleven en blijven. Men blijft toekijken zonder daadwerkelijk in te grijpen. Waar in 1997 ongeveer 20 % van de private huurders te kampen had met een betaalbaarheidsprobleem (mensen die meer dan 30 % van hun inkomen aan huur besteden), was dat aandeel in 2005 opgelopen tot 39 % en in 2013 tot zowaar 52 %. Een meting uit 2018 gaf aan dat het betaalbaarheidsprobleem ondertussen allesbehalve is opgelost. Meer dan de helft (52 %) van de private huurders betaalt nog steeds meer dan een derde van zijn inkomen louter aan de huur.

Het gaat zelfs zover dat sommige private huurders hun huursubsidie verliezen omdat door de recente hoge indexering ze nu een te hoge huur betalen om nog langer in aanmerking te komen voor een huursubsidie. Kan het nog cynischer? Blijkbaar wel, want denk maar aan de sanctie als de huurwoning reeds bij het begin niet beantwoordt aan de elementaire kwaliteitsnormen en dus van erg slechte kwaliteit is. Dan moet die arme verhuurder toch nog steeds recht hebben op de 'normale' (sic) markthuurwaarde?

Begin dit jaar kwamen Groen en Vooruit op de proppen met een voorstel om de huurprijsindexering af te toppen. Hoewel een ruimer bereik van huurtoelagen misschien de voorkeur geniet, is het tenminste een voorstel dat iets aan de betaalbaarheidsproblematiek wil doen. Vooruit werkte zelfs een breder kader uit in een resolutie, waarbij deze partij niet alleen de huurprijsindexaties wil af-toppen tot 2 %, of de huurprijs in de toekomst, net zoals de lonen en vervangingsinkomens, wil aanpassen aan een afgevlakte gezondheidsindex (met dus minder capriolen), en, *last but not least*, door in streken met betaalbaarheidsdruk ook huurprijsverhogingen voor nieuwe huurcontracten wil reguleren aan de hand van de huurschatter met tussenkomst van een paritaire huurcommissie. Het is hun absolute verdienste dat ze de debatten openen met een uitgewerkt voorstel. De resolutie werd echter weggestemd en er kwam geen ingreep van de Vlaamse regering in de plaats. Zal die nu werkelijk blijven toekijken vanop de zijlijn, terwijl ze alle mogelijkheden in handen heeft om de betaalbaarheidsproblematiek een halt toe te roepen?



► Foto voorpagina: Housing Action Day in Brussel: betogen voor een rechtvaardiger woonbeleid (foto © Céline Drieskens)

Grondwettelijk hof:

BIJ TIJDELIJKE HUISVESTING VAN ARBEIDSMIGRANTEN ZIJN DE VLAAMSE ELEMENTAIRE KWALITEITSNORMEN VOORTAAN ONVERKORT VAN TOEPASSING



Iemand verhuurt vanaf 1 september 2016 een appartement aan de firma 'De bouwtoppers', die dat op haar beurt gebruikt voor de tijdelijke huisvesting van haar buitenlandse werknemers. Die mensen krijgen daar telkens onderdak voor de duur van hun opdracht, die afhangt van de omvang van de bouwconstructie, maar die doorgaans niet langer dan twee weken duurt. Daarna worden ze opnieuw afgelost door een nieuw contingent buitenlandse bouwvakkers. En dat blijft zomaar doorgaan...

Omdat hij ingrijpende verbouwingswerken aankondigt, zegt de verhuurder het huurcontract op. Maar de firma blijft ook na deze opzegging het pand gewoon betrekken, en betaalt hiervoor dan een bezettingsvergoeding. De verhuurder vordert hierop de uitdrijving van de huurder. Maar die laatste geeft op zijn beurt aan dat de elementaire kwaliteitsvereisten van de Vlaamse Wooncode ook hier gelden om aan de hand van een conformiteitsonderzoek met het technisch verslag na te gaan of het pand al dan niet conform is.

De vrederechter van Zoutleeuw, bij wie het huurgeschil aanhangig wordt gemaakt, is echter van oordeel dat volgens een eerder geveld arrest van het Hof van Cassatie, de woonkwaliteitsnormering en meer bepaald de elementaire normen

van veiligheid, gezondheid en woonkwaliteit van de Vlaamse Wooncode enkel van toepassing zijn indien de huisvesting een zekere standvastigheid heeft. Dat houdt in dat het verblijf een duurzaam of, anders gezegd, een permanent en dus geen occasioneel karakter mag hebben.

Het was volgens dat Hof van Cassatie aan de rechter zelf om op grond van de feitelijke gegevens te oordelen in welke mate een verblijf in een onroerend goed ofwel een duurzaam of permanent karakter heeft, dan wel slechts occasioneel van aard is. De rechter kan daarbij rekening houden met het gegeven dat de betrokken personen er slechts voor korte tijd verblijven en regelmatig terugkeren naar hun woon- of verblijfplaats in het buitenland. In deze zaak meende Cassatie dat de rechter op basis van de vaststelling dat de bewoners het appartement gedurende enkele maanden tot soms een jaar of langer als hun woning betrokken, om dan voor enkele weken of maanden naar hun land terug te keren, inderdaad rechtsgeldig kan oordelen of er bijgevolg wel of geen sprake is van een duurzame of permanente bewoning.

Op basis hiervan stelt de vrederechter aan het Grondwettelijk Hof de vraag of zo'n interpretatie, waarbij buitenlandse werknemers deze bescherming van hun tijdelijke huisvesting mislopen, wel te verzoenen is met het grondwettelijk recht op een behoorlijke huisvesting, het gelijkheids- en non-discriminatiebeginsel en met de Europese richtlijn die met het oog op de tewerkstelling als seizoenarbeider, zonder onderscheid het vrije verkeer van werknemers binnen de Unie garandeert. Daarbovenop kan ook nog worden toegevoegd dat de Vlaamse Wooncode zelf ook beperkte 'zogenaamde' afzwakkingen van sommige elementaire kwaliteitsvereisten bevat voor de tijdelijke winteropvang van daklozen in tijdelijk leegstaande sociale huurwoningen. Dit lijkt te impliceren dat ook tijdelijke huisvesting in beginsel onder toepassing valt van de Vlaamse kwaliteitsnormering en -handhaving.

En ook dat nog: de Vlaamse woonkwaliteitsreglementering bevat ook afwijkende normen voor de verhuring van kamers voor de huisvesting van seizoenarbeiders, wat eveneens een tijdelijke huisvesting impliceert.

Huisvesting tijdelijke
arbeidsmigrant: Vlaamse
kwaliteitsnormen wel of
niet van toepassing?

Na rijp beraad besluit het Grondwettelijk Hof dat de Vlaamse elementaire kwaliteitsvereisten ook van toepassing zijn op de tijdelijke huisvesting van buitenlandse werkne-

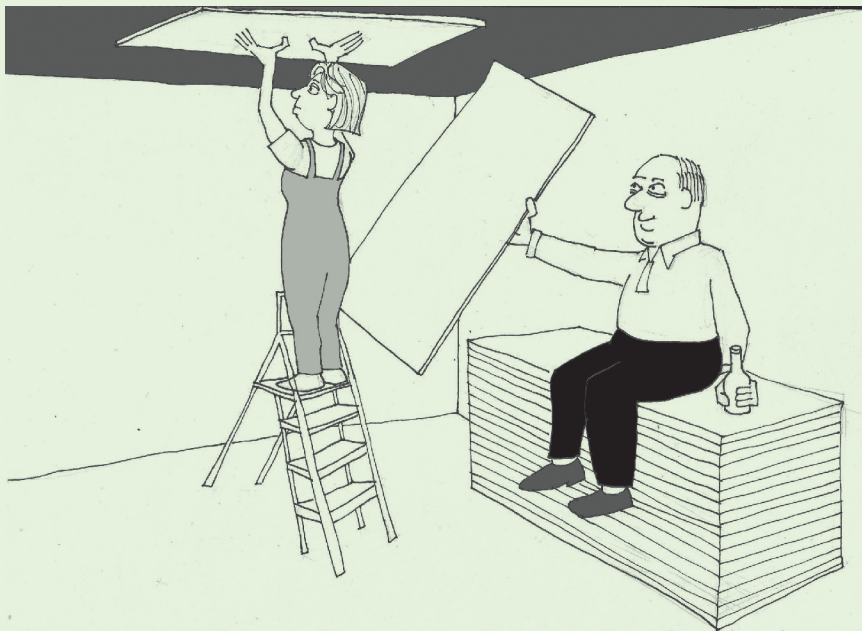
mers. Anders redeneren zou strijdig zijn met de hierboven beschermende grondwettelijke bepalingen en de Europese richtlijn. Het belang hiervan (zoals bij grootschalige bouwwerken genre Oosterweel) voor de tijdelijke huisvesting van arbeidsmigranten en de strijd tegen mensonwaardige huisvestingsomstandigheden voor deze groepen, kan nauwelijks worden onderschat.

Grondwet Hof 21 oktober 2021, nr. 149/2021, onuitgegeven; Cass. 23 april 2019, Tijdschrift Huur 2019, afl. 4, 187

HUURDER / VERHUURDER:

WIE HEEFT GELIJK, WIE KRIJGT GELIJK?

Wat net na de aanvang van het huurcontract met enkele zwarte spikkeltjes begon, is nu uitgezwollen tot een groezelig uitzierend zwammentapijt aan de muur in de slaapkamer van je zoontje, wiens bed inmiddels al lang naar jullie kamer is verhuisd wegens het te grote gezondheidsrisico. Ondertussen laat de verhuurder nog steeds niets van zich horen, ondanks de pletwals van aanvankelijk nog vriendelijke maar na verloop van tijd steeds grimmiger geworden berichtjes via de sociale media. Als hij dan uiteindelijk verontschuldigend antwoordt dat hij het te druk heeft gehad, komt het besef keihard binnen dat je het anders gaat moeten aanpakken. En dan weet je dat je de huurdersbond zal moeten inschakelen, zoals blijkt uit onderstaande huurschetsen.



Indexatieberekening wettelijk?

Betty vond in februari 2021, na een lange zoektocht, eindelijk een appartement in de buurt van het Krugerplein in Borgerhout dat niet alleen betaalbaar was, maar waar ze van de verhuurder ook toelating kreeg om haar hondje te houden. Een basishuurprijs van 650 euro en gemeenschappelijke kosten ten bedrage van 50 euro zitten net boven het vooropgestelde doel van een derde van haar maandelijks inkomen, maar laten haar toe om toch nog comfortabel te leven. Betty schrikt dan ook wanneer ze in maart 2022 plots een brief ontvangt waarin

de verhuurder aangeeft dat de huurprijs wordt geïndexeerd. Bij de oorspronkelijke huurprijs komt maar liefst een bedrag van 49,17 euro bij. Afgerond schiet de huurprijs op een jaar tijd op die manier omhoog van 650 euro naar 700 euro.

Betty denkt in eerste instantie dat dit niet kan kloppen. In haar vorige huurappartementen betekende een indexatie steeds een verhoging met 5 tot 6, hooguit 10 euro, maar geen 50 euro! Ze besluit een en ander bij de huurdersbond te laten nakijken vooraleer de verhoging te betalen. Tot haar verbazing moet de huur-

ster vaststellen dat de berekening door haar verhuurder wel degelijk klopt. De plotse verhoging met bijna 50 euro heeft namelijk alles te maken met de energieprijzen die volledig de pan uit swingen en de almaar stijgende inflatie van de afgelopen maanden. Dit heeft zijn effect op de gezondheidsindex, die de basis vormt voort de aanpassing van de huurprijzen. Er is dus helaas niets aan te veranderen en Betty moet door de zure appel heen. De wetenschap dat de komende jaren zulke huurprijsstijgingen wellicht niet zullen aanhouden, biedt maar een schrale troost.

Uithuiszetting noodwoning

Léonore kent forse tegenspoed de laatste tijd. Ze heeft jarenlang met haar gezin in een appartement in de schaduw van de Zimmertoren in Lier gewoond. Het appartement dateert van 1965 en is in de loop der jaren hopeloos verkommerd geraakt. De eigenaar gaf nooit thuis als ze hem vroeg om de broodnodige herstellingen uit te voeren. Eerder toevallig komt ze te weten dat ze via de woondienst van Lier een woonkwaliteitsonderzoek kan aanvragen. Bij een eerste controle wordt meteen een hele reeks gebreken vastgesteld: sommige kleine, maar ook enkele ernstige zoals niet-conforme elektriciteit, te weinig verluchtingsmogelijkheden en instabiele trappen. Na het doorlopen van deze procedure wordt het appartement bij gebrek aan de noodzakelijke tussenkomst door de verhuurder onbewoonbaar verklaard. Léonore kan weliswaar een schadevergoeding van haar huisbaas vorderen, maar wordt nu ook verplicht het appartement tegen haar zin en bedoeling te verlaten. Het mag wegens de onbewoonbaarverklaring immers niet meer verder worden verhuurd.

Met haar gezin van vier kinderen vindt ze niet onmiddellijk iets anders. Ze is dan ook blij verlost wanneer ze via de woonbegeleiding in Lier verneemt dat ze naar een (tijdelijke) noodwoning van het ocmw kan verhuizen. Ze tekent een huurcontract voor de duur van negen maanden. De gezinsleden halen opgelucht adem omdat ze opnieuw grond onder hun voeten voelen. Ze be-

seffen evenwel dat het slechts om een tijdelijke oplossing gaat. De bedoeling van een noodwoning is tijdelijk onderdak te bieden als opstap naar een eigen duurzame woonoplossing.

Het gezin ervaart aan den lijve de acute problemen op de private huurmarkt. Ze slagen er maar niet in om een andere woonst te vinden die voldoende groot en toch betaalbaar is. Léonore staat ook al jaren op de wachtlijst voor een sociale woning, maar mocht nog geen toewijzing verwachten en geniet ingevolge de onbewoonbaarverklaring van haar vorige woning blijkbaar ook geen voorrang. Ruim drie maanden voor het einde van het kortlopende huurcontract ontvangt onze huurster de gevreesde opzeggingsbrief van het ocmw. Ze geeft aan dat ze nog steeds niets vond en vraagt een korte verlenging voor drie maanden. Het ocmw wil hier echter niet op in gaan, ondanks bemiddeling door de huurdersbond en nadien haar advocaat. Het ocmw wil de woning vrijmaken voor andere mensen die een acute woonnood hebben.

Omdat Léonore na verloop van de negen maanden en na een vruchteloze en erg frustrerende zoektocht tegen wil en dank nog steeds in de noodwoning verblijft, ziet het ocmw geen andere optie dan een procedure tot uithuiszetting bij de vrederechter. Voor het gezin zit er niets anders op dan met bijstand van een advocaat aan de vrederechter alsnog een termijn van respijt te vragen. De kans dat de vrederechter de kant vaan het ocmw zal kiezen en het huurcontract ontbonden zal verklaren, kan jammer genoeg niet worden uitgesloten.

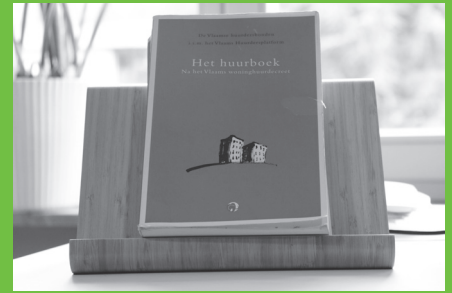
Huurwoning met tuin: huurder met groene vingers gezocht

Door omstandigheden moet Aisha dringend op zoek naar een ander onderkomen. Haar zoektocht op het internet leidt haar naar het pittoreske Persijzer, een berucht gehucht in Zaffelare, bruisende deelgemeente van het alsmaar meer geürbaniseerde Lochristi ten oosten van Gent. Ze laat haar oog vallen op een knusse rijwoning waarbij een gezellig tuintje hoort. Ze ziet het nu al voor zich. Een tuin staat in de winter garant voor dolle sneeuwpret en in de zomer voor veganistisch barbecueën en genieten op het gras in de zon, omringd door bloemen en planten... maar ook door welig

tierend onkruid. Gaat ze dat zomaar mogen laten woekeren, of zal ze er toch ook wel eens naar moeten omkijken? Volgens de huurwet staat de huurder (en niet de verhuurder) in voor het onderhoud van de tuin. Maar wat betekent dit concreet en hoe grondig moet dat dan allemaal? Hoe groen gaan de vingers van onze huurster met andere woorden dan wel moeten zijn? Dat is de vraag die haar nu wakker houdt.

De huurder mag het grasperk niet laten verwilderen omdat er anders kale plekken kunnen ontstaan en mos het gazon zal ontsieren. Vandaar dat hij het regelmatig moet maaien. De huurwet zegt niet tot op welke hoogte (het aantal centimeters) dat moet. Dat behoort tot de persoonlijke smaak van de huurder (en die kan soms verschillen met die van de verhuurder, die misschien voorstander is van een militaristische broos), maar maaien is wel belangrijk om vooral de groei van fijnere grassoorten te bevorderen. Het gras wordt zo lekker stevig en dik. Als er te veel mos in het gras is, moet het bovendien regelmatig worden gemest en gekalkt. Al is er elk jaar ook de campagne *maaimeniet*, die aangeeft dat het knalgroene, gemillimeterde gazon funest kan zijn voor de natuur en de biodiversiteit. Bestuivers zoals bijen en vlinders vinden er geen voedsel, en water verdampt sneller uit de bodem wanneer het gras te kort is. Ook moet je voorkomen dat de klimop over de tuinmuur tot bij de burens begint te groeien zodat die ook, enigszins misnoegd, de overgroeide klimop op hun deel van de tuinmuur moeten snoeien.

Voor vele tuinders is onkruid de eeuwige vijand. Wat men ook doet, het steekt altijd weer de kop op. Vaak is het op gemeentelijk niveau zelfs niet toegelaten om bijvoorbeeld brandnetels en distels in bloei te laten komen, laat staan deze zaad te laten dragen. Maar hoe die te verwijderen? Hoe eerder het onkruid weg is, hoe beter dat is voor het andere flora in de buurt. Onkruid onttrekt namelijk niet alleen vocht en voedingsstoffen uit de bodem, maar heeft ook een grote aantrekkingskracht op tal van plaagdieren. Dat zijn beestjes die we in of rondom het huis liever kwijt dan rijk zijn, die voor overlast zorgen, gezondheidsproblemen kunnen veroorzaken of schade aanrichten. Plaagdieren dus, zoals ratten en muizen, mollen en slakken en insecten. Kortom, Aisha is gewaarschuwd.



HET HUURBOEK NA HET VLAAMS WONINGHUURDECREET

Na de laatste staatshervorming kwam het private huurrecht in Vlaamse handen terecht. Op 1 januari 2019 trad het nieuwe Vlaamse woninghuurdecreet in werking. Dat regelt elk schriftelijk contract dat gesloten (= ondertekend) werd/wordt vanaf 1 januari 2019 en de op dat moment lopende (en nieuwe) mondelinge huurovereenkomsten. Schriftelijke contracten die vóór deze datum werden gesloten, blijven voor hun volledige duur en mogelijke verlengingen vallen onder het toepassingsgebied van de federale woninghuurwet van 1991. Het is duidelijk dat beide huurregimes elkaar nog een tijdlang zullen moeten dulden.

De huurdersbonden hebben de gewoonte om via het huurboek de regels over huren op een begrijpelijke wijze toe te lichten. Werkelijk alles wat met huren te maken heeft, krijgt de nodige aandacht. In het vernieuwde huurboek komen daarom niet alleen het gemeen huurrecht, de woninghuurwet en het woninghuurdecreet aan bod, maar belichten we ook de woningkwaliteitsbewaking en de procesvoering. In deze editie werden alle veranderingen en aanpassingen tot 1 juli 2020 weergegeven. Ook de reeds besliste regelgeving over de woningkwaliteit die uitvoering kreeg in 2021, wordt besproken. Op deze manier beschikt de lezer over een totaalpakket van de juridische aspecten van het huren (en verhuren). Telkens wordt haarscherp uiteengezet hoe de huurder moet handelen wanneer hij met een huurkwestie wordt geconfronteerd. Het is een boek zowel voor particuliere huurders als voor wie professioneel te maken krijgt met huurproblemen. Het boek is gegroeid uit de dagelijkse praktijk van de huurdersbonden en wordt gekruid met handige tips, in het oog springende voorbeelden en pasklare modelbrieven.

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

OPVANG VLUCHTELINGEN UIT OEKRAÏNE BIJ HUURDERS

Door de inval van Rusland in Oekraïne kende Europa een nooit geziene toestroom van Oekraïense vluchtelingen. Ons land vormde hierop geen uitzondering. Deze mensen kregen hier snel het speciale verblijfsstatuut van tijdelijke bescherming. Ze moeten zich hiervoor registreren in Paleis 8 op de Brusselse Heizel. Met het attest van deze tijdelijke bescherming kunnen ze in de gemeente waar ze verblijven, een verblijfskaart A krijgen. Zo'n kaart is een jaar geldig en kan twee keer met zes maanden worden verlengd, tenzij Europa eerder een einde stelt aan die tijdelijke bescherming.

Al die vluchtelingen moesten natuurlijk ook meteen worden gehuisvest. Aangezien de opvangcentra op het moment dat ze het land binnenkwamen, reeds vol zaten, moest er worden geïmproviseerd om hen allemaal een veilig en enigszins kwaliteitsvol dak boven het hoofd te bieden. (Voor- malig?) staatssecretaris voor asiel en migratie Sammy Mahdi (cd&v) surfte op de grote solidariteitsgolf bij burgers die zelf reeds hadden aangegeven een plek bij hen thuis vrij te hebben. Hij riep iedereen op om deze mensen op te vangen, en deed dit via de hashtag #PlekVrij, als noodoplossing, tot wanneer de overheid zelf voor voldoende opvangcapaciteit zou kunnen zorgen in onder meer nieuwbouw nooddorpen. Op de website van Wonen Vlaanderen vind je terug wat je administratief in orde moet maken om Oekraïense vluchtelingen bij je thuis te mogen opvangen. Zullen ze bijvoorbeeld tijdelijk deel uitmaken van je gezin, of kan je je woning opsplitsen zodat ze er als een apart gezin kunnen worden ingeschreven?

Maar wat als je als private of sociale huurder iemand wil opvangen? Waar moet je dan allemaal juridisch-huurtechnisch gezien, rekening mee houden?

Tijdelijke bijwoning in de sociale huur

In de sociale huur kan een gezin uit maximaal twee huurders bestaan. Wonen er nog andere mensen bij in de sociale woning, dan zijn ze geen

huurder maar bijwoner. Bijwoners hebben geen rechten en plichten wat de sociale huurovereenkomst betreft. Zij moeten niet aan de voorwaarden beantwoorden om in aanmerking te komen voor de sociale huur. Zo mag een inwonende schoonvader wel over een eigendom beschikken, in binnen- of buitenland, en mag je inwonende zoon een veel hoger inkomen hebben dan wat volgens de inkomensvoorwaarden voor de sociale huur wordt toegelaten. De inkomens van de bijwoners tellen wel mee voor de berekening van de huurprijs.

Daarnaast heb je ook nog mensen die tijdelijk inwonen. Dat kan gaan om een meerderjarige zoon wiens relatie net is afgesprongen of die net uit de gevangenis is ontslagen en kortstondig bij zijn ouders komt inwonen tot hij opnieuw iets definitiefs heeft gevonden. Of het kan ook gaan om een asielzoeker die tijdelijk, bijvoorbeeld bij zijn partner, in de sociale woning komt wonen in afwachting van uitsluitel op zijn asielaanvraag.

Ook een vluchteling uit Oekraïne wordt beschouwd als tijdelijke bijwoner. Bij wijze van uitzondering mogen ze er zich zelfs domiciliëren. De sociale huurder moet dit wel aan de sociale huisvestingsmaatschappij melden. De huurder kan dan met de opgenomen vluchteling(en) een opvangovereenkomst aangaan, waarvan een standaardmodel terug te vinden is op de website van Wonen Vlaanderen. Aangezien het om een tijdelijke situatie gaat, mogen ze ook bijwonen als de woning eigenlijk te klein is en dus tijdelijk overbezet is. Mensonwaardige overbewoning is niet toegestaan, maar een lichte of beperkte overschrijding van de woonbezettingnorm vormt geen probleem. Aanvankelijk wist men niet hoelang deze tijdelijke bijwoning zou duren, omdat men geen zicht had op het verloop van de oorlog in Oekraïne. Maar als deze bijwoning evolueert naar duurzame huisvesting in het opvanggezin, ontstaat er een andere situatie en zal er wel met de bezettingnorm rekening worden gehouden.

Opvang in plaats van onderverhuur in de private huur

Als private huurder mag je een deel van de woning onderverhuren. Onderhuur is een op zichzelf staande huurovereenkomst waarbij de huurder een stuk van de huurwoning aan iemand anders (onder)verhuurt. De huurder wordt in de onderhuurovereenkomst dan hoofdhuurder, die onderverhuurt aan de onderhuurder. De onderhuurder heeft geen juridische of contractuele relatie met de verhuurder. Belangrijk is dat je als hoofdhuurder het resterende deel van je woning als hoofdverblijfplaats blijft behouden. Het hoofdhuurcontract moet per slot van rekening onder het toepassingsgebied van de woninghuurwet of het woninghuurdecreet blijven vallen. De huurder heeft ook steeds de voorafgaandelijke en schriftelijke toestemming van de verhuurder nodig om te mogen onderverhuren. De huurprijs die de onderhuurder moet betalen, is vrij overeen te komen. Dat is ook zo als je aan Oekraïense vluchtelingen onderverhuurt, maar er



Opvang vluchtelingen in huurwoningen



wordt bij voorkeur toch best rekening gehouden met het gezinstype en overeenstemmend leefloon, het soort van woning en met het gegeven of de kosten al dan niet in de huurprijs zijn ingegrepen.

Maar er wordt toch aangeraden te kiezen voor een tijdelijk opvangcontract in afwachting van de doorstroming van het opgevangen gezin naar een eigen huurwoning of tijdelijke huisvesting die door de overheid wordt aangeboden. Zoals hierboven reeds gesteld, heeft de Vlaamse overheid een modelcontract voor dergelijke opvang opgemaakt. Voor een aantal kosten die gepaard gaan met de opvang, zoals het waterverbruik, elektriciteit en verwarming, kan men een bescheiden maandelijkse forfaitaire vergoeding vragen. Richtprijs is 50 tot 100 euro per persoon. Er mag wel geen vergoeding worden gevraagd voor het gebruiksgenot van de woning zelf, omdat dit kan worden beschouwd als een verdoken vorm van onderverhuur. Best is dat de duur van het opvangcontract niet langer dan drie maanden duurt, met een mogelijke verlengingsclausule.

Voor zowel onderhuur- als opvangcontracten gelden dezelfde opzeggingstermijnen. De aanbieder van de opvang (de hoofdhuurder of het onthaalgezin) kan te allen tijde tussentijds opzeggen met zeven dagen zonder een opzeggingsvergoeding verschuldigd te zijn. Deze termijn neemt een aanvang op de derde werkdag na de dag waarop de opzegging is gedaan. De opgevangen vluchteling van zijn kant kan zonder opzeggingstermijn of opzeggingsvergoeding de huur of opvang beëindigen. De onderhuur- of opvangovereenkomst neemt dan een einde op de derde werkdag na de dag waarop de opzegging werd gedaan. Een aangetekende brief is niet nodig. De opzegging kan ook met een mail, een sms'je of een whatsapp-berichtje. Wil je later nog kunnen bewijzen dat er is opgezegd, dan is een aangetekende brief wel aanbevolen.

Woonkwaliteit van de opvang

Elke huurwoning moet beantwoorden aan de minimale kwaliteitsnormen. Ook de huisvesting van Oekraïense vluchtelingen moet in veilige, gezonde en menswaardige omstandigheden gebeuren. Er zijn geen afwijkingen toegestaan op gebreken die een veiligheids- of gezondheidsrisico inhouden of die een inbreuk vormen op de menswaardigheid. Wel worden sommige kwaliteitsnormen afgezwakt voor de huur of ter beschikking stelling van woningen, of gedeelten hiervan, aan Oekraïense vluchtelingen. Het gaat hierbij om de kleinere onvolmaaktheden en gebreken aan ramen en deuren, sanitaire en keukeninstallaties, elektriciteit, licht, lucht, oppervlakte, de energetische prestatie van de woning en beperkte vocht-



schade. Zoals eerder geschetst, vormt een lichte of beperkte overschrijding van de woonbezettingsnorm evenmin een probleem, maar overbewoning waardoor de bewoning niet langer menswaardig is, wordt niet toegestaan. Deze afgezwakte kwaliteitsnormen gelden enkel voor de verhuur of ter beschikking stelling (tijdelijke opvang) van woningen (of stukken ervan) aan Oekraïense vluchtelingen. Ze gelden ook voor sociale huurwoningen die leegstonden in afwachting van sloop, renovatie of verkoop en nu tijdelijk worden verhuurd aan Oekraïense vluchtelingen.

ERVARINGEN UIT DE PRAKTIJK

De Oekraïense kunstenares, schrijfster en vertaalster Taisiia Nakonechna woont al iets meer dan vijf jaar in Gent. Al meteen na de Russische inval zet ze zich vrijwillig in voor de vele vluchtelingen uit haar land. Hoe ervaart zij dit allemaal?

Huurdersblad: *Weet je hoeveel Oekraïense vluchtelingen er zich in België bevinden?*

Taisiia Nakonechna : Je kan daar moeilijk een vast aantal opplakken, omdat er nog steeds veel mensen uit Oekraïne naar hier komen, maar er ook tegelijkertijd heel wat opnieuw naar Oekraïne terugkeren. Veel mensen zijn hals over kop naar hier gevlucht en hebben hun hele hebben en houwen moeten achterlaten. Als ze dan maar het kleinste sprankeltje hoop hebben dat het bij hen thuis opnieuw enigszins veilig is, is het niet onbegrijpelijk dat ze zo snel mogelijk terug willen. Er zijn dus mensen die nu al terugkeren. Anderen gaan dan weer naar een ander land, onder meer omwille van de taal. Wel was er sprake dat er ongeveer 200.000 vluchtelingen in België werden verwacht, van wie er tienduizend naar Gent gingen komen.



Taisiia Nakonechna (foto © Iryna Kuchakova)

Huurdersblad: *Waar moeten ze heen als ze niet bij gastgezinnen terecht kunnen?*

Taisiia Nakonechna : Iedereen moet zich eerst opgeven in Brussel en daar naar opvang vragen. In heel wat gemeenten kunnen gezinnen die mensen uit Oekraïne willen opvangen, zich vooraf aanmelden. Die opvanggezinnen worden dan vooraf doorgelicht. In het begin verliep alles nogal chaotisch. De meeste mensen die vluchtelingen wilden opvangen, waren van goede wil, maar er waren toch ook enkele gevallen gekend van seksueel misbruik. Of andere mensen die probeerden te frauderen en geld vroegen of hun documenten afnamen zodat ze zich niet in Brussel konden registreren. Het is belangrijk dat vluchtelingen uit Oekraïne kunnen nagaan of het opvanggezin wel degelijk door de overheid werd gescreend. Maar ze kunnen ook opvang op zeer korte termijn krijgen in de ocmw's, waar ze tot vijf dagen accommodatie kunnen krijgen om zich in Brussel te laten registreren, nadat ze eerst wat tot rust zijn kunnen komen.

Aantal opvanggezinnen

Meer dan tienduizend Vlamingen gaven aan dat ze Oekraïense vluchtelingen bij hen thuis willen opvangen. Gemeenten spelen een belangrijke rol in de toewijzing van een opvangplaats. Om misbruik tegen te gaan, worden de kandidaat-gastfamilies inderdaad eerst doorgelicht door bijvoorbeeld een uittreksel uit het strafregister op te vragen of om na te gaan of de accommodatie beantwoordt aan de veiligheids-, gezondheids-, kwaliteits- en/of uitrustingsnormen. Heel wat gemeenten voorzien ook in ondersteuning voor gastgezinnen.

Taisiia Nakonechna : Ik weet nog dat door de ingewikkelde bureaucratistische procedures in het begin alles nogal traag verliep. Daarom hebben wij, vrijwilligers, zelf het nodige papierwerk opgemaakt en hebben wij zelf contact opgenomen met de lokale overheden. Op die manier hadden we in de tweede week na de Russische inval al ongeveer zeshonderd families gevonden die bereid waren om vluchtelingen bij hen thuis op te vangen. Maar er was nog geen duidelijke lijn in te trekken. Sommigen onder hen wilden mensen gedurende twee weken opvangen, anderen voor zolang het nodig was. Sommige opvanggezinnen vroegen hier geld voor, anderen lieten de mensen gratis inwonen. Dat hing ook af van het gegeven of de vluchtelingen zelf geld naar hier hadden kunnen meebrengen. Er waren mensen bij die letterlijk de bommen ontvlucht waren zonder maar iets bij zich, zelfs zonder hun documenten. Anderen hadden wel alles mee kunnen nemen en hadden zelfs voldoende bij zich om zelf iets te huren op de huurmarkt. Sommige vluchtelingen voorzagen zelf in hun voedsel. Weer anderen wilden de elektriciteitsfactuur delen. Ik heb zelf verschillende vrienden die vanuit Oekraïne naar hier zijn gekomen, van wie er toch enkelen ergens gratis kunnen verblijven. Het hangt dus echt af van de opvanggezinnen en van hun financiële mogelijkheden.

Huurdersblad: *Woonden hier eigenlijk al veel Oekraïners voor de oorlog losbarstte? En vangen zij dan vluchtelingen op?*

Taisiia Nakonechna : Ja, ik bijvoorbeeld, en vanzelfsprekend vang ik vluchtelingen op in mijn appartement, tot wanneer ze naar een eigen accommodatie kunnen verhuizen. Het moet natuurlijk wel mogelijk zijn, maar de meeste Oekraïners die hier al lang waren, en nagenoeg iedereen die ik ken, vangen wel familie of vrienden op. En ik ken natuurlijk ook Vlaamse mensen die vluchtelingen opvangen.

Huurdersblad: *Als mensen hier gedurende maanden worden opgevangen, gaan hun kinderen dan naar school?*

Taisiia Nakonechna : Ongeacht het verblijfsstatuut van de ouders kan in België elk kind altijd naar school. Kijk naar de situatie van mijn broer, zijn vrouw en hun twee kinderen. Mijn broer zit nog in Oekraïne, maar zijn oudste zoon kon onmiddellijk naar dezelfde school gaan als die van mijn dochter. Het probleem ligt evenwel bij de kleinste kinderen die naar de opvang moeten, waar er niet zo veel plaats is. Voor sommige vrouwen, die vaak met de kinderen alleen naar hier zijn gevlucht, ligt dat soms moeilijk omdat zij ook nog eens al het papierwerk moeten verzamelen en hiervoor naar verschillende adressen moeten gaan. Maar over het algemeen is alles zeer goed georganiseerd voor de kinderen.

Huurdersblad: *Je helpt dus vluchtelingen uit Oekraïne, maar ook mensen die nog ginder zijn?*

Taisiia Nakonechna : Het besef was er al vrij vlug, nadat we bekomen waren van de gebeurtenissen, dat er een golf van vluchtelingen op ons ging afkomen en dat we dringend informatie nodig gingen hebben om voor die mensen een kader te voorzien hoe ze te werk zouden moeten gaan, eerst voor onszelf maar ook voor andere mensen die wilden helpen, hier niet alleen in Gent maar ook in andere steden. Enkele dagen na de inval hadden we al een soort van crisiscentrum opgericht om spullen te verzamelen en te sorteren om de nodige humanitaire hulp te lanceren. Maar zonder de solidariteit van de Belgen was het toch heel wat moeilijker geweest. Mensen boden zich spontaan aan om alle goederen te verzamelen en boden plek aan om die onder te brengen. Het gaat om hulp en je niet alleen hoeven te voelen.



BELGIAN HOUSING ACTION DAY

Op 27 maart 2022 vond de Housing Action Day plaats. Op die dag kwamen overal in Europa voorvechters voor het recht op wonen op straat. Ook in Brussel vond er een manifestatie plaats, waar zowel Brusselse, Waalse als Vlaamse actievoerders van zich lieten horen. Zowat duizend mensen met bijna evenveel slogans vertrokken op het Vossenplein (in de volkswijk de Marollen) voor een betoging. Daarna namen verschillende organisaties het woord. Het werd een zonnige dag, die nieuwe energie en daadkracht geeft om de wooncrisis te bestrijden. Schrijf alvast de laatste zondag van maart 2023 in jullie agenda, want dan wordt een nieuwe Housing Action Day georganiseerd. (foto's © Céline Drieskens)



ORGANISATIES TREKKEN NAAR DE RECHTBANK DOOR NIEUWE STRENGERE REGELS IN DE SOCIALE HUUR

Het recht op wonen geldt voor iedereen. Dat is althans de theorie. In de praktijk is het beeld volledig anders, vooral op de private huurmarkt. Met huurprijzen die door het dak gaan, minimale kwaliteitseisen die niet worden gehaald, huurcontracten van korte duur en structurele discriminatie kunnen veel huurders geen kant op.

Sociale huur

Voor velen is de sociale huurmarkt dan de beste oplossing om hun recht op wonen te verzilveren. Alleen stellen we vast dat nieuwe regels ook hier steeds meer afbreuk doen aan de kern-elementen van het recht op wonen. Door de invoering van tijdelijke huurcontracten nam de woonzekerheid al af, de sociale huurprijzen zijn gestegen en er worden systematisch meer

voorwaarden voor sociale huurders in de regelgeving ingeschreven.

Het lijkt alsof de overheid probeert om haar eigen tekort aan sociale woningen op te lossen door buitenproportioneel veel voorwaarden op te leggen aan wie wel sociaal huurt. Het afgelopen jaar werd de regelgeving ten aanzien van sociale huurders en kandidaat-huurders opnieuw verstrengd. Dat leidde ertoe dat acht or-

ganisaties (Vlaams Huurdersplatform, Netwerk tegen Armoede, CAW Groep, Welzijnszorg, SAAMO, ATD Vierde Wereld, Uit De Marge en de Liga voor Mensenrechten) naar het Grondwettelijk Hof stapten om diverse decretale bepalingen aan te vechten. Kort daarna steunden twaalf organisaties een procedure bij de Raad van State om het besluit over een nieuw toewijzingssysteem aan te vechten. Het gaat onder meer om HURPunt, Vlaams Huurdersplatform, CAW-groep, Netwerk tegen Armoede, SAAMO, Welzijnszorg, Liga voor Mensenrechten, Uit de Marge, Vluchtelingenwerk Vlaanderen, LEVL, Vlaams ABVV en SOM.

Extra voorwaarden

In de procedure bij het Grondwettelijk Hof worden verschillende elementen van de nieuwe regelgeving aangevochten. De organisaties die naar de rechtbank trekken, leggen zich niet neer bij de verdere verstrenging van de taalkennisvereiste op de sociale huurmarkt tot het niveau A2. Ook het feit dat sociale huurders met arbeidspotentieel zich verplicht moeten inschrijven bij de VDAB, is een brug te ver. Hierdoor ontstaat namelijk een niet te verantwoorden verschil in behandeling tussen enerzijds mensen die niet werken en sociaal huren en anderzijds mensen die niet werken en niet sociaal huren.

De Vlaamse regering besliste ook dat sociale huurders die uit huis worden gezet omwille van ernstige overlast of verwaarlozing van de woning, zich gedurende drie jaar niet meer kunnen inschrijven voor een andere sociale huurwo-



Toegang tot de sociale huur wordt moeilijker



ning. Nochtans gaat het vaak om mensen die tijdelijk niet over gepaste woonvaardigheden beschikken, bijvoorbeeld omwille van geestelijke gezondheidsproblemen. Bovenop de uithuiszetting, die op zich al een enorme impact heeft op een alleenstaande of gezin, wordt dus een extra sanctie toegevoegd, en dat zonder rechterlijke tussenkomst. Deze regel zorgt er in de praktijk voor dat zeer kwetsbare huurders bijna zeven jaar worden uitgesloten van de sociale huurmarkt (de optelsom van de straf tijd en de gemiddelde wachttijd na de herinschrijving).

Tot slot worden buitenproportioneel veel gegevens uitgewisseld tussen de sociale verhuurders, de overheden en derden. Door de steeds verdere voorwaardelijkheid te koppelen aan het wonen op de sociale huurmarkt, maakt deze Vlaamse regering het mensen die in een moeilijke positie zitten, nog moeilijker. Sociaal wonen verglijdt steeds meer van recht naar gunst.

Toewijzing

In de procedure bij de Raad van State wordt het nieuwe toewijzingssysteem voor sociale huurwoningen aangevochten. Dat is het systeem dat regelt wie van de kandidaten op de wachtlijst een aanbod voor een sociale woning zal krijgen. Voor 80 % van de toewijzingen zal de kandidaat-huurder moeten aantonen dat hij in de laatste tien jaar al minstens vijf jaar onafgebroken in dezelfde gemeente of in het werkingsgebied van de woonmaatschappij woont. Deze voorwaarde kan niet worden afgezwakt, maar lokaal wel nog verder verstrengd.

De uitgesproken focus op lokale binding wordt zo een echt uitsluitingsmechanisme. 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, omdat je nog niet zo lang in het land bent of omdat je daar werk hebt gevonden, maakt in de praktijk quasi geen kans meer op een sociale woning.

We weten ook dat de verhuisfrequentie bij mensen in armoede veel hoger is dan gemiddeld en

dat zij dus bijzonder moeilijk aan die strenge voorwaarde kunnen voldoen. Ook voor erkende vluchtelingen vormt dit een onoverkomelijke drempel, want uiteraard kunnen zij geen vijf jaar onafgebroken lokale binding aantonen.

De resterende 20 % van de toewijzingen gebeuren als 'versnelde toewijzing'. Mensen met een extra of acute kwetsbaarheid op de woonmarkt kunnen via deze weg instromen. Het gaat om een beperkte lijst van doelgroepen (mensen met een geestelijk gezondheidsprobleem die zelfstandig gaan wonen, mensen in slechte huisvesting, mensen in dreigende dak- of thuisloosheid, jongeren die begeleid zelfstandig zullen wonen en mensen in bijzondere omstandigheden van sociale aard). Voor deze 20 % toewijzingen wordt geen lokale binding opgelegd.

Eén op vijf is echter een grote achteruitgang tegenover het huidige toewijzingsbeleid. Met dit nieuwe systeem neemt het aantal toewijzingen voor mensen met een acute kwetsbaarheid sterk af. Wanneer we vergelijken met het huidige toewijzingssysteem, dan verliezen we straks één derde van het aantal toewijzingen voor de meest kwetsbare huurders. In sommige regio's waar ze nu al veel toewijzen aan kwetsbare huishoudens, daalt dat zelfs tot onder de helft. Dat is een aanzienlijke achteruitgang, zonder dat dit wordt gestaafd met redenen van algemeen belang.

Meer sociale huur

Dat sociale huurders zo worden gevisieerd en de toegang wordt aangescherpt, heeft alles te maken met de schaarste aan sociale huurwoningen. Hoewel er in elke Vlaamse gemeente een ellenlange wachtlijst is, kan een gemeente

of stad die 15 % sociale huurwoningen op het grondgebied heeft, niet meer rekenen op Vlaamse financiering. Ook dat wordt voor de rechtbank aangevochten. In plaats van er streng op toe te zien dat elk lokaal bestuur zijn verantwoor-

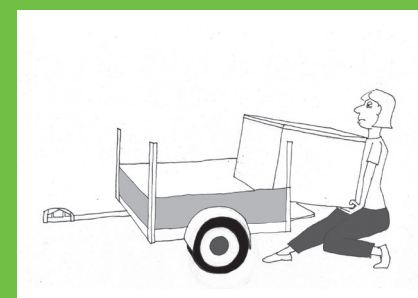
delijkheid opneemt om een minimaal aantal sociale huurwoningen te voorzien, wordt ervoor gekozen om welwillende besturen te blokkeren en in de praktijk een maximum op te leggen. Nochtans blijft sociale huur de meest duurzame



oplossing voor mensen in woonnood. Laten we dus vooral onderzoeken hoe we de sociale huurmarkt snel en fors kunnen uitbreiden zonder de sociale huurders steeds meer te viseren.

ADRESWIJZIGING

Een verhuisfirma was niet nodig, dacht je. Vrienden, familie en een zelf gehuurde verhuislift zouden wel volstaan om de verhuisklus op één enkele dag te klaren. En zodra alles in de vrachtwagen zat, was het plan, nog een allerlaatste glas om te proosten op de nieuwe huurwoning. Maar bij het versleuren laat iemand de koelkast los en valt die op jouw voet met een mogelijke ziekenhuisopname als gevolg... En iemand anders moet diezelfde koelkast niet voldoende hebben vastgeknoopt, zodat die van de verhuislift naar beneden dreigt te vallen en de rozenstruik van je onderburen, hun jarenlange trots, wel eens zou kunnen vernielen. Hopelijk verloopt het parcours van het Huurdersblad naar je nieuw adres minder hobbelig. Je lidnummer, oud en nieuw adres doorgeven, zou moeten volstaan.



Enkel een sociale woning
als je al minstens vijf jaar
in dezelfde gemeente
woont

ASSISTENTIEWONINGEN: BETERE REGULERING OF JUIST REGULERING AF?

Vroeger was het anders voor hulpbehoevende bejaarde mensen. Ofwel sprong de familie thuis bij, ofwel ging men naar 'het rusthuis'. Nu bestaan er verschillende woonvormen die aangepast zijn aan de zorg van de ouderen onder ons. Je kan in een woonzorgcentrum terecht. Maar vooraleer ze deze fase in hun leven hebben bereikt, is er nog de mogelijkheid om behoorlijk zelfstandig te wonen in een assistentiewoning, waar iemand toch nog in voldoende mate van zijn privacy kan genieten.

Wat zijn assistentiewoningen?

Een erkende assistentiewoning is een woning die is aangepast aan de noden van het ouder worden. Assistentiewoningen werden vroeger ook wel serviceflats genoemd, en zijn in de volksmond nog steeds beter onder die benaming bekend. Als 65-plusser kan men er zelfstandig wonen, ook wanneer het wat moeilijker gaat. Het is een mogelijke oplossing als thuis wonen in de eigen vertrouwde woning niet langer vlot gaat, zelfs niet nadat thuiszorg werd ingeschakeld. In een erkende assistentiewoning kan men als 65-plusser zelfstandig wonen in een aangepaste en veilige woning. Zo zijn er bijvoorbeeld handgrepen in toilet en douche, zijn er amper trappen, en is er een oproepsysteem voorhanden om hulp in te schakelen als dit nodig is. Ook kan de bewoner van een assistentiewoning, als hij dit wil, een beroep doen op enkele gemeenschappelijke diensten, zoals poetshulp, warme maaltijden of thuisverpleging. Er zijn ook gemeenschappelijke ruimtes waar men de andere bewoners kan ontmoeten.

Het is dus een woning waar men zelfstandig woont en waar men als 65-plusser kan blijven wonen als het wat moeilijker gaat, mits ondersteuning vanuit de thuiszorg en eventuele mantelzorg. Het is dus geen woonzorgcentrum waar er wel 24 op 24 uur zorgbegeleiding aanwezig is. Integendeel, bij assistentiewoningen kan men, afhankelijk van de zorgbehoeften en -wensen, zelf kiezen welke zorg men inkoopt en niet. Die worden dan wel maandelijks via een aparte factuur aangerekend. Sommige assistentiewoningen, maar zeker niet allemaal, zijn aansluitend op een woonzorgcentrum gelegen. De assistentiewoning begeeft zich dus op het kruispunt tussen wonen en zorg. De erkenning gebeurt door het agentschap Zorg en Gezondheid (afdeling Ouderenvoorzieningen). Men

schat dat er momenteel ongeveer 21.396 erkende assistentiewoningen in Vlaanderen zijn. Dat is zoveel als een kleine regionale stad in Vlaanderen inwoners telt.

Welke voorzieningen zijn noodzakelijk?

Een erkende assistentiewoning moet ook aan enkele eisen voldoen. Ten eerste is er een woonassistent aanwezig die kan helpen bij alle mogelijke problemen en vragen. Ten tweede is er de garantie op crisiszorg en overbruggingszorg (dat is tijdelijke, aangepaste zorg). Als er zich een noodsituatie voordoet, moet de bewoner er zeker van kunnen zijn dat er onmiddellijk de nodige zorg wordt geboden. Daarnaast is er een gemeenschappelijke ontmoetingsruimte en een bewonersraad waar bewoners hun advies mogen geven over de werking. Tot slot wordt er in een assistentiewoning dan wel geen 24 op 24 uur zorgbegeleiding maar wel toezicht gegarandeerd. Er is een noodoproepsysteem, waarbij een oproep dag en nacht meteen wordt beantwoord. Zorg is er niet 24 op 24 uur. De zorg in een assistentiewoning is dezelfde als die men zou ontvangen indien je nog bij je thuis zou verblijven.

Mocht je erkende assistentiewoning niet aan deze eisen voldoen, dan kan je klacht neerleggen bij de Woonzorglijn via de link <https://www.zorg-en-gezondheid.be/een-vraag-of-klacht-voor-de-woonzorglijn> of telefonisch (02/553.75.00) op werkdagen tussen 9 en 12 u in de voormiddag. Indien je dit wenst, kan je vraag of klacht ook anoniem worden behandeld. Maar wees ook niet te bang, want het participatierecht van bewoners, die zich ook kunnen laten vertegenwoordigen of bijstaan, is gegarandeerd op de gebruikersraad die minstens eenmaal per trimester vergadert.

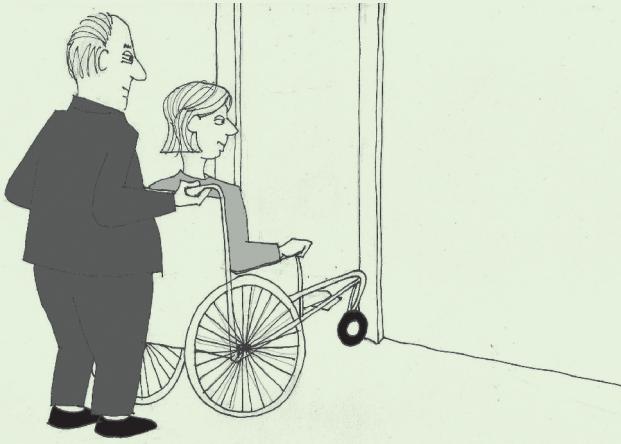
Nog steeds erkend als assistentiewoning?

Om te weten of men een *erkende* assistentiewoning betreft, kan men lijsten per provincie raadplegen en nagaan of je appartement hieronder valt. Dus bij vragen hierover doe je er best aan eerst na te gaan of deze woning nog ressorteert onder de erkende assistentiewoningen op de volgende website: Adressen van serviceflats en assistentiewoningen – Zorg en Gezondheid ([zorg-en-gezondheid.be](https://www.zorg-en-gezondheid.be)).

Dat kan belangrijk zijn, want sommige assistentiewoningen kregen in het verleden een voorlopige erkenning, waarbij het huurcontract toen verwees naar het begrip assistentiewoning. Maar de vorige minister van welzijn en gezondheid heeft met de totstandkoming van het Woonzorgdecreet gekozen om af te stappen van die halfslachtige vorm van voorlopige erkenning.



Niet elke woning is een assistentiewoning



Met als gevolg dat sommige assistentiewoningen ondertussen hun voorlopige erkenning kwijt zijn en niet langer onder het statuut van erkende assistentiewoningen vallen. De laatste tijd lijkt er bovendien een zeker overaanbod te zijn gecreëerd (mede door het gunstig btw-tarief van 12 % en de vrijstelling van onroerende voorheffing voor erkende assistentiewoningen), zodat sommige eigenaars of beheerders ervoor opteren om niet langer voor de erkenning te gaan maar ze als 'gewoon' appartement te verhuren, onder de toepasselijke huurwetgeving (het Vlaams woninghuurdecreet).

Toepasselijke reglementering voor erkende assistentiewoningen

Om te weten of je erkende assistentiewoning naar behoren wordt uitgebaat en beheerd, heeft het agentschap Zorg en Gezondheid voor nieuwe bewoners een handige brochure uitgewerkt. Dat heet de 'Checklist waarop letten wanneer een assistentiewoning je nieuwe thuis wordt', waarin je ook een specifieke pagina voor huurders terugvindt. Je kan deze brochure gratis downloaden via volgende link: <https://www.vlaanderen.be/publicaties/checklist-waarop-letten-wanneer-een-assistentiewoning-uw-nieuwe-thuis-wordt>.

De huur- en zorgreglementering voor erkende assistentiewoningen bevat heel wat en zelfs voornamelijk reglementaire aspecten. Binnen het bestek van dit artikel kunnen we onmogelijk al die afwijkende reglementerende aspecten op een rijtje zetten. Maar weet dat de dagprijs zowel de kosten van het genotsrecht van de assistentiewoning dekt, als de volgende kosten:

- ① de functie van de woonassistent
- ② het gebruik van elk noodoproepsysteem, inclusief het beantwoorden van de oproep en, indien nodig, de vaststelling van de noodsituatie ter plaatse
- ③ de garantie van crisiszorg en overbruggingszorg, met uitzondering van de reële kosten van die zorg, en
- ④ als het geen sociale assistentiewoning betreft, het gebruik en het onderhoud van de ontmoetings- en gemeenschappelijke ruimtes.

Weliswaar mag de dagprijs worden geïndexeerd, maar voor een herziening ervan is een specifieke procedure en goedkeuring vereist. Vraag de uitbater aan te tonen dat hij een aanvraag heeft gedaan en de vereiste goedkeuring heeft verkregen. Uiteraard ontsnappen ook de erkende assistentiewoningen niet aan de gestegen levensduurte en energieprijzen.



Sociale assistentiewoning of private assistentiewoning met huurtoelage?

De dagprijs van assistentiewoningen is zeker niet goedkoop. Terwijl er wel actuele monitoringstudies bestaan over de gemiddelde dagprijzen bij de woonzorgcentra, bestaat er zoiets niet voor erkende assistentiewoningen. Net om ook deze ouderenvoorziening betaalbaar te maken voor huurders met een kleinere beurs (inkomens- en onroerend bezitsvoorwaarden om sociale huurder te kunnen worden), bouwen ook sociale huisvestingsmaatschappijen sociale assistentiewoningen. Deze worden verhuurd volgens het sociaal huurstelsel, waarbij de huurprijs lager is want aangepast aan het inkomen en de gezinssamenstelling.

Daarnaast is het voor private huurders die voldoen aan de voorwaarde om een huursubsidie of huurpremie te verkrijgen, ook mogelijk om voor de huur van een private assistentiewoning een huurtoelage te krijgen, bijvoorbeeld wanneer men als 65-plusser een fysiek onaangepaste woning op de private huurmarkt verlaat en inwisselt voor een assistentiewoning. Informeer je vooraf goed bij een woonwinkel of woonwijzer om onaangename verrassingen te vermijden. Wel zal het agentschap Wonen Vlaanderen nagaan of het huuraandeel voor de assistentiewoning niet hoger is dan de maximale toegestane huurprijs (in 2022 niet hoger dan 639,78 euro voor een zelfstandige woning en 511,82 euro voor een kamer, verhoogd met 10 % in Vlabinvest-gebied en de grootsteden met randgemeenten en de centrumsteden).

Wat als de assistentiewoning niet langer erkend is?

In zo'n geval moet de uitbater je dit laten weten en kan hij je een nieuw huurcontract onder toepassing van het Vlaams woninghuurdecreet onder de neus schuiven. Je hoeft dit uiteraard niet te aanvaarden. Indien de getroffen bewoner dat wenst, kan hij uitkijken naar een andere, wel erkende assistentiewoning. Hij zal dan met een verkorte termijn kunnen opzeggen. Win in zo'n geval eerst advies in bij de huurdersbond vooraleer je een nieuw contractvoorstel tekent.

HUURDESBONDEN STONDEN HUN LEDEN OOK IN 2021 BIJ



De vijf huurdersbonden hebben vorig jaar (2021) weer heel wat huurders kunnen helpen. Hoeveel huurders er precies zijn aangesloten en hoeveel huurders er nu daadwerkelijk zijn langsgesloten, kan je lezen in ons jaarverslag. Daaruit blijkt dat je heus niet de enige was waarbij de verhuurder zijn herstellingsplicht niet nakwam waardoor die hardnekkige schimmelplek de woonkamer maar bleef ontsieren. Maar in het jaarverslag wordt ook een analyse gemaakt van de huurcontracten van onze huurders. Wie alle details wil ontdekken, kan het volledige verslag terugvinden op de website. Hier presenteren we in een voorproef alvast graag de belangrijkste vaststellingen.

Werking huurdersbonden

In 2021 werden ook de huurdersbonden voor het tweede jaar op rij getroffen door coronabeperkingen. Vrije spreekuren waren gedurende een lange tijd onmogelijk en ook advies op afspraak was niet altijd evident. Door het advies via mail uit te bouwen, probeerden we ook in 2021 de vragen van huurders zo goed, snel en accuraat mogelijk te beantwoorden. Dat lukte opnieuw goed. Maar liefst 15.731 huurders

werden geholpen. Er waren maar liefst 50.764 contacten en in totaal werd op meer dan 56.460 vragen geantwoord. Die vragen gingen vooral over de woningkwaliteit, de duur en opzegmogelijkheden van het huurcontract en de financiële aspecten van het huren.

Huurders die in 2021 advies kregen, werden lid van de huurdersbond, maar er zijn ook heel wat huurders die lid blijven omdat ze de huurdersbond willen steunen, omdat ze het Huur-

dersblad willen blijven ontvangen of omdat ze nog advies willen inwinnen. In 2021 hadden de huurdersbonden samen 20.032 individuele leden. Ook 419 organisaties waren lid. Zij kunnen algemene antwoorden op huurvragen krijgen, vorming krijgen en kunnen ook een aantal cliënten doorsturen.

Huurprijzen

De huurdersbonden registreren ook bepaalde aspecten van de huurovereenkomst. Elk jaar worden die geanalyseerd. Zo houden we een vinger aan de pols, weten we beter hoe het eraan toegaat op de huurmarkt en dus ook hoe we de belangen van huurders het best kunnen verdedigen.

Zo kennen we de gemiddelde huurprijzen van de huurders die in 2021 langskwamen bij de huurdersbond per woningtype (zie tabel).

Niet verwonderlijk zijn vrijstaande woningen het duurst, gevolgd door halfopen bebouwing. Daarna volgen rijwoningen, appartementen en studio's. We zien dat de huurprijzen van rijwoningen, halfopen bebouwing, appartementen en studio's gemiddeld sneller stijgen dan de inflatie. Als we ons enkel focussen op de huurcontracten die in 2021 werden gesloten, dan komen we aan een gemiddelde huurprijs van 704,93 euro over alle huurdersbonden heen.

Huurwaarborg

Verhuurders die een huurcontracten sloten sinds 2019, en dus onder het regime van het woninghuurdecreet vallen, mochten drie maanden huurwaarborg vragen. Ze doen dit ook massaal. Maar liefst 73,38 % van alle huurwaarborgen bestaat sindsdien uit drie maanden

Alle huurdersbonden	2017	2018	2019	2020	2021
Appartement	594,94	606,31	616,55	628,94	638,58
Halfopen bebouwing	683,60	688,55	710,03	751,68	735,07
Open bebouwing	774,96	785,82	794,69	820,62	812,72
Rijwoning	632,88	648,43	665,83	686,41	696,22
Studio	435,87	443,10	452,84	457,93	465,18

(bedragen in euro)

den huur. In 2018, toen het nog verboden was, ging het over 10,94 %. Het valt ook op dat ook onder het woninghuurdecreet de helft van de huurwaarborgen wordt gesloten via een geblokkeerde rekening.

Wie door de nieuwe sanctie in het woninghuurdecreet dacht dat het aantal cash-huurwaarborgen significant zou dalen, blijkt eraan voor de moeite. Nog steeds 12,83 % van de huurcontracten wordt gesloten met een verboden cash-huurwaarborg. In Antwerpen loopt dit zelfs op tot 27,56 %.

Duur van de huur

Hoewel het de bedoeling van de wetgever was om zoveel mogelijk contracten van lange duur te laten sluiten, zien we dat in de praktijk meer contracten van korte duur van drie jaar of minder worden gesloten dan negenjarige contracten. En dat had niet iedereen verwacht. Het woninghuurdecreet maakt het kortlopend huurcontract op het eerste zicht niet meteen aantrekkelijk voor de verhuurder. In tegenstelling tot het korte duurregime onder de woninghuurwet, waar de huurder doorgaans vastzat aan die overeengekomen korte duur en er niet zomaar vroegtijdig een einde aan kon maken, kan hij het huurcontract van korte duur onder toepassing van het woninghuurdecreet wel gewoon altijd opzeggen. Als dat is geregistreerd, dan bedraagt de opzeggingsvergoeding waarop de verhuurder aanspraak kan maken, de helft van de opzeggingsvergoeding die de huurder hem is verschuldigd bij een opzegging in de eerste driejarige periode van een negen-

jarig huurcontract. De huurder kan een kortlopend huurcontract dus niet alleen goedkoper opzeggen, de verhuurder blijft wel nog steeds gebonden aan de overeengekomen korte duur. Hij kan dat niet voortijdig opzeggen.

Maar blijkbaar boeten huurcontracten van korte duur niet aan populariteit in onder de verhuurders en vastgoedmakelaars, die dat wellicht nog steeds als een proefcontract beschouwen. En dat komt de huurder niet altijd ten goede, want dergelijke contracten ondermijnen de woonzekerheid. Net die woonzekerheid is belangrijk voor de stabiliteit van het gezinsleven. Een onzekere woonsituatie heeft een negatieve impact op het gevoel van controle, autonomie en veiligheid in iemands leven. Huurders met een kortlopend huurcontract maken dus een grotere kans om te moeten verhuizen, onder meer naar een andere stad of gemeente. En dit gaat in de toekomst belangrijk kunnen zijn als je je wilt inschrijven voor een sociale woning, als lokale binding (minstens vijf jaar in dezelfde gemeente wonen als waar je sociaal zou kunnen gaan huren) een belangrijke voorrangregel voor de sociale huur wordt (zie pagina 10 en 11 van dit nummer).

Daarnaast blijven huurders vaak in het ongewisse of hun huurcontract al dan niet is geregistreerd. Slechts een minderheid (39,31 %) van de huurdersbondleden weet dat ze over een geregistreerd schriftelijk huurcontract beschikken. 6,52 % is er zeker van dat het contract niet is geregistreerd en 54,17 % geeft aan hierover geen enkel idee te hebben. Nochtans is het zeer belangrijk voor huurders om hier zekerheid over



WWW.HUURDESBOND.BE

Het is nauwelijks te vatten, maar er is een tijd geweest dat je de deur uit moest om toegang te hebben tot het internet, bijvoorbeeld naar het plaatselijke internetcafé in de buurt, om op te zoeken hoe je het huurcontract moest opzeggen. Die informatie moest je dan ofwel uitprinten ofwel opslaan op een floppydisk die eigenlijk veel te groot was om gewoon altijd in je broekzak bij te hebben. Later kon dat op de iets kleinere, stevigere en stabielere disk. Tegenwoordig vind je, diep onderuitgezakt in je zetel, alles wat maar iets met huren te maken heeft, gewoon terug op onze website, waar je ook kan intekenen op onze digitale nieuwsbrief, zodat alles zomaar zijn weg naar je toe vindt.

te hebben, vooral wanneer ze overwegen om het contract in de eerste driejarige periode te beëindigen, of dit dan onder meer met of zonder opzeggingsvergoeding zal kunnen.



SOCIALE HUUR ONDER VUUR?

De koepel van sociale huisvestingsmaatschappijen (vvh) reageert. 'Sociaal wonen is niet het probleem maar de oplossing.'

Recent werden ballonnetjes opgelaten over tijdelijke huurovereenkomsten in de sociale huur voor 'wie kan werken', als oplossing voor de lange wachtlijsten. Alsof er geen grote groep werkenden is die nauwelijks kan rondkomen en voor wie sociaal wonen net het verschil maakt. Er wordt dan bewust (?) vergeten dat sociaal wonen niet het probleem is. Vergelijkbaar met maatregelen zoals detectives naar het buitenland sturen, verstrengde eigendomsvoorwaarden, zwarte lijsten... Alsof door misbruik weg te werken – een terechte doelstelling – een groot deel van de wachtlijst wel opgelost raakt. Niet dus. Elk jaar komen meer dan 10.000 sociale woningen vrij. Toch blijft de wachtlijst aangroeien, een verdrievoudiging sinds 2005.

Kwalitatieve operationele uitrol in het gedrang door krappe timing

De sector sociaal wonen staat momenteel voor de grootste reorganisatie ooit. Veel woonactoren zitten op hun tandvlees. De timing is te krap en een kwalitatieve operationele uitrol lijkt onhaalbaar... Dergelijke omstandigheden bemoeilijken de noodzakelijke investeringen in meer en betere sociale woningen. En dan meldt de minister van wonen dat het geld voor sociaal wonen niet buiten raakt. En worden – nog maar eens – ballonnetjes opgelaten om dat geld te gebruiken voor initiatieven op de private markt.

Foto © Els Matthyssen, stafmedewerker communicatie vvh



Return on investment voor huurder, overheid én economie

Sociaal wonen investeert jaarlijks meer dan een miljard euro in de bouwsector. Dat is geen belastinggeld. De investeringen worden betaald door huurinkomsten, met een interessante lening van Vlaanderen aan -1 %. De sociale huurprijs is minder dan de helft van de normale huurprijs en creëert een koopkrachtverhoging van meer dan 600 miljoen euro voor de huurders. Dat is een behoorlijke return on investment voor huurder, overheid én economie!

Ons sociaal woonmodel staat als een huis. Alleen is het eerder een huisje. Nederland kent 30 % sociale woningen, Frankrijk 18 %, de

Scandinavische landen tussen de 15 en 20 %. Het aanbod moet duidelijk omhoog.

Schaarste van betaalbare grond voor sociaal wonen

Logisch is dan om te gaan kijken hoe. Niet door verwijten over en weer, niet door louter contextfactoren aan te kaarten, ballonnetjes... Maar vooral door aan te pakken wat afremt: onder meer de beschikbaarheid van grond. Door de bouwshift dreigen vele grondreserves van de sector onontwikkeld te worden. Voor woonuitbreidingsgebieden wordt het misschien zelfs onmogelijk. Eventuele financiële compensaties lossen de schaarste niet op. Er is nood aan een ernstig debat over hoe sociaal wonen past in de bouwshift, bijvoorbeeld door een hogere dichtheid met goede ruimtelijke kwaliteit, in ruil voor het schrappen van ontwikkelingsmogelijkheden.

Groeipad en sociale last

Het decreet 'grond- en pandenbeleid' uit 2009 bepaalde minimale objectieven voor sociale wonen per gemeente. De doelstelling was om een groeipad voor sociale woningen in te zetten. De afgelopen legislaturen is dat groeipad al tweemaal uitgesteld. De inhaalbeweging zou tegenwoordig klaar moeten zijn in 2025. De minimale objectieven blijken nu al te vaak lokaal sociaal wonen af te remmen 'want het doel is bereikt', er is zelfs een harde bovengrens...

Een cruciaal element in dat groeipad was de 'sociale last'. In elke projectontwikkeling moest een stukje sociaal worden ingevuld. Dat systeem bestaat in veel Europese landen, ook in de Verenigde Staten. Het voorziet de sector van noodzakelijke ontwikkelingsmogelijkheden...

Voer de sociale last terug in

Dat bindend aandeel sociaal wonen is door het Grondwettelijk Hof vernietigd, op vraag van private ontwikkelaars. Maar het principe is niet vernietigd. Vlaanderen had het echter niet aangemeld als staatsteun, waardoor Europa niet anders kon dan het dossier blokkeren. Die regeling kan perfect opnieuw worden ingevoerd – nu met de juiste aanmelding – met aanzienlijk meer opportuniteiten voor sociaal wonen als gevolg.

Aanwending van publieke gronden

Misschien moeten alle politici die vandaag moord en brand schreeuwen wanneer een sociale woning privaat wordt verkocht, eens nadenken over de aanwending van publieke gronden. In het Vlaams parlement regeert verontwaardiging als een sociale woonactor een woning verkoopt, maar men vermarkt zonder verpinken in de eigen gemeente publieke onroerende goederen. Hetzelfde geldt natuurlijk ook voor de Vlaamse overheid, intercommunales, federale instanties... Denk aan de Arsenaalsite in Gent.

Vier realistische oplossingen

Dus laten we niet vastzitten in excuses waarom het lastig is om sociaal wonen te realiseren. Laat ons realistische oplossingen zoeken.

- ① De huidige lokale sociale objectieven zijn een minimum, laat de gemeentes toch gewoon vrij om meer te doen. De wachtlijsten geven overal aan dat het aanbod overal onvoldoende is.
 - ② Laat ons in de bouwshift slimme oplossingen zoeken voor sociaal wonen.
 - ③ Laat ons publieke grond maximaal inzetten voor sociaal wonen en
 - ④ Vraag – opnieuw – in elke private ontwikkeling een minimale sociale invulling. Ontwikkelaars en aannemers worden daar niet slechter van. Ze zijn alvast zeker van een gegarandeerde aankoop én van een eerlijke prijs. Dat kan en gebeurt overigens al op grote schaal op vrijwillige basis, maar soms is ook een duwtje in de rug nodig. Net zoals sociaal wonen is het instrument niet het probleem, maar een deel van de oplossing.
- › laat gemeentes vrij om meer te doen dan de huidige lokale sociale objectieven
 - › zoek in de bouwshift slimme oplossingen voor sociaal wonen
 - › zet publieke grond maximaal in voor sociaal wonen
 - › zorg voor een minimale sociale invulling in elke private ontwikkeling.

Tekst: vvh (deze tekst verscheen eerder ook in Fundamenten, het ledenblad van vvh, de vereniging van Vlaamse huisvestingsmaatschappijen)



AFBRAAK VAN DE VOORMALIGE RABOTTORENS: RABOT 2

De sociale woontorens aan het Rabot in Gent... ooit geducht en berucht, nu afgebroken en vervangen door lagere nieuwbouw. Naar aanleiding van de aangekondigde afbraak ging in januari 2014 de aangrijpende voorstelling Rabot 4-358 van theatermaker Simon Allemeersch in première. Hij had meer dan twee jaar zijn atelier in de oudste toren gevestigd om er zich onder te dompelen in het reilen en zeilen in de torens (zie Huurdersblad 218, maart 2014 op www.huurdersbond.be → Huurdersblad).

En nu, eind vorig jaar, was er dan zijn nieuwe voorstelling Rabot 2. Perfecte aanleiding voor een nieuwe afspraak, deze keer in het Gentse Guislain, museum en psychiatrisch centrum, waar hij momenteel de wisselwerking bestudeert tussen de buurt (de Gentse Bloemekeswijk) en het woonparcours van psychiatrische patiënten die vaak in sociale woningen terechtkomen. In het midden van de werkruimte is er een rij houten huisjes die het dichte stedelijke weefsel van de buurt voorstellen. Simon Allemeersch: 'Tijdens het bouwen ervan kwamen de gasten pas echt los en vertelden ze heel wat meer over hun woonsituatie dan dat ze dat ooit tijdens een formeel interview zouden gedaan hebben.'

Huurdersblad: *De eerste voorstelling gaf een beeld van het leven van de bewoners in de torens en reconstrueerde hun verhalen. Is de nieuwe voorstelling een louter vervolg of is er toch een ander vertrekpunt?*

Simon Allemeersch: Het is een dubbel verhaal. Hoe het nu met hen is gesteld, was de

drijfveer om een breder verhaal te maken over hoogbouw, sociaal wonen en stadsontwikkeling in Vlaanderen. Weet je, er is heel wat gebeurd sinds 2014. Gent heeft heel wat afbraak en verhuisbewegingen gekend, er is hoogbouw bijgekomen en de sociale huurreglementering zelf is ook grondig gewijzigd. Een veel ruimer verhaal dus dan enkel het Rabot. Kijk maar naar de Sint-Bernadettewijk of Nieuw Gent. Tijdens de nieuwe voorstelling maken we een tocht door heel Vlaanderen die ons naar zowel het Rabot als Nieuw Gent voert, maar ook naar Linkeroever en Oostende.

Huurdersblad: *Nu je het over hoogbouw hebt, hoe staat het daar nu eigenlijk mee in Vlaanderen?*

Simon Allemeersch: Hier zijn we op iets vreemds gestoten. Als je naar het Eilandje in Antwerpen of naar Dok Noord in Gent kijkt, is hoogbouw blijkbaar opnieuw helemaal in. Maar dat geldt doorgaans niet voor de sociale huur, waar er precies nog steeds een stig-

ma voor hoogbouw heerst. Maar omdat vrije bouwgrond schaars wordt, hebben we niet echt veel andere keuze meer. Dat zie je ook in Nieuw Gent, waar de afgebroken torens zullen worden vervangen door even hoge torens. Aan de Watersportbaan worden ze zelfs door hogere torens vervangen. Maar dan gaan ze wel van een betere kwaliteit moeten zijn. Ik zie ook een grote ongelijkheid tussen de onderkant van de private huurmarkt en de bovenkant. Die laatste richt zich louter op luxenieuw- en hoogbouw, zoals op Oosteroever in Oostende. De nieuwe voorstelling laat ook zien hoe hard onze steden de afgelopen tien jaar werden hertekend door privaat kapitaal. En daar maak ik me zorgen over. Iemand in de voorstelling zegt letterlijk dat binnen twintig jaar ook ons sociaal segment in private handen zal zijn. In Nederland zie je dat al. De grote vraag is of de meest kwetsbare huurders daar dan nog ook een plek in zullen hebben, of 'de privé' de zorg voor mensen die psychisch kwetsbaar zijn, er ook zal bijnemen. Daar heb ik toch mijn vragen bij.

Saneringsnomaden

Simon Allemeersch: Wat in de nieuwe voorstelling ook aan bod komt, is de vraag of de verhuisbewegingen uit de Rabottorens nu goed of slecht zijn verlopen. De antwoorden hierop zijn heel divers. Veel mensen hebben met de verhuis de kans gegrepen om iets van hun leven te maken. Jammer genoeg is niet iedereen daarin geslaagd. Vaak gaat het hier dan om mensen die het zwakst stonden. Van een iemand vreesde ik dat hij die verhuisbeweging nooit zou halen omwille van psychische kwetsbaarheid. Maar dankzij intensieve begeleiding, zowel van sociale werkers als van de huisvestingsmaatschappij zelf, is men er toch in geslaagd om van die verhuizing een mooi verhaal te maken. Iemand van de huisvestingsmaatschappij beaamde dat die verhuisbeweging relatief goed is verlopen omdat er zoveel tijd in is gestoken. Ik hou mijn hart vast voor verhuisbewegingen die nu gebeuren en die veel sneller moeten vooruitgaan. Mensen zijn op plaatsen terechtgekomen die technisch gezien dan wel veel beter in orde zijn, maar waar de afstand tot de voorzieningen afgelegener is, wat een weerslag heeft op het sociale leven.



Simon Allemeersch



'Ik ben van het Rabot.'

Simon Allemeersch : Wat ook eeuwig blijft terugkomen, is hoe graag de mensen wel niet in het Rabot hebben gewoond. Die boodschap van 'Ik woon hier graag' kwam ook al tot uiting in de eerste voorstelling. De torens hadden dan een slechte reputatie, maar mensen woonden er wel graag. Als je vertelde dat je van het Rabot was, wist iedereen meteen waar je woonde. Het werd zelfs een heuse geuzennaam. Er zijn ook mensen die naar de nieuwe Rabotgebouwen zijn teruggekeerd. Je kan over de nieuwe woningen zeggen wat je wilt, maar men zit daar relatief goed.

Huurdersblad: *Ongeveer hetzelfde zie je in de Sint-Bernadettewijk... Veel mensen zouden ook niet liever willen om na de afbraak terug te keren naar de nieuwbouw.*

Simon Allemeersch : Daar is er dan weliswaar geen hoogbouw maar in de wijk heerste er inderdaad wel een groot gemeenschapsgevoel. Ik had het gevoel dat er daar ook minder verloop was dan in het Rabot. Wat ik ook pijnlijk vond in de Sint-Bernadettewijk, en dat zag je ook al in het Rabot, waren mensen die al eerder gedwongen waren om te verhuizen vanuit bijvoorbeeld de Lübecksite (in het noorden van de stad, nabij de haven), en die nu opnieuw weg moeten. We noemen dat saneringsnomaden: het keer op keer gedwongen moeten verhuizen wegen renovatie of afbraak.

De druk van ex-psychiatrische patiënten op de sociale huur

Huurdersblad: *Was het moeilijk om nog veel van de oorspronkelijke bewoners van het*

Rabot terug te vinden?

Simon Allemeersch : Enkel zijn ondertussen jammer genoeg overleden. Veel mensen ben ik wel blijven volgen. Dan is het niet moeilijk om opnieuw contact op te nemen. En dat zie je ook in de voorstelling. Hoewel het bij sommigen al enkele jaren geleden was dat ik hen had gezien, leek het alsof dat pas gisteren was. Het zijn altijd hele toffe ontmoetingen geweest. Een van de grappigste ontmoetingen was iemand die ik tegenkwam in de Vooruit, een ex-bewoner van het Rabot die al lang geleden was verhuisd. Hij vroeg me wat ik momenteel aan het doen was. Toen ik antwoordde dat ik werkte rond het Rabot, was zijn spontane reactie dat ik wel gek moest zijn om daar nog altijd mee bezig te zijn.

Huurdersblad: *Ik had het al aangekaart. Momenteel opereer je vanuit het Guislainmuseum?*

Simon Allemeersch : Mijn onderzoek hier zal zich focussen op de begeleiding van ex-psychiatrische patiënten in de sociale huur en hun kwetsbaarheid. Wat heel sterk naar voren komt, is de druk van de vermaatschappelijking van de zorg op het sociaal weefsel, onder meer in sociale hoogbouw. Er zijn heel wat mensen die vanuit de psychiatrie in de sociale huur terecht komen, tot het daar niet meer gaat en dan noodgedwongen terug moeten. Soms zie je mensen die bij wijze van spreken, of zelfs letterlijk, zonder have en goed in een sociaal appartement worden gestopt. Gent heeft een hoge concentratie van psychiatrische bedden, en dat sijpelt ook in de sociale huisvesting door. Het valt me op, als je in Antwerpen gaat spreken,



Rij houten huisjes symboliseren verdicht stedelijk weefsel

dat het daar in discussies vaak gaat over racisme en culturele verschillen, in tegenstelling tot in Gent. Iemand van het Rabot vertelde me ooit dat de meeste problemen van 'het eigen volk' komen, wat op verschillende manieren een heftige uitspraak is. Psychische kwetsbaarheid van huurders en hun individuele begeleiding is een onderschatte last in de sociale huur. Mobiele teams komen voor die ene lastige huurder, maar de burens blijven in het ongewisse en vragen zich af wat er met hun buur aan de hand is. Waar moeten zij dan eigenlijk terecht? Er zijn hele goede mobiele werkers die dat kunnen openplooiën en niet alleen met die ene huurder werken maar ook met de burens.

Huurdersblad: *Slotvraagje dan. Komt er, zoals vorige keer, ook nog een boek bij de voorstelling?*

Simon Allemeersch : Sinds twee jaar ben ik assistent in de vakgroep sociaal werk/sociale pedagogiek aan de Gentse universiteit en werk ik aan een doctoraat. Mijn onderzoek daar is vooral gebaseerd op de geleefde ervaring van de huurders en bewoners. Het is goed om ook eens naar de theorie te kijken. Het is fijn om na al die ervaringen uit het veldwerk te zien dat het eigenlijk om internationale fenomenen gaat die ook door andere auteurs zijn beschreven. Dat het om wetmatigheden gaat, plaatst de zaken in perspectief. Het zal dan eerder dat soort boek worden, maar dit zal nog niet voor morgen zijn.

HUURDEURSORGANISATIES

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



HUURDEURSBOND OOST-VLAANDERE v.z.w.

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

Spreekuren

- Gent (Sint-Amandsberg)* › iedere maandagnamiddag, en dinsdag-, donderdag- en vrijdagoverdag & elke donderdagavond tussen 17 en 19.30 u telkens na afspraak
- Aalst* › iedere dinsdagavond tussen 15 en 18 u, telkens na afspraak (Werf 9)
- Eeklo* › iedere dinsdagavond tussen 14 en 17 u, telkens na afspraak (Moeie 16 A)
- Ronse* › elke maandag tussen 13.30 en 16 u, telkens na afspraak (Oscar Delghuststraat 62 – Sociaal Huis)

Leden Het lidgeld bedraagt 20 € per jaar (ereleden 25 €), te betalen tijdens de spreekuren of door storting op rekeningnummer BE55 8802 5474 1144. Telefoneren kan tussen 9.30 u en 13.30 u.

STEUNPUNT WAASLAND

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

Spreekuren

- Sint-Niklaas* › elke dag tijdens de kantooruren en elke dinsdagavond tussen 17.30 en 19 u na afspraak
- Dendermonde* › elke maandag van 9 tot 11 u (Woonwinkel, Franz Courtensstraat 11) zonder afspraak en elke tweede en vierde dinsdagavond van 17 tot 18.30 u na afspraak (Sociaal Huis, Gentssesteenweg 1)
- Beveren* › elke eerste en derde donderdag na afspraak (**NIUW !** Gemeentehuis, Gravenplein 8)

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

HUURDEURSBOND ANTWERPEN

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

Spreekuren

- Antwerpen* › tijdens de kantooruren na afspraak ('s voormiddags bellen!), elke dinsdagavond tussen 18.30 en 20 u (nieuw!) en elke donderdag van 13 tot 15 u
- Lier* › elke tweede en vierde donderdag van 10 tot 12 u (nieuw adres: Sociaal Huis Lier, Dunglehoefsite, Paradeplein 2, Lier). Vanaf 2018 niet meer op maandag (nieuw!)
- Mechelen* › vrije spreekuren elke eerste, derde en vijfde maandag van 10 tot 12 u en elke tweede en vierde maandag van 17 tot 19 u (Sociaal Huis, Lange Schipstraat 27, Mechelen)
- Willebroek* › elke tweede en vierde (nieuw!) woensdag tussen 10 en 11.30 u – gesloten alle schoolvakanties (Pastorijstraat 1)

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

STEUNPUNT TURNHOUT

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

Spreekuren

- Turnhout* › op afspraak op dinsdag en donderdag en open spreekuur op maandagavond van 17 tot 19 u (andere locatie: 't Antwoord, Otterstraat 114, Turnhout) afspraak: maandag- en vrijdagvoormiddag van 9 tot 12 u en dinsdag- en donderdagnamiddag van 13 tot 15 u
- Mol* › elke maandag van 13.30 tot 15.30 u (Gemeentelijk Centrum 't Getouw, Molenhoek)
- Geel* › elke tweede en vierde dinsdag van 9.30 tot 12 u (Sociaal huis, J.B. Stessensstraat 69)

Leden Het lidgeld bedraagt 20 €, inclusief het Huurdersblad (rekeningnummer BE85 6528 3830 5206). Het kantoor is op woensdagvoormiddag gesloten.

HUURDEURSBOND WEST-VLAANDERE

Blankenbergse Steenweg 155 – 8000 Brugge – tel.: 050/33.77.15 – e-mail: info@huurdersbondwestvlaanderen.be

Spreekuren

- Brugge* › zonder afspraak maandag tussen 17 en 19.30 u, dinsdag en vrijdag van 10 tot 12.30 u na afspraak maandag van 9 tot 12 u en van 14 tot 17 u, woensdag van 14 tot 19.30 u en donderdag van 14 tot 17 u
- Kortrijk* › zonder afspraak dinsdag van 9 tot 12 u en vrijdag tussen 9 en 12 u (Sociaal Huis, ingang via Budastraat 35)
- Roeselare* › zonder afspraak: maandag van 16.30 tot 18.30 u en woensdags van 10 tot 12 u (Gasthuisstraat 10, Welzijnshuis)
- Ieper* › zonder afspraak elke donderdag van 14.30 tot 17.30 (**NIUW !** AC Auris, Ter Waarde 1)
- Diksmuide* › zonder afspraak elke maandag van 10 tot 12 u (administratief centrum, Heernisse 6)

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

STEUNPUNT OOSTENDE

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

Spreekuren

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

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

HUURDEURSBOND 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 euro per jaar: betaling ter plaatse of via overschrijving op rekeningnummer 001-2573900-81 met vermelding 'lidmaatschap'. Voor inwoners van bepaalde gemeenten is de adviesverlening gratis.

HUURDEURSSYNDICAAT LIMBURG

Albrecht Rodenbachstraat 20 bus 4, 3500 Hasselt – tel.: 011/33.35.76 – huurderssyndicaat@huurderssyndicaat.be

Spreekuren

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

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

Huuradvies Brussel

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