

P802005

Drukwerk tegen
verlaagde taks

Afgiftekantoor
Antwerpen X

 bpost

PB- PP
BELGIE(N) - BELGIQUE

HUURDE**RS**blad

Het Huurdersblad › verschijnt driemaandelijks › NUMMER 252 › september-oktober-november 2022 › herfstnummer › v.u. Filip Tollenaere, Grondwetlaan 56b, 9040 Sint-Amandsberg

Onderhoud centrale verwarmingsinstallatie bij wissel van huurders > 6

Jeuken en krabben in bed: bedwantsen op bezoek > 8

Europese strijd tegen dakloosheid: interview met Yves Leterme > 10

Vlaamse steunmaatregelen voor energiezuinigheid en kwaliteit: ook voor de huurder? > 15

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

Ophefmakende huurnieuwigheden door Geert Inslegers, Filip Tollenaere en Joy Verstichele en visueel uitgebeeld door Tom.

Opnieuw ongeveer 15.500 exemplaren van dit Huurdersblad die digitaal of irl de wereld worden ingestuurd. Wil je het Huurdersblad (ook) digitaal ontvangen, stuur dan een mailtje naar je plaatselijke huurdersbond.

2022 wordt in de tweede helft van december in schoonheid afgesloten met de komst van het nieuwe Huurdersblad (nummer 253 all!).

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



► Foto voorpagina: De strijd tegen dakloosheid barst los. Europa telt ongeveer 700.000 thuis- en dakloze mensen, een getal dat in 2030 tot nul zou moeten zijn herleid. In Gent zijn dat er momenteel meer dan achttienhonderd. Tijdens een actie op het einde van juli 2022 tegen aangekondigde besparingsplannen van de stad op de warme winteropvang, werd elke van die 1.800 daklozen symbolisch gekrijttekend. De stad ontkent dat er zal worden bespaard op structurele armoedebestrijding.

JE WILT SOCIAAL HUREN? ZEG ONS DAN HOEVEEL ER OP JE BANKREKENING(EN) STAAT

Neen, dit is geen late aprilgrap, en nog eens neen, dit komt niet uit de bananenrepubliek Absurdistan. De Vlaamse regering wil in de toekomst – vanaf 1 januari 2024 – de toewijzing van sociale huurwoningen verhinderen aan huurders die een te groot bedrag geparkeerd hebben staan op hun bank- en spaarrekeningen. Daartoe voert ze een halfslachtige vermogenstoets door voor alle kandidaat-huurders voor een sociale woning. De vermogenstoets is halfslachtig, want andere vormen van vermogen, zoals aandelen, kasbonnen, verzekeringsproducten, juwelen of baar geld in de klassieke kluis, sok of matras, worden niet meegeteld.

De bedragen die de kandidaat-huurder niet op zijn rekening mag hebben staan, zijn op het eerste gezicht nogal fors. Een alleenstaande bijvoorbeeld mag niet meer dan 25.850 euro bij de bank hebben. Een koppel niet meer dan 38.773 euro, verhoogd met een bedrag van 2.167 euro per persoon ten laste (= minderjarige kinderen of gezinsleden met een handicap). Die bedragen komen niet zomaar uit de lucht vallen. Het gaat meer bepaald om de inkomensgrenzen (berekend op het jaarlijks netto-inkomen en geïndexeerd) om zich te kunnen inschrijven voor een sociale huurwoning en om later bij de toewijzing toegelaten te worden.

Vooreerst kan de minister van wonen, en met hem de hele Vlaamse regering, ons niet vertellen welk percentage van de huidige of potentiële kandidaat-huurders hierdoor niet langer in aanmerking zou komen voor een sociale woning. Eens te meer stort men dus de sociale verhuurders (tegen dan spreken we van 'woonmaatschappijen') in een nieuwe, bijkomende en bovendien nogal omslachtige administratieve operatie, zonder ook maar enig idee te hebben van de impact erop. Nochtans weet men uit wetenschappelijk onderzoek dat de sociale huur, sociaal gezien, een van de meest doelmatige instrumenten is.

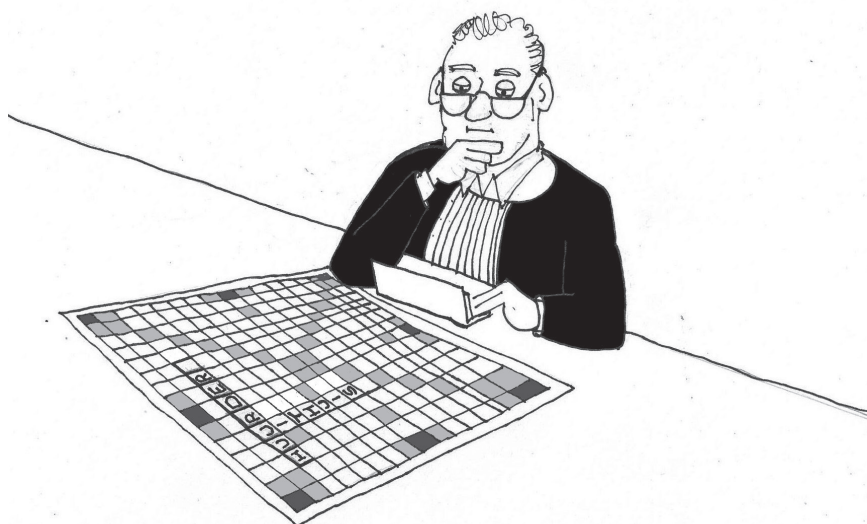
Die hele nieuwe operatie is bovendien niet volledig onschuldig. De kandidaat-huurder zal bij zijn inschrijving een verklaring op eer moeten geven dat hij niet over een dergelijk spaarbedrag op een of meer rekeningen beschikt. Bij de toewijzing zou hij zelfs het bewijs moeten leveren door vermelding van het positieve saldo op zijn bank- en spaarrekeningen. De kans is groot dat heel wat kandidaat-huurders dit als een bijzonder verregaande indringing in hun privacy zullen ervaren. En misschien wel zullen afhaken (of dit net de bedoeling is van de Vlaamse regering, om op die manier de wachtlijsten in te korten, houden we voorlopig in het midden), ook al betalen ze op de private huurmarkt een te hoge huurprijs in verhouding tot hun inkomen. Benieuwd ook hoe de Raad van State hierover zou oordelen.

En stel je eens voor dat de overheid ook bij de middengroepen of zelfstandigen dat soort informatie zou opeisen om in aanmerking te komen voor subsidies of toelagen? Het kot zou hoogst waarschijnlijk te klein zijn.

En wat is de relevantie van die bedragen? Met zo'n bedrag kan je absoluut geen woning kopen. Dus dan maar je heil blijven zoeken op de private huurmarkt, waar een grote helft van de huurders nu al meer dan 30 % van zijn inkomen aan de huurprijs besteedt? Ondertussen wordt trouwens de groep private huurders die met buitenissig stijgende energieprijzen aan zijn spaarcenten moet zitten om het einde van de maand te halen, steeds groter. Bovendien slaagt deze regering er voorlopig niet in het broodnodig investeringstempo in bijkomende sociale huurwoningen gevoelig op te trekken.

Maar heb geduld, beste huurders, de oplossing is in zicht. De minister wil het betaalbaarheidsvraagstuk op de private huurmarkt oplossen door projectontwikkelaars financieel te steunen, mits ze hun huurprijzen 'betaalbaar' houden (zo'n 900 euro per maand). En het goede nieuws is dat deze huurders hun spaartegoeden bij de bank niet zullen moeten tonen. Of worden we nu te cynisch?

SPORADISCHE ONDERVERHURING VIA AIRBNB RECHTVAARDIGT ONTBINDING NIET



Een verhuurster verhuurt in Gent een huurappartement op de gelijkvloerse verdieping van een huurpand dat de huurder tot zijn hoofdverblijfplaats bestemt. De bovenverdiepingen zijn omgebouwd tot studentenkamers. De huurovereenkomst van onze huurder nam een aanvang op 30 mei 2014 en werd aangegaan voor een duur van negen jaar. Het huurcontract kan dus worden opgezegd door de verhuurster tegen het verstrijken van de negen jaar (30 mei 2023). Zoals gebruikelijk verbiedt het huurcontract onderverhuring. Maar de huurder verhuurde sporadisch via het internetverhuurplatform *Airbnb* een kamer onder aan toeristen. Hij vroeg voor de kamer slechts 20 euro per nacht.

Hierop vorderde de verhuurster, die niet geïndiend was met deze gang van zaken, voor de vrederechter meteen de ontbinding van de huurovereenkomst ten nadele van de huurder. Ze eiste ook dat de huurder, binnen de maand te rekenen vanaf het vonnis, het appartement zou verlaten en de sleutels zou teruggeven. Mocht hij dit niet doen, dan vorderde ze de machtiging om hem binnen de maand uit het huurappartement te laten zetten, desnoods met behulp van de openbare macht. Ook vorderde ze een wederinhuringsvergoeding ten bedrage van 1.976,76 euro en tegelijkertijd achterstallige indexaties,

terwijl ze daar voordien nog nooit om had gevraagd.

Ondanks belofte huurder spant verhuurster toch meteen rechtszaak in

De huurder van zijn kant verwonderde zich over het prompte optreden van zijn huisbavin, te meer omdat deze verhuuring via *Airbnb* hoogst sporadisch was, hij hierover bovendien nooit in gebreke was gesteld en hij ondertussen ook plechtig had beloofd in de toekomst het verbod op onderverhuring volledig te zullen respecteren.

De vrederechter van het eerste kanton van Gent herinnert ons eraan dat volgens vaste cassatierechtspraak een gerechtelijke ontbinding vereist dat de in gebreke zijnde contractpartij daadwerkelijk op voorhand in gebreke werd gesteld. Of om het met de woorden van de vrederechter te zeggen: 'Het is toch wel bijzonder opvallend dat eiseres haar huurder niet heeft aangeschreven, laat staan aangemaand. Nochtans voorziet het huurcontract – de lijkigheid ervan ten spijt – niet in een vrijstelling van de plicht om vooraf aan te manen, en blijkt evenmin dat de verwe-

rende partij vooraf uitdrukkelijk te kennen zou hebben gegeven dat hij het verbod van gedeeltelijke onderverhuring niet wilde honoreren. Op de terechtzitting heeft hij het tegengestelde verklaard. In die omstandigheden vereist de gerechtelijke ontbinding van de huurovereenkomst dat de nalatige contractant vooraf in gebreke wordt gesteld. Het betreft hier een algemeen rechtsbeginsel.'

In plaats van eerst de tegenpartij in gebreke te stellen of in verzoening op te roepen, kiest de verhuurster hier meteen voor de agressieve aanpak. Bovendien eist ze voor het eerst bij haar verzoekschrift de achterstallige indexaanpassing van de huur. Volgens de vrederechter is hier geen sprake van achterstallige indexaanpassingen, omdat dit een voorafgaand schriftelijk verzoek vergt. Dit onmiddellijk eisen via een verzoekschrift, getuigt niet van een loyale proceshouding.

Ook al betreft deze sporadische onderverhuring een fout uit hoofde van de huurder, dan nog moet die fout voldoende ernstig zijn opdat ze de gerechtelijke ontbinding kan verantwoorden. De vrederechter stelt hierover: 'De contractuele fout van een contractpartij moet in die mate ernstig zijn dat de ontbinding van de overeenkomst kan worden verantwoord. Het betreft een bijkomende, door de rechtspraak ontwikkelde voorwaarde (Cass. 31 januari 1991, *Arr. Cass.* 1990-91, 584), omdat de gerechtelijke ontbinding een der zwaarste sancties is in ons burgerlijk recht.'

Dit vonnis ligt ook in het verlengde van een eerder vonnis over sociale huur (Rechtbank Antwerpen, 21 december 2017, *T. Vred.*, nrs. 1 en 2, 2019, blz. 91-94), waarbij ook toen de rechter oordeelde dat de contractuele fout onvoldoende zwaar was om de ontbinding te kunnen verantwoorden.

Vred. Gent (eerste kanton) 16 november 2020, T. Vred., 2022, nrs.1-2, blz. 35-38

Vordering tot ontbinding vereist voorafgaandelijke ingebrekestelling

HURDER / VERHUURDER:

WIE HEEFT GELIJK, WIE KRIJGT GELIJK?

Maandenlang verluchten, schrobben met soda, azijn, bleekwater... en intensief zoekwerk op het internet (je weet ondertussen alles over balansventilatie), niets van dit alles heeft geholpen. Die bedompte, pluizige zwammenvlokken fladderen nog steeds lustig rond in de slaapkamer van je zoon. De schimmelpuizen blijven gewoon aan je vastkleven als je zijn kamer binnengaat. Tijd om de verhuurder, die al die tijd amper heeft gereageerd op je op den duur smekende berichtjes, te gaan bombarderen met een aangetekend brievenspervuur. Uiteindelijk antwoordt hij dat hij iemand zal sturen. Maar wanneer je na opnieuw een maand windstilte tevergeefs op een teken van leven hebt gewacht, dringt het tot je door dat het de hoogste tijd is geworden om de huurdersbond de kwestie te laten onderzoeken, wat trouwens, afgaande van onderstaande huurtaferelen, meer dan de moeite waard blijkt te zijn.

Tegenopzegging mogelijk of niet?

Al meer dan acht jaar huurt Jamila een mooi en modern ingericht appartementje in een residentiële wijk in het blitse Mariakerke bij Gent. Een toffe buurt, een betaalbare huurprijs, ze heeft het er naar haar zin (gehad). Jammer genoeg ligt de nadruk op het voltooid deelwoord, want onlangs kreeg ze een aangetekende zending onder de neus geschoven. De verhuurder zegt het contract op tegen het einde van de overeengekomen duur van negen jaar. Het dringt snel tot haar door dat er aan de opzegging niet veel te doen zal zijn, en vol frisse moed gaat ze op zoek naar een ander onderkomen. Vluggers dan verwacht vindt ze iets voor een vergelijkbare prijs, weliswaar in een minder chique buurt van de stad.

Maar centen primeren, dus wil ze er volop voor gaan.

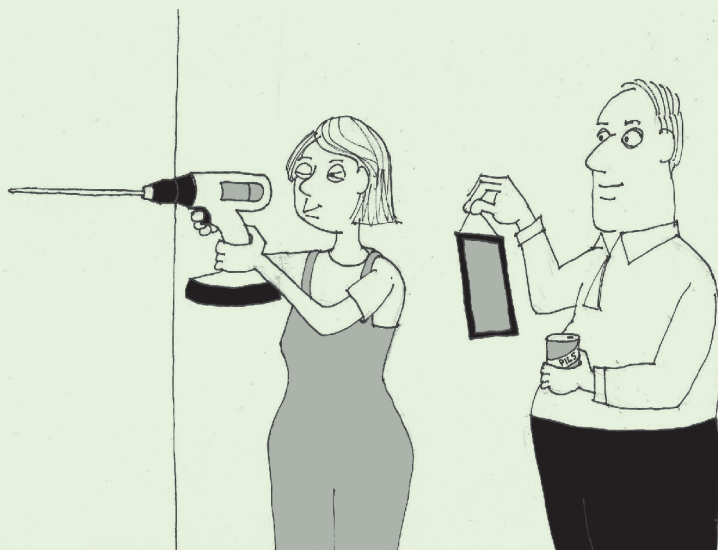
Aangezien ze haar nieuwe stulp eerder kan betrekken dan het verstrijken van de opzeggingstermijn van de verhuurder, wil ze een tegenopzegging doen. Als de verhuurder eerst opzegt, kan de huurder een tegenopzegging van een maand geven, las ze op de vele internetfora over de huurwet. Tot haar grote verbazing moeten we haar teleurstellen. Een tegenopzegging is enkel mogelijk als de verhuurder het contract opzegt voor eigen bewoning (of voor familie), voor grote verbouwingswerken of ongemotiveerd tegen het verstrijken van de eerste of tweede driejarige termijn mits betaling van een vergoeding. Door een vergetelheid in de woninghuurwet is een

tegenopzegging van een maand niet mogelijk als de verhuurder het contract opzegt tegen het verstrijken van de negenjarige termijn of een van de volgende driejaarlijkse verlengingen.

Wie dan had gedacht dat dit zou worden rechtgezet in het woninghuurdecreet, is eraan voor de moeite. Ook daar is een tegenopzegging niet mogelijk wanneer de verhuurder het drie- of negenjarig contract opzegt tegen het verstrijken van de overeengekomen duur. Nochtans hebben de huurdersbonden dit aangekaart. In een hoorzitting in het Vlaams parlement in de zomer van 2018, ter voorbereiding van het woninghuurdecreet, waarop ook Unia en vertegenwoordigers van eigenaars en makelaars aanwezig waren, stelden we voor om de tegenopzegging ook mogelijk te maken bij een opzegging van de verhuurder tegen het negende jaar of de daaropvolgende driejaarlijkse verlengingen. Op die manier zouden ook die huurders dubbele huishuur kunnen vermijden, wat hun keuzevrijheid op een krappe huurmarkt toch zou verhogen. Hierop werd evenwel niet gereageerd.

In diezelfde hoorzitting kaartte de vertegenwoordiging van de makelaars (confederatie van immobiliënberoepen – CIB Vlaanderen) trouwens ook de aanrekening van de kosten van de syndicus aan. In de woninghuurwet heerste hier een volledige contractuele vrijheid, wat er in de praktijk doorgaans op neerkwam dat de syndicuskosten volledig ten laste van de huurder werden gelegd. Nochtans werkt de syndicus in opdracht van de mede-eigenaars. Aanvankelijk zou het woninghuurdecreet deze verdeling dwingend regelen: 25% voor de huurder vs. 75% voor de verhuurder. Het CIB had hier problemen mee: 'de syndicus doet toch zoveel meer voor de huurder, zoals het financieel en administratief beheer of de voorbereiding van de uitvoering van werken aan het gebouw.' (Dat het hier dan veeleer om grote werken aan het gebouw zelf gaat, die sowieso niet voor de huurder zijn, werd er niet bij verteld.) Het stelde daarom een 50/50-verdeling voor. Hoewel hierover ook verder niets meer werd gezegd tijdens de hoorzitting, werd die verdeling later in alle stilte herzien naar 34% voor de huurder tegenover 66% voor de verhuurder.

Maar dit terzijde, terug naar onze huurster. Jamila laat zich door dit onverhoopt slechte nieuws niet



ontmoedigen en trekt haar stoute schoenen aan. Ze belt aan bij de verhuurder, die zich laat overhalen om toch, alsnog, schriftelijk (!) akkoord te gaan met een minnelijke beëindiging van de huur op het moment dat ze kan verhuizen. Ze ziet hem in haar gedachten zo zijn rekenmachine bovenhalen: hoe vlugger hij een hogere huurprijs van een nieuwe huurder kan ontvangen, hoe schappelijker hij zich opstelt. Ook bij hem primeren blijkbaar de centen...

Bescherming voor studerende huurders draait averechts uit

Lies is vorig jaar aan haar hogere studies begonnen. Aangezien de afstand tussen de ouderlijke woonst en de studentenstad nogal groot is, mocht ze van haar ouders op kamers. Voorwaarde was wel dat ze nauwgezet de lessen zou volgen. Na een zoektocht langsheen de talloze studentenbuurten vond ze vorige zomer een geschikte kamer. Het huurcontract loopt van 1 september vorig jaar tot eind augustus dit jaar. Het hoofdstuk over de studentenuur van het Vlaams woninghuurdecreet is dus van toepassing. Daarin wordt onder meer vastgelegd dat het studentenuurcontract automatisch een einde neemt op het einde van de overeengekomen duur. Het contract kan dus niet stipuleren dat het stilzwijgend wordt verlengd als geen van de partijen het tegen de overeengekomen duur opzegt. Het contract hoeft dus niet te worden opgezegd: het eindigt van rechtswege, zonder dat een opzegging vereist is.

Met het verbod op de stilzwijgende verlenging wordt vermeden dat de student het contract uitdrukkelijk moet opzeggen wil hij niet nogmaals gebonden zijn aan een nieuw contract met nog eens dezelfde duur. Want vroeger kwam het voor dat het contract voorschreef dat, wanneer de huurder het vóór een bepaalde datum niet had opgezegd, bijvoorbeeld drie maanden voor het einde, het dan automatisch nog eens met eenzelfde duur werd verlengd. Soms lag die datum waarop de student het contract moest opzeggen, midden in de examenperiode, wanneer hij dus wel andere katten te geselen had dan het huurcontract er nog eens bij te nemen. Het gevaar bestond er dan in dat hij dan nog eens, soms onverwacht en onbedoeld, voor dezelfde duur aan de studentenkamer vastzat. Dat is onder het woninghuurdecreet niet langer mogelijk. Wilen partijen dat het contract toch wordt verlengd, met andere woorden, als de student ook tijdens het volgende academiejaar in dezelfde studentenkamer wil blijven, dan moet er daadwerkelijk een heus nieuw contract worden ondertekend, waarbij de huurprijs dezelfde moet blijven als bij het eer-

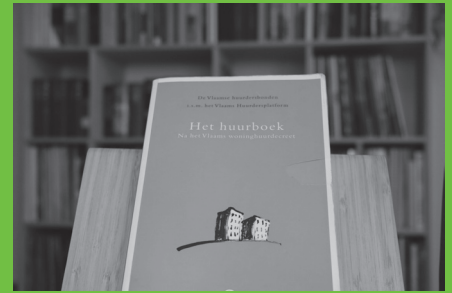
ste contract. En laat daar nu precies het schoentje knellen, zoals ook bij vele andere studenten die de huurdersbond over de vloer kreeg.

Het verbod op een stilzwijgende verlenging is er dus gekomen ter bescherming van de huurder. Maar ondertussen zijn er zodanig veel studentenkamers te kort, dat het meer en meer voorkomt dat de kotbaas de zittende huurder laat weten dat hij of zij tegen het einde mag 'opkrassen', omdat hij van een nieuwe student een veel hogere huurprijs kan krijgen. 'Tot zijn spijt' kan hij de zittende student geen nieuw contract aanbieden, omdat de huurprijs dan niet de hoogte in mag. Ook Lies kreeg afgelopen zomer dit onheuglijke nieuws te horen. Omdat een nieuwe kamer die nog enigszins betaalbaar was, op korte termijn onmogelijk te vinden was, zit er voor haar niets anders op dan in het nieuwe academiejaar dagelijks heen en weer te beginnen pendelen.

Dispuut in verhuurdersgezin zorgt voor wisselende rekeningnummers

Salim huurt nu al een tijd met zijn gezinnetje een leuke woning ergens ver weg afgelegen op het Oost-Vlaamse platteland. Elke maand wordt de huishuur stipt overgeschreven op het rekeningnummer dat zijn contract aangeeft. Maar onlangs kreeg hij een brief van de verhuurder onder de deur geschoven, waarin die hem meedeelde dat de huur voortaan op een andere rekening moet worden overgeschreven. Kort daarop ontving hij een whatsappje van diens zoon, waarin staat dat de huishuur toch op de vertrouwde rekening moet blijven worden overgeschreven, zoals bepaald in het contract. Salim doet wat navraag in de buurt, en het blijkt dat vader en zoon al een poos in onmin met elkaar leven, en dat het rekeningnummer in het huurcontract een spaarrekening van de zoon is. Hij vraagt zich af wat hij nu moet doen, omdat hij het absoluut niet ziet zitten om een speelbal in hun interne conflict te worden.

We kunnen onze huurder geruststellen. Hij hoeft geen betrokken partij te worden in hun geschil. Hij kan hen beiden voorstellen dat hij de huur zal blijven betalen op het rekeningnummer dat in het contract staat. En mocht hij dan om de haverklap nog steeds tegenstrijdige berichten krijgen van vader en zoon, zal hij zelf een rekening openen waarop hij de huur zal overschrijven tot zolang vader en zoon hem een definitieve oplossing voorstellen. Vanaf dan zal hij de huurgelden vanzelfsprekend terugstorten. Het belangrijkste is dat Salim stipt de huur verder blijft betalen, en hij te goeder trouw blijft handelen.



HET HUURBOEK NA HET VLAAMS WONINGHUURDECREET

Na de laatste staatshervorming belandde het private huurrecht in Vlaamse handen. Op 1 januari 2019 werd het nieuwe Vlaamse woninghuurdecreet van kracht. Dat woninghuurdecreet regelt elk schriftelijk huurcontract 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. We zullen dus nog een tijdje met beide huursystemen rekening moeten houden.

De huurdersbonden zijn er trots op om via het huurboek de regels over huren op een gedetailleerde maar toch bevattelijke manier uit de doeken te doen en tegelijkertijd het algehele totaaloverzicht niet uit het oog te verliezen. In het vernieuwde huurboek komen daarom niet alleen het gemeen huurrecht, de woninghuurwet en het woninghuurdecreet aan bod, ook de woningkwaliteitsbewaking en de procesvoering verdienen de nodige aandacht. Deze editie gaat tot alle veranderingen en aanpassingen tot 1 juli 2020, evenals de al besliste regelgeving over de woningkwaliteit die uitvoering kreeg in 2021. Op deze manier beschikt de lezer over een integraal geheel van alle juridische aspecten van het huren (en verhuren). Telkens wordt zonneklaar uiteengezet wat de huurder kan, mag of moet doen wanneer hij met bepaalde huurcomplicaties 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.

ONDERHOUD CENTRALE VERWARMINGSINSTALLATIE VS. WISSEL VAN HUURDER

Als huurder moet je de huurwoning gebruiken als een goed huisvader (binnenkort wellicht 'voorzichtig en redelijk persoon'). Concreet betekent dit dat je ze moet onderhouden, verwarmen, verluchten... alsof het om je eigen woning ging. Je mag ze niet laten verkommen. Dat geldt ook voor de aanwezige technische installaties. Om ervoor te zorgen dat de centrale verwarmingsinstallatie zo lang mogelijk goed en zuinig blijft werken, moet de gebruiker ze regelmatig laten nakijken en onderhouden. Dat is dus de huurder. Het niet laten uitvoeren van het verplichte onderhoud wordt beschouwd als een milieumisdrijf.

Vraag is wanneer, en hoe frequent, dat onderhoud dan moet gebeuren. Het antwoord op deze vraag vinden we terug in het besluit van de Vlaamse regering van eind 2006 voor de verwarming van gebouwen of voor de aanmaak van warm verbruikswater. Dat maakt een onderscheid tussen toestellen die werken op vloeibare (aard- of stookolie), gasvormige (aardgas) en vaste (allesbrander, hout, steenkool of pellets) brandstof. Een centrale verwarmingsketel met vloeibare of vaste brandstof moet jaarlijks worden onderhouden. Voor aardgas is dat om de twee jaar. Deze periode kan met maximaal drie maanden worden uitgesteld, maar het volgende onderhoud moet dan wel opnieuw gebeuren op basis van de oorspronkelijke datum. Een erkend technicus moet dit doen, volgens de regels van goed vakmanschap en rekening houdend met de onderhoudsinstructies van de fabrikant. Na de controle bezorgt de technicus je een onderhouds- en verbrandingsattest met een overzicht van eventueel vastgestelde problemen. Dat attest is het bewijs dat je het verplichte onderhoud hebt laten uitvoeren. Als het gewag maakt van gebreken, moet je dat aan de verhuurder melden, desnoods met een aangetekende brief. Je moet ook telkens de laatste twee onderhoudsattesten bijhouden als je er al zolang huurt. Voor afzonderlijke stooktoestellen (kachels, elektrische verwarmingstoestellen...) die niet zijn aangesloten op een centraal verwarmingssysteem, is een regelmatig onderhoud weliswaar niet verplicht, maar toch aangeraden, niet alleen voor de veiligheid maar ook voor het energieverbruik en de werking van het toestel zelf.

Huurcontract vs. verwarmingsinstallatie

Heel wat huurcontracten stellen echter dat de huurder (ook) de installatie op aardgas jaarlijks moet laten onderhouden. Wat primeert dan: het



Onderhoud cv bij wissel van huurders

contract of de bepalingen van dat Vlaamse besluit? Bedoeling van dat besluit is dat met een regelmatig nazicht men (overbodige) herstellingskosten vermijdt en zorgt voor een maximale levensduur van de installatie. Hiervoor is een tweemaaljaarlijks onderhoud voor cv-installaties op gas voldoende. Het valt dus moeilijk in te zien welk nadeel de verhuurder zou ondervinden als je ze niet jaarlijks laat onderhouden zoals in het contract opgelegd, maar tweemaaljaarlijks volgens de wettelijke voorschriften. Indien het contract strengere onderhoudsregels zou opleggen die niet kunnen worden gestaafd met de onderrichtingen van de installateur, primeren de wettelijke bepalingen (trouwens opgemaakt door technische deskundigen).

Toestel nog onder garantie?

Maar soms legt de fabrikant zelf strengere onderhoudsinstructies op. Dat kan belangrijk zijn voor de garantie die de fabrikant op het toestel biedt. Als men bijvoorbeeld vijf jaar garantie op de installatie krijgt op voorwaarde dat men ze jaarlijks laat onderhouden, en dat wordt maar om de twee jaar gedaan en er loopt iets fout, dan loopt de verhuurder het risico die garantie te mislopen. Wat dan? Het is dan toch aangeraden om de instructies van de fabrikant te volgen, ook al kunnen die strenger zijn dan het wettelijke tweemaaljaarlijkse onderhoud voor gasinstallaties. Vraag hierbij is of dit 'frequenter' onderhoud dan wel op de schouders van de huurder kan worden gelegd. Per slot van rekening is de verhuurder eigenaar van de installatie en heeft hij vooral baat bij die garantie.

Wissel van huurders

Het tweemaaljaarlijkse onderhoud van de centrale verwarmingsinstallatie (op aardgas) begint te lopen vanaf de ingebruikneming en hangt in principe niet samen met de aanvang of het einde van het huurcontract. Als de huurder dan bijvoorbeeld een jaar voor het einde van zijn contract een onderhoudsbeurt heeft laten uitvoeren, dan geeft hij de woning in een goede staat van onderhoud terug. Want op dat moment heeft de installatie nog geen nieuw onderhoud nodig omdat het recentste onderhoudsattest nog geldig is.

Maar sommige contracten bepalen dat de huurder ook op het einde ervan de installatie (opnieuw) moet laten onderhouden, ongeacht de datum van het vorige onderhoud. Het zal je trouwens maar overkomen. Je hebt net zelf de tweemaaljaarlijkse onderhoudsbeurt laten uitvoeren, en de verhuurder



zegt het contract met zes maanden op omdat zijn dochter in de woning wil komen. Moet je de installatie dan ook nog eens opnieuw laten onderhouden als dit nog geen twee jaar geleden is gebeurd? En hoe zit het dan met de nieuwe huurder wanneer je zelf het contract hebt opgezegd omdat je onverwacht voor je werk moet verhuizen, en je pas vorig jaar de installatie hebt laten onderhouden? Zal de nieuwe huurder dan na een jaar na de aanvang van zijn (nieuw) contract, dezelfde installatie al opnieuw moeten laten onderhouden, of kan hij hiermee wachten tot twee jaar na de aanvang van zijn contract? Zo'n onderhoud is weliswaar enkel tweejaarlijks nodig, maar in dit geval heeft de huurder er nog geen twee jaar van kunnen genieten.

Moet de nieuwe huurder de installatie dan met andere woorden binnen het jaar huur al laten onderhouden, als hij de installatie nog geen twee jaar heeft gebruikt? Of moet de huurder die de woning zal verlaten, en pas een jaar geleden de installatie heeft laten onderhouden, dat nu dan, een jaar later, opnieuw doen bij zijn verhuizing, terwijl hij na de laatste onderhoudsbeurt slechts één jaar ervan heeft kunnen genieten? Zijn die twee 'verplichtingen' met elkaar te verzoenen?

Verzwarend onderhouds- en teruggaveplicht de huurder mogelijk?

Zegt de huurwet hier iets over? Voor contracten die onder toepassing van de woninghuurwet vallen en werden gesloten vanaf 18 mei 2007, is de onderhouds- en herstellingsplicht van de huurder, net zoals in het Vlaams woninghuurdecreet, van dwingend recht geworden. Dat betekent dat het contract deze plicht voor de huurder niet kan verzwaren. Maar slaat dat ook op zijn teruggaveplicht? De huurder is verplicht om op het einde de woning in dezelfde staat als bij de aanvang terug te geven, behalve zaken die door ouderdom en normaal gebruik zijn stukgegaan. Dat wordt trouwens bevestigd in het Vlaamse woninghuurdecreet bij de teruggaveplicht van de huurder: hij is aansprakelijk voor de beschadigingen of de verliezen die gedurende zijn huurtijd ontstaan, tenzij hij bewijst dat die zich buiten zijn schuld hebben voorgedaan. Als het contract dus niet geldig kan bepalen dat je tijdens de duur van de huur om de zoveel jaar de muren moet schilderen, dan kan je dit ook niet ten laste worden gelegd op het einde van de huur. Maar hoe moet dit worden vertaald naar het onderhoud van de verwarmingsinstallatie?

De specialisten in hun gespecialiseerde huurboeken hebben zich hierover bij ons weten ook nog niet uitgesproken. Laten we dat dan zelf proberen.

Men zou kunnen argumenteren dat degene die op het moment dat er een nieuw, tweejaarlijks onderhoudsbeurt nodig is, (toevallig) huurder is, dat onderhoud dan volledig te zijn laste moet nemen, ook al zou hij de woning nog geen twee jaar betrekken. Normaal gezien kan een nieuwe huurder dit trouwens ook 'zien' bij een eerste bezichtiging van de huurwoning als hij naar de sticker op de installatie kijkt waarop de datum van de volgende onderhoudsbeurt vermeld staat. De verhuurder is trouwens verplicht de laatste twee onderhoudsattesten te bezorgen aan de nieuwe huurder. De kans is ook relatief groot dat hij op zijn beurt zal verhuizen als het laatste onderhoud nog geen twee jaar voor zijn verhuizing is gebeurd. Dan hoeft hij dat bij zijn verhuizing ook niet te doen en hoeft hij er dan ook niet voor te betalen.

Dat wordt min of meer zo bevestigd op www.vlaanderen.be/keuring-en-onderhoud-van-uw-verwarming. Daar lezen we dat de huurder bij contracten onder toepassing van het Vlaams woninghuurdecreet, niet kan worden verplicht om een nieuw nazicht te laten doen als er op het einde ervan nog een geldig attest voorligt. Het eerstvolgende nazicht zal dan voor de nieuwe huurder zijn. Volgens ons geldt dit ook voor contracten onder toepassing van de woninghuurwet, op voorwaarde dat ze na 18 mei 2007 werden gesloten.

Een andere optie zou kunnen zijn dat de nieuwe huurder dan nog een stuk betaalt voor het laatste onderhoud dat nog door de vorige huurder werd uitgevoerd. De nieuwe huurder betaalt dan een bepaald bedrag in functie van de al verstreken duur sinds het vorige onderhoud. Als bijvoorbeeld de huurder de woning verlaat, zeven maanden na het laatste onderhoud, zou die dan slechts 7/24sten moeten betalen van de kost. De nieuwe huurder moet dan de rest van het bedrag, met name 17/24sten, betalen bij de aanvang van zijn contract, en dan zeventien maanden erna opnieuw de installatie laten onderhouden. Afwachten hoe de eerste vrederechter hierover zal oordelen...

Keuring en audit installatie: voor de verhuurder

Onder meer om na te gaan of ze milieuvriendelijk en veilig werken en of er geen gezondheidsrisico's zijn, moeten nieuwe toestellen worden gekeurd vooraleer ze in gebruik worden genomen. Het gaat om een wettelijke verplichting voor de eigenaar, die hiervoor ook een erkend onderhoudstechnicus moet inschakelen. Na de controle ontvangt de eigenaar een keuringsrapport dat aangeeft of de ketel in gebruik mag worden genomen. De huurder heeft het recht om de nodige attesten op te vragen. Bij een nieuwe installatie hoort dus een keuringsattest.

Hoe ouder de verwarmingsketel, hoe lager het rendement en hoe energieverlindender: niet alleen slecht voor het milieu maar ook voor de portemonnee, zeker met de spectaculair gestegen gasprijzen. Vandaar dat de verhuurder sinds 1 januari 2007 een verwarmingsaudit moet laten uitvoeren. Vandaag moet dit al voor installaties die ouder dan vijf jaar zijn. Het rendement wordt vastgelegd en de verhuurder krijgt aanbevelingen voor herstel en verbetering van het rendement. De huurder heeft het recht om een fotokopie van de audit op te vragen. Zo weet je of je al dan niet over een zuinige installatie beschikt.

ONGEWENST BEZOEK IN JE BED: DE BEDWANTSEN

Word je al dagenlang jeukend wakker, met van die rare beten op je lichaam terwijl je de afgelopen avonden of nachten geen enkele mug rondom je hebt horen zoe-men? Maar misschien ben je onlangs wel op hotel geweest, of heb je op de rommelmarkt of kringwinkel een tweedehandsmatras kunnen scoren? Dan kan het zijn dat je met bedwantsen in huis zit. *Bedwantsen... wat!?*

Bedwantsen zijn kleine (tot 8,5 cm lang), roodbruine en sterk afgeplatte insecten. Lange tijd werd aangenomen dat ze uit de westerse wereld waren verdwenen, maar sinds een tiental jaren worden ze opnieuw gesignaleerd. Ook in België ruikt de bedwants op. Ze danken hun naam aan de plek waar ze doorgaans het liefst vertoeven: in en rondom je bed. Het zijn parasieten: ze leven van het bloed van de mens. Met hun steeksnuit, die uit twee buisjes bestaat, prikken ze je door de huid. Het eerste buisje zuigt bloed; het tweede injecteert verdovende en anti-stollende stoffen in je waardoor je de beet niet voelt en je bloed niet stolt, wat de bloedstroom op gang houdt tot ze verzadigd zijn. Met hun afgeplatte lichaam murwen ze zich door de smalste spleten, en ook, aangetrokken door je uitademing en lichaamswarmte, doorheen de vele plooiën in je beddengoed. Hun steekwondjes lijken op mugbeten. Als je ze openkrabt, kunnen littekens ontstaan. Ook veroorzaken ze soms huidinfecties. Hoewel de jeukende bultjes erg vervelend kunnen zijn, brengt de betwants, in tegenstelling tot andere bloedzuigende insecten, zoals muggen en vlooiën, geen ziektes over. Wel is het zo dat de meeste mensen stressen van het idee alleen al dat er beestjes in hun bed rondkrioelen. Je bent ze dus liever kwijt dan rijk. Hoe kunnen we vermijden dat ze onze woning binnendringen? En als het te laat is, zijn er efficiënte manieren om ze weer weg te halen?

We vroegen het aan Marianne Wauters van de leefbaarheidsceel van sociale huisvestingsmaatschappij Woningent, waar ze samen met haar collega's onder meer werkt rond onhygiënische woningen, ongediertebestrijding, sluitstorten en ongewenste slapers en krakers in leegstaande panden.



Marianne Wauters van de leefbaarheidsceel van Woningent

Huurdersblad: *Hoe geraken bedwantsen eigenlijk binnen?*

Marianne Wauters: Als je tweehandsspullen koopt, kan daar al eens een verdwaalde bedwants op zitten, vooral in tweedehandsmatrassen. Maar doorgaans neem je ze mee in je bagage van vakantie op hotel. Daarom al meteen enkele praktische tips. Leg je valies of bagage niet op de grond of op het bed maar ergens op een tafel of een ander glad oppervlak, en hou die zo veel mogelijk gesloten. Als je je hotelkamer voor de eerste keer betreedt, kan je die wel, met een zaklamp, controleren op bedwantsen. Doorgaans zie je ze wel als ze er zijn. Dan vraag je aan de balie best een andere kamer. In hoogbouw verspreiden ze zich wanneer mensen bij elkaar op bezoek gaan, maar soms ook via verwarmingsbuisen, spleten en kieren. Daarom vragen wij altijd, zodra we in kennis zijn gesteld van het probleem, om elkaar niet te bezoeken.

Huurdersblad: *Je hebt het over hoogbouw. Is het daar dan voornamelijk een probleem? Ikzelf woon in een rijhuis. Kan ik bedwantsen bij mijn burelen overbrengen, of omgekeerd?*

Marianne Wauters: Dat kan, maar dat zal minder het geval zijn. Wanneer je bij iemand op bezoek gaat, is zoiets natuurlijk altijd mogelijk. Maar in hoogbouw worden bijvoorbeeld vaker geïnfesteeerde meubelen via de lift of in de gemeenschappelijke gang verhuisd.

(Gebrek aan) hygiëne heeft er niets mee te maken

Huurdersblad: *Als ik het goed begrijp, gaat het dus niet om een gebrek aan hygiëne, maar om overmacht of gewoon brute pech?*

Marianne Wauters: Inderdaad, in tegenstelling tot bijvoorbeeld kakkerlakken hebben bedwantsen niets met een gebrek aan hygiëne te maken. Het kan gewoon iedereen overkomen. Het is bovendien zeer moeilijk om een plaag in een beginstadium op te merken. Je ziet die doorgaans pas als ze er al een twee- tot drietal weken zitten. Ze komen ook enkel 's nachts naar buiten, terwijl je slaapt, en gaan je,

zoals een mug, bijten. En dan heb je een aantal bolletjes, vaak geclusterd, op je. En zodra ze je bloed hebben gezogen, keren ze terug naar hun nest om er hun eitjes te leggen. En het gaat hier toch om een pak eitjes per bedwants. Enkele dagen later komen die dan op hun beurt uit, maar die zijn nog zodanig klein dat ze met het blote oog zeer moeilijk te zien zijn. Ze zijn dus al een twee- tot drietal weken in huis vooraleer je er last van hebt.

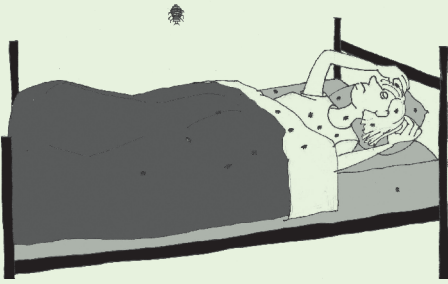
Huurdersblad: *En dan is het te laat?*

Marianne Wauters: Ja. Daarbovenop komt dat veel mensen beschaamd zijn met al dat ongedierte in huis, en om die reden nog langer wachten om in actie te schieten. Anderen verhuizen dan weer 's nachts van hun bed naar de zetel in de woonkamer in de hoop er zo van af te geraken, maar dat helpt niet: ze verhuizen gewoon mee. Als je met een echt zware plaag zit, zal je ze ook overdag zien rondlopen. Een volwassen bedwants leeft zes tot twaalf maanden en legt een tot tien eitjes per dag. Die eitjes komen uit in een tussentijd van vier tot twaalf dagen, en na zes weken zijn die op hun beurt geslachtsrijp. Reken maar uit, als je er vandaag eentje meeneemt in huis, zit je binnen zes weken met een zware infestatie.

Efficiënte bestrijding van de bedwants: geen financieel lachertje

Huurdersblad: *Moet ik me dan zorgen maken over mijn gezondheid?*

Marianne Wauters: Neen, anders dan kakkerlakken vormen bedwantsen vooralsnog geen gevaar voor de volksgezondheid. Ze zijn ook niet giftig. Je hoeft je etenswaren niet af te schermen of weg te gooien of zo. Ze komen zelfs niet op voedsel af maar enkel op mens en huisdier. Maar daar blijft het natuurlijk niet bij. Het is niet zo eenvoudig om ze uit te roeien: de gemiddelde bestrijding duurt acht weken. En dan is er nog de last die je ervan ondervindt. Sommige mensen zijn allergisch voor bedwantsenbeten en hebben last van jeuk en krabben zich te pletter. Gelukkig is dat niet bij iedereen het geval. Ook zijn mensen beschaamd. De bedwants is niet zo bekend bij het grote publiek. Je zit dan maar met ongedierte in je slaapkamer. Dat vertel je niet zomaar aan iedereen. En dan is er nog de kostprijs om ze te bestrijden. Je mag je als particulier toch aan een factuur van 1.500 euro verwachten. Woningent heeft een raamcontract met een bestrijdingsfirma, waardoor we toch een scherpe prijs hebben kunnen bedingen.



Huurdersblad: Hoeveel keer per jaar moeten jullie het bestrijdingspak dan aantrekken?

Marianne Wauters: Doorgaans doen we enkel een bestrijding 'op afroep', dus bij bewoners die met een plaag worden geconfronteerd. Maar in Nieuw Gent, waar een ingrijpend renovatieproject loopt en de zittende huurders allemaal worden herhuisvest, hebben we net een project afgerond waar we preventief te werk zijn gegaan. We wilden absoluut vermijden dat bedwantsen naar de nieuwe gebouwen zouden meeverhuizen. Maar om op je vraag terug te komen. Op zes maanden tijd, van 1 januari tot 30 juni dit jaar, komen we aan eenenvijftig tussenkomsten op heel ons patrimonium. En dat zijn toch ongeveer negenduizend wooneenheden, waarvan er zeventuizend bewoond zijn.

Professionele bestrijding is nodig

Huurdersblad: Kan ik ze zelf bestrijden?

Marianne Wauters: In principe niet. Je kan bij de apotheek wel spuitbussen kopen, maar dat is niet voldoende om de hele plaag uit te roeien. Hoogstens kan je er slechts enkele mee verdelen, maar niet de eitjes, omdat die verborgen zitten en dus alsnog zullen uitkomen. En dan begint het hele verhaal natuurlijk gewoon opnieuw. Je schakelt toch best professionele hulp in.

Huurdersblad: Hoe gaan die professionals dan te werk?

Marianne Wauters: Wij hebben in het verleden verschillende manieren uitgetoetst, respectievelijk de hitte-, de stoom- en de biocidebehandeling. Bij het eerste wordt de woning opgewarmd tot boven de 60 °C. In die temperatuur kunnen ze niet overleven. Maar dat is heel arbeidsintensief. Zo moeten de bewoners elders gaan slapen omdat de wooneenheid tweemaal vierentwintig uur hermetisch wordt afgesloten om het tot die temperatuur te krijgen. En achteraf bleek dat ze niet allemaal weg waren. Qua efficiëntie dus niet helemaal top. In de tweede behandeling worden de plaatsen waar ze zich verschuilen, 'gestoomd'. Dat was noch goedkoop noch efficiënt. We hebben dan uiteindelijk gekozen voor de biocidebehandeling. Hierbij worden biociden gespoten op de risicovolle plaatsen. Deze

methode bleek wel doeltreffend omdat die biociden tot twee weken lang werken. Deze bestrijding beslaat in totaal acht weken waarbij we vier keer terugkomen. Tegen dat de biociden zijn uitgewerkt, worden ze opnieuw gebruikt. Op die manier heb je ook de eitjes mee. (Biociden zijn desinfectie-, conserveer- en plaagbestrijdingsmiddelen, zoals desinfectiemiddelen voor gebruik in ziekenhuizen of middelen tegen ongedierte in en om woningen.)

Huurdersblad: Stel dat ik als particulier bedwantsen bij me thuis ontdek, kan ik dan gewoon in de telefoongids op zoek gaan naar een bedwantsenverdelgingsfirma?

Marianne Wauters: Als je de term ongediertebestrijding intikt op google, zal je er inderdaad wel vinden. Er zijn heel veel soorten technieken op de markt. Maar schrik niet van de prijzen. Je hebt zelfs firma's die een snuffelhond gebruiken om zo de haarden te ontdekken. Maar voor ons is de biocidebehandeling de oplossing die onze huurders het meest appreciëren: betaalbaar en doeltreffend. In tegenstelling tot die andere methodes is hier in principe ook geen nazorg nodig. Het vierde bezoek is het garantiebezoek, waarbij men gaat kijken of er nog levende bedwantsen of nestjes zijn. Maar je moet wel waakzaam blijven. Zo vragen wij de mensen altijd om grondig te stofzuigen en om kledij en beddengoed op 60 °C te wassen.

Wie betaalt de bestrijding?

Huurdersblad: Wordt het kostenplaatje verdeeld onder alle huurders? Behandelen jullie meteen het hele gebouw?

Marianne Wauters: De kost gaat naar de huurder die er last van heeft en niet naar het hele gebouw als ze slechts in één appartement zijn waargenomen. Wij dragen de kosten voor de bestrijding in de algemene delen van het gebouw, zoals de lift, liftkoker, gangen en overlopen... Waarom zou de huurder van de tiende verdieping moeten meebetalen als er enkel op de eerste verdieping bedwantsen zijn aangetroffen? Wanneer er meerdere meldingen zijn gekomen uit hetzelfde gebouw, inspecteren we het hele gebouw preventief: niet behandelen maar wel inspecteren.



de bedwants - foto www.gezondheid.be

Huurdersblad: Enkel de getroffen huurder moet de bestrijding dus betalen, terwijl dat toch een geval van overmacht of gewoon brute pech is...?

Marianne Wauters: De reglementering is nochtans duidelijk: dergelijke kosten zijn een huurdersverplichting. Net zoals voor ander ongedierte, zoals kakkerlakken. Meestal worden die geassocieerd met een onhygiënische bewoning, maar je zal maar de tegenslag hebben op bezoek te zijn geweest bij iemand die kakkerlakken in huis heeft, en bij het verlaten van zijn woonst er op een te hebben getrapt en zo de eitjes naar je eigen huis te hebben meegenomen... Dat is dan toch ook pech hebben, niet?

BEDWANTSEN: VOOR HUURDER OF VERHUURDER?

In de lijst van het Vlaams woninghuurdecreet met de kleine herstellingen die voor de huurder zijn, zien we onder meer dat het de huurder is die ongedierte moet bestrijden, tenzij dat al aanwezig was bij de aanvang van de huur. Als bewoner ben je inderdaad verantwoordelijk voor de aanwezigheid van bedwantsen en ander ongedierte. Maar als dat ongedierte er al was bij de aanvang, is de verhuurder verantwoordelijk. Hij moet de woning immers in een goede staat van onderhoud leveren, dus ongediertevrij. Best is dat dit dan in de intredende plaatsbeschrijving vermeld staat, hoewel zoiets niet altijd evident zal zijn, want ofwel zie je ze niet, ofwel wordt de plaatsbeschrijving nogal vluchtig opgemaakt, omdat 'de sfeer en het contact' nog in een goede verstandhouding verlopen. Merk je als huurder pas na enkele weken ongedierte op, dan moet je de verhuurder hiervan meteen (voor de bewijslast bij voorkeur aangetekend) op de hoogte brengen. Dan kan het misschien (nog) als een verborgen gebrek worden beschouwd.

Dit alles wordt min of meer in de sociale huurreglementering bevestigd. Daar vallen de kosten verbonden aan de bestrijding van ongedierte en het ontsmetten van de lokalen, ten laste van de sociale huurder. Die kosten worden dan gelijk verdeeld over het aantal woningen waarvoor de kosten werden gemaakt.

EUROPEES PLATFORM TEGEN DAKLOOSHEID

Dak- en thuisloosheid is een van de meest schrijnende vormen van armoede. In de Europese Unie slapen dagelijks ongeveer 700.000 mensen op straat. De afgelopen jaren is dat aantal alleen maar toegenomen. Dringend tijd voor actie, dacht men in de hoogste Europese politieke kringen, wat uiteindelijk heeft geleid tot het Europees platform voor de bestrijding van dakloosheid. Dat heeft de ambitie om dak- en thuisloosheid tegen 2030 uit te doven. Het wordt onder meer geleid door voormalig Belgisch premier Yves Leterme, die als Goodwillambassadeur mee actief wil zijn in deze strijd. Omdat deze problematiek ook het Huurdersblad nauw aan het hart ligt, nodigden we hem uit op een digitaal gesprek, waar hij graag op inging.

Huurdersblad: *Vanwaar een Europees platform voor de bestrijding van de dakloosheid? Hoe is dat er gekomen?*

Yves Leterme: Eind 2020 vielen alle puzzelstukjes samen. De commissie sociale zaken van het Europese parlement had net een indringend rapport uit over de kwestie. In 2019 hadden de Europese federaties die werken rond dakloosheid, waaronder Feantsa (zie kadertje onderaan), uitstekend lobbywerk verricht bij Nicolas Schmit, die toen net de nieuwe Europese commissaris van sociale zaken was. En dan was er het Portugese voorzitterschap. Nu moet je weten dat in Portugal dak- en thuisloosheid een belangrijke zorg is van de minister van sociale zaken. Eind 2020, begin 2021 was iedereen het erover eens dat er iets moest gebeuren. Hamvraag was waar Europa bevoegd voor is en waar het een verschil kan maken. Op Europees niveau gingen we dat probleem niet kunnen oplossen, maar het besef was er wel dat het om een gemeenschappelijke, ook Europese verantwoordelijkheid ging, mede als gevolg van het vrije verkeer van personen en misschien een wat mank lopend migratiebeleid.

Goodwillambassadeur

Yves Leterme: En goed, dan zijn we al voorjaar 2021 toen ik door commissaris Schmit werd gevraagd of we daarrond iets konden opzetten. Zo ontstond het idee om dat platform uit te bouwen, want de sterkte van Europa ligt onder meer in het samenbrengen van ervaring en kennis en in het versterken van netwerken en contacten. Lidstaten die op dit gebied wat achterna hinken, moeten kunnen leren uit lidstaten die op hun grondgebied wel al veel nuttig werk hebben verricht, zoals Frankrijk. Dan denk ik ook aan de 'Housing First' input van de Finnen. Op het einde van het Portugese voorzitterschap is het idee dan gerijpt om de komende drie tot vier jaar een structuur uit te werken om in Europa, ter aanvulling wat er regionaal en nationaal al op het terrein gebeurt, de nodige impulsen te geven om dak- en thuisloosheid tegen 2030 in de mate van het mogelijke uit te roeien.

Huurdersblad: *En hoe zijn ze dan bij jou terechtgekomen om voorzitter van het dagelijks bestuur van het platform te worden?*

Yves Leterme: Ik ben nu inderdaad voorzitter van het organisatiecomité en de stuurgroep. Sinds ik weg ben uit de Wetstraat, heb ik voor een aantal internationale instellingen gewerkt, en ben ik ook actief geweest in de privé- of zakensector. Maar er is altijd de zoektocht geweest, en dat is dan een persoonlijk element, om trouw te blijven aan de jonge kerel die stamde uit de sociale beweging en die destijds in de politiek is gegaan om een aantal dingen te verbeteren. Ik heb enkele jaren terug aan een aantal mensen laten weten dat als ze iets wisten over een sociaal project, iets waar je een verschil kunt maken, en waar ik nuttig kon zijn, dat ze me altijd konden vinden. Ik heb immers de ervaring om zaken hoger op de politieke agenda te kunnen brengen en overleg te faciliteren. Via via contacteerde ik dan commissaris Schmit, die

meteen enthousiast was. En zo is mijn inbreng begonnen. Vorig jaar in april zijn we dan definitief uit de startblokken geschoten.

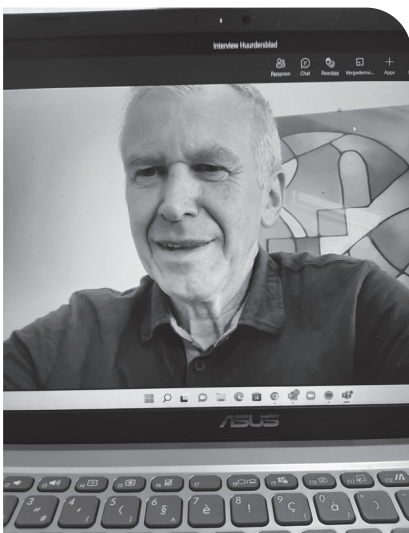
Wie is dakloos: 's nachts op straat of ook sofaslapers?

Huurdersblad: *En is er sindsdien al iets concreets uitgewerkt?*

Yves Leterme: De verklaring van Lissabon is ondertussen goedgekeurd en aanvaard door alle lidstaten. Elke lidstaat beseft nu dat er iets moet gebeuren. Op basis daarvan hebben we een werkplan rond drie concrete werkdomeinen uitgewerkt. Een ervan is te zorgen voor één gelijke definitie over heel Europa. Dat kan misschien raar klinken, maar voor wie de sector kent, is dat op zich al een zeer ingewikkeld kluitje. Spreken we hier enkel over de zogenaamde *roughsleepers* (die op straat slapen), of over alle mensen die vanuit een aanvankelijke stabiele huur- of eigenaars situatie na verloop van tijd in overgangssituaties zijn terechtgekomen waarin ze niet weten waar of bij wie ze de volgende nacht zullen doorbrengen (de tapijten sofaslapers)? Of gaat het ook om de mensen in een opvang voor asielzoekers en immigranten, mensen die binnenkort uit een instelling moeten, mensen met een instabiele of ongeschikte huisvesting...? Daar worden nu voorstellen rond uitgewerkt. Het gaat met andere woorden om een zeer diverse populatie, ook qua leeftijd, die ook in stijgende mate bestaat uit vrouwen en kinderen. Ook de oorzaken van dak- en thuisloosheid zijn heel divers. Dan denk ik aan een gebroken relatie, ziekte, een verslavingsproblematiek, een conflict met de wetgeving, spanningen op de huurmarkt, een tekort aan inkomen (*the working poor*). Weet je, het is nu nog zeer moeilijk om een robotfoto te maken van de dak- en thuisloze, maar door eerder onderzoek kunnen we wel indicatoren en vingerwijzingen zien. Verwacht wordt dat we daar tegen het einde van het jaar een consensus over zullen hebben bereikt. En dat is belangrijk, want je kan een probleem pas bestrijden wanneer het duidelijk gekend en onderkend is, ook als je preventief te werk wilt gaan. Zo kunnen we nagaan hoe de situatie evolueert om in 2030 zo dicht mogelijk bij nul thuis- en daklozen te komen.

Ervaring delen, netwerken samenbrengen

Yves Leterme: Tot zover de eerste cluster. Daarnaast wil Europa ook een gepast aanbod formuleren voor iedereen die werkt met en rond dak- en thuislozen, voor een goede uitwisseling van ken-



Yves Leterme strijdt tegen dakloosheid



Slapen op straat

nis en van goede praktijken, maar ook van ervaringen en zaken die fout zijn gelopen. Bedoeling is om ervoor te zorgen dat de doeltreffendste methodieken snel over heel Europa worden verspreid. Een derde element is dat we nu op een ogenblik zitten waarop Europa zwaar investeert in het herlanceren van de economie. Het is onze ambitie om ervoor te zorgen dat een fair deel van al die middelen ook naar de sector gaat opdat het probleem van de dak- en thuisloosheid beter zou worden aangepakt, zowel wat de preventie als de opvang betreft. Dat zijn dus de drie clusters waarrond we werken.

Huurdersblad: *Je haalde het daarnet al even aan. Biedt Housing First dan echt een passend antwoord?*

Yves Leterme: Ik denk dat er nu inderdaad een consensus is gegroeid dat *Housing First* het probleem in een ruimer kader plaatst, in die zin dat je meteen zorgt voor gepaste huisvesting, maar tegelijk ook alle sociale en andere problemen die op tafel liggen, aanpakt. Dat concept is overgewaaid vanuit de Verenigde Staten en eerst op Europese bodem gepromoot in Finland. Het komt er kort op neer dat je, als iemand op straat wordt gevonden of wanneer iemand in een onzekere thuissituatie verzeild dreigt te geraken, omdat hij bijvoorbeeld uit de gevangenis of als patiënt uit een instelling wordt ontslagen terwijl hij nergens anders terecht kan, snel op de bal probeert te spelen en ervoor zorgt dat huisvesting als eerste wordt aangepakt, maar daarna ook de andere problemen die daarrond hangen, zoals een verslavingsproblematiek, een inkomenstekort of problemen met de sociale zekerheid, of andere dingen. Die aanpak in Finland bleek heel doeltreffend. We willen dit inderdaad zeer actief promoten. En het is begrijpelijk dat zowel private organisaties, vrijwilligerswerk als overheidsdiensten daklozen in shelteropvang opvangen, maar eigenlijk gaat het hierbij vooral om symptoombestrijding. Op zich is

hier uiteraard niets mis mee. Iedere persoon die uit een noodsituatie op straat wordt gered, is positief. En ik doe hier zeker geen afbreuk aan, maar eigenlijk moeten we focussen op meer blijvende oplossingen, waarbij we alle aspecten die hebben geleid tot de dakloosheid van de betrokken persoon, systematisch aanpakken. Tegelijkertijd moet je ook realistisch zijn. Vaak gaat om met mensen met langdurige probleemsituaties die je niet op korte termijn of zelf nooit helemaal kunt oplossen.

Onbetaalbaarheid private huurmarkt en ontoegankelijkheid sociale huur in Vlaanderen

Huurdersblad: *Sta me toe onze huurmarkt erbij te halen, en vooral de onbetaalbaarheid ervan. Uit schrik voor een opzegging nemen veel huurders genoeg met de gebreken en durven ze zelfs geen procedure meer opstarten om de woning onbewoonbaar te laten verklaren omdat ze dan soms verplicht moeten verhuizen. Hoewel ze er recht op hebben na vier jaar op de wachtlijst voor een sociale woning, durven ze zelfs geen huurpremie meer aanvragen omdat hun huidige woning dan ook wordt gecontroleerd op gebreken. De laatste jaren merken we dat veel huurders met andere woorden doodse schrik hebben om te worden opgezegd, omdat het nagenoeg onmogelijk is om zelfs op zes maanden tijd een alternatief te vinden en op die manier ook op straat dreigen te belanden...*

Yves Leterme: Wij volgen niet rechtstreeks het huurrecht op of het onevenwicht tussen vraag en aanbod op de huurmarkt, maar het is duidelijk dat het onvoldoende aanbod van betaalbare huurwoningen een van de oorzaken is van het opend aantal van dak- en thuislozen.

Huurdersblad: *Een gezonde woon- en huurmarkt zou nochtans ook veel dakloosheid kunnen voorkomen, niet?*

Yves Leterme: Het is evident dat een goed en breed huisvestingsbeleid preventief, maar ook curatief, een belangrijk deel van het antwoord kan bieden. Weet je, ik was vorige week nog te gast in een commissie rond huisvesting in Ierland, waar men met '*Housing for all*' een zeer gedurfd en ambitieus woon- en huisvestingsbeleid voert (zie kadertje onderaan). Als er in Europa de komende jaren niet heel veel meer wordt geïnvesteerd in het aanbod van betaalbare en kwalitatieve huurwoningen, zullen we blijven aanmodderen in dak- en thuisloosheid. Je mag natuurlijk niet enkel naar Ierland kijken, je moet ook in ons land, in Vlaanderen, de hand in eigen boezem durven steken, waar er ook een grote nood is aan impulsen in de huisvestings- en woonsector.

Huurdersblad: *Om hierop in te spelen. Tot voor kort bood de sociale huurmarkt voor velen soelaas, met een van de voorrangsregels voor wie zich in een preciaire woonsituatie bevindt. Maar dat moet nu plaats ruimen voor wie een lokale binding kan aantonen, ten nadele van mensen in een preciaire woonsituatie...*

Yves Leterme: Sociale woningbouw is altijd al heel belangrijk geweest in mijn politieke familie. Maar vandaag herken ik in het Vlaamse beleid niet meer die zorg om te maken dat er voldoende productie is van sociale woningen, met een ontorekend aanbod als fundamenteel probleem. Voor een deel zijn de middelen wel voorhanden, maar slaagt men er niet in om die om te zetten in meer sociale woningen. En het is een delicate discussie om te bepalen wie dan voorrang krijgt, zeker in het licht van het voorkomen van dak- en thuisloosheid tegenover het verdringingseffect dat deze mensen dan hebben op anderen die wel al heel lang op de wachtlijst staan. Dezelfde discussie kan trouwens ook worden gevoerd in de globale sector van de opvang, wanneer er plots grote migratiestromen zijn of wanneer er bijvoorbeeld een oorlog in Oekraïne woedt. Dat blijft dan misschien weliswaar binnen de perken maar het baart toch zorgen. En om terug te keren op je vraag, ik denk dat er in Vlaanderen vooral nood is aan voldoende investeringen voor meer sociale woningen, meer dan aan het huidige ritme.

Huurdersblad: In elk geval hartelijk bedankt voor dit gesprek.

VERKLARENDE WOORDENLIJST

Feantsa is de Europese federatie van nationale organisaties die werken met thuislozen. Het telt meer dan 120 leden/organisaties uit dertig landen, waaronder ook het Vlaams Huurdersplatform (= de koepelorganisatie van de huurdersbonden). In overleg met die organisaties en met de nationale en regionale overheden werkt het aan de ontwikkeling en toepassing van gepaste maatregelen om thuisloosheid in Europa te bestrijden.

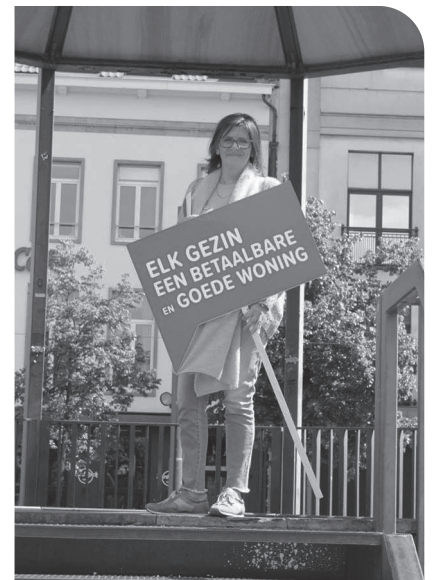
Housing for all (huisvesting voor iedereen) is het Ierse huisvestingsbeleid om tegen 2030 betere woningen te creëren voor elke persoon en elk gezin, rekening houdend met hun verschillende woonnoden. Elke burger moet toegang hebben tot een kwalitatieve woning tegen een betaalbare aankoop- of huurprijs. Tussen 2021 en 2030 zijn zo'n 33.000 nieuwe woningen nodig in Ierland.

MAAK KENNIS MET DANIELLE VERNIMMEN, KERSVERS WOORDVOERSTER VAN VIVAS

VIVAS is het netwerk van sociale huurders in Vlaanderen. VIVAS organiseert uitwisselingsmomenten voor sociale huurders en ijvert voor meer en betere sociale huisvesting. We maken kennis met Danielle Vernimmen, nieuwe VIVAS-woordvoester, die haar vuurdoop kende op het VIVAS-bewonerscongres van zaterdag 11 juni 2022 in Leuven. Voor de geïnteresseerden onder ons: een uitgebreid verslag van deze bewogen bewonersdag, met als hoofdthema toekomst van de sociale huur, en meer bepaald de omzetting van sociale huisvestingsmaatschappijen en sociale verhuurkantoren tot een enkele woonmaatschappij per werkingsgebied, vind je op onze website bij de VIVAS-rubriek in de balk bovenaan. Ook Vlaams minister voor wonen, Matthias Diependaele, mocht er zijn beleid verdedigen. *Een portret.*



Danielle voert het woord



Kersvers woordvoester Danielle Vernimmen

Huurdersblad: *Kan je kort vertellen hoe je in de sociale huur bent beland?*

Danielle Vernimmen: Ik ben geboren in Antwerpen-Berchem en ben samen met mijn moeder opgegroeid in het huis van mijn grootouders. Toen mijn grootmoeder stierf, heeft mijn moeder een appartement gekocht in Wilrijk (bij de stad Antwerpen), waar ik met haar en mijn grootvader heb gewoond.

Van eigen zwembad naar sociale woning

Danielle Vernimmen: Door een relatie ben ik even uitgeweken naar Emblem en Berlaar (= in de streek rond Lier in de provincie Antwerpen). Dat was een heuse luxueuze periode. Ik woonde samen met een copiloot uit de rallywereld in een luxe villa met zwembad, luxe auto's in de garage, een tuinman, noem maar op. Bij het spaak lopen van de relatie ben ik terug bij

mama beland en toen heb ik mijn man leren kennen. Na een paar jaar zijn we getrouwd en woonden we samen in de residentiële buurt van het Kiel (= een wijk in de stad Antwerpen). Mijn man was zelfstandige, maar door ziekte en de bijkomende financiële problemen moest hij zijn winkel opgeven. Toen mijn man in februari 2000 stierf, moest ik ons huurappartement op 31 maart verlaten. Op 1 april 2000 kon ik in een sociale woning trekken in de sociale woonwijk van het Kiel. Je kan je dat nu niet meer inbeelden, zeker niet met de lange wachtlijsten.

Huurdersblad: *Hoe voelde het om in een sociale woning te wonen?*

Danielle Vernimmen: Ik vond het eerst verschrikkelijk. Ik kwam van de residentiële wijk van het Kiel en ik was zo pretentius dat ik me

Een comfortabel dak boven het hoofd is de start van alles

nooit kon inbeelden aan de overkant van de Jan De Voslei (= een straat in de stad Antwerpen) te moeten wonen. Dat is een soort grens die de buurt in twee delen verdeelt. Ik ben ook veel vrienden verloren omdat ik in een sociale woning/wijk woonde. Ik krijg daar nog steeds de kramp van in mijn maag.

Engagement in de buurt

Danielle Vernimmen: Maar het is mijn grote geluk gebleken. Ik woon daar eigenlijk heel graag en ben mij meer en meer beginnen inzetten voor de wijk en voornamelijk voor de kinderen in de sociale huisvesting. En door mij te engageren, leerde ik nieuwe mensen kennen. Ik ben de buurt beginnen appreciëren. De vriendelijkheid en de warmte van de mensen was heel



groot. En ook de eerlijkheid. Mensen zeggen waren het op staat. Het is het pure leven. Je leert ook nieuwe culturen kennen en de winkels zijn altijd open. Heb je op zondagavond nog snel iets nodig, dan is dat allemaal geen probleem. Ik ben er zelf ook iemand helemaal anders geworden.

Huurdersblad: *Je vertelt het als een heel mooie en warme wijk, maar het Kiel wordt vaak in een minder mooi daglicht geplaatst, niet?*

Danielle Vernimmen: Het is niet altijd voor iedereen evident. De wijk is in verandering en voor sommige mensen die er al lang wonen, is dat soms heel lastig. We moeten leren samenleven. Zeker voor de kinderen in de wijk. Daarom zet ik mij in voor de buurt.

Huurdersblad: *Heb je het gevoel dat er voldoende naar jullie wordt geluisterd?*

Danielle Vernimmen: Dat heeft heel lang geduurd, maar nu is er een stadsmarinier in de wijk, en dat helpt wel. We hebben nood aan structuren die ons ondersteunen en die niet voortdurend veranderen. Nu worden goede dingen vaak stopgezet en dan is het toch weer telkens van nul herbeginnen.

Huurdersblad: *Je engageert je ook al jaren in VIVAS en bent nu zelfs de nieuwe woordvoester. Waarom?*

Danielle Vernimmen: Je kan niet aan je leven starten voor je een serieus dak boven je hoofd hebt. Je kan kinderen ook niet opvoeden als het niet comfortabel genoeg is om te wonen. Ik heb enorm veel geluk dat ik in de sociale huisvesting kan wonen. Maar veel mensen zitten zo hard op hun tandvlees. Zorg gewoon voor een dak boven hun hoofd. En er moet een positieve kijk op het sociaal wonen komen. Dat is zo belangrijk, want nu krijgen de kinderen in school al een stempel mee omdat ze uit een bepaalde wijk komen. Die kruipen in hun schulp



AANPASSING MAXIMALE HUURPRIJS BIJ HUURTOELAGES

Om een huursubsidie of huurpremie te verkrijgen, moet de huurprijs van je woning of appartement onder een bepaalde drempel blijven. In het vorige Huurdersblad schreven we nog dat sommige huurders hun huursubsidie of huurpremie verloren omdat die drempel in 2022 nog niet werd geïndexeerd, terwijl de huurprijzen ondertussen wel (spectaculair hoog) werden geïndexeerd. Wij drongen er bij de Vlaamse regering op aan om dit aan te passen, die daar nu op ingaat, waardoor dit probleem nu zou moeten zijn opgelost. Tussen 1 juli 2022 en 31 oktober 2022 hercontroleert Wonen-Vlaanderen de geschrapte dossiers op basis van de aangepaste regelgeving. Door de maatregel zullen in ongeveer 1.360 dossiers de huursubsidie of -premie nu toch kunnen worden uitgekeerd en zullen er ook zo'n 120 tot 300 nieuwe dossiers van huursubsidie of huurpremie alsnog in aanmerking komen.

en worden onzeker of beginnen te rebelleren. We hebben er allemaal zo veel belang bij dat iedereen goed kan wonen. Dat is het signaal dat ik wil geven.

Bio

- > Naam: Danielle Vernimmen
- > Geboren op 10 mei 1957
- > Woont op het Kiel in Antwerpen bij sociale huisvestingsmaatschappij Woonhaven
- > Is als vrijwilligster betrokken bij VIVAS, het Vlaams Huurdersplatform, Sociaal Wonen Antwerpen (SWA), Woonambassadeur Antwerpen (SAAMO), het International Comité, Nieuwe Autoriteit Kiel, Eén gezin, één plan (CAW), buurtgroep de Jantjes...

ADRESWIJZIGING

Het staat nog vers in je geheugen gegrift alsof het gisteren was. Tijdens je vorige verhuis had je ruim op voorhand een verhuissfirma aangesproken die alles tot in de puntjes zou laten verlopen. De dozen stonden ingepakt, de verkeersborden om je straat die dag vrij te houden had je de avond voordien netjes op de juiste plaats gezet, maar tot je grote consternatie kwam op het afgesproken uur niemand opdagen. Het zal je dit jaar niet overkomen, denk je, en je huurt gewoon zelf een verhuisswagen die je zelf zal besturen. Maar tijdens de rit naar je nieuwe woning, de wagen volgestouwd, moet je een verkeerd manoeuvre hebben uitgevoerd en bots je op een om de hoek geparkeerde bestelwagen. Resultaat: aanzienlijke blikschade aan zowel bestel- als verhuisswagen. Laten we ervan uitgaan dat het traject van het Huurdersblad naar je nieuwe woning minder brokkelig zal verlopen. Gewoon je lidnummer, oud en nieuw adres doorgeven, zou moeten volstaan.



UITVERKOOP SOCIALE HUURWONINGEN

Sociale huurwoningen die worden verkocht, het idee staat haaks op de nood aan meer sociale huurwoningen. Toch komt het geregeld voor. Met de nakende hervorming bij de sociale verhuurders bestaat de vrees dat er nog meer sociale huurwoningen privaat zullen worden verkocht. De Vlaamse regering werkte een zeer gedeeltelijke oplossing uit.

Uitverkoop sociale woningen



Financiële positie

Een sociale huurwoning die wordt verkocht, is niet zo uitzonderlijk. In 2019 werden er 405 panden verkocht; in 2020 waren dat er 268 en in 2021 ging het om 391 panden, zo blijkt uit een parlementaire vraag van Jos D'haese (PVDA) aan minister van wonen Matthias Diependaele (N-VA). Van die 1.064 werden er 170 verkocht aan de zittende huurder. Onder bepaalde voorwaarden hebben zij namelijk (als eerste) het recht om de sociale huurwoning aan te kopen.

Heel wat sociale huisvestingsmaatschappijen verkopen naar eigen zeggen sociale huurwoningen om hun financiële positie te behouden of te versterken. Als dat werkelijk zo is, dan zou dat betekenen dat er iets fundamenteel schort aan het financieringssysteem. Het zou nooit de bedoeling mogen zijn dat sociale huisvestingsmaatschappijen hun panden en gronden privaat moeten verkopen om financieel te kunnen overleven. Soms wordt er ook gesteld dat door de verkoop van een sociale huurwoning, er op een andere plek meer en/of betere woningen kunnen komen. Dat lijkt echter niet het geval als we de trage netto-toename van sociale woningen van naderbij bekijken. Ook voor de spreiding van het sociaal wonen is dat geen goede zaak. Vaak komen de middelen ge-

woon in de algemene pot van de sociale huisvestingsmaatschappij terecht. Daarenboven zijn het vaak slechte woningen op goed gelegen plaatsen die in de etalage staan. Die zijn bij private investeerders zeer gegeerd. Des te pijnlijker is het dan dat sommige verkochte sociale huurwoningen na eventuele renovatiewerken meteen weer worden doorverkocht aan een veel hogere prijs, terwijl de sociale huisvestingsmaatschappij waardevolle grond kwijt is die bijzonder schaars is.

Fusieproblemen

Ondertussen is er een grootschalige, zelfs historische, verkaveling bezig van de sociale verhuurders in Vlaanderen. Vanaf 1 januari 2023 mag er maar één sociale verhuurder per gemeente meer actief zijn. Dat betekent dat er heel wat patrimonium verschuift van eigenaar. In het ideale geval worden die panden overgedragen zonder dat er hiervoor bijkomende centen aan te pas komen. Daarvoor wordt de techniek van de herstructurering via aandelen gebruikt. Maar dat is niet in alle situaties mogelijk. Het is daarbij eerst en vooral de bedoeling dat deze panden worden verkocht aan de woonmaatschappij die in de betrokken gemeente actief wordt. Maar als die onderhandeling niet tot een vergelijk komt, dan kunnen ze ook privaat worden verkocht.

Om te voorkomen dat er heel veel sociale huurwoningen privaat zouden worden verkocht, besliste de Vlaamse regering dat er een stop komt op de private verkoop van verhuurbare sociale huurwoningen. Dit zogenaamde moratorium loopt tot 2028 en geldt dus enkel voor sociale

huurwoningen die aan de minimale kwaliteitssnormen voldoen. Maar sociale woningen van slechte kwaliteit, en zo zijn er nogal wat, mogen wel nog worden verkocht. Een allesomvattende oplossing is dit dus niet. En dat het zover is kunnen komen dat sociale huurwoningen niet langer beantwoorden aan zelfs de meest elementaire woonkwaliteitsnormen, geeft aan dat het renovatie- en herstellingsbeleid in de sociale huur eveneens heeft gefaald.

En wat nu?

Op een aantal plaatsen in Vlaanderen zijn er aankondigingen van een, al dan niet grootschalige, verkoop van sociale huurwoningen. Hopelijk slaan de Vlaamse regering, de lokale besturen en de sociale huisvestingsmaatschappijen de handen in elkaar om dit alsnog te voorkomen. Want er zijn niet minder maar net heel veel meer sociale huurwoningen nodig.



WWW.HUURDESBOND.BE

Inbellen op de klassieke telefoonlijn, tergend minutenlang krakend op verbinding hopen, meterslange kabels langsheen je muren... maar het was zover, internet tot bij je eigenste thuis. Voortaan kon je je digitale huurkennis vanuit je eigen stoel uitbreiden en de informatie zelfs opslaan op cd-rom om later nog eindelijk te kunnen raadplegen. Vandaag kan het niet snel genoeg gaan en heb je zelfs geen kabels meer nodig. Alles gebeurt nu draadloos met wifi. Je inschrijven op de digitale nieuwsbrief van de huurdersbonden via onze website ging met andere woorden nog nooit zo vlot.

NIEUWE VLAAMSE STEUNMAATREGELEN VOOR ENERGIEZUINIGHEID ÉN WOONKWALITEIT

Met ingang van respectievelijk 1 september en 1 oktober 2022 zijn de nieuwe geïntegreerde steunmaatregelen van toepassing die zowel kunnen dienen om de elementaire woonkwaliteit als de energiezuinigheid van gebouwen te verbeteren. Het oude systeem van de renovatiepremies uitgekeerd door Wonen-Vlaanderen, net zoals de meeste energiepremies van Fluvius, vervallen en kunnen sinds 1 juli 2022 niet meer worden aangevraagd.



Deze nieuwe steunmaatregelen vormen een dubbelluik. Enerzijds is er de 'Mijn VerbouwPremie' (de eengemaakte premie voor renovatie en energiebesparende investeringen), die ten vroegste vanaf 1 oktober 2022 kan worden aangevraagd, en anderzijds de 'verbouw- en energielening', die reeds vanaf 1 september 2022 kan worden aangevraagd. In deze bijdrage zetten we de krachtlijnen van beide steunmaatregelen netjes op een rijtje. Nieuw is dat men voortaan dus zowel voor energiebesparende investeringen als investeringen in de woonkwaliteit één enkele geïntegreerde aanvraag kan indienen. Of je als huurder hiermee ook bent gebaat, is evenwel een ander paar mouwen. Maar misschien kan je je verhuurder over je schouder laten meelesen en kan hem dat op ideeën brengen om hier of daar eindelijk iets aan je huurwoning te veranderen.

A. Mijn VerbouwPremie

Mijn VerbouwPremie is de eengemaakte premie van de vroegere renovatiepremie en de meeste premies van Fluvius voor energiebesparende investeringen. Ze kunnen vanaf 1 oktober *online* worden aangevraagd op de website *mijnverbouwpremie.be*, waar je hierover ook alle nuttige informatie terugvindt.

Of men in aanmerking komt voor een premie en voor welk bedrag, hangt af van tot welke (inko-

mens)categorie je behoort en voor welke werken je een premie aanvraagt.

Voor wie en welke werken?

Iedereen die investeert in een bestaande woning, appartement, appartementsgebouw of een niet-residentieel gebouw (bijvoorbeeld een bedrijfspand of kantoorgebouw), zal, afhankelijk van de doelgroep waartoe hij of zij behoort, financiële steun kunnen aanvragen voor investeringen in energie-efficiëntie (zoals dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie, hoogrendementsglas, zonneboiler, warmtepomp, warmtepompboiler en gascondensatieketel) en investeringen in de woningkwaliteit (elektriciteit en sanitair, binnenrenovatie, ramen en deuren). Uiteraard moet je de werken laten uitvoeren door een erkende aannemer die telkens het attest van uitvoering van het soort werken moet invullen. En je moet de uitgaven kunnen staven aan de hand van de nodige facturen.

Wie voor werken die vóór 1 oktober 2022 werden uitgevoerd en gefactureerd, steun wil aanvragen, kan dit nog tussen 1 oktober en 31 december, op voorwaarde dat de facturen niet ouder zijn dan twee jaar en drie maanden, te rekenen vanaf de aanvraag.

Welke doelgroepen voor welke bedragen?

De Vlaamse regering voorziet drie soorten doelgroepen die in aanmerking komen voor dergelijke premie.

① Ten eerste eigenaars-bewoners van een woning die ze zelf betrekken en er (mede-)eigenaar van zijn (feitelijke partners die geen mede-eigenaar zijn, behoren hier niet toe). Die eigenaars worden onderverdeeld in drie inkomenscategorieën.

De laagste inkomenscategorie

Voor wie alleenstaand is, mag het jaarlijks inkomen hoogstens gelijk zijn aan 32.980 euro. Een alleenstaande met een persoon ten laste, of een koppel zonder personen ten laste, mag jaarlijks niet meer dan 46.170 euro verdienen. Per extra persoon ten laste wordt het bedrag telkens verhoogd met 3.700 euro.

Hier bedraagt het premiebedrag 50 % van de aanvaarde facturen (exclusief btw), beperkt tot een bepaald maximum, eventueel verhoogd met vaste premiebedragen voor hernieuwbare energie. Zowel renovatiewerken (ramen, deuren, binnenrenovatie, elektriciteit en sanitair) als energiezuinige investeringen (isolatiewerken, hernieuwbare energieproductie zoals warmtepompen, warmtepompboiler, zonneboiler en gascondensatieketel) komen in aanmerking.

De middelste inkomenscategorie

Voor wie alleenstaand is, schommelt het jaarlijks inkomen tussen 32.980 en 46.170 euro. Het jaarincome van een alleenstaande met een persoon ten laste of een koppel zonder personen ten laste ligt tussen 46.170 en 65.960 euro. Per extra persoon ten laste mag het bedrag worden verhoogd met 3.700 euro.

Hier bedraagt het premiebedrag 35 % van de aanvaarde facturen (exclusief btw), beperkt tot een bepaald maximum, eventueel verhoogd met vaste premiebedragen voor hernieuwbare energie. Dezelfde renovatiewerken en energie-investeringen als voor de laagste inkomenscategorie komen in aanmerking.

De hoogste inkomenscategorie

Voor wie alleenstaand is, bedraagt hier het jaarlijks inkomen meer dan 46.170 euro. Van een alleenstaande met een persoon ten laste, of van een koppel zonder personen ten laste, is het jaar-



inkomen hoger dan 65.960 euro. Per extra persoon ten laste mag dit bedrag worden verhoogd met 3.700 euro.

Hier komen enkel energiezuinige investeringen in aanmerking en geen renovatiewerken. Voor deze categorie wordt een vast bedrag per vierkante meter van isolatie/glas of per installatie voor hernieuwbare energie uitgekeerd.

② Ten tweede verhuurders die hun woning aan een erkend sociaal verhuurkantoor (later onderdeel van de gemeentelijke woonmaatschappij) verhuren.

Deze verhuurders komen ongeacht de hoogte van hun jaarinkomen in aanmerking voor premies ten bedrage van 50 % van de aanvaarde facturen voor zowel renovatiewerken als energiezuinige investeringen. Ze volgen dus hetzelfde gunstige regime als dit van de laagste inkomenscategorie van hierboven.

③ En ten derde mensen die investeren in een gebouw dat ze zelf bewonen maar waarvan ze geen eigenaar zijn. Hieronder behoren ook huur-



ders en rechtspersonen, zoals een vereniging van mede-eigenaars.

Deze categorie komt enkel in aanmerking voor energiezuinige investeringen aan een vast bedrag per vierkante meter van isolatie/glas of per installatie voor hernieuwbare energie. Zij volgen dus het regime van de hoogste inkomenscategorie van hierboven.

Premiebedrag

Er is geen overkoepelend maximaal premiebedrag voor alle categorieën van werken samen. Elke categorie van werken (bijvoorbeeld aan het dak, buitenmuur, vloer, elektriciteit en/of sanitair. ...) wordt afzonderlijk bekeken.

Voor de laagste en middelste inkomenscategorie, kan de *Mijn VerbouwPremie* oplopen tot respectievelijk 25.000 euro en 17.500 euro voor de volgende categorieën van werken: dak, buitenmuur, vloer, ramen en deuren, binnenrenovatie en elektriciteit en sanitair. Deze bedragen kunnen nog worden verhoogd met supplementen voor asbestverwijdering of voor klanten met uitsluitend nachttarief. Aansluitend zijn er ook premies voor investeringen in hernieuwbare energie en voor de laagste inkomenscategorie een premie voor een condensatieketel. Deze premies hangen af van het type investering. Via de link <https://apps.energiesparen.be/simulator-mijnverbouwpremie> kan men inschatten hoe groot de premiebedragen zijn, afhankelijk van je situatie en welke werken je laat uitvoeren.

Huurders in de kou?

Samengevat kunnen we dus inderdaad stellen dat voor de gewone private huurders (met uitzondering van wie via een sociaal verhuurkantoor huurt of wie in een woning investeert die hij niet zelf bezit) geen aangepaste geïntegreerde premie is uitgewerkt. En dat terwijl net dit segment van de woningmarkt het slechtst scoort qua woningkwaliteit en energiezuinigheid. Hier geldt de regel blijkbaar niet dat de steun moet gaan naar wie die echt het meest nodig heeft. Het omgekeerde is hier veeleer het geval.

B. Mijn VerbouwLening

Wat en waar aanvragen?

Vanaf 1 september 2022 kan men ook de renteloze *Mijn VerbouwLening* aanvragen. Die gaat tot



Overtuig je verhuurder van de mijnverbouwpremie

maximaal 60.000 euro met een maximale aflossingsperiode van vijftientig jaar. Met deze lening kunnen renovaties worden gefinancierd die zowel focussen op de woningkwaliteit als op het verbeteren van de energieprestatie. De lening is vandaag nog renteloos maar in de toekomst kan hier toch een lage rente aan worden gekleefd. Zodra de rente op lange termijn boven de 3 % stijgt, zal het aandeel boven de 3 % tot het hogere halve procent in rekening worden gebracht.

De details van *Mijn VerbouwLening* werden op 8 juli 2022 definitief goedgekeurd door de Vlaamse regering. Wie een dergelijke lening wil aanvragen, wendt zich online tot het Energiehuis van zijn gemeente, via de link <https://mijnenergiehuis.be/#energyhous-map-section>. Dat Energiehuis kan je trouwens ook begeleiden tijdens het renovatieproces zelf (met advies, vergelijking van offertes, aanvraag van premies, financiering van het project...). Het rekt hiervoor geen dossierkosten aan.

Welke gebouwen of woningen komen in aanmerking?

De woning moet voldoen aan onderstaande voorwaarden om in aanmerking te komen voor de *Mijn VerbouwLening*. Ze is gelegen in het Vlaamse gewest en moet minstens vijftien jaar oud zijn op het moment van de aanvraagdatum.

Belangrijke uitzonderingen hierop zijn als de *Mijn VerbouwLening* wordt aangevraagd voor investeringen in zonneboiler, (hybride) warmtepomp, zonneboiler en/of zonnepanelen. Dan volstaat het dat de woning of het gebouw vóór 1 januari 2014 werd aangesloten op het elektriciteitsdistributienet of wanneer de omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen meer dan vijf jaar geleden werd verleend, of wanneer de woning of het gebouw voldoet aan de op haar van toepassing zijnde EPB-eisen en de EPB-aangifte tijdig werd ingediend. (Wie in Vlaanderen bouwt of verbouwt, is verplicht



om de energieprestatie-eisen te respecteren. EPB staat voor 'EnergiePrestatie en Binnenklimaat'. De energieprestatie-eisen leggen eisen op qua isolatie, installaties, ventilatie en oververhitting.)

Wie komt in aanmerking?

Er zijn vijf doelgroepen die in aanmerking komen. We zetten ze graag even voor je op een rijtje:

① Ten eerste particuliere eigenaar-bewoners uit de laagste en middelste inkomenscategorie van de *Mijn VerbouwPremie* van hierboven.

② Ten tweede particuliere verhuurders. Hier moet je als huurder even de oren spitsen. Wanneer ze hun woning verhuren aan een sociaal verhuurkantoor, gelden geen inkomensvoorwaarden. De andere optie is meestappen in het verhaal van de *geconventioneerde huur*. Hierbij engageert de verhuurder zich er dan toe (door een verklaring op eer) een maximale huurprijs aan te rekenen op basis van het gemiddelde van de vork van de huurschatter (na renovatiewerken), maar met een absoluut maximale maandelijkse huurprijs van 900 euro (of 1.000 euro in de centrumsteden, grootsteden en omliggende gemeenten of gemeenten uit het Vlabinvestgebied). De maandelijkse korting voor de huurder over een periode van negen jaar bedraagt 20 euro (bij een lening tot 15.000 euro), 40 euro (bij een lening tot 30.000 euro), 60 euro (bij een lening tot 45.000 euro) of 80 euro (bij een lening tot 60.000 euro). Het huurcontract valt onder toepassing van het Vlaams woninghuurdecreet en moet over een conformiteitsattest beschikken. De verhuurder moet dit engagement vermelden in het huurcontract en dit voor een periode van negen jaar garanderen.

We hebben hier toch enkele bedenkingen of kopzorgen bij... Wat bijvoorbeeld als de verhuurder de huurder hierover niet informeert? Wat bij een wissel van huurders en wat bij de verkoop van



de woning? Hoe weet de betrokken huurder dat hij überhaupt recht heeft op een korting als de verhuurder dit niet met hem communiceert? Dat zijn vragen waarop we voorlopig geen antwoord terugvinden in de teksten van het besluit van de Vlaamse regering. Als hiervoor geen nadere garanties worden uitgewerkt, dreigt dit een uit-schuiver van jewelste te worden. We zullen dit aan de minister en zijn kabinet signaleren. Wordt dus ongetwijfeld vervolgd...

③ Ten derde zijn er de particulieren die een woning verwerven via een erfenis of een schenking. Wie een woning of appartement verwerft via erfenis of schenking, en wiens inkomen behoort tot de laagste of middelste inkomensgroep van de *Mijn VerbouwPremie* van hierboven, komt ook in aanmerking. De vroegere Energielening+ is sinds 1 september 2022 vervallen. Het is niet vereist dat men deze woning zelf zal betrekken.



④ Ten vierde heb je niet-commerciële instellingen of coöperatieve vennootschappen (bijvoorbeeld vzw's). Zij komen in aanmerking voor deze lening indien ze een eigendomsrecht hebben op het gebouw en deze voor eigen gebruik aanwenden, of als ze de betrokken woning verhuren aan een sociaal verhuurkantoor of wanneer ze de woning verhuren via de *geconventioneerde huur* (zie ② hierboven).

⑤ En tot slot is er de vereniging van mede-eigenaars (VME) voor de gemeenschappelijke delen van appartementsgebouwen. Een VME kan een beroep doen op de *Mijn VerbouwLening* met een looptijd tot vijftienvintig jaar en met leenbedragen tot 60.000 euro voor het gebouw, aangevuld met 25.000 euro per appartement. Wie een renovatielening verkrijgt, komt niet in aanmerking voor een verbouwen. Hierop, en op de verscherpte energie-eisen bij de verwerving en aankoop van een woning, komen we een in een later artikel terug. Gelieve dus het nodige geduld uit te oefenen.

Conclusie

Wanneer we zowel de *Mijn VerbouwPremie* als *Mijn VerbouwLening* bekijken, kunnen we enkel vaststellen dat de private huurders hier voorlopig redelijk bekaaid uit komen. We zullen moeten afwachten of verhuurders door het model van de *geconventioneerde huur* zullen worden 'verleid'. En we zitten vooral op onze honger qua bindende reglementaire garanties voor de huurder.

HANDLEIDING VOOR EEN EERSTE BEZOEK AAN DE HUURWONING

Bij iedereen die (ooit) op zoek is (gegaan) naar een huurwoning, klinkt dit misschien wellicht bekend in de oren. Telkens is er wel iets niet pluis of voelt iets niet juist aan, alleen weet je het niet altijd precies te benoemen. Waar moet je bij een eerste bezoek op letten om te vermijden dat je een kat in de zak huurt? Eigenlijk is het antwoord eenvoudig. Om te beginnen kan je gewoon je zintuigen gebruiken. Zintuigen zijn organen die prikkels van bijvoorbeeld geluid, licht, geuren en aanrakingen waarnemen en die via de zenuwen naar de hersenen doorsturen, zodat je je bewust wordt van wat je gewaarwordt. Dankzij je zintuigen interpreteer je de omgeving. Hoe vertaalt zich dat bij een eerste bezoek aan een mogelijk geschikte huurwoning?

① Voelen

Aarzel niet om je handen te gebruiken, en dan vooral je vingertoppen. Die zijn het gevoeligst omdat er zich daar veel zenuwuiteinden bevinden. Menselijke vingertoppen zijn waarschijnlijk de meest gevoelige huidgebieden uit de hele dierenwereld. Ze kunnen het verschil voelen tussen een glad oppervlak en een oppervlak met richels van enkele nanometers (een nanometer is een miljard keer kleiner dan een meter). Een mens kan op die manier een onderscheid maken tussen een breed spectrum van texturen, materialen, temperaturen en drukken. Maak er dus handig gebruik van. Voelen de muren klam of vochtig aan, of de ramen kil en nat?

Iedereen herkent jeuk als een irritant gevoel dat krabben uitlokt, maar weet dat krabben niet de beste manier is om jeuk te bestrijden. Door te krabben of te wrijven neemt de jeuk juist toe, en beland je in een vicieuze cirkel van jeuk en ongeluk jeuken en krabben. Als je huid begint te jeuken, kan dat er misschien op wijzen dat de verhuurder een schimmelprobleem heeft proberen verdoezelen met isomobehang of gipskartonnen platen. Als de muur aan de onderkant broos aanvoelt, is er misschien sprake van een beginnende opstijgende grondvochtproblematiek.

En het is ook belangrijk dat je je thuis voelt in de woning, dat je je erin kan ontspannen in alle privacy, waar je met andere woorden jezelf kan zijn. Maar dat heeft misschien minder met je zintuigen te maken en eerder met een basisbehoefte.

② Ruiken

Een muffe geur wijst doorgaans op schimmels (= een biologische vervuiler). Geur is een samenstelling van chemische stoffen. Als je een bepaalde reuk onaangenaam vindt of als schadelijk ervaart, is er sprake van geurhinder of stank. Als je een bepaalde stank waarneemt en later nooit meer, verdwijnt die wellicht snel uit je geheugen. Geurhinder is daarentegen wel vervelend bij herhaaldelijke blootstelling. Daarbij zijn de piekconcentraties

doorgaans doorslaggevend voor de mate waarin die als overlast wordt ervaren. Stank mag dan wel niet zozeer bedreigend zijn voor de gezondheid, hij tast wel je welzijn aan en heeft een negatieve impact op je levenskwaliteit. Die impact kan psychisch zijn. Zo vrezen sommigen dat een bepaald aroma wel eens giftig zou kunnen zijn. Maar ze kunnen ook tot fysieke stoornissen leiden, zoals hoofdpijn, hoestbuien, slapeloosheid, misselijkheid of benauwdheid. Sommige geurstoffen kunnen, net als de meeste chemische stoffen trouwens, inderdaad een giftige werking hebben en voor irritatie aan de slijmvliezen, aan de ogen of de bovenste luchtwegen zorgen.

Een goede verluchting is erg belangrijk om het gevaar op co-vergiftiging te verkleinen. Ga dus na of alle ramen wel open kunnen. Ruiken alle kamers even lentefris of hangt er daarentegen een ranzig parfum alsof er al maanden niet meer is verlucht? Een goede geur wil niet zeggen dat die ook automatisch gezond is. Veel luchtverfrissers bevatten niet altijd even

Geuren in huis: lentefris of zomerzwoel?



Rioolgeurtjes

Horen, ruiken, zien, voelen en proeven. Foto archief huurdersblad



onschuldige chemische stoffen. En niet alles waar een geurtje aanhangt, is gevaarlijk. Of omgekeerd: koolstofmonoxide of CO is bijvoorbeeld reukloos maar supergevaarlijk.

Geuroverlast is vaak onvoorspelbaar. Bepaalde rioolgeuren zijn niet altijd even constant waarneembaar en hun aanwezigheid hangt soms af van de weersomstandigheden, zoals de windrichting of de luchtvochtigheid. Die kunnen ook later, lang na de aanvang van de huur, plots naar boven komen en dagen blijven rondwaren. We spreken dan van een verborgen gebrek, waarvoor de verhuurder verantwoordelijk is.

③ Smaken/proeven

Waterleidingen in lood voor de toevoer van water zijn slecht voor de gezondheid. Er worden al lang geen loden leidingen meer geïnstalleerd, maar tot 1970 was dit in veel gebouwen wel het geval. Sinds 2014 is de loodnorm voor kraantjeswater in Vlaanderen verstrengd: het mag maximaal 10 microgram lood per liter bevatten (een microgram – of μg – is een miljoenste van een gram). Lood in het lichaam tast het zenuwstelsel aan. Loodvergiftiging kan een metalige smaak in de mond veroorzaken, gecombineerd met hoofd- en/of buikpijn, persoonlijkheidsveranderingen of verlies van eetlust. Maar een loodsmak in de mond kan ook andere oorzaken kennen, zoals tandinfectie, zwangerschap of het eten van bepaalde kruiden. In huurwoningen zijn loden leidingen zelfs niet toegestaan. De verhuurder is trouwens verplicht om ervoor te zorgen dat het kraantjeswater in de keuken drinkbaar is. Maar soms kan men loden leidingen niet zomaar eventjes vlug vervangen omdat dan bijvoorbeeld eerst de vloer moet worden opgebroken. Hoe kan je dan nagaan of je

Loodsmaak in de mond: loden leidingen of tandinfectie?



foto pagina 19 water met een loodsmak

al dan niet met loden leidingen te maken hebt? Als de leidingen bloot liggen (bijvoorbeeld onder de pompbak), kan je gemakkelijk controleren of ze van lood zijn. Als er een magneet aan blijft hangen, dan is het geen lood. Lood is immers niet magnetisch. Als de leiding een roodbruine of lichtgroene kleur heeft, zal ze van koper zijn.

Als er in de streek veel hard water voorkomt (= met veel kalk), dan vormen loden waterleidingen misschien een minder erg probleem dan gevreesd, omdat het water amper rechtstreeks in contact komt met het lood maar eerder met de kalkaanslag in de leiding. Heeft de regio zacht water en heeft de woning nog loden leidingen, dan moet je het water toch altijd minstens enkele minuten laten stromen vooraleer je ervan kan drinken. Bij voorkeur vul je het dan gewoon in een karaf.

④ Horen

Als het gaat om een woning met gemeenschappelijke muren, vloer of plafond, kan het belangrijk zijn om ze ook 's avonds of in het weekend te bezoeken wanneer de burens thuis zijn. Hoor je alles wat ze doen en zeggen? Of hoor je elke vijf minuten een trein voorbij daveren? Dat laatst wordt natuurlijk niet door de huurwet verboden, maar kan misschien wel belangrijk voor je zijn.

⑤ Zien

Wat betekenen die grote barsten in de muur? Hoe komt het dat het plafond zo gevaarlijk doorbuigt? Vergeet ook zolder en kelder niet te bezichtigen. Die worden bij een eerste bezoek vaak over het hoofd gezien, maar zijn wel de beste plaatsen om een lek in het dak te ontdekken of te zien of de kelder water heeft.

Conclusie

We zouden je nog veel meer handige tips kunnen meegeven. Maar hier hoort ook een kanttekening bij. Tegenwoordig kan of mag je als kandidaat-huurder niet te kieskeurig zijn. Dat betekent niet dat je elk gebrek voor lief moet aannemen, maar door de krapte op de huurmarkt zijn er naast jou wellicht nog tientallen andere kandidaat-huurders die de woning ook maar al te graag zouden willen huren.

HUURDERSBOND OOST-VLAANDEREN v.z.w.

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

Spreekuren

- Gent (Sint-Amandsberg)* > iedere maandagnamiddag, en dinsdag-, donderdag- en vrijdagoverdag & elke donderdagavond tussen 17 en 19.30 u telkens na afspraak
- Aalst* > iedere dinsdagavond tussen 15 en 18 u, telkens na afspraak (Werf 9)
- Eeklo* > iedere dinsdagmiddag van 13 tot 15.30 u, na afspraak (NIEUW! Wijkcentrum De Kring, Zuidmoerstraat 136/8)
- 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, Gentseseenweg 1)
- Beveren* > elke eerste en derde donderdag na afspraak (Gemeentehuis, Gravenplein 8)

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

HUURDERSBOND ANTWERPEN

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

Spreekuren

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

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

STEUNPUNT TURNHOUT

(NIEUW!) 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.

HUURDERSBOND WEST-VLAANDEREN

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

Spreekuren

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

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

STEUNPUNT OOSTENDE

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

Spreekuren

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

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

HUURDERSBOND VLAAMS-BRABANT

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

Spreekuren

- Leuven* > vrije spreekuren op donderdag van 9 tot 12 en van 13 tot 15 u (gelieve 30 minuten voor sluitingstijd aanwezig te zijn) na afspraak maandag van 12.30 tot 14.30 u en van 17 tot 21 u, woensdag van 10 tot 12 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.

HUURDERSSYNDICAAT LIMBURG

Albrecht Rodenbachstraat 20 bus 4, 3500 Hasselt – tel.: 011/33.35.76 – info@huurderssyndicaat.be (NIEUW!)

Spreekuren (NIEUW!)

- Hasselt* > elke voormiddag van 9 tot 12 u zonder afspraak, elke maandag- en woensdagavond van 18 tot 21 u zonder afspraak
- Beringen* > elke maandag van 16 tot 19 u op afspraak (Stadhuis, Collegestraat 1)
- Genk* > elke dinsdag en donderdag van 13 tot 16 u (Sociaal huis, Stadsplein 1)
- Maaseik* > elke maandag van 14 tot 16 u op afspraak (ocmw, Mgr. Koningstraat 8)
- 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 BE30 3632 1517 2211. Telefonisch bereikbaar maandag tot en met vrijdag van 9 tot 12 u en maandag tot donderdag van 13 tot 16 u.

Huuradvies Brussel

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