



P802005

Drukwerk tegen
verlaagde taks

Afgiftekantoor
Antwerpen X



PB- PP
BELGIE(N) - BELGIQUE

HUURDErsblad

Het Huurdersblad › verschijnt driemaandelijks › NUMMER 255 › juni-juli-augustus 2023 › zomernummer › v.u. Filip Tollenaere, Grondwetlaan 56b, 9040 Sint-Amandsberg

Het capaciteitsstarief in de huurwoning > 6

De watertoets: hoe overstromingsgevoelig is je woning? > 8

Gevolgen voor de huurder van cyberaanval in Antwerpen > 11

Afscheid bezieler huurdersbeweging Geert Inslegers > 14

HUURDErsblad is een uitgave van de huurdersbonden.

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

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

www.huurdersbond.be

Deze keer aangrijpende huurfeiten uit het klavier van Nik Somers, Filip Tollenaere, Joy Verstichele en Sara Waelbers, vak-kundig geportretteerd door Tom.

Van dit Huurdersblad zijn er iets meer dan 16.600 exemplaren van de persén gerold of digitaal opgemaakt. Wil je het Huurdersblad voortaan digitaal of opnieuw op papier ontvangen, stuur dan een mailtje naar je plaatselijke huurdersbond.

Vergeet niet in de digitale agenda op je telefoon aan te duiden: midden september 2023 verschijnt het nieuwe Huurdersblad (nummer 256 al!).

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



► Wonen in overstromingsgevoelig gebied – de watertoets
(© Vlaamse MilieuMaatschappij – www.vmm.be)

DE MARKTWERKING VAN DE HUUR'MARKT'

Het afgelopen decennium stond de rente historisch laag. Perfect om te investeren in onroerend goed en in de private huurmarkt, want de goed boerende medeburger zag dat andere beleggingen minder opleverden. Met stijgende verbazing wordt nu op die periode teruggekeken. Net in tijden van lage rente kwam de chronische wooncrisis tot volle wasdom. De vraag naar betaalbare en kwaliteitsvolle private huurwoningen is allesbehalve afgenomen.

We spreken over een huur'markt'. Maar nog maar eens toont de afgelopen periode aan dat 'de markt' het zelf niet geregeld krijgt. De *believers* in de vrije marktwerking argumenteren dan dat het net is omdat de overheid zich teveel moeit, dat investeren minder aantrekkelijk wordt. Maar als het over de huurmarkt gaat, dan blijken het vooral de missionarissen van die vrije marktwerking die deze perceptie wisten te creëren. In de praktijk werden namelijk alleen de minimale kwaliteitseisen de afgelopen tien jaar wat verstrengd. Het gaat dan over de verplichting van dakisolatie (de volle 3 cm) en dubbel glas.

Vraag en aanbod komen op de huurmarkt dus niet vanzelf in evenwicht, zelfs niet in economische tijden waarin de sterren bijzonder gunstig staan. Daarnaast speelt ook nog eens mee dat verhuurders weinig appetijt tonen in het renoveren van hun huurwoningen. Ze vinden zelfs voor de minst kwaliteitsvolle woningen in één oogwenk huurders, en energie-investeringen winnen ze niet meteen terug.

Gedwongen door de energiecrisis, vond de Vlaamse regering dat er wel degelijk redenen kunnen zijn om in te grijpen en om de huurprijs en de kwaliteit aan elkaar te linken. Daarom voerde ze in oktober 2022 een tijdelijke blokkering (van één jaar) van de indexering door voor energievervlindende huurwoningen. De redenering was tweeledig. Enerzijds om de oplopende energiekosten voor huurders te dempen. Anderzijds om verhuurders te stimuleren om energieverbeteringswerken door te voeren.

Hoewel de maatregel te laat kwam, bleek de gedeeltelijke blokkering van de huurprijzen een bijzonder nuttige en efficiënte maatregel. Alleen loopt de maatregel na de zomer af. Nochtans zijn er nog steeds veel energievervlindende woningen op de private huurmarkt terug te vinden. We ijveren er daarom voor om deze tijdelijke maatregel structureel te maken. En om te vermijden dat verhuurders hun lopende huurcontracten stopzetten en hogere huurprijzen doorrekenen aan de volgende huurder voor dezelfde energievervlindende woning, zullen we ook voor nieuwe contracten beperkingen moeten opleggen.

Willen we een antwoord bieden op de betaalbaarheids-, kwaliteits-, energie- en klimaatproblemen die op ons afkomen, dan moeten we verstandig durven ingrijpen op de private huurmarkt en meer investeren in de sociale huur. Want de private markt, die doet het niet uit zichzelf.

PROCEDEREN KOST VEEL GELD. HOE KAN JE DE KOSTEN BEPERKEN? WAAROP LETTEN ALS JE NAAR DE RECHTBANK MOET?

Bewijs over de manier waarop de huur werd beëindigd

De huurders huurden een appartement in Merksem met een geregistreerd contract van drie jaar. In de loop van het tweede jaar vertrekken ze. De verhuurder eist drie maanden opzeggingstermijn en een maand huur als opzeggingsvergoeding. De huurders betalen dit niet, waarop de verhuurder naar de vrederechter stapt, die de verhuurder gelijk geeft. De huurders gaan hiermee niet akkoord en tekenen hoger beroep aan. Ze voeren aan dat zij met de verhuurder mondeling zijn overeengekomen het contract in der minne te beëindigen, en dat zij onmiddellijk mochten vertrekken omdat het appartement zou worden verkocht.

De rechtbank grijpt terug naar de regels uit het Burgerlijk Wetboek over de bewijslast: 'hij die meent een ander in rechte te kunnen aanspreken, moet de rechtshandelingen of feiten bewijzen die daaraan ten grondslag liggen; hij die beweert bevrijd te zijn, moet de rechtshandelingen of feiten bewijzen die zijn bewering ondersteunen'. Het enige bewijs dat de huurders voorleggen, is een mail van hen naar een makelaar, waarin zij melden dat zij een nieuw appartement zoeken omdat de verhuurder hun huidige appartement verkoopt. De rechtbank aanvaardt dit niet als bewijs van een akkoord om in onderling overleg vroegtijdig een einde te maken aan het huurcontract.

Het woninghuurdecreet bepaalt dat de huurder het kortlopend contract op ieder tijdstip vervroegd kan beëindigen mits een opzegging van drie maanden en mits betaling van een opzeggingsvergoeding van anderhalve maand, één maand of een halve maand huur naargelang de huur een einde neemt in het eerste, tweede of derde jaar, op voorwaarde dat het contract is geregistreerd. De huur nam in het tweede jaar een einde, zodat de verhuurder recht heeft op een maand opzeggingsvergoeding. Dat de ver-

huurder dit daadwerkelijk vraagt, maakt geen misbruik van recht uit.

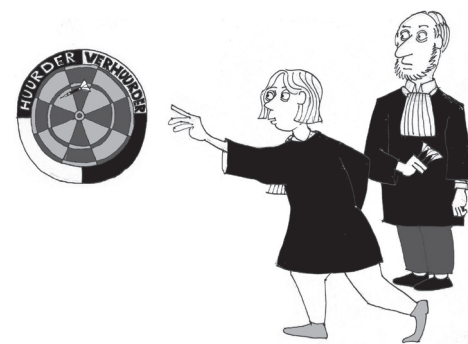
Wel hebben de huurders van de vrederechter betalingsfaciliteiten gekregen. De rechtbank van eerste aanleg bepaalt concreet hoe de afbetalingen mogen worden gespreid. De huurders vragen maandelijks maximaal 100 euro af te betalen, maar op vraag van de verhuurder wordt het uitstel beperkt tot een termijn van twaalf maanden, wat neerkomt op een maandelijks afbetaling van 212 euro. De rechtbank bepaalt dat bij niet tijdige betaling het volledige openstaande saldo onmiddellijk opeisbaar wordt.

Bron: Rechtbank eerste aanleg Antwerpen 20 juni 2022, Huur, nr. 1, maart 2023, blz. 34-36

Financiële kater voorkomen

De huurders houden aan deze zaak een serieuze financiële kater over. Niet alleen moeten ze de verhuurder betalen wat deze had geëist, maar ook tot tweemaal toe de gerechtskosten. Het enige wat ze uit de brand hebben kunnen slepen, zijn gespreide betalingen over één jaar tijd. Wat hadden ze kunnen doen om dit te voorkomen? Het is inderdaad niet onlogisch te denken dat de verhuurder wel zou willen dat de huurders vertrekken als het appartement te koop staat. Maar ze hadden daar niet zomaar vanuit mogen gaan en zonder meer vertrekken. Een duidelijke overeenkomst op papier dat de huur bij onderling akkoord werd beëindigd, had zekerheid geboden. De huurdersbonden beschikken over een model om zo'n afspraak met de verhuurder correct op papier te zetten, zodat er later geen betwisting meer over kan zijn.

Vooraleer je het tot een rechtszaak laat komen, is het zeer belangrijk een goede inschatting te maken of gelijk halen realistisch is. Er moet



voldoende bewijs zijn om wat wordt beweerd, te staven. Overleg dit goed met de huurdersbond en/of je advocaat. Als het geen zin heeft, is het best onnodige kosten te voorkomen en niet verder te procederen. Want de partij die in het ongelijk wordt gesteld, betaalt de gerechtskosten. En als het dan toch onvermijdelijk is dat de zaak voor de rechtbank komt, is het belangrijk om alle manieren te benutten om de kosten zoveel mogelijk te beperken. Als je bestaansmiddelen niet te hoog zijn, heb je misschien recht op een *pro Deo* advocaat die gratis of tegen een lagere vergoeding zal optreden. Dit heet juridische tweedelijnsbijstand. De juiste inkomensgrenzen vind je op <https://www.advocaat.be/nl/gratis-rechtsbijstand/tweedelijnsbijstand>. Hiervoor kan je terecht bij het bureau voor juridische bijstand, of je kan de vraag aan je advocaat zelf stellen of hij dat allemaal in orde wil laten maken. Vraag ook rechtsbijstand, zodat de gerechtskosten wegvallen.

Tot slot nog dit. Als betalen onvermijdelijk is, vraag aan de rechtbank uitstel met een duidelijke afbetalingsregeling, door goed te motiveren welke mogelijkheden je hebt. Hierin kan je je laten helpen door een dienst voor schuldhulpverlening bij het ocmw of CAW, die samen met jou kunnen onderzoeken wat haalbaar is.

HUURDER / VERHUURDER:

WIE HEEFT GELIJK, WIE KRIJGT GELIJK?

‘Ik herinner me nog dat de eerste jaren tussen mij en de verhuurder heel stroef verliepen, maar na verloop van tijd maakte het wederzijdse wantrouwen jegens elkaar plaats voor hoffelijke verdraagzaamheid’, vertrouwt de overbuurvrouw ons toe tijdens het wekelijks fitnessmoment op woensdagochtend. ‘Dat kwam door de nattigheid in beide slaapkamers, die tot in de vezel waren doorwalmd van chloorgeurige kilvochtige schimmels en zurige huiszwamdraden, met een oneindige variatie van toetsen kazigheid er gratis bovenop. Ik heb nog moeten dreigen met de huurdersbond en de wooninspectie, tot hij eindelijk inzag dat een gezonde woning ook voor hem, met het oog op de toekomst, financieel voordeliger was, waarop hij begon met de nodige saneringswerken.’ Dat het vaak de moeite loont om de stap naar de huurdersbond te zetten, mag blijken uit onderstaande huurverhalen.



Indexatie vastgelegd door de vrederechter

Carlos en Elvira huren een ruim appartement aan de groene rand van het residentiële 's Gravenwezel in de Voorkempen in de provincie Antwerpen. Ronald, zaakvoerder van verhuurder nv Bully, is de voormalige schoonzoon van onze huurders. Hun dochter Anna werd als medezaakvoerder in 2019 ontslagen. In 2010 schonken Carlos en Elvira de opbrengst van de

verkoop van hun appartement in Schoten met het oog op de aankoop van het appartement dat ze momenteel huren. Het was de bedoeling dat het appartement eigendom zou worden van hun dochter. Evenwel werd – tegen de afspraken in – het appartement aangekocht door de nv Bully voor 99 % in volle eigendom en voor 1 % door Anna en Ronald zelf.

Sinds de echtelijke breuk tussen Ronald en Anna in 2019 is de relatie compleet verzuurd

en probeert Ronald zijn voormalige schoonouders uit het appartement te krijgen. Tevergeefs, want hij is zelfs tot tweemaal toe naar de vrederechter moeten trekken om zijn opzegging geldig te horen verklaren, maar kreeg telkens het deksel op de neus omdat hij de wettelijke voorschriften niet in acht nam.

Er werd bij aanvang van de huur in 2010 geen schriftelijk huurcontract opgemaakt. Aangezien het dus een mondeling huur betreft, is een indexatie van de huurprijs in beginsel uitgesloten. Echter had de vrederechter van Brasschaat in zijn vonnis in januari 2021 al beslist dat er een geldige huurovereenkomst werd gesloten. Dit vonnis kreeg de waarde van een schriftelijke huur. Aangezien er dus vanaf januari 2021 een schriftelijk huurcontract bestaat, liet de vrederechter ook toe dat de huurprijs vanaf die datum wél kan worden geïndexeerd, namelijk op basis van de gezondheidsindex 2020 en op de basishuurprijs die werd betaald in januari 2021 (750 euro).

Op 13 april van dit jaar ontvingen Carlos en Elvira een (zoveelste) aangetekende brief met daarin een reeks verwijten, maar ook opnieuw met een indexatie. De verhuurder rekent een aangepaste huurprijs aan die tegenover de vorige huurprijs met maar liefst 25 % is gestegen. Onze huurders vallen van hun stoel van verbazing en maken een afspraak bij de huurdersbond. Blijkt dat Ronald in zijn berekening van de indexatie als basis de huurprijs en index van bij aanvang van de huur in januari 2010 nam. Hij ging dus compleet voorbij aan het vonnis van de vrederechter. Het is pas vanaf dat vonnis dat de huurovereenkomst, mondeling gesloten in 2010, de waarde van een schriftelijke huurovereenkomst kreeg. Ronald dient bijgevolg de index van december 2020 te hanteren en de basishuurprijs van 750 euro die Carlos en Elvira betaalden in januari 2021. Je kan al raden dat dit voor hen een serieuze slok op de borrel scheelt.

Wettelijke bevrozing van indexatie leidt tot spanningen met huisbaas

Marijke huurt sinds september 2019 een appartement in de schaduw van het fort van Edegem in de zuidrand van Antwerpen. Hoewel de huisbaas niet altijd even aanspreekbaar is en eerder nors overkomt, is er toch steeds een goede verstandhouding geweest. Dit verandert wanneer de verhuurder eind januari een mail stuurt waarin hij de huurprijs indexeert, te beginnen vanaf maart 2023. Omdat Marijke in een nieuwsflits iets had gezien over een maatregel van de overheid over de bevrozing van de indexeringen, vraagt ze dit eerst even na. De indexatie van de huurprijzen werd sinds oktober 2022 inderdaad gekoppeld aan het EPC van de woning. Dat EPC moet niet alleen nog geldig zijn (geldigheidsduur tien jaar) maar ook gunstig (A-, B- of C-label. Bij een D-label is de indexering slechts voor de helft toegelaten. Nadat ze dit aan de huisbaas heeft voorgelegd, reageert deze als door een wesp gestoken. Er vallen woorden als 'zwaar ontgoocheld in de houding van deze nieuwe generatie' en 'stank voor dank'. Voorts mailt hij dat, aangezien Marijke nu plots volgens de letter wil gaan werken, hij zichzelf ook genoodzaakt ziet om volgens diezelfde letter te werken. Hij stuurt Marijke een afrekening van het water van de afgelopen 3,5 jaar en vraagt een opleg te betalen van 1.150 euro. Hij levert daarvoor echter niet alle facturen aan.

Marijke betaalde al die jaren een bedrag van 20 euro voor haar waterverbruik en ontving nooit een afrekening of een vraag om bij te betalen. Ze ging er dan ook vanuit dat het om een vaste kost ging. Ze beseft dat ze best wat juridisch advies inwint. De huurdersbond treedt haar bij en verwijst naar de duidelijke vermelding van een 'forfaitaire bijdrage van 20 euro'. Verder in dezelfde bepaling staat er dan weer wel 'indien de bijdrage van de eigenaars in de kosten onvoldoende wordt, mag aan de huurder een verhoging worden doorgerekend'. Dit leidt weliswaar tot enige twijfel maar Marijke beslist toch om, gezien de omstandigheden, bij haar standpunt te blijven en niet in te gaan op het verzoek om een ondoorzichtige waterafrekening van meer dan 1.000 euro te betalen.

Een forfait kan wel worden verhoogd als de verhuurder dit kan staven, maar die verhoging

geldt dan enkel voor de toekomst en werkt niet met terugwerkende kracht. Ook kan worden gevraagd om de forfaitaire tussenkomst om te zetten in een voorschot, waarna dan na een jaar wel een afrekening kan volgen.

Juist of fout?

Vraagstuk: het huurcontract kan geldig bepalen dat de huurder zelf moet instaan voor de herstelling van gebreken die te wijten zijn aan normaal gebruik, ouderdom, slijtage en overmacht?

Dat is fout. Het woninghuurdecreet bepaalt dat herstellingen die nodig zijn door ouderdom of overmacht, altijd voor rekening van de verhuurder zijn. Met overmacht worden onverwachte gebeurtenissen of situaties bedoeld die volledig buiten de wil van de huurder om gebeuren. Zo kan er bijvoorbeeld schade ontstaan door een zware storm of ontploffing in de buurt. Onder ouderdom wordt schade verstaan ten gevolge van een normaal gebruik van de woning door de huurder. Zo moet die bijvoorbeeld niet opdraaien voor kranen die door hun ouderdom compleet versleten zijn.

'Zo zo', denkt Evarist uit Ingelmunster, 'mijn huurcontract bepaalt dat ik als huurder wel moet instaan voor het vervangen van versleten kraanwerk. Zo heb ik enkele jaren geleden de vooroorlogse, aftandse kraan in mijn wasplaats nog op eigen kosten moeten vervangen. Mijn verhuurder verwees hiervoor naar het contract. Kan ik die kost alsnog van hem teruggeisen?' Maar we zien dat zijn contract van 1998 dateert. Toen was het wel nog mogelijk dat het van deze regeling afweek. Die werd pas door de wet van 25 april 2007 van dwingend recht gemaakt. Waar vroeger het huurcontract de herstellingsplicht voor de huurder kon verzwaren, is dat voor contracten gesloten vanaf 18 mei 2007 niet langer mogelijk. Voor contracten die gesloten werden vóór deze datum, zoals dat van Evarist, gold een absolute contractuele vrijheid qua herstellingsverplichting. Enige voorwaarde was dat die duidelijk en specifiek genoeg moest zijn: 'alles voor de huurder' werd doorgaans niet aanvaard, 'de huurder staat in voor het vervangen van versleten kranen' daarentegen wel.



HET HUURBOEK NA HET VLAAMS WONINGHUURDECREET

Na de laatste staatshervorming belandde het huurrecht in Vlaamse handen. Op 1 januari 2019 verscheen het nieuwe Vlaamse woninghuurdecreet op het toneel. Het regelt elk schriftelijk contract dat gesloten (= ondertekend) werd vanaf 1 januari 2019 en de op dat moment lopende en later aangegane mondelinge huurovereenkomsten. Schriftelijke contracten die vóór deze datum werden gesloten, blijven voor hun volledige duur en mogelijke verlengingen vallen onder de federale woninghuurwet van 1991. Het is dus duidelijk dat beide huurwetgevingen elkaar nog een tijdje zullen moeten dulden.

De huurdersbonden hebben er altijd een punt van gemaakt om via het huurboek de regels van het huren in een eenvoudig taalgebruik uit de doeken te doen. Alles wat ook maar met huren in aanraking komt, wordt minutieus behandeld. In het vernieuwde huurboek geven we daarom niet alleen het gemeen huurrecht, de woninghuurwet en het woninghuurdecreet voldoende ruimte, maar richten we ons ook op de woningkwaliteitsbewaking en procesvoering. In deze editie werden alle veranderingen en aanpassingen tot 1 juli 2020 geïntegreerd, inclusief de reeds besliste regelgeving over de woningkwaliteit die uitvoering kreeg in 2021. Op deze manier ontdekt de lezer alle facetten van de juridische aspecten van het huren (en verhuren). Telkens wordt in een klare taal uiteengezet wat de huurder kan, mag of moet doen wanneer hij met een huurprobleem te kampen krijgt. Het is een boek zowel voor particuliere huurders als voor wie professioneel te maken krijgt met de huurproblematiek. Het boek is gegroeid uit de dagelijkse praktijk van de huurdersbonden en wordt gekruist met handige tips, in het oog springende voorbeelden en handige modelbrieven.

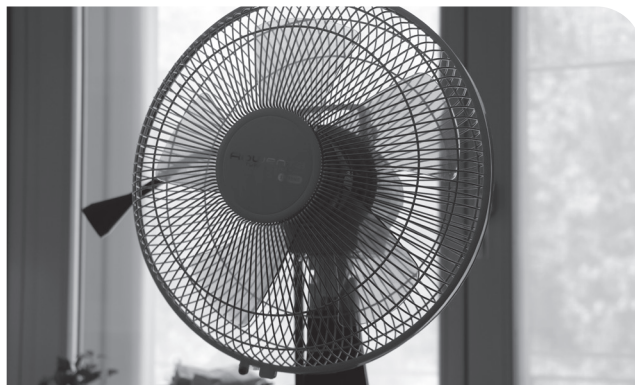
Je kan het nieuwe Huurboek in de boekhandel kopen aan 34,90 euro. Leden kunnen het ook via hun plaatselijke huurdersbond bestellen aan 21 euro. Om de verzendingskosten te ontlopen, kan je je bestelling telefonisch plaatsen en het boek tijdens de kantooruren komen ophalen. Vergeet je lidnummer niet te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

HET CAPACITEITSTARIEF: WAT MET JE ELEKTRICITEITSFACTUUR

Sinds 1 januari 2023 worden met de invoering van het capaciteitstarief de kosten voor het elektriciteitsverbruik op een andere manier berekend. De nettarieven worden niet meer volledig berekend op basis van je daadwerkelijke verbruik, maar deels op basis van je piekverbruik. Wat betekent dit concreet voor de huurder? Zal het nieuwe capaciteitstarief de elektriciteitsfactuur nu duurder of toch eerder goedkoper maken? Het Huurdersblad zoekt het voor je uit.

We gebruiken alsmaar meer elektriciteit

De wasmachine, vaatwasser, stofzuiger, telefoonoplader, televisie, computer, microgolfoven, muziekinstallatie, haardroger, scheermachine, sfeerverlichting 's avonds... We kunnen ons geen leven meer zonder elektriciteit indenken. En in de toekomst zal elektriciteit zelfs nog een grotere rol spelen. We willen immers een CO_2 -arme samenleving: dat betekent meer elektriciteit ten koste van fossiele brandstoffen. Elektrische auto's komen in de plaats van de benzineauto's. De e-step en elektrische fiets zijn een vertrouwd beeld op straat geworden. Maar die moeten uiteraard allemaal worden opgeladen. Ook onze verwarming wordt elektrischer. Denk maar aan de warmtepomp die stilaan de verwarmingsketel op aardgas aan het vervangen is (vanaf 2025 is een gasaansluiting in nieuwbouw zelfs verboden).



thuiskomst na het werk niet en tegelijk de wasmachine en de vaatwasser aanzetten, en het eten van gisteren in de microgolfoven opwarmen terwijl alle telefoons en de elektrische fiets in de oplader worden gestopt. Mochten alle bureaus dat dan ook op hetzelfde moment doen, dan dreigt het elektriciteitsnet overbelast te raken.

Gevolgen voor je portemonnee

Daarom werd op 1 januari 2023 het capaciteitstarief voor elektriciteit ingevoerd. Vanaf dan worden de netwerkkosten op een andere manier berekend, waarbij er rekening wordt gehouden met de verbruikspieken die je creëert op het elektriciteitsnet. De netwerkkosten maken deel uit van de elektriciteitsfactuur. De Vlaamse energieregulator, de VREG, splitst de bestaande netwerkkosten in twee delen. Naast de bijdrage voor de hoeveelheid stroom die je van het net afneemt, betaal je voortaan ook een bijdrage voor de pieken die je creëert in je elektriciteitsverbruik. Die verbruikspieken ontstaan door verschillende energieverslindende toestellen tegelijk aan te zetten. Wie hoge pieken creëert, zal dan meer betalen dan wie zijn verbruik spreidt.

De elektriciteitsfactuur ontleed

De energiefactuur bestaat uit drie delen. Behalve de door jou verbruikte elektriciteitskosten bepalen nog enkele andere zaken het totaalbedrag van de elektriciteitsfactuur. Dan heeft men het over de belastingen en heffingen, en over de netwerkkosten. Ongeveer 13 % van de elektriciteitsfactuur bestaat uit distributienettarieven. Die dekken de kosten die de netbeheerder maakt voor de aanleg en het onderhoud van het elektriciteitsnet. Met het capaciteitstarief worden die tarieven niet enkel meer berekend volgens je daadwerkelijke verbruik, maar speelt nu ook het piekverbruik mee (voor ongeveer 7 % van de totale factuur). Het capaciteitstarief geldt op de nettarieven en op een deel van de transmissiekosten. De andere kosten in de distributietarieven worden berekend op basis van de verbruikte kWh.



piekmetingen met de digitale elektriciteitsmeter

Dat leidt automatisch tot een hoger elektriciteitsverbruik. Vraag hierbij is of ons elektriciteitsnet dat meerverbruik aankan? Enkele jaren geleden vreesde men voor *brown-outs* (= tijdelijke en gefaseerde stroomafschakelingen) tijdens de koude wintermaanden. Als je wilt dat het bestaande elektriciteitsnet niet overbelast geraakt en er ook geen nieuwe, dure investeringen nodig zijn, moeten we ons elektriciteitsverbruik meer gaan spreiden, luidt het. Net om te vermijden dat iedereen op hetzelfde moment energieverslindende toestellen gebruikt en er op dat moment een piekverbruik is, werd het capaciteitstarief ingevoerd. Bedoeling is dat mensen hun verbruik bewust spreiden, dat ze met andere woorden bij



Hoe worden die pieken in je elektriciteitsverbruik nu gemeten?

Als je thuis een digitale elektriciteitsmeter hebt, meet die elke vijftien minuten je verbruik. Uit alle kwartiermetingen in een maand selecteert je meter dan automatisch je hoogste verbruik (in kwh) in een kwartier uit de afgelopen maand. En dat verbruik (uitgedrukt in kwh) wordt dan omgezet naar kw om je maandpiek te kennen. Als je dan toevallig in zo'n kwartier bijvoorbeeld tegelijk aan het strijken bent geweest terwijl de kalkoen in de oven lag, de basketballen van het team van je zoon in de wasmachine zaten, de vaatwasser aan het draaien was en de elektrische step in de oplader zat, dan piekte je verbruik en kon dat wel eens je maandpiek worden. Maar om te vermijden dat net die ene hoge maandpiek de factuur de hoogte zal injagen, vertrekt men van de gemiddelde maandpieken van het afgelopen jaar.

Wettelijk opgelegd minimum piekverbruik

Niet elke huurwoning heeft reeds een digitale meter. Sommige hebben nog steeds een ouderwetse analoge elektriciteitsmeter. Een analoge meter kan geen verbruikspieken opmeten. Toch betaal je in dit geval ook de netwerkkosten met capaciteitstarief, namelijk een vaste vergoeding die overeenkomst met een minimale maandpiek van 2,5 kw.

Je betaalt trouwens altijd een minimaal verbruik van 2,5 kw, ongeacht of je een digitale of analoge meter hebt. Een gemiddeld huishouden met enkel de gebruikelijke huishoudtoestellen heeft een gemiddelde maandpiek van ongeveer 3,99 kw. Je kan je dan afvragen of het nieuwe capaciteitstarief een grote invloed zal hebben op je factuur. Maar toch is de kans groot dat je netwerkkosten zullen stijgen na de invoering van het capaciteitstarief. Je gemiddelde maandpiek zal in sommige maanden lager zijn dan 2,5 kw en toch moet je dan dat absolute minimum betalen. En daar is niets aan te doen. Volgens de VREG moet iedereen meebetalen, vandaar dat een vermogen van 2,5 kw de ondergrens is.

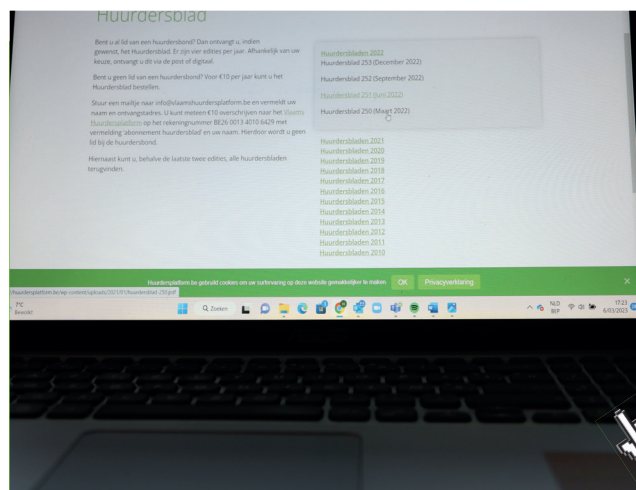
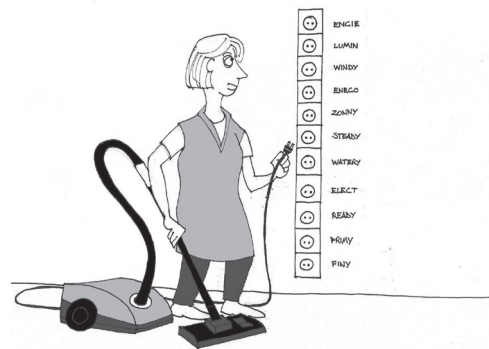
Minister Zuhal Demir vecht het capaciteitstarief aan bij de rechtbank

Vlaams minister voor energie, Zuhal Demir (N-VA), vond het niet kunnen om midden in een energiecrisis een hervorming van de energiefactuur door te duwen met gevreesde prijsstijgingen. Daarom trok ze afgelopen zomer naar de rechtbank om de plannen van de VREG aan te vechten. Ze haalde een studie aan waaruit zou blijken dat door het capaciteitstarief 40 % van de huishoudens hun factuur zou zien stijgen. Maar uit een studie van de Gentse universiteit blijkt dan weer dat 60 % van de huishoudens

net minder zal moeten betalen door het capaciteitstarief, onder wie ook mensen die veel elektriciteit verbruiken. De minister hoopte op een betere uitwerking van de tariefstructuur en een uitstel van de invoering. Maar afgelopen maart floot de rechtbank haar terug, waarop ze stelde dat ze het zichzelf nooit had vergeven als ze deze laatste strohalm tegen het capaciteitstarief niet zou hebben gegrepen. Ze blijft het fundamenteel oneens met de beslissing van de VREG en begrijpt nog steeds niet waarom die de meerderheid in het Vlaams parlement op die manier naast zich heeft neergelegd. Maar of het capaciteitstarief nu daadwerkelijk grote schokken op je factuur zal veroorzaken, is nog af te wachten.

Enkele praktische tips

Eten klaarmaken doen we doorgaans elke dag ongeveer op hetzelfde tijdstip. Maar als je elektrisch kookt, moet je erop letten dat je niet tegelijk je wasmachine, droogkast of vaatwasser laat draaien. Die combinatie zorgt voor een piekverbruik. Op dat moment naar de radio luisteren, vormt op zich dan weer geen probleem. Mensen die aangewezen zijn op elektrische verwarming, hebben minder mogelijkheden om hun verbruik te spreiden als het buiten vriest. Tijdens de zomermaanden het huis koel proberen houden met een airco, kost je ook handenvol geld.



WWW.HUURDESBOND.BE

Kan je op matrixalgebra gebaseerde algoritmes loslaten op de huurwetgeving? Wat gebeurt er dan? Kan waarschijnlijkheidswiskunde ruis uit de huurrechtspraak halen? Commentaar op de huurwetgeving door Chatgpt in plaats van de specialisten in hun gespecialiseerde boeken? Dat zijn misschien iets te veel verwachtingen voor onze website, maar je vindt er wel ruim voldoende antwoorden op veel gestelde huurvragen om je eerste honger te stillen. Bovendien kan je je er ook inschrijven op onze digitale nieuwsbrief, waardoor alle huurinfo zijn weg gewoon naar jou vindt.

DE HUURWONING IN OVERSTROMINGSGEVOELIG GEBIED

Het voorjaar van 2023 was opvallend nat. Door de overvloedige regenval geraakte op vele plaatsen de bodem verzadigd, stond het waterpeil alarmerend hoog en dreigde hier en daar zelfs een overstroming. Is het nog verstandig nieuwbouw te zetten in gebieden die gevoelig zijn voor wateroverlast? En hoe kan je als burger te weten komen of je nu in een overstromingsgevoelig gebied woont?

foto www.vmm.be



De watertoets in een nieuw jasje

Met de watertoets is het al meer dan tien jaar mogelijk om in Vlaanderen overstromingsgevoelige gebieden af te bakenen. Dat is handig voor wie een pand wil kopen of huren. Het is ook bijna even lang verplicht dat advertenties voor woningen die te koop staan of voor een langere periode dan negen jaar te huur staan, het overstromingspeil (o-peil) van die woning weergeven. Die watertoets maakte een onderscheid tussen daadwerkelijk en mogelijk overstromingsgevoelige gebieden.

Vanaf dit jaar wordt er met nieuwe overstromingskaarten gewerkt. In plaats van een enkele kaart met aanduiding van mogelijk of daadwerkelijk overstromingsgevoelige gebieden, wordt vanaf nu een onderscheid gemaakt tussen de mogelijke oorzaken van overstromingsgevoeligheid. Er doen nu drie kaarten de omloop: overstromingsgevaar vanuit zee, vanuit de rivieren (fluviaal) of door intense

neerslag (pluviaal). Ook nieuw is de overstromingsscore, waarbij de score voor het perceel (de P-score) kan verschillen van deze voor het gebouw (de G-score). Ook wordt er rekening gehouden met de klimaatverandering. En omdat het onderscheid tussen mogelijk en daadwerkelijk overstromingsgevoelig niet altijd even duidelijk was, worden de nieuwe scores voortaan uitgedrukt in vier klassen, waarbij klasse A de gunstigste is.

- A = geen risico op overstroming
- B = kleine overstromingskans onder impact van de klimaatverandering in 2050
- C = kleine overstromingskans onder het huidige klimaat
- D = middelgrote overstromingskans onder het huidige klimaat

Informatieplicht verhuurder

Op de verkoper of verhuurder (of de vastgoedmakelaar als tussenpersoon) rust ook een informatieverplichting. In advertenties en in het huurcontract moeten de P- en G-score worden vermeld. Maar net zoals tien jaar geleden bij de verplichte vermelding van het o-peil, moet dit enkel bij huurcontracten die zijn aangegaan voor een langere duur dan negen jaar. In de woninghuur komen dergelijke contracten nauwelijks of niet voor. Net zoals tien jaar geleden zien we niet goed in waarom het voor een huurder met een kortlopend of een negenjarig contract dan niet even belangrijk is om vooraf te weten of hij in een overstromingsgevoelig gebied riskeert te gaan wonen. Wellicht heeft de overheid hier nog steeds de bescherming van de handelshuurder voor ogen, waar de negenjarige duur van de handelshuurovereenkomst een minimum is en overeenkomsten met een langere duur dan negen jaar heel wat frequenter voorkomen.

Moet de verhuurder je trouwens niet hoe dan ook op de hoogte brengen van het risico op overstroming, ongeacht de duur van je contract? Dat heet de informatieverplichting van de verhuurder. Hij moet je bijvoorbeeld in het huurcontract ook een realistisch voorschot op de kosten en de lasten aanrekenen. Hij mag je hierbij niet om de tuin leiden door je bewust een ondergewaardeerd bedrag in het contract voor te schotelen. Als kandidaat-huurder moet je degelijk worden geïnformeerd vooraleer je besluit het contract daadwerkelijk aan te gaan. Deze theorie gaat natuurlijk wel uit van de fictieve contractuele gelijkwaardigheid van huurder en verhuurder tijdens de onderhandelingen.

ZONNIG APPARTEMENT



Aangenaam gelegen op de 2e verd. Inkomhal ruime living en keuken met toegang tot balkon, aan de achterzijde. 2 slaapk. (één met toegang tot terras), badk., apart toilet, inclusief berging in de ondergr. kelderverd. Mog. tot aankopen v/e ondergr. afgesl. garage. Nabijheid van Watersportbaan, Centrum, R4 en autostrades. Winkels en openbaar vervoer P- & G-score: B



Overstromingskaarten op het internet

Toch kan je als voorzichtige huurder ook zelf nagaan of je (nieuwe) woning in overstromingsgevoelig gebied ligt en of je met andere woorden 's avonds met je pantoffels of regenlaarzen in je luie zetel je favoriete televisiequiz zal kunnen volgen. Kaarten met de gebieden die overstromingsgevoelig zijn van uit de zee, de grotere rivieren of door afstromend water bij intense regenval, kan je raadplegen op www.waterinfo.be/informatieplicht. Per perceel kan je dan bekijken welke score een woning heeft. Het is trouwens de bedoeling dat deze kaarten regelmatig worden geactualiseerd.

(foto's © Vlaamse Milieumaatschappij – www.vmm.be)

Het wassende water – Wat na de waterramp van 2021 in Wallonië?

We worden door de klimaatverandering meer en meer geconfronteerd met zware regenval op zeer korte tijd. We herinneren ons nog goed wat twee jaar geleden gebeurde in de vallei van de Vesder. Om dergelijke rampen in de toekomst te voorkomen, zijn maatregelen nodig. We zien dat overheden investeren in herstel van de natuurlijke kronkeling van waterlopen, in versteviging van rivieroeveren, in de aanleg

van waterspaarbekkens en overstromingsgebieden. Op dat vlak is er nog heel veel werk aan de winkel.

Hoe zit het nog met de mensen die in de zomer van 2021 getroffen werden? We zijn bijna twee jaar na de enorme overstromingen. Toch krijgen we van partnerorganisaties die net als wij opkomen voor bewonersbelangen, vaak het signaal dat de problemen nog lang niet van de baan zijn. Daarom wilde het Huurdersblad weten hoe de situatie nu is voor de bewoners in het getroffen gebied. We spraken met Philippe Dumesnoy uit Kessel (Nijlen), één van de bezielers van

#TeamEclairs. Hij en zijn vrouw Inge Van Tende-loo zagen met afgrijzen hoe groot de ramp was en wilden meteen gaan helpen waar de nood het grootst was.

Philippe: We kwamen terecht in Trooz, waar de ravage aan de woningen, in de straten, aan bedrijven... deed denken aan oorlogsgebied. De mensen daar waren alles waar ze hun hele leven voor hadden gewerkt, kwijt, en hadden geen duidelijkheid hoe het nu verder moest. We zagen wel dat er enorm veel bereidwilligheid was om te gaan helpen, maar er was weinig coördinatie. Dat zijn we dan ook zelf beginnen doen, op kleine schaal. Intussen is onze organisatie #TeamEclairs uitgegroeid tot een poule van bijna honderd vrijwilligers. De uren en dagen dat we daar hebben gewerkt, zijn niet meer te tellen. Onze vrijwilligers hebben in al die maanden een 250-tal gezinnen geholpen: opruimen, afbreken en weer opbouwen, helpen met de paperassenwinkel van de overheid, verzekeringen en aannemers... maar ook een luisterend oor bieden, want vele bewoners hebben het na zoveel maanden miserie erg zwaar. Nog wekelijks gaan we met een twintigtal vrijwilligers een hele zaterdag de handen uit de mouwen steken. Want het werk is nog lang niet gedaan. Via mond aan mond reclame kennen mensen #TeamEclairs. Nog steeds zijn er vele aanvragen om te helpen. Vooral achter de ge-

vels is er nog heel veel te doen. Veel bewoners hebben niet voldoende financiële middelen om zelf de nodige werken te laten uitvoeren of om elders opnieuw te beginnen. Bij velen volstaat het geld dat ze van de verzekering hebben gekregen, lang niet. Bouwmaterialen zijn enorm duur, aannemers erg moeilijk te vinden. De mensen met de minste financiële middelen lijden het sterkst. Sommigen hadden geen geld om een verzekeringspremie te betalen, en waren dus helemaal niet verzekerd. Er zijn ook verhalen van malafide praktijken, waar wordt geïnfiltreerd van mensen met weinig ervaring: na betaling van een voorschot verdwijnt soms een zogenaamde 'aannemer' met de noorderzon.

Gevolgen voor huurders

De meeste huurders wiens huurwoning werd getroffen door de ramp, zijn gewoon moeten vertrekken. Ook verhuurders kregen het vaak niet klaar om op een redelijke termijn de woning weer leefbaar te maken. Diegenen die wel renoveerden, vroegen nadien wel vaak een veel hogere huurprijs, waardoor het voor vele gezinnen onbetaalbaar werd. Een heel aantal woningen werden niet meer heropgebouwd of verkocht, waardoor het aanbod aan huurwoningen gedaald is. Sociale huurders hebben het geluk dat de huisvestingsmaatschappijen hen een andere woning moesten aanbieden. Wel kwamen deze gezinnen soms ver weg van hun vertrouwde omgeving terecht.

Als de bliksem

Huurdersblad: Vanwaar de naam #TeamEclairs?

Philippe: De naam #TeamEclairs is heel ludiek ontstaan. Op een dag had ik het idee om éclairs mee te nemen. Dat werd zo goed onthaald dat we het erna opnieuw deden. Op een bepaald moment begonnen we met tien mensen een huis te strippen, en in de namiddag kwamen nog eens tien mensen helpen, zodat de klus tegen de avond geklaard was. De bewoner van het huis zei op een gegeven moment 'vous êtes vraiment Team Eclairs', jullie werken snel als een bliksemflits, ik had nooit gedacht dat dit op één dag allemaal kon. Samen met de bewoners werken aan de heropbouw, schept een band. Tussen de vrijwilligers en de mensen daar zijn talloze vriendschappen ontstaan. De vereniging draait nog steeds en we willen nog doorgaan tot deze zomer. We rijden met de vrijwilligers

(foto facebook TeamEclairs)



elke zaterdagmorgen samen naar de afgesproken plaats. Daar starten we met een ontbijt tijdens de briefing, waarop wordt afgesproken wie wat zal doen. 's Middags wordt er weer samen gegeten om er dan weer in te vliegen tot zes uur 's avonds. Sponsors financieren al heel wat werkgereedschap, zelfs een aanhangwagen. Wanneer bewoners echt heel weinig middelen hebben, financiert onze organisatie ook het materiaal.

Huurlersblad: Wat is er nu nog nodig?

Philippe: Mensen die kunnen muren bezetten, vloeren leggen, elektriciteit leggen... Uiteraard is ook elke financiële bijdrage welkom.

Wil je contact opnemen of helpen? Je kan Inge en Philippe bereiken via info@TeamEclairs.be of via de Facebook/website www.TeamEclairs.be. Ze gaan nog tot 15 juli 2023 elke zaterdag door, dus zijn vrijwilligers en sponsors nog steeds welkom!

Voucher

Goed voor een leuke € extra!

Leuke
€ extra



Ontdek je voordeel via de QR-code!

Steeds gerust met Ethias
dankzij het Partnership met
de Vlaamse Huurlersbonden



Vraag
vrijblijvend
een offerte

Scan de QR-code,
maak een afspraak in een
kantoor of bel ons
op 011 28 28 00

We zijn er voor je. **ethias**

Ethias nv, rue des Croisiers 24 te 4000 Luik, is een verzekeringsmaatschappij toegelaten in België onder het nr. 0196 en onderworpen aan het Belgisch Recht.
RPR Luik BTW BE 0404.484.654 – IBAN: BE72 0910 0078 4416 – BIC: GKCCBEBB. Publicitair document. Vormt geen contractuele verbintenis. V.U.: Vincent Pécasse.

CYBERAANVAL STAD ANTWERPEN: IMPACT VOOR HUURDERS

Je hebt er wellicht ook over gehoord: in de nacht van 6 december 2022 werd het informaticasysteem van de stad Antwerpen getroffen door een cyberaanval, achteraf opgeëist door hackerscollectief Play. De hacking had een niet te onderschatten impact op de (digitale) dienstverlening van de stad. Tot op vandaag verloopt de dagelijkse werking nog steeds niet optimaal. Ook de dienstverlening van Huurdersbond Antwerpen werd, weliswaar onrechtstreeks, getroffen door de impact van de cyberaanval.



De huurdersbond werkt nauw samen met de stedelijke woondienst in het kader van woonkwaliteitsprocedures of aanvragen van huurtoelages. Voor advies over huurcontracten of de huurwetgeving, of voor bemiddeling bij geschillen tussen huurder en verhuurder, verwijzen de stedelijke woonkantoren stevast naar ons door. Het spreekt dan ook voor zich dat we in onze dagelijkse werking problemen ondervonden om huurders te ondersteunen. Het verloop of het resultaat van woonkwaliteitsprocedures, alsook de toekenning en uitbetaling van huurtoelages, werden door de problematiek in aanzienlijke mate bemoeilijkt.

Ook huurders slachtoffer van de cyberaanval op de stad

In de periode onmiddellijk na de cyberaanval was het moeilijker, zo niet onmogelijk, om een afspraak te maken met het woonkantoor voor bijvoorbeeld een woningcontrole of een aanvraag voor een huursubsidie. Niet veel later werd dat wel opnieuw mogelijk, maar stelden we vast dat veel huurders doorgaans zeer lang moesten wachten op de eigenlijke controle en nadien ook op het resultaat (technisch verslag met advies, besluit tot ongeschikt- en/of onbewoonbaarverklaring, goedkeuring of weigering huursubsidie...). Ook kon de administratie ons geruime tijd geen bestaande verslagen, adviezen of besluiten bezorgen omdat het IT-systeem dit blokkeerde.

In een concrete zaak moest een huurster langer dan twee maanden wachten op een brief van de stad met het resultaat van de woningcontrole, die begin januari had plaatsgevonden. De huurster maakte zich in afwachting van het verslag grote zorgen dat het resultaat slechter zou zijn dan gedacht en zij de woning zou moeten verlaten door een onbewoonbaarver-

klaring. Bovendien wilde ze de eigenaar onmiddellijk in gebreke kunnen stellen zodra zij de vastgestelde gebreken op papier in handen had. Het wachten op alle stukken maakte het in deze context moeilijk om dragen.

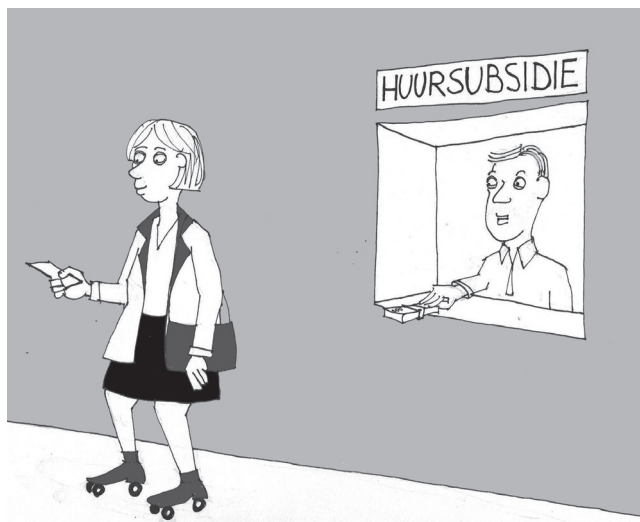
In een ander geval voerde een woningcontroleur op 20 januari een woningonderzoek uit bij een huurder na een aanvraag van een huursubsidie. Van Wonen in Vlaanderen ontving hij op 31 januari reeds een brief waarin werd verklaard dat de huursubsidie werd geweigerd omdat de woning niet beantwoordde aan de minimale vereisten van woningkwaliteit. Er zou een woonkwaliteitsprocedure worden opgestart en de burgemeester zou een advies tot ongeschikt- en/of onbewoonbaarverklaring ontvangen. Vervolgens ontving de huurder van de stad pas op 16 maart een brief waarin werd verwezen naar de uitgevoerde controle op 20 januari en waarbij eindelijk het technisch verslag met de gebreken werd bezorgd, alsook een advies tot ongeschiktheid.

In nog een ander dossier ontving een huurder op 26 januari een brief van Wonen in Vlaanderen met de mededeling dat hij niet in aanmerking kwam voor een huurpremie omdat de woning niet voldeed aan de minimale kwaliteitsvereisten. De stad Antwerpen was op verzoek van de huurder al in november 2022 een procedure over de woonkwaliteit opgestart. In april beschikten zowel huurder als verhuurder echter nog steeds niet over een resultaat van de controle. Navraag bij de stad leerde dat het advies, dat gepaard gaat met een administratieve woonkwaliteitscontrole, nog steeds niet is opgemaakt en het verslag dus nog niet mag worden vrijgegeven.

Gelukkig stellen we vast dat we hoe langer hoe minder signalen en klachten van huurders ontvangen over de bereikbaarheid van de stedelijke woondiensten en beschikbaarheid van officiële documenten. Anders dreigde voor veel huurders een situatie van al te lange rechtsonzekerheid te ontstaan.

WAAROM NEMEN HUURDERS HUN HUURSUBSIDIE OF HUURPREMIE NIET OP?

Veel Vlamingen huren te duur en/of belanden in woningen van slechte kwaliteit. Met de huursubsidie en huurpremie probeert de Vlaamse regering daar een antwoord op te formuleren, maar met beperkt succes. Het Steunpunt Wonen, en meer bepaald onderzoekers Katleen van den Broeck en Diederik Vermeir, zochten uit waarom.



Voor alle duidelijkheid schetsen we nog even het onderscheid tussen de huurpremie en de huursubsidie. Op de huurpremie heb je recht wanneer je vier jaar onafgebroken op de wachtlijst voor een sociale huurwoning staat; op een huursubsidie als je van een aantoonbaar slechte woning naar een goede woning verhuist, wanneer je uit een situatie van dak- of thuisloosheid komt of wanneer je woont in een woning van een sociaal verhuurkantoor (of woonmaatschappij). Er zijn nog heel wat bijkomende voorwaarden aan verbonden.

Eind 2021 ontvingen in Vlaanderen 24.656 huishoudens een huursubsidie en 20.909 huishoudens een huurpremie. Dat is echter maar een fractie van de gezinnen in woonnood op de private huurmarkt, des te meer omdat van die 24.656 huishoudens er 11.871 via een sociaal verhuurkantoor huren. Op de zuiver private huurmarkt kunnen dus 33.694 huishoudens rekenen op een tussenkomst. Wetende dat er ongeveer 250.000 huishoudens in de betaalbaarheidsproblemen zitten, gaat het dus maar over 13 % van wie ondersteuning nodig heeft. Dit onderzoek komt dus niets te vroeg.

Wie krijgt geen huurpremie of huursubsidie?

De onderzoekers vonden drie soorten redenen waarom mensen deze premie of subsidie mislopen. Een eerste reden is dat de huurders geen aanvraag doen omdat ze niet voldoen, of toch minstens niet denken te voldoen aan de voorwaarden, waardoor ze zelfs geen poging wagen. Een tweede reden hangt samen met beoordelingsfouten aan de kant van de organisatie die het recht moet toekennen. Tot slot stellen de onderzoekers ook vast dat de vele voorwaarden huurders ook kunnen uitsluiten. Van

sommige voorwaarden kan zelfs worden afgevraagd of ze wel noodzakelijk zijn. Andere voorwaarden staan dan weer ver af van de realiteit. Zo kan de voorwaarde van de maximale huurprijs, omwille van een beperkt aanbod op bepaalde locaties, een drempel vormen voor de doelgroep om een aanvraag te kunnen indienen. Ook de verplichtingen verbonden aan de inschrijving als kandidaat-sociale huurder zorgen voor extra uitval. Verder vormt de voorwaarde van de woningkwaliteitscontrole een grote drempel. Sneller en meer zekerheid kunnen bieden over de woningkwaliteit van de oude en de nieuwe woning kan dit verhelpen.

Aanbevelingen

Uit het onderzoek komen ook heel wat aanbevelingen naar voren. Zo lijkt het nodig om de huurpremie en huursubsidie beter bekend te maken, met zowel algemene als meer gerichte communicatie. Ook vinden de onderzoekers dat er moet worden geïnvesteerd in het actief zoeken naar en contacteren van mensen die onderbeschermd worden om hun rechten te verkennen en te realiseren. De huurpremie wordt nu al semi-automatisch toegekend. Huishoudens die aan de voorwaarden voldoen, ontvangen een brief, maar dat volstaat in veel gevallen niet. Er wordt voorgesteld om eerst mee te delen dat er zo'n brief zal komen. Er kan ook gebruik worden gemaakt van andere communicatiekanalen. Ook de inhoud van de brieven moet helderder zijn en eventueel kan een QR-code of URL worden toegevoegd naar meer informatie. Ook de aanvraagprocedures moeten eenvoudiger, en wanneer de inkomensvoorwaarde niet wordt gehaald omdat er geen rekening wordt gehouden met het actuele inkomen, zou de administratie Wonen in Vlaanderen daar actief moeten naar informeren.

Professionele ondersteuning om de aanvragen in te dienen en mensen te wijzen op hun rechten, helpt ook. Doordat sociale verhuurkantoren sterk helpen bij de aanvraag, heeft maar liefst 98 % van hun huurders een huursubsidie. Voor huurders op de private huurmarkt zou dit een rol kunnen zijn voor het OCMW. Door gegevensuitwisseling zouden ze bijvoorbeeld kunnen weten wie recht heeft op een huurpremie. Wanneer het OCMW deze mensen contacteert, liefst intensiever dan het louter sturen van een brief, dan zou dit tot een betere rechtenopname leiden. Eventueel kan dit ook een opdracht voor de woonmaatschappij zijn in samenwerking met de lokale welzijnsactoren. Ook bij een aantal voorwaarden, zoals de te lage maximale huurprijzen als voorwaarde, zetten de onderzoekers vraagtekens. Niet te veronachtzamen is ook het kwaliteitsonderzoek dat kan leiden tot een eventuele ongeschikt- of onbewoonbaarheid, met alle gevolgen voor de bewoners van dien. Tot slot wordt ook de verplichte inschrijving bij een domiciliemaatschappij in

vraag gesteld en kan ook de verkorting van de wachttermijn ertoe leiden dat meer mensen een huurpremie krijgen.

Met een stevig onderzoek en een hele rist aanbevelingen in de hand, is het nu aan onze minister van wonen en de volksvertegenwoordigers om dit aan te pakken. De huurdersbonden zullen hier op drukken. Hopelijk kan

je in een van de volgende Huurdersbladen lezen welk gevolg onze politici hieraan geven.

Het volledige onderzoek kan hier worden teruggevonden: <https://steunpunt-wonen.be/onderzoek/ad-hoc-opdrachten/ad-hoc-opdracht-non-take-up-huurpremie-en-huursubsidie/non-take-up-huurpremie-en-huursubsidie/>

Belgian Housing Action Day

Wonen is een basisrecht, maar dat recht staat hoe langer hoe meer onder druk. De vrije huurmarkt slaagt er al lang niet meer in iedereen een deftig dak boven het hoofd te bieden. Steeds meer mensen worden aan hun lot overgelaten en vallen gewoonweg uit de boot. Duizenden mensen slapen elke dag op straat, kunnen niet langer de huur betalen of leven in ongezonde of te kleine woningen. Huurders hebben doodse schrik om te worden opgezegd omdat de zoektocht naar een nieuwe woning een onmogelijke opdracht is geworden.

Op 26 maart 2023 vond de Housing Action Day plaats. Op die dag kwamen overal in Europa voorvechters voor het recht op wonen op straat. Ook in Brussel, waar zowel Brusselse, Waalse als Vlaamse actievoerders van zich lieten horen. Ondanks het natte en druilige weer, verzamelden opnieuw duizend mensen met bijna evenveel slogans bij het metrostation Graaf van Vlaanderen in hartje Molenbeek voor de start van de betoging. Verschillende organisaties namen het woord. Er werd onder meer gepleit voor een onmiddellijke verlaging en omkadering van de huurprijzen, een stopzetting van de talloze uithuiszettingen, een einde aan speculatieve leegstand en een massale bouw en renovatie van sociale huurwoningen.



AFSCHEID VAN GEERT INSLEGERS, ICOON VAN DE VLAAMSE HUURDEBEGEWING

Nagenoeg niemand die in de huurdersbond werkt, heeft de periode gekend waarin Geert Inslegers niet actief was in de huurdersbeweging. Hij is zijn loopbaan begonnen in de Gentse huurdersbond. Al vrij snel ontpopte hij zich tot bezieler van de Vlaamse huurdersbeweging. Onder zijn vleugels werd die geprofessionaliseerd tot een beweging die meetelt in het Vlaamse woon- en huurbeleid. Heel zijn carrière ijverde hij voor een betere bescherming van de huurder. Maar door zijn pensioen is hier nu een einde aan gekomen. Geert werd op 27 april 2023 gevierd met een feestelijk overzichtsinterview en receptie met tal van medewerkers van de huurdersbonden, sociale huurders, academici en beleidsmedewerkers met wie hij ooit intens heeft samengewerkt. Bernard Hubeau, die ook mee aan tafel zat, pleitte, naar analogie van de klimaatcoalitie, voor een heuse wooncoalitie. De eerste stappen zijn hiervoor trouwens al gezet met de Woonzaak. En we hoeven inderdaad geen schrik te hebben om gerechtelijke procedures tegen de overheid op te starten, zoals met de Woonzaak of in de sociale huur. Een waardig afscheidsinterview in het Huurdersblad, waarvoor Geert ook decennialang heeft geschreven, mocht niet ontbreken.

Huurdersblad: Je gaf ook huuradvies. Is dat nu nog hetzelfde als toen?

Geert Inslegers: Dat is vooral complexer geworden, wat veel te maken heeft met de regelgeving zelf. In de private huur is er gewoon heel wat bijgekomen. Dan denk ik bijvoorbeeld aan de kwaliteitsnormen. In mijn beginperiode waren die er niet en was er nog geen sprake van dat een woning die je als hoofdverblijfplaats huurde, daadwerkelijk bewoonbaar moest zijn. Zoiets behoorde niet tot de essentie van een huur-overeenkomst. Dat is toch ten goede geëvolueerd, net zoals de woonzekerheid. Ook is er de Europese regelgeving rond klimaat en energie bijgekomen. Ook de sociale huurglementering was toen nog behapbaar. Het was zelfs mogelijk om er een boek over te schrijven. Dat is vandaag quasi onmogelijk. Niet alleen heeft elke gemeente en elke sociale huisvestingsmaatschappij nu eigen, afwijkende toewijzingsregels, maar is er ook een tsunami van nieuwe regels bijgekomen. Dat het zo complex is en vol zit met allerlei controlemechanismen, heeft voor een groot deel te maken met het ideologisch uitvergrooten van de fraudeproblematiek.

Huurdersblad: Je was nauw betrokken bij de toenadering van de verschillende huurdersbewegingen tot één bondmodel. Hoe ben je er precies in geslaagd dat we nu kunnen buitenkomen als één huurdersbond?

Geert Inslegers: Dat is natuurlijk niet alleen mijn verdienste maar ook van al die groepen die bereid waren om naar elkaar toe te groeien. Eerder dan op formele samenwerkingsverbanden te focussen, heb ik eerst gekeken naar wat er allemaal gezamenlijk kon worden gedaan: vormingen, het voeren van acties, werken aan het Huurders-



overzichtsinterview

Huurdersblad: Wanneer is je carrière bij de huurdersbond begonnen?

Geert Inslegers: Na eerst een tijdje actief te zijn geweest in de rechtswinkel in Eeklo, ben ik in 1989 in de huurdersbond in Gent begonnen. Daar gaf ik huuradvies en schreef

mee voor het Huurdersblad. Maar ik kreeg ook de uitdrukkelijke taak mee om de verschillende huurdersbonden in Vlaanderen op één lijn te krijgen en te laten samenwerken. Die werkten toen nog allemaal los van elkaar.

Huurdersbeweging weegt op het woonbeleid

geert inslegers (links) en bernard hubeau



blad, overleggen hoe elke huurdersbond het huuradvies beter op elkaar kon afstemmen... Iedereen zag wel in dat samenwerken alleen maar voordelen had.

Erkenning huurdersbonden via de Vlaamse Wooncode

Geert Inslegers: Misschien nog belangrijker in dit hele plaatje was toenmalig Vlaams minister van huisvesting, Norbert De Batselier (toen *sp*, nu Vooruit). Die wou komaf maken met telkens nieuwe koterijen aan de bestaande regels toe te voegen, zoals zijn voorgangers hadden gedaan. Hij gaf Luc Goossens, professor woonsociologie en een naam die we nog zullen tegenkomen als belangrijk figuur voor de huurdersbeweging, opdracht om een advies uit te werken voor de opmaak van de Vlaamse Wooncode als basisregelgeving voor het Vlaamse woonbeleid. Daarin kwam alles aan bod: de woonkwaliteitsnormen, de sociale woonorganisaties, het sociale huurstelsel, de huursubsidie en de renovatiepremie, sociale leningen en sociale koopwoningen... tot en met de rol van de lokale besturen in het Vlaamse woonbeleid. Men stelde ook vast dat de private huurmarkt stiefmoederlijk werd behandeld. Een oplossing hiervoor was de erkenning en subsidiëring van de

huurdersbonden.

Huurdersblad: *Ik meen me te herinneren dat toen ook de sociale verhuurkantoren (svk's) erkend werden, niet?*

Geert Inslegers: Dat klopt. Naast de huurdersbonden waren de svk's een tweede speler op de private huurmarkt. Dat waren welzijnsorganisaties die vaststelden dat hun cliënteel nauwelijks aan de bak kwam in de sociale huisvesting en daarom op de private huurmarkt was aangewezen, met alle problemen van dien. Zo is het systeem ontstaan om als svk zelf een woning op die private markt te huren en die dan aan billijke voorwaarden met een grotere woonzekerheid door te verhuren. De huurdersbonden en de svk's hebben elkaar toen gevonden. Je had dus niet enkel een samenwerking tussen de huurdersbonden onderling, maar ook een samenwerking en wisselwerking tussen huurdersbonden en svk's. En zo kreeg het Vlaamse woonbeleid er in 1995 een speler bij die toch het een en ander heeft teweeggebracht. Die nieuwe speler was het Vlaams Overleg Bewonersbelangen (vob).

Geert Inslegers: Enkele mensen die een belangrijke rol hebben gespeeld in de huurdersbeweging, tekenden mee aan de uitwerking van de Vlaamse Wooncode, zoals Bernard Hubeau, Hugo Beersman, Johan Vandenberghe en Luc Goossens. Vooral die laatste vond dat het Vlaamse woonbeleid aan een zekere beleidsfilosofie ontbrak. Er was amper aandacht voor de private huurmarkt en veel vrijheid voor de sociale huisvestingsmaatschappijen. Verder adviseerde die wooncodecommissie ook de oprichting van een Vlaamse Woonraad, waarin we als vob en later als het Vlaams Huurdersplatform (vhp) ook zetelden. Die Woonraad heeft ook de perverse gevolgen van de woonbonus aangekaart. Die woonbonus kwam eigenlijk neer op een fiscaal cadeau voor de verkoper en niet voor de koper omdat die de woningprijzen opdreef, waarvan de huurder trouwens ook tweemaal de dupe was. Een eerste maal omdat hij geen vergelijkbare toelage als die woonbonus kreeg, en een tweede maal omdat de huurprijzen de stijging van de woningprijzen volgden. Niet alleen misliep de huurder deze belangrijke overheidssubsidie, maar moest hij er dus ook nog eens het gelag van betalen. Plus dat de woonbonus gaten in de begroting sloeg. Ons voorstel sloeg in als een bom, maar gaandeweg is toch het besef gegroeid dat de woonbonus echt moest worden afgebouwd. De Woonraad heeft toen geadviseerd dat al dat vrijgekomen geld zou worden geïnvesteerd in woningkwaliteit en meer sociale woningen, wat jammer genoeg niet is gebeurd. Het kwam gewoon neer op een pure besparingsoperatie. Ik vind het ook bijzonder jammer dat de huidige Vlaamse regering bij haar aantreden heeft beslist om de Woonraad op te doeken.

Huurdersblad: *Maar er is hoe dan ook veel gebeurd op het huurterrein?*

Geert Inslegers: Sinds 1984 was er de



huurwet Gol van de hand van toenmalig Franstalig liberaal minister Jean Gol. Die wilde de huurwet, na de batterij tijdelijke huurwetten waarin de overheid onder meer de huurprijzen bevroor, zo veel mogelijk liberaliseren, met zo weinig mogelijk overheidstussenkomst. Een vrije markt zou automatisch leiden tot een goede kwaliteit en betaalbare woningen. Hoe minder de overheid tussenkomt, hoe aantrekkelijker het is om te investeren in die huurmarkt, luidde zijn redenering. Het tegendeel bleek waar. We hebben toen aangetoond dat de markt zonder regulering ontspoorde en dat er net meer overheidstussenkomst nodig is. Nu staan we toch heel wat verder als het om de woningkwaliteit en de handhaving ervan gaat. Dat is de verdienste van de mensen die ik net heb vernoemd. De woonzekerheid is er sinds de komst van de woninghuurwet in 1991 opmerkelijk op verbeterd. We hebben zeker niet alles binnengekregen, maar je kan wel zeggen dat de huurder nu juridisch beter beschermd is dan in 1984, wat niet betekent dat alle problemen van de baan zijn. Sommige zijn integendeel zelfs verergerd.

Huurdersblad: Ja, zoals?

Geert Inslegers: Sociaaleconomisch zwakke groepen worden systematisch uitgesloten van de private huurmarkt en vinden

nog maar zeer moeilijk een huurwoning. Dan denk ik aan mensen met een vervangingsinkomen of leefloon. Mensen met een migratieachtergrond worden soms ronduit gediscrimineerd. De toegang tot de private huurmarkt is er dus niet op verbeterd. Een tweede problematiek die daar sterk mee is verbonden, is de betaalbaarheid. In 1985 werd het al als problematisch ervaren als je een vijfde van je inkomen aan de huur besteedde. Vandaag is die grens opgeklommen tot zelfs 40 %. 37 % van de huurders houdt na het betalen van de huur te weinig over om nog leefbaar te kunnen rondkomen. Dat is deels een inkomensproblematiek, maar wel degelijk ook een betaalbaarheidsproblematiek bij de huur.

Ontmanteling Vlaams Overleg Bewonersbelangen

Huurdersblad: Het vob bestaat vandaag niet meer...

Geert Inslegers: Op een gegeven moment vond men dat de svk's niet door dezelfde structuur als die van de huurdersbonden konden worden ondersteund. Daar was vanuit de politiek heel wat om te doen. En hoewel de svk's maar een fractie van het aantal woningen beheerde in vergelijking

met die van de traditionele sociale huisvestingsmaatschappijen, stonden verschillende politieke kringen heel erg argwanend tegenover die svk's, die door die klassieke sociale huisvestingsmaatschappijen werden beschouwd als een concurrentiële speler om subsidies binnen te rijden. En dus moesten die weg bij ons. Maar we hebben van de nood een deugd gemaakt. Om ons duidelijker te profileren, werden we niet langer een bewonersbeweging maar een huurdersbeweging, die we trouwens eigenlijk wel al waren. Vandaar de naamsverandering naar het Vlaams Huurdersplatform (vhp), een belangenorganisatie voor de huurdersbonden, en met een nieuwe, bijkomende opdracht: de ondersteuning van sociale huurders en sociale huurdersgroepen (vivas), met een jaarlijks bewonerscongres waar de sociale huurder centraal staat.

Huurdersblad: Waar staan we nu?

Geert Inslegers: Ik vind het ongelooflijk belangrijk dat je als huurdersbond al zolang bestaat en je dus geen eendagsvlieg meer bent. Andere organisaties weten dat de huurdersbeweging een beweging is waar je rekening mee moet houden. In de Vlaamse Woonraad werd er wel degelijk ook naar ons geluisterd. Er is nu niemand die ons nog in vraag stelt. Dat was vroeger anders. Op een gegeven moment, amper enkele jaren na de eerste erkenning, rezen er zelfs twijfels of een huurdersbond wel nodig was, en of huurders niet gewoon bij de advocatuur terecht konden met hun vragen en problemen. Het is de verdienste geweest van onder meer Bernard Hubeau die veel heeft gedaan voor een degelijk onderbouwde eerstelijnsbijstand door de huurdersbonden zodat we ook die bedreiging hebben kunnen keren. En van Luc Goossens, die de basis heeft gelegd voor een geprofessionaliseerde huurdersbeweging binnen het Vlaamse woonland-schap. Huurders weten dat ze voor hun huurvragen gewoon bij ons terecht kunnen. En laat ik natuurlijk niet alle medewerkers van de huurdersbonden, onder wie ook de

vrijwilligers, vergeten. En ook niet Johan Vande Lanotte en Tjeu Delanotte die voor mij de omvorming van de wetwinkelbeweging naar de huurdersbonden in een definitieve plooi hebben gelegd.

Vormen van huurprijsregulering

Huurdersblad: *Wat brengt de toekomst nog, denk je?*

Geert Inslegers: Iedereen ziet nu wel in dat overheidstussenkomst in de private huur nodig is. Dan denk ik aan de financiële gevolgen van de nakende klimaattransitie voor de huurder. De private huurmarkt hinkt hier al achterop. Hoe ga je huurwoningen energiezuinig maken zonder financiële tegemoetkomingen? Zelfs voor een meerderheid van de eigenaars-bewoners lukt dit niet zonder subsidies. Maar voor hen is er ondertussen wel de VerbouwLening en VerbouwPremie. Andermaal blijft de huurder hier – letterlijk – nog te veel in de kou staan. Verhuurders zijn niet erg happig om te investeren in de kwaliteit en energiezuinigheid van de huurwoning. En dat betekent mijns inziens dat men op termijn niet anders zal kunnen dan vormen van huurprijsregulering in te voeren. Een eerste, zij het voorzichtige stap

werd afgelopen oktober al gezet door de bevrozing van de huurprijsindexering voor slecht geïsoleerde huurwoningen. Huurprijsregulering zie je trouwens ook elders in Europa weer opkomen. Je moet dit wel op een verstandige manier aanpakken om te vermijden dat de markt ineenschrompelt. Je zou een systeem kunnen uitwerken waarbij de verhuurder minder wordt belast als hij investeert in de woning en die met woonzekerheid en met een goede kwaliteit verhuurt aan een billijke prijs. Op die manier moedig je juist investeringen aan.

Huurdersblad: *En hoe zit het met je visie op de sociale huur?*

Geert Inslegers: De laatste jaren wordt de sociale huurder in het verdomhoekje gezet als een frauderende en werkonwillige huurder met eigendommen in het buitenland, of huurders met te veel geld op hun spaarboekje. Dat is een pijnlijke zaak. De sociale huurder voelt zich nu gechargeerd door een minister die net voor hem zou moeten opkomen. Ik vrees dat dit zal leiden tot een sociale en politieke strijd waarbij zelfs huurders tegen elkaar worden opgezet. Het doet me denken aan de toeslagenaffaire in Nederland, waar mensen ervan werden verdacht, ten onrechte bleek achteraf, met allerlei subsidies te hebben gefraudeerd en

waarbij de Nederlandse belastingdienst ten onrechte allerlei gezins- en huurtoelagen terugvorderde. Hierdoor zijn er mensen in de armoede beland en werden hun kinderen zelfs geplaatst. Nu wordt dit beschouwd als een van de schandvlekken uit de Nederlandse politiek. Het zou me niet verbazen dat we later ook op dezelfde manier zullen terugkijken op wat er bij ons nu allemaal in de sociale huur gebeurt. Door de schaarste aan sociale woningen en de voorrang voor eigen bewoners zet je huurders tegen elkaar op, en zo iets is nadelig voor alle huurders. Maar ik hoop en denk dat de al te ingewikkelde regelgeving en het wantrouwen jegens de sociale huurder (en nu ook de sociale verhuurder) toch nog zal worden gecorrigeerd.

Huurdersblad: *Slotvraagje. Ga je dit allemaal vanuit de zijlijn blijven volgen?*

Geert Inslegers: Dat denk ik wel, wat niet betekent dat ik me ga blijven mengen. Het is nu aan de volgende generatie. Voor mijn tijd waren dat onder meer Johan Vande Lanotte en Bernard Hubeau die mede aan de wieg stonden van de wetwinkelbeweging, voorloper van de huurdersbonden. Nu is het aan de collega's van het vhp, om de bestaande en nieuwe paden te bewandelen.



ADRESWIJZIGING

Huren heet flexibel te zijn. Als je veel belang hecht aan je vrijheid en je niet de gewoonte hebt lang op eenzelfde adres te blijven wonen en je dus allesbehalve honkvast bent, is huren wellicht de beste optie voor jou. Alleen is huren voor velen onder ons geen vrije keuze maar een bittere noodzaak. Niet iedereen zweert bij een nomadenbestaan. Ook huurders kunnen een sedentair leven verkiezen. Dan kan verplicht verhuizen tot een ware nachtmerrie worden. Moet je je nu heus opnieuw doorheen al die papieren en digitale rompslomp murwen? Gelukkig volstaat een mailtje naar je plaatselijke huurdersbond opdat het Huurdersblad zijn weg naar je nieuwe woonplaats vindt. Vergeet niet je lidnummer en je oud en nieuw adres door te geven.

DE HUURDESBONDEN AAN HET WERK IN 2022

Ook in 2022 hadden de huurdersbonden de handen vol. De medewerkers behandelden 16.965 dossiers en hadden 42.670 adviescontacten. Daarnaast vonden er nog heel wat niet geregistreerde contacten via mail of telefoon plaats. De gedeeltelijke blokkering van de indexering in oktober zorgde voor heel wat vragen.

Werking

Dank zij een gemeenschappelijk registratieprogramma van de vijf Vlaamse huurdersbonden, hebben we zicht op het aantal huurders die elk jaar advies vragen en waarover. Doordat we in 2020 en 2021 met de covid-pandemie te maken kregen, konden veel vrije spreekuren toen niet doorgaan. In 2022 speelde dat veel minder een rol, waardoor we een toename van 8 % dossiers vaststemma. Zowat één derde van de vragen ging in 2022 over de duur en de opzegging van het huurcontract. Drie op de tien vragen had te maken met de woonkwaliteit en een kwart van de vragen ging over de financiële aspecten van het huren. Opvallend, maar niet verrassend, is dat er veel meer vragen binnenrolden over de indexering.

Trends

Doordat we al vele jaren na elkaar belangrijke elementen uit het huurcontract bevragen en bijhouden, kunnen we ook trends op de huurmarkt waarnemen. Zo weten we dat huurders vooral contracten van korte duur sluiten. Vaak niet omdat ze dat zelf willen, maar vooral omdat verhuurders liever contracten van korte duur aanbieden. Dat zorgt echter voor veel woononzekerheid bij huurders. Opvallend is dat sinds 2019, toen



het Vlaams woninghuurdecreet in werking trad, het aantal kortlopende huurcontracten nog toenam tot maar liefst 58 % van alle gesloten contracten. Nochtans was het net de bedoeling om de woonzekerheid te versterken. Daarnaast stellen we vast dat maar 40 % van de huurders weet dat hun huurcontract geregistreerd is. Amper 7,5 % is zeker dat het contract niet is geregistreerd en meer dan de helft van de huurders heeft er helemaal het raden naar. Nochtans is dit cruciaal, gezien de gevolgen bij een eventuele opzegging. Het zou goed zijn mochten huurders door hun verhuurders op de hoogte gesteld worden wanneer de registratie plaatsvond. Wat de huurprijzen betreft, stellen we vast dat de huurders die bij de huurdersbond langskwamen, in 2022 gemiddeld 678 euro betaalden, zonder extra kosten en lasten en zonder energiefacturen. Traditioneel vinden we de hoogste huurprijzen terug in Vlaams-Brabant, terwijl de huurprijzen het laagst zijn in West-Vlaanderen.

Lees het volledige verslag op onze website.

WOONZAAK

In juni start Woonzaak met Woonspraak: een podcast over wonen in Vlaanderen. In verschillende afleveringen bespreken we samen met onderzoekers, mensen uit het middenveld en bewoners het Vlaamse woonbeleid, gepresenteerd door Steven Vanden Bussche.

Volg Woonzaak op Spotify of YouTube om geen aflevering te missen of blijf op de hoogte van Woonzaak op Facebook, Twitter of Instagram.

www.woonzaak.be

DE HUURWONING IN DE ZOMER

Elk jaar verwelkomen weermannen en -vrouwen de komst van de zomer op de eerste junidag, terwijl anderen stellen dat de zomer eigenlijk een paar weken later begint, namelijk met de zomerzonnewende op 21 juni. Maar wie heeft er nu gelijk wat betreft het begin en einde van de seizoenen? Dat hangt ervan af aan wie je het vraagt. Seizoenen worden namelijk op twee verschillende manieren bepaald. Je hebt het astronomische seizoen, dat berust op de positie van de aarde in haar baan rond de zon, en je hebt het meteorologische seizoen, dat berust op de seizoensgebonden verschuiving in de gemiddelde maandtemperatuur op aarde.

Welke aanvangsdatum je er ook op plakt en hoewel het dan ook stevig kan onweren, wordt de zomer doorgaans ervaren als een prettig seizoen. Het is heerlijk warm, je kan al eens buiten eten en het is aangenaam vertoeven onder de schaduw van de lommerrijke bomen in het park. Zomer, dat is ook de joelende kinderen met de kwispelende hond op het kraaknette gazon.

Ondraaglijk warm in huis?

Maar wat betekent de zomer voor je huurwoning? Wordt het binnen niet te warm? Bij gezond en prettig wonen hoort ook een aangename binnentemperatuur. De laatste jaren neemt de zogenaamde hittestress toe. Wat als



het binnen verzengend heet is? Is een veel te warme woning een kwaliteitsgebrek? Als we bij de minimale kwaliteitsvereisten van de Vlaamse Codex Wonen de energetische prestatie van de woning bekijken, heeft men het enkel over isolatie (dakisolatie en dubbel glas) maar niet over ventilatie. Isolatie helpt om de warmte in de winter binnen te houden, waardoor je op de stookkosten kan besparen. Kan een doorgedreven isolatie de warmte tijdens de zomer ook buitenhouden? Wanneer de warmte eenmaal binnen is, is het net lastig om een goed geïsoleerde woning af te koelen.

De luchtkwaliteit komt wel aan bod in de minimale kwaliteitsvereisten: de woning moet voldoende kunnen worden verlucht. Maar het gevaar is dat je op die manier warmere lucht binnenhaalt. Vandaar dat je pas moet verluchten zodra de buitentemperatuur lager is dan de temperatuur binnen. Zet 's avonds en zelfs 's nachts (als dit veilig is) ramen (en deuren) open om zo de koele lucht binnen te laten. De warmte binnen zal zo wat afkoelen. Een ventilator kan helpen om de frisse lucht beter te verspreiden. Een fles met bevroren water voor de ventilator maakt de verspreide lucht ook koeler. Je kan ook een losse airconditioner kopen, maar veel van deze apparaten doen minder dan wat ze beloven. Bovendien verbruiken ze veel energie. Zware gordijnen voor de ramen helpen ook om de hitte voor een stuk buiten te houden. Hou ramen en deuren dicht overdag. Beperk je energieverbruik, want de meeste energie wordt omgezet in warmte. En als je een reden nodig heb voor nog eens een extra barbecue, weet dat



buiten afkoelen onder het lommer van de natuur.

de kookplaat voor extra warmte in huis zorgt: kook daarom buiten. Ook picknicken in een park in de buurt kan een fijne lunch opleveren voor mensen die het met minder buitenruimte moeten doen.

Ventileren dan maar?

Het verhelpen van oververhitting is niet zo evident. Vaak gaat dit ook gepaard met een stevige investering. Je kan de verhuurder niet verplichten om de woning van een vaste airco of een balansventilatie te voorzien. Airconditioners zijn trouwens niet milieuvriendelijk omdat er voor het koudemiddel fluorkoolwaterstoffen worden gebruikt en dat zijn broeikasgassen. Recente airco's gebruiken gelukkig een ander soort koudemiddel dat minder schadelijk is voor het milieu. Ze verbruiken wel heel veel elektriciteit. Opletten dus voor het capaciteitsstarief (zie pagina 6 van dit nummer). Balansventilatie zuigt schone lucht van buiten aan en voert de vervuilde lucht van binnen af. Vaak zijn deze systemen ook voorzien van een warmte-terugwin-unit. De koude lucht van buiten wordt dan opgewarmd met de warmte van de lucht die wordt afgevoerd. In de zomer keert het systeem om en wordt de warme buitenlucht afgekoeld. Maar zoiets behoort dus nog niet tot de minimale kwaliteitsvereisten.

Deze spreekuren kunnen soms veranderen van moment of adres. Check altijd de website van de huurdersbonden voor de meest recente informatie (www.huurdersbond.be).

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 dinsdagnamiddag van 13 tot 15.30 u, na afspraak (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 25 € per jaar (steunende leden 35 €), te betalen tijdens de spreekuren of door storting op rekeningnummer BE55 8802 5474 1144. Telefoneren kan tussen 9.30 u en 12.30 u.

STEUNPUNT WAASLAND

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

Spreekuren

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

Leden Men kan lid worden door storting van 25 € 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 en 20 u (nieuw!) na afspraak
- Lier* › elke tweede en vierde donderdag van 10 tot 12 u (nieuw adres: Sociaal Huis Lier, Dungenhoefsite, 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 en andere weken op donderdag van 10 tot 12u (Sociaal Huis, Lange Schipstraat 27, Mechelen)

Leden Het lidgeld bedraagt 25 € per jaar (rekeningnummer BE28 6528 4172 1020).

STEUNPUNT TURNHOUT

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

Spreekuren

- Turnhout* › op afspraak tussen 9 en 12 u (behalve woensdag) en open spreekuur op maandagavond van 17 tot 19 u (andere locatie: 't Antwoord, Otterstraat 114, Turnhout)
- Mol* › elke maandag van 13.30 tot 15.30 u (Sociaal Huis, Welzijnsite Ter Hove, Jacob Smitslaan 24)
- Geel* › elke tweede en vierde dinsdag van 9.30 tot 12 u (Sociaal huis, J.B. Stessensstraat 69)

Leden Het lidgeld bedraagt 25 €, 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

Spreekuren

- 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)