



PB- PP
BELGIE(N) - BELGIQUE

Huurdersblad 258

**Huursubsidie
ten onrechte
geweigerd – 6**

**Huurwoning
vs. komende
verkiezingen – 8**

**Verschillende
invulling EPC – 16**

Maai mei niet – 18

Hb **Huurdersbond**

Het Huurdersblad verschijnt driemaandelijks • **Editie
maart - april - mei 2024** • Erkenningsnr. P802005
Afgiftekantoor Antwerpen X • v.u. Filip Tollenaere,
Grondwetlaan 56b, 9040 Sint-Amandsberg

Verkiezingskoorts

STANDPUNT

Slaan we er de dikke digitale Van Dale op na, dan heeft 'koorts' twee betekenissen. In zijn meest gebruikte vorm betekent het dat een lichaam een te hoge temperatuur heeft als aanwijzing dat er iets niet helemaal pluis is. In een tweede definitie betekent koorts 'een toestand van opwinding, hartstocht'. Beide interpretaties zijn van toepassing in verkiezingstijden, vaak beschreven als hoogtepunt van de democratie.

Het lijkt misschien nog ver, maar op 9 juni van dit jaar mogen we met zijn allen opnieuw naar het stemhokje. Het is dankzij verkiezingen dat we een nieuwe kans krijgen om ons verziekte woonbeleid anders vorm te geven. Te veel mensen betalen te hoge huurprijzen, hebben onzekere huurcontracten of wonen op plekken die ongezond of onveilig zijn. Er is discriminatie, de huurwaarborg neertellen kost alle moeite van de wereld en er zijn veel te weinig sociale woningen. Wie kandideert voor een

sociale woning of wie sociale huurder is, wordt bijna bij voorbaat gezien als profiteur of fraudeur. Dat moet en kan anders.

Huurders in kwetsbare woonposities voelen zich vaak machteloos. Elke dag opnieuw is het zoeken naar oplossingen om voldoende centen bijeen te sprokkelen om de huur te betalen of om je toch een beetje thuis te voelen in een slechte woning. Zo bevinden er zich in Vlaanderen 250.000 alleenstaanden en gezinnen in dergelijke situaties. Het is duidelijk dat de steeds langer durende wooncrisis een maatschappelijk struikelblok is en geen louter individueel probleem. Net daarom is 9 juni zo'n belangrijke dag. We krijgen de kans om te stemmen voor die mensen en partijen die daadwerkelijk iets aan de huurmarkt willen doen.

De huurdersbonden reiken zelf heel wat maatregelen aan om de positie van huurders te versterken. Je kan die verder in dit Huurdersblad lezen. Het vertrekpunt is uiteraard het *Recht op Wonen*. Het eindpunt is een rechtvaardig woonbeleid waar iedereen kan beschikken over een aangepaste woning, van goede kwaliteit, in een behoorlijke woonomgeving, tegen een betaalbare prijs en met woonzekerheid.

Wij bezorgen onze standpunten aan de verschillende politieke partijen met de vraag om hier rekening mee te houden wanneer ze na de verkiezingen een regeerakkoord sluiten. Maar ook die politieke partijen hebben elk hun eigen visie op de woonthematiek. We vinden het belangrijk dat die visie goed gekend is bij de huurders en bij onze lezers. Dat is de reden dat we die partijen vroegen om hun visie in dit Huurdersblad toe te lichten.

Vind je de woonthematiek belangrijk en wil je een geïnformeerde stem uitbrengen bij de belangrijke verkiezingen van 9 juni? Dan ben je in dit Huurdersblad dus aan het juiste adres.



Huurdersblad is een uitgave van de huurdersbonden. Leden ontvangen dit blad gratis. Niet-leden kunnen het blad verkrijgen aan 10 euro voor een jaarabonnement (Gasstraat 12, 2060 Antwerpen, rknr. IBAN: BE26 0013 4010 6429, BIC: GEBABEBB, met vermelding: abonnement Huurdersblad).

REDACTIE • Grondwetlaan 56 b,
9040 Sint-Amandsberg
info@vlaamshuurdersplatform.be

Nik Somers, Filip Tollenaere, Joy Verstichele en Sara Waelbers zorgden deze keer voor de huuractualiteiten, Tom nam de huuraafbeeldingen voor zijn rekening.

Ook deze keer worden iets meer dan 17.000 exemplaren van dit nummer in omloop gebracht. Wil je het Huurdersblad voortaan digitaal of opnieuw op papier ontvangen, stuur dan een mailtje naar je plaatselijke huurdersbond.

Houd de tweede helft van juni 2024 nauwlettend in de gaten want dan wordt het nieuwe Huurdersblad (nummer 259 all) verwacht.

Vormgeving & druk • EPO-drukkerij,
www.drukkerij-epo.be

Foto voorpagina en hierboven • de huurwoning vs. aankomende verkiezingen

 www.huurdersbond.be

Rechtbanken over ongeschikte en/of onbewoonbare huurwoningen bij aanvang huur

RECHTSPRAAK

Elke huurwoning moet beantwoorden aan de minimale kwaliteitsvereisten van de Vlaamse Codex Wonen. Wanneer dit niet het geval is, en het niet mogelijk is om met de verhuurder een goede minnelijke oplossing uit te werken, kan de huurder twee wegen inslaan.

Ofwel vraagt hij bij de gemeente een woonkwaliteitsonderzoek aan. Er wordt dan een procedure tot ongeschikt- en/of onbewoonbaarheid opgestart. De overheid ziet erop toe dat de nodige werken gebeuren en dat de woning ondertussen niet verder wordt verhuurd. De gewestelijke woonkwaliteitsnormen zijn van openbare orde zodat de verhuurder zelfs strafrechtelijke sancties riskeert.

Ofwel (of erna) legt de huurder de zaak voor aan de vrederechter voor een beslissing over de gevolgen voor het huurcontract en de financiële gevolgen. Het Vlaams woninghuurdecreet legt de sanctie vast wanneer de verhuurder zijn leveringsplicht niet is nagekomen en de woning van bij de aanvang niet voldeed aan de kwaliteitsnormen. De rechter moet in dit geval het huurcontract nietig verklaren. Dit maakt dat de huurder in theorie kan vertrekken en niet langer huur is verschuldigd. Als gevolg van de nietigheid moeten de huurgelden hem worden terugbetaald. Maar in het woninghuurdecreet staat ook dat de huurder dan toch een bezettingsvergoeding kan worden opgelegd, die gebaseerd is op de objectieve huurwaarde die op haar beurt afhankelijk is van de gebreken, en waarbij de huurder ook het recht heeft om schadevergoeding te eisen.

Hoewel de nietigheidssanctie een verbetering tegenover vroeger is, leert de praktijk leert dat de rechtspraak hierover heel uiteenlopend is. We analyseerden daarom een vijftigtal recente rechterlijke beslissingen. We zien dat sommige rechters de vaststellingen in het technisch verslag of de beslissing tot ongeschikt- en/of onbewoonbaarheid aanvaarden als bewijs van de gebreken om de nietigheid uit te spreken, maar ook als voldoende bewijs van genotsderving, en een bezettingsvergoeding opleggen die lager is dan de huurprijs. Sommige rechters ken-

nen zelfs geen enkele bezettingsvergoeding toe, waarbij de huurder dan alle betaalde huurgelden terugkrijgt. Andere rechters verklaren daarentegen de huurovereenkomst weliswaar nietig, maar geven geen enkele vorm van compensatie voor het geleden mindergenot wanneer de huurder daarvoor geen bijkomende bewijsstukken voorlegt. Deze rechters leggen een bezettingsvergoeding op gelijk aan de huur. Ook over de vergoeding van andere schade is de rechtspraak hopeloos verdeeld. Sommige rechters aanvaarden de onbewoonbaarverklaring op zich als bewijs dat de huurder vroegd moet of mag vertrekken en recht heeft op een vergoeding voor zijn verhuis- en herhuisvestingskosten en compensatie van niet toegekende huurtoelagen. Anderen wijzen dit af wanneer ze geen bijkomend bewijs zien.



Hoe kan de huurder de rechter nu overtuigen? Heel belangrijk is

dat hij moet kunnen aantonen **1** dat de woning van bij de aanvang niet aan de kwaliteitsnormen voldeed, **2** dat hij zelf zijn onderhouds- en verwittigingsplicht (meldingsplicht) heeft nageleefd, en **3** dat de geleden schade werd veroorzaakt door de fout of nalatigheid van de verhuurder.

Stuur de verhuurder daarom zo snel mogelijk (verschillende) ingebrekestelling(en), bij voorkeur aangetekend om dit later nog te kunnen bewijzen mocht dit nodig zijn. Vervolgens is het belangrijk om de juiste zaken te vorderen bij de rechter, en voldoende bewijsstukken voor te leggen: de ingebrekestelling(en), het bewijs van verminderd huurgenoet, mogelijke verhoogde stookkosten, attesten van wat niet werkte, reden waarom de huurder nog in de woning is gebleven (moeite om een andere woning te vinden), mogelijke schade aan persoonlijke bezittingen, het bewijs dat de verhuizing veel vroeger moest dan gepland, eventuele herhuisvestingskosten en kosten voor tijdelijke opvang, een hogere huurprijs voor de nieuwe woning, de weigering of schorsing van de huursubsidie of huurpremie...

Maar vooral: vraag tijdig raad aan je huurdersbond en/of je advocaat.

Wie heeft gelijk / wie krijgt gelijk?

Een zilte zoete geur van ontbinding, verrotting en bederf teistert nu al enkele weken het bezoekerstoilet. Hoe ga je daarmee om als je genodigden aankondigen zich even discreet te willen terugtrekken? En vooral, hoe verwoord je dat in de communicatie met de verhuurder? Of nodig je hem beter zelf uit voor een geurtest ter plaatse? En ook bij andere huurproblemen helpt de huurdersbond je graag op weg.

De huur van een verdieping boven een winkel

Mireille moet door omstandigheden even door een moeilijke huisvestingsperiode. Ze heeft dringend een nieuw en vooral goedkoop dak boven het hoofd nodig. Telkens wanneer ze door het centrum van haar dorp wandelt, valt het haar op dat de verdieping boven de buurtsupermarkt al heel lang leegstaat. Ze trekt haar stoute schoenen aan en vraagt de uitbater of ze de verdieping boven zijn zaak niet aan een vriendenprijstje mag huren. *Maar ik ben zelf huurder van dit pand*, antwoordt hij, *ik weet niet of dat zomaar mag*. Ze herinnert zich nog dat een handelshuurder een gedeelte van het door hem gehuurde

pand mag onderverhuren aan iemand die dat dan wel als hoofdverblijfplaats zal gebruiken.

Klopt dat? In 1997 werd dit inderdaad zo aangepast in de woninghuurwet. Een handelshuurder kan de leegstaande verdieping boven zijn handelspand onderverhuren aan iemand die dat tot zijn hoofdverblijfplaats bestemt, op voorwaarde dat zijn (handels)huurcontract hem dit niet verbiedt. Hiertoe werden zowel in het Burgerlijk Wetboek (= gemeen huurrecht) als de handelshuurwet de nodige wijzigingen aangebracht. Bedoeling was om na sluitingsuur opnieuw leven in de brouwerij te brengen in de anders op dat moment doodse winkelstraten.

Op 1 januari 2019 zag het woninghuurdecreet het levenslicht. Dat nam de onderhuurregeling van de woninghuurwet grotendeels over, maar zwijgt in alle talen over de onderhuur in de handelshuur. Wellicht is dat geen probleem, want in de woninghuurwet zelf vinden we hier ook niets over terug, enkel in het gemeen huurrecht. En dat is of blijft van toepassing voor zaken die niet in het woninghuurdecreet worden geregeld.

Bestemming tot hoofdverblijfplaats contractueel verboden

Liesje wil dringend aan haar eigen woonloopbaan beginnen: het is tijd om *Hotel mama* te verlaten. Een gezellige studio op de private huurmarkt lijkt haar hiervoor ideaal. Na een toch best wel lange zoektocht heeft ze eindelijk haar droomstudio, zowel qua ligging als qua huurprijs en bijkomende kosten en lasten, gevonden. Na een korte bespreking met de verhuurder mailt die haar het voorstel van contract door, dat ze best dezelfde week nog ondertekend naar hem terugstuurt. Ze heeft er alle vertrouwen in, maar die avond kan ze de slaap niet vatten. Niets ontspannender dan het contract er dan eens op na te lezen, denkt ze. Meteen valt haar oog op het verbod om de studio als hoofdverblijfplaats te gebruiken en er zich te domiciliëren. Maar dat was net mijn bedoeling met alleen te gaan wonen, panikeert ze.

Kan de verhuurder het haar verbieden dat ze de studio tot haar hoofdverblijfplaats bestemt? Contractuele bepalingen waarin wordt gesteld dat de huurder het gehuurde goed niet als hoofdverblijfplaats mag aanwenden, zijn enkel geldig wanneer duidelijk beschreven staat waarom dat dan niet als zijn hoofdverblijfplaats kan of mag worden gebruikt, wat moet blijken uit de aard van het gehuurde goed (bijvoorbeeld vakantiewoningen aan zee, studenten- of hotelkamers...). Tegelij-



kertijd moet er staan waar de huurder tijdens de duur van de huur dan wel zijn hoofdverblijfplaats heeft. Als aan beide voorwaarden niet gezamenlijk is voldaan, zal het woninghuurdecreet toch van toepassing zijn. Bedoeling van deze maatregel is om pogingen tot omzeiling van de bescherming van dat decreet tegen te gaan. Bij discussie ligt het laatste woord bij de vrederechter. Dan zal de verhuurder met staaHarde argumenten moeten aankomen waarom Liesje haar hoofdverblijfplaats niet mag vestigen in de studio, die trouwens in een louter residentiële buurt is gelegen.

Opzegging door verhuurder zonder motief: eerst nadenken, dan doen

Helena huurt sinds september 2021 een appartement in een Antwerpse volkswijk, die vandaag al lang de naam heeft van trendy uitgaansbuurt. Haar contract werd initieel gesloten voor de duur van een jaar. Na september 2022 werd het stilziggend omgezet in een negenjarig contract, zoals is voorzien in de huurwetgeving. Helena is daar tevreden mee, want ze zou graag voor een langere tijd in deze buurt blijven wonen. Ze ligt dan ook de hele nacht wakker nadat ze op 4 februari plots een aangetekende brief van de huisbaas ontvangt waarin die de huur opzegt *tegen het verstrijken van de overeengekomen huurperiode van drie jaar* (= september 2024). Ze vermoedt wel dat er iets niet klopt, want haar contract vermeldt duidelijk een duur van één jaar, geen drie jaar, maar besluit de zaak voor alle zekerheid aan ons voor te leggen.

De huisbaas suggereerde inderdaad verkeerdelijk dat het contract werd gesloten voor een duur van drie jaar. Zoals Helena al dacht, gold het contract initieel wel voor de korte duur van een jaar, maar werd het bij gebrek aan opzegging na dat jaar automatisch gelijkgeschakeld met een negenjarig contract. Binnen het stelsel van de negenjarige contracten gelden andere regels dan bij die van korte duur. Omdat de huisbaas hier zonder opgave van enig motief opzegt, niet tegen het einde van de over-

eengekomen duur van drie jaar zoals hij zelf denkt, maar tegen het einde van de eerste driejarige periode binnen de negenjarige duur, wordt dit helaas nog steeds beschouwd als een geldige maar ongemotiveerde opzegging mits betaling van een opzeggingsvergoeding. Als zoiets tegen het verstrijken van de eerste driejarige periode van de negen jaar gebeurt, is de verhuurder onze huurster een vergoeding van negen maanden huishuur verschuldigd.

Naast de opzegging voor eigen gebruik of voor de uitvoering van (grote) renovatiewerken, bestaat de enige mogelijkheid voor de verhuurder om het con-

tract voortijdig te beëindigen erin dat hij tegen het einde van een driejarige periode met zes maanden kan opzeggen, en mits betaling van een opzeggingsvergoeding aan de huurder (van negen maanden huur bij opzegging tegen het einde van het derde jaar en van zes maanden huur tegen het einde van het zesde jaar). En de verhuurder kan hier niet meer aan onderuit: hij mag zijn gegeven opzegging niet zomaar intrekken of wijzigen. Helena kan hem wel voorstellen dat ze ermee akkoord zou gaan dat hij zijn opzegging intrekt. Ze kan dan kiezen: ofwel verhuizen en die negen maanden vergoeding incasseren, ofwel blijven wonen.



Het Huurboek na het Vlaams woninghuurdecreet

Op 1 januari 2019 wurmde het Vlaams woninghuurdecreet zich naast de woninghuurwet van 1991. Dat woninghuurdecreet regelt elk schriftelijk contract dat werd ondertekend vanaf 1 januari 2019 en de toen lopende, en nieuwe, mondelinge huurovereenkomsten. Schriftelijke contracten van vóór deze datum blijven voor hun volledige duur en verlengingen vallen onder de woninghuurwet. Naast het gemeen huurrecht, de kwaliteitsbewaking en de procesvoering komen beide huurregimes dan ook uitgebreid aan bod in het nieuwe Huurboek van de huurdersbonden. Je leest er alles wat de huurder kan of moet doen wanneer hij met een huurprobleem wordt geconfronteerd.

Het is een boek zowel voor particuliere huurders als voor wie professioneel te maken krijgt met huren. Het is gegroeid uit de dagelijkse praktijk van de huurdersbonden en wordt gekruide met handige tips, in het oog springende voorbeelden en handige modelbrieven. Je kan het Huurboek in de boekhandel kopen aan 34,90 euro. Maar leden van de huurdersbond kunnen het ook bij het Vlaams Huurdersplatform bestellen aan 21 euro. Mail hiervoor je huurdersbond en vergeet je lidnummer niet te vermelden. Om te ontsnappen aan de verzendingskosten, kan je dan telefonisch dag en uur afspreken om je bestelling tijdens de kantooruren te komen ophalen.

Huursubsidie of huurpremie onterecht geweigerd?

Meer dan de helft van de private huurders besteedt meer dan één derde van zijn inkomen aan de huur. Dat verhuurders rendement willen, begrijpen we, maar de betaalbaarheid vormt voor de helft van de huurders toch een levensgroot probleem.

Daarom zijn huurtoelages, zoals de huursubsidie en huurpremie, onontbeerlijk. Het gaat om een maandelijkse tussenkomst in de huur door de Vlaamse overheid. Zo'n huurtoelage stelt de huurder en zijn gezin in staat om menswaardig te leven. Daarmee kan hij, zolang hij nog geen sociale woning heeft, de huurprijs betalen van een private huurwoning van goede kwaliteit. De huurdersbonden vinden dat we moeten evolueren naar eenvoudige, automatisch toegekende huurtoelages voor alle huurders in kwetsbare posities. En koppel die dan aan een objectieve huurprijs, om

te vermijden dat de toelage prijsopdrijvend gaat werken. Zover zijn we jammer genoeg nog niet. En ook al komt hij in aanmerking voor de ondersteunende huursubsidie, dan zien we nog enkele andere, onnodige obstakels voor de huurder.

De onbetaalbaarheid van het huren aanpakken met huurtoelages

Huurders met een laag inkomen kunnen mogelijk een tegemoetkoming in de huurprijs krijgen, in de vorm van een huursubsidie. Dit kan als je een inge-

huurde sociale woning van een woonmaatschappij huurt, als je verhuist van een slechte naar een kwalitatieve huurwoning of van een onaangepaste naar een aangepaste huurwoning, of tot slot als je dakloos was en nu een heuse woning kan betrekken. Specifiek voor de huursubsidie wordt bepaald dat de woning die de huurder gaat huren, conform moet zijn, niet onaangepast en niet overbewoond.

Daarnaast mag je geen eigen woning in eigen bezit hebben en mag de huurprijs van de huidige huurwoning, waar je de huursubsidie zal krijgen, niet te hoog zijn. De huurprijzen worden elk jaar geïndexeerd. Dit jaar mag je niet meer dan 720,39 euro betalen voor een woning of appartement en 576,31 euro voor een studio. Daar komt nog eens 10 % bij voor panden in de centrumsteden, in het grootstedelijk gebied rond Antwerpen en Gent en nog enkele gemeentes rond Brussel. De verplichte inschrijving op de wachtlijst voor een sociale huurwoning is inmiddels afgeschaft.

Huurpremie zou de onbetaalbaarheid moeten 'verzachten'



In tegenstelling tot de huurpremie moet de huurder de huursubsidie zelf actief aanvragen nadat hij is verhuisd naar de nieuwe woning. Hij heeft daarvoor negen maanden de tijd na de aanvang van het nieuwe contract. Het aanvraagformulier is terug te vinden op www.wonenvlaanderen.be/premies. Huurders die minstens vier jaar staan ingeschreven op de wachtlijst voor een sociale woning, kunnen mogelijk automatisch een tegemoetkoming voor kandidaat-huurders krijgen. Dat is dan de huurpremie.

Weigeringen om foute redenen

Helaas zien we tijdens onze spreekuren de laatste tijd vaak dossiers waarbij huurtoelages onterecht worden geweigerd. Flagante voorbeelden hiervan zijn de omwisseling van namen van huurder en verhuurder op het huurcontract, het rijksregisternummer van de verhuurder dat ontbreekt, of de datum van ondertekening die niet wordt vermeld, geen bewijs van registratie, of bij appartementen het busnummer dat er niet bij staat...

De overheidsdienst eist dan in deze dossiers dat het huurcontract in die zin wordt aangepast en opnieuw aan haar wordt bezorgd. Maar verhuurders zijn niet altijd bereid om dit te doen. Zo slapen dossiers maandenlang aan of geraken ze uiteindelijk definitief niet in orde. Op die manier lopen huurders de voor hen soms broodnodige toelage mis, terwijl ze toch aan alle voorwaarden voldoen, en komen ze onnodig in financiële problemen of in conflict met hun verhuurder.

Opvragen en verwerken van gegevens van de huurder

Het opvragen en het verwerken van persoonsgegevens is nodig om na te gaan of de huurder recht heeft op de huursubsidie, maar die data moeten toereikend, ter zake dienend en beperkt zijn tot de gegevens noodzakelijk om vast te stellen of de huurder wel degelijk voldoet aan de voorwaarden en de verplichtingen van de tegemoetkoming. Concreet gaat het om persoonlijke identificatiege-

Adreswijziging



Wanneer je verhuist, moet je je adreswijziging tijdig melden bij je nieuwe gemeente. Ook als je binnen dezelfde gemeente verhuist, geldt diezelfde meldingsplicht. Je kan hiervoor persoonlijk naar de juiste gemeentedienst gaan, maar het kan ook per e-mail. Daarna komt de wijkagent langs om je verhuizing daadwerkelijk vast te stellen. Voor het Huurdersblad kan dat gelukkig allemaal minder omslachtig. Stuur gewoon een mail naar je huurdersbond en vermeld je lidnummer en je oud en nieuw adres.

gevens, zoals het rijksregisternummer en identificatienummers van de sociale zekerheid, en sommige persoonlijke kenmerken zoals de gezinssamenstelling en gegevens over de lichamelijke of psychische gezondheid, en ook enkele financiële identificatiegegevens zoals zijn financiële middelen. Ook gegevens over de woningkenmerken, de inschrijving en schrapping in het inschrijvingsregister, de toewijzing van een sociale woning, en tot slot de toekenning van de verhoging van het leefloon of de installatiepremie, zijn belangrijk.

Maar nergens staat vermeld dat het rijksregisternummer van de huurder in de huurovereenkomst zelf moet staan. Ook dat van de verhuurder wordt nergens als vereiste vermeld. De overheid kan de gegevens die bepalend zijn voor de draagwijdte van het recht op de tegemoetkoming, trouwens zelfs rechtstreeks in de nodige authentieke bronnen opvragen en verwerken.

De voorwaarden voor de huurpremie zijn voor een deel dezelfde als bij de huursubsidie. Ook voor de huurpremie worden heel wat gegevens rechtstreeks bij bevoegde diensten opgevraagd. Dat zijn dan de bevoegde diensten van de federale overheidsdienst (FOD) Financiën, het rijksregister, de kruispuntbank sociale zekerheid, gecombineerd met eigen diensten en de lokale besturen om digitaal toegang te krijgen tot de nood-

zakelijke gegevens. Kortom, de overheid kan veel, zo niet alles, zelf nagaan.

Tijdig beroep aantekenen

Uit onze dossiers blijkt dat veel huurders te maken krijgen met weigeringen van huurtoelages om redenen die niet stroken met de wettelijke vereisten. In de hoop op een juridisch correctere aanpak hebben we deze heikele kwestie aangekaart bij het agentschap Wonen in Vlaanderen.

In afwachting van een oplossing is het voor huurders bij onterechte weigeringen van essentieel belang om tijdig beroep aan te tekenen. Dat kan binnen een termijn van drie maanden na ontvangst van de weigering, via een aangetekend schrijven, bij Wonen in Vlaanderen (adres = Dienst betaalbaar wonen – team huursubsidie, Koning Albert II-laan 15 bus 253 in 1210 Brussel), waarbij je dan de documenten toevoegt die kunnen aantonen waarom je niet akkoord gaat met de weigering. Vermeld ook je naam, adres en het dossiernummer van je aanvraag. Maak daarom desnoods zo snel mogelijk een afspraak met je huurdersbond voor de nodige steun en toeverlaat. Of ga naar www.vlaanderen.be/tegemeetkoming-in-de-huurprijs-vlaamse-huursubsidie/hoe-vraag-ik-de-vlaamse-huursubsidie-aan.

VERKIEZINGEN 9 JUNI 2024

In juni mogen we weer naar het stemhokje. Voelde jij je als (private of sociale) huurder minder goed vertegenwoordigd in het woonbeleid van de afgelopen jaren? Wie of welke partij verdient je stem om dat woonbeleid ten goede om te keren? Lees deze bijdrage en laat je op 9 juni op weg helpen om een weloverwogen huurstem uit te brengen.

We vroegen in eerste instantie hoe elke partij denkt over wonen en huren? Hun standpunten komen alfabetisch aan het woord. Wat kan de huurdersbond daarnaast voor jou als huurder doen en wat hopen we tot slot in het volgende regeerakkoord terug te vinden?

1 WAT IS DE VISIE VAN ELKE PARTIJ OVER HET WOONBELEID VAN DE TOEKOMST?

CD&V

Voor cd&v is wonen een basisrecht. Punt. Iedere burger moet terechtkunnen in een degelijke en veilige woning. Of je nu koopt, huurt, sociaal huurt of op zoek bent naar een assistentiewoning of kot. Er moet extra aanbod komen, met respect voor de eigenheid van elk dorp of stad. Want enkel extra aanbod op alle deelmarkten zal de prijzen echt drukken en het bestaande onevenwicht wegwerken. Ondersteuning voor kopers, huurders en sociale huurders moet inkomensgerelateerd zijn. Renovatiepremies moeten de energetische score van een woning verbeteren, renovatieleningen moeten kosteloos voor de laagste inkomens.

Groen

Je ergens thuis voelen, is het begin van alles en een sterke basis waarop je jouw leven kunt bouwen. Een betaalbare, zekere en kwaliteitsvolle woonst is iets dat

voor iedereen binnen handbereik moet liggen. Zo houd je voldoende middelen over voor een menswaardig bestaan, voel je je goed in je vel en profiteer je mee van een gezonde, comfortabele en milieuvriendelijke woning.

Voor te veel mensen is een kwaliteitsvolle en betaalbare woning een verre droom. Een derde van de huurders houdt na het betalen van de woonkosten te weinig over voor een menswaardig bestaan. Naast financiële drempels laat ook de kwaliteit vaak te wensen over, of worden mensen geconfronteerd met onzekerheid of discriminatie. Veel mensen hebben geen toegang tot huisvesting en zijn noodgedwongen dak- of thuisloos. Groen zorgt voor een warme thuis voor iedereen, want wonen is een grondrecht. Onbegrijpelijk dus dat de voorbije Vlaamse regeringen zich meer en meer terugtrokken van deze verantwoordelijkheid. Ze laten vooral van zich horen als het gaat om controleren, stigmatiseren en sanctioneren van kwetsbare burgers en lijken ervan overtuigd dat minder collectieve aanpak het juiste antwoord is op een falende marktwerking.

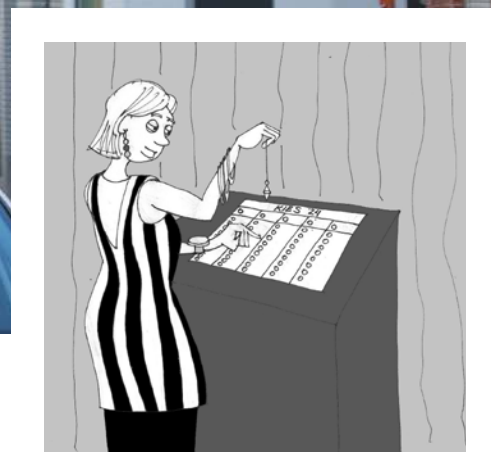
N-VA

Wij willen een Vlaamse woningmarkt die klaar is voor de toekomst. Om demografische evoluties op te vangen, moet het aanbod aanzienlijk uitbreiden. Daarnaast moet de kwaliteit en de energetische prestatie van ons gebouwenpark omhoog. Een eigen huis blijft de beste bescherming tegen armoede en een garantie voor een goede oude dag. De



N-VA blijft dan ook volop inzetten op het verwerven van een eigen woning. Hoewel de vastgoedmarkt en de private huurmarkt vrije markten zijn die onderhevig zijn aan vraag en aanbod, kan de overheid toch faciliterend optreden: door het stimuleren van de (uitbreiding van de) aanbodzijde via budgethuren, door de drempels weg te werken voor de toegang tot de huur- en eigenaarsmarkt via gerichte ondersteuning zoals de huurpremie, huursubsidie en de Vlaamse woonlening.

Tot slot willen we in een warm en solidair Vlaanderen investeren in sociaal wonen voor zij die er echt nood aan hebben. Maar de Vlaamse belastingbetaler mag een tegenprestatie verwachten, en naast de rechten moeten er ook plichten zijn. Zo vinden we het een plicht van een



sociale huurder om Nederlands te leren en stappen te zetten richting arbeidsmarkt. Zo wordt een sociale woning een tussenstop naar zelfredzaamheid.

Open Vld

De Vlaming heeft nog steeds een baksteen in de maag. In Vlaanderen is 72 % van de huishoudens eigenaar van een woning. Het verwerven van een eigen woning is en blijft ons centrale uitgangspunt, want een woning verwerven betekent vrijheid en blijft de beste sociale bescherming (als vierde sociale pensioenpijler). Eigenaarschap stimuleren blijft een primordiale doelstelling van het Vlaams woonbeleid. Echter staat de betaalbaarheid van wonen onder druk. Het Vlaams woonbeleid moet de betaalbaarheid van wonen bevorderen door

enerzijds het aanbod aan betaalbare woningen te verhogen, anderzijds moet de toegang tot een eigen woning voornamelijk voor de zogenaamde *first time buyers* worden gevrijwaard.

Daarnaast pleit Open Vld voor een sterke private huurmarkt door afschaffing van een lawine aan regels. Daarom pleiten we tegen een belasting op reële huurinkomsten en voor meer rechtszekerheid voor verhuurders. Ook op de private huurmarkt staat de betaalbaarheid onder druk. Open Vld wil daarom blijven inzetten op het uitbreiden van budgethuren.

PVDA

Wij gaan uit van het recht op een behoorlijke huisvesting, dat op dit moment

dode letter is. Wij maken duurzame, energiezuinige en betaalbare woningen voor iedereen een topprioriteit. Woningen dienen om in te wonen, niet om rijk mee te worden. Daarom blokkeren we de huurprijzen. We zorgen ervoor dat woningen worden verhuurd aan een eerlijke prijs. Om iedereen een woning te bieden, nemen we het woonbeleid ook opnieuw in publieke handen. Op dit moment zijn het bouwpromotoren en projectontwikkelaars die bepalen wat er waar wordt gebouwd: dure winstgevendende projecten en dus geen betaalbare woningen. Wij draaien die logica om en voorzien een publiek woonaanbod voor een grotere groep.



We zetten ook in op renovaties. Zowel huurders als eigenaars hebben recht op een goed geïsoleerde woning. We stappen af van een renovatiebeleid met de focus op boetes en verplichtingen. Onder andere met een derdebetalerlening: we schieten renovaties voor en laten ze afbetalen via de winst op de energiefaciliteit.

Vlaams Belang

Het bezit van een eigen woning is de beste garantie tegen armoede. Al te veel jonge gezinnen geraken echter niet meer aan een krediet om een eigen woning te kunnen kopen. De Vlaamse overheid moet daarom overheidswaARBORGEN voorzien die de risico's van de banken indekken. We willen ook werk maken van een sterke huurmarkt met voldoende betaalbare en kwalitatieve woningen. Mensen mogen zich nooit zorgen hoeven te maken over hun woonbehoefte.

Om de wachttijden in te korten, wil het Vlaams Belang een crisisplan voor een versnelde bouw en renovatie van sociale woningen. Vergunningen voor sociale woonprojecten moeten sneller worden afgeleverd. Het Vlaams Belang

wil ook een kwalitatieve uitbreiding van de private huurmarkt. Het stelsel van geconventioneerd huren/budgethuren moet worden uitgebreid. Financiële stimuli voor renovaties en intensieve controles moeten zorgen voor een verbetering van de kwaliteit van de huurwoningen. Het conformiteitsattest moet verplicht zijn. Private huurders met een beperkt inkomen moeten beter worden ondersteund. Het stelsel van huurpremies en huursubsidies moet worden uitgebreid en vereenvoudigd. Het Vlaams Belang pleit ook voor een kortdarter migratiebeleid. In 2022 groeide de Vlaamse bevolking enkel door migratie aan met 70.031 inwoners, de bevolking van een stad als Oostende of Genk. Als we de druk op de woonmarkt en het tekort aan betaalbare kwalitatieve woningen willen doen afnemen, moeten we de massamigratie een halt toeroepen.

Vooruit

Zowel de huur- als koopprijzen stegen de laatste dertig jaar sterker dan de lonen. Huren en kopen is dus duurder geworden. Veel duurder. Daardoor is het moeilijker geworden voor starters om te kopen en voor huurders om te sparen. De onderkant van de huurmarkt is al

helemaal in crisis. Zo zien we dat steeds meer huurders, om hun huur nog te kunnen betalen, moeten besparen op noodzakelijke uitgaven zoals voeding, kleding of verwarming. Dat kan niet de bedoeling zijn. Voor ons is een betaalbare woning een recht, geen gunst. Wij wensen de woningmarkt daarom weer te richten op de basis: een betaalbare woning voor iedereen. Meer concreet betekent dit: meer kansen voor starters, minder voor tweede verblijvers. Meer betaalbare huur, minder huisjesmelkerij. Meer kwaliteit, minder noodhuur.

2 PLEIDOOI VOOR VERSTERKTE HUURDERSBONDEN

Zit je met de handen in het haar over je huurwoning? Of wil je graag wat meer uitleg over je rechten en plichten als huurder? Dan kan je bij je huurdersbond aankloppen. Je bent in elk geval niet de enige. De telefoonlijn, de wachtzaal en de mailbox zitten vaak overvol met allemaal mensen op zoek naar goede huurinformatie en betrouwbaar huuradvies. De huurdersbond is een sterk merk, maar doordat zoveel Vlamingen in slechte, onzekere of onbetaalbare

huurwoningen wonen, wordt de vraag naar hulp wel erg groot. Om daar een antwoord op te bieden, zijn er meer centen nodig om meer adviesverleners aan te werven om zo meer advies te kunnen geven. Maar dat is geen evidentie. Om toegankelijk te blijven voor alle huurders, ook en vooral diegenen met beperkte middelen, willen de huurdersbonden het lidgeld beperkt houden. Naast wat lokale financiële ondersteuning zal de volgende Vlaamse regering dus met meer geld over de brug moeten komen.

Complexe vragen

De regels op de private en sociale huurmarkt zijn er de laatste jaren niet op vereenvoudigd. En er zijn ook raakvlakken met energie, ruimtelijke ordening en welzijn. Dat betekent dat de vragen die bij ons terechtkomen, steeds complexer worden. Basisinformatie kan steeds makkelijker online worden teruggevonden, onder meer op www.huurdersbond.be, maar voor advies op maat zijn er mensen nodig die de regelgeving goed kennen en deze correct kunnen interpreteren. De huurdersbonden hebben die experts in huis, maar zouden er graag nog meer aanwerven, zodat nog meer huurders sneller kunnen worden geholpen.

Belangenbehartiging

Huurdersbonden helpen met individuele vragen, maar willen ook de stem van huurders vertolken op lokale woonoverlegmomenten en in het brede maatschappelijk netwerk. Het is zeer belangrijk dat iedereen die met de thematiek bezig is, goed beseft hoe de huurmarkt eruit ziet en waar huurders mee worstelen. Maar het is niet evident hier voldoende tijd voor vrij te maken op het moment dat er zo veel mensen advies nodig hebben. We staan ook open voor extra opdrachten. Zo is het vaak zuur dat we huurders niet langer kunnen bijstaan eens er een juridische procedure bij de rechter is opgestart. Net zoals de vakbonden zouden we graag het mandaat krijgen om huurders ook bij de rechtbank te vertegenwoordigen. Dit vergt extra inspanningen, die ook moe-

ten worden gefinancierd, maar zo kunnen we de huurder bijstaan van het begin van een huurconflict tot het einde.

Ook willen we nog beter de sociale huurders bereiken, want we weten dat ook daar zaken verkeerd lopen en huurders met vragen zitten. Dat vergt een intensievere aanpak, want vaak is de problematiek daar groter dan bij een enkele alleenstaande of gezin, en worden meerdere sociale huurders door hetzelfde probleem getroffen.

Conclusie

De huurdersbonden zijn gedreven organisaties met geëngageerde medewerkers die zo veel mogelijk huurders zo snel mogelijk en zo kwaliteitsvol mogelijk willen helpen. Door de structurele wooncrisis en de belabberde staat van onze huurmarkt blijft de stroom aan huurvragen binnenkomen. We vragen daarom aan de volgende Vlaamse regering om onze werking gevoelig te versterken.

3 EISEN HUURDERSBONDEN: 'DE HUURMARKT IS KAPOT, MAAR ER ZIJN OPLOSSINGEN

De ontkenning van de mensonwaardige situaties op de huurmarkt doet steeds meer pijn. Even was er hoop, toen tijdens het hoogtepunt van corona uithuiszettingen werden opgeschort, of toen tijdens de energiecrisis verhuurders van slechte panden de huurprijs niet of maar gedeeltelijk mochten indexeren. Maar die hoop was snel vervlogen: de maatregelen werden niet verlengd.

Nog steeds woont een kwart miljoen Vlaamse huishoudens in ongezonde, onbetaalbare huurwoningen met vaak onzekere huurcontracten. Velen onder hen staan ook op een eindeloze wachtlijst voor een sociale woning. Zolang we niet structureel op de private huurmarkt ingrijpen, die ondersteunen en meer sociale woningen bouwen, blijft het recht op wonen een utopie. Voor wie geen huis kan kopen, is het devies blijkbaar: 'trek je plan en doe vooral een beetje

beter je best'. Volgens het Vlaams Huurdersplatform en de huurdersbonden kan en moet dat anders. Met 49 concrete voorstellen willen we de structurele wooncrisis een halt toeroepen en vragen we dat het *Recht op Wonen* opnieuw wordt gerespecteerd. Hieronder kan je onze voorstellen lezen. Ze worden onderverdeeld in negen thema's.

Zorg voor een duurzame en grootschalige groei van het sociaal woningpatrimonium zonder te raken aan de woonzekerheid en betaalbaarheid van sociale huurders

We vragen dat een nieuw pad richting 2035 wordt vastgelegd voor veel meer sociale huurwoningen, zodat van wachtlijsten geen sprake meer is. Dit moet worden gecombineerd met duidelijke, afdwingbare en gehandhaafde lokale doelstellingen. Een belangrijke maatregel daarbij is het verplichten van een deel sociaal wonen bij elk nieuw woonproject. Dat principe is gekend als de invoering van de sociale last.

Er is ook nood aan een actief grond- en pandenbeleid waarbij woonmaatschappijen makkelijker bestaand patrimonium kunnen aankopen. Die woonmaatschappijen moeten werken in maximale transparantie en sociale (kandidaat-)huurders moeten kunnen rekenen op een gedegen en toegankelijke dienstverlening. De woonmaatschappijen moeten ook financieel stabiel zijn, zonder dat de sociale huurprijzen daarvoor opnieuw worden opgetrokken. We vinden het ook belangrijk dat huurders niet worden geconfronteerd met een dubbele huishuur bij de overstap van de private naar de sociale huurmarkt en sociale huurders moeten opnieuw allemaal kunnen rekenen op contracten van onbepaalde duur.

Voer een betaalbaarheidsbeleid op de private huurmarkt via huurprijsobjectivering in combinatie met huurtoelages en eerlijke woonfiscaliteit

We vragen dat huurprijzen van energievervlindende panden worden geobjectiveerd en dat lokale besturen de



mogelijkheid krijgen om gebieden af te bakenen om er huurprijsobjectivering in te stellen. Dat moet ervoor zorgen dat er geen woekerwinsten worden gemaakt op slechte huurwoningen. Tegelijk moeten verhuurders nog wel een zeker rendement kunnen behalen, anders stoppen ze met verhuren. Het is dus belangrijk dat de overheid zelf het gat dicht tussen een redelijk rendement voor verhuurders en betaalbaarheid voor huurders. Dat kan door aan meer huurders huurtoelages te geven. Tegelijk vragen we betaalbaarheidsplannen in steden met een aanzienlijke studentenhuysvesting, een eigendomsneutrale woonfiscaliteit en willen we dat de verplichting om de kosten van de plaatsbeschrijving te delen, ook kan worden gecontroleerd.

Verzekeer de minimale kwaliteit en houd rekening met energie- en klimaatnoden

Het conformiteitsattest moet worden verplicht in heel Vlaanderen, zodat we zeker zijn dat elke huurwoning aan de minimale kwaliteitsnormen voldoet. Voorzie daarnaast een flankerend beleid om woningen en appartementen die niet kwaliteitsvol zijn, te renoveren. Als huurders weg moeten uit slechte woningen, zorg dan dat herhuysvesting mogelijk is. Het is niet de bedoeling dat

zij nog eens extra worden getroffen door het verlies van de woning zonder alternatief. We vragen ook dat er wordt onderzocht of de renovatiepremies en -leningen voor verhuurders wel werken. Huurprijzen van woningen en appartementen die niet voldoende energiezuinig zijn, zouden niet mogen worden geïndexeerd en leegstand en verwaarlozing moet actief worden opgespoord en bestreden. De wooninspectie moet worden versterkt om huisjesmelkers te bestraffen en we mogen bij dit alles de machtsongelijkheid tussen huurder en verhuurder niet uit het oog verliezen.

Versterk woonzekerheid op de private huurmarkt

We moeten voorkomen dat private huurders uit huis worden gezet. Dat kan door te werken aan een betere kwaliteit en betaalbaarheid op de huurmarkt. Maar ook het voldoende snel detecteren en ondersteunen bij situaties waar een risico op uithuiszetting bestaat, is cruciaal. Het belang van woonzekerheid mag niet worden onderschat. Mensen die van het ene kortlopende huurcontract in het andere vallen, ervaren nooit de rust die een duurzame woonst kan bieden. Nu worden heel veel contracten gesloten voor een korte duur. Na een tijdje kunnen die vanzelf langdurig worden, maar er is eerst een lange periode van onzekerheid en woonstress. Die periode moeten we kunnen wegwerken. Dat is des te meer belangrijk omdat huurders met kortlopende contracten nog minder snel durven protesteren als er iets verkeerd gaat.

Verzekeer de toegang tot de private huurmarkt

Een huurwaarborg van drie maanden is voor veel mensen te veel van het goede. Met een centraal huurwaarborgfonds waar alle waarborgen worden verzameld, kan je meer op maat werken. Daarnaast moeten we de strijd tegen discriminatie doorzetten door te sensibiliseren, controleren en sanctioneren via praktijktesten. Zorg ook voor begeleiding van mensen in kwetsbare posities in hun zoektocht naar een huurwoning, want dit is allesbehalve

evident. Daarnaast is een transparantere huurmarkt en veralgemeende afficheringsplicht aangewezen. Eénzijdige huurbeloftes waarbij huurders zich, vaak tegen betaling, moeten verbinden tot het sluiten van een contract, moeten worden aangepakt.

Bouw de voorwaardelijkheid in de sociale huur af, versterk het imago en organiseer een echte betrokkenheid van sociale huurders

De afgelopen jaren werden de inschrijvings- en toewijzingsvoorwaarden in de sociale huur stelselmatig verstrengd. In de meeste gevallen houden deze verstrengingen geen verband met de woonbehoefte of met het wonen op zich. Zo wordt er niet langer enkel naar de inkomensvoorwaarde van kandidaat-huurders gekeken, maar werd ook een vermogensvoorwaarde ingevoerd. Het is onbegrijpelijk dat men rekeninguittreksels moet tonen om sociaal te kunnen huren. Daarenboven ligt de lat zo laag dat zodra iemand wat spaart voor zijn pensioen of voor een onverwachte tegenslag, niet langer in aanmerking komt om sociaal te huren. Eerder werden ook al huurders met gedeeltelijke eigendom getroffen. Alsof mensen die als erfenis een zesde van een woning krijgen, plots niet meer woonbehoefstig zouden zijn. Ook eens huishoudens sociale huurder zijn geworden, worden ze met diverse verplichtingen geconfronteerd. We vragen de afschaffing van de taalkennisvereiste en de verplichte inschrijving bij de VDAB. Het valt niet in te zien waarom dit soort verplichtingen aan de sociale huur wordt vastgehangen terwijl dat niet het geval is voor eigenaars-bewoners of private huurders.

We vragen ook een minder complexe sociale huur en een positieve beeldvorming als oplossing in plaats van probleem. Dat kan enkel wanneer we sociale huurders waarderen en vanuit gelijkwaardigheid de dialoog aangaan. Een Vlaams kader met financiering voor bewonersbetrokkenheid dat lokaal wordt vormgegeven, is cruciaal om de sociale huur op maat en met gedragenheid te organiseren. We vragen ook een structurele dialoog tussen de Vlaamse

administratie, sociale huurders en verhuurders.

Huurders moeten hun rechten kunnen opnemen

Huurders moeten hun rechten zo veel mogelijk automatisch krijgen. We denken aan toelages of de vermindering van de onroerende voorheffing. Zoals je eerder in dit artikel kan lezen, moeten de huurdersbonden worden versterkt en zouden ze een pleitrecht in de rechtbank moeten krijgen. Ook gratis tolken zijn belangrijk om iedereen voldoende te kunnen informeren over zijn rechten. Er is ook nood aan meer transparantie over de registratie van huurcontracten. Veel huurders hebben er nu geen idee van of hun contract al dan niet is geregistreerd. Tegelijk zou de stem van huurders ook in situaties van mede-eigendom zwaarder mogen doorwegen.

Roei dak- en thuisloosheid uit tegen 2030

We moeten dringend dak- en thuisloosheid in Vlaanderen beter in kaart brengen en dit blijven monitoren. Maar dat volstaat niet. Er zijn meer woongerichte oplossingen nodig en een onderzoek naar een sterke *Housing First*-organisatie specifiek voor de doelgroep dak- en thuislozen zou bijzonder nuttig zijn. Mensen in dak- en thuisloosheid moeten ook vlotter kunnen instromen in onze sociale huurmarkt en het strafbaar stellen van kraken zou moeten worden afgeschaft.

Wonen is een recht, geen gunst

Maak van het *Recht op Wonen* een resultaatsverbintenis, zodat individuele burgers de overheid kunnen aanspreken wanneer hun woonrecht wordt geschonden. We moeten ons ook inschrij-

ven in het internationale woonrecht door artikel 31 van het Europees Sociaal Handvest te ratificeren. Woonzaak diende trouwens hiertoe een klacht in bij het Europees Comité voor Sociale Rechten. We vragen dat er rekening wordt gehouden met deze uitspraak in het woonbeleid van de toekomst. Tot slot vragen we een evaluatie om te kijken of de juiste verantwoordelijkheden wel op het juiste beleidsniveau zitten. Nu zien we te vaak dat lokale besturen ruimte krijgen om het recht op wonen te bemoeilijken, maar krijgen ze te weinig instrumenten om het te versterken.

Wil je het uitgebreide memorandum lezen? Surf dan naar www.huurdersbond.be en muisklik op de zoekbalk 'memorandum'.

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 Huurdersbonden

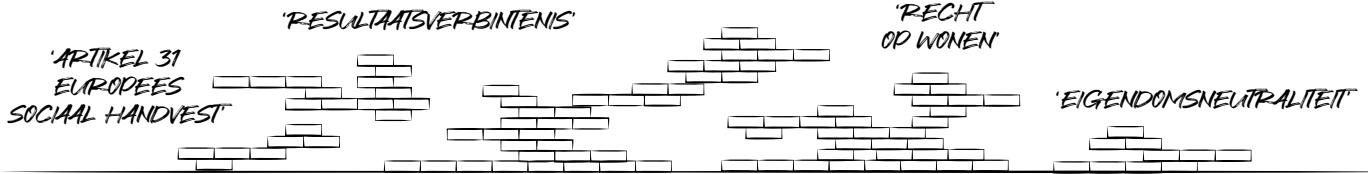


Vraag
vrijblijvend
een offerte

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

We zijn er voor je. **ethias**

BOUWPAKKET VOOR EEN FUNDAMENTEEL RECHTVAARDIG WOONBELEID



VEEL MEER
SOCIALE WONINGEN

115E NIEUWE WONINGEN
VERPLICHT SOCIAAL

INCLUSIEVE
SOCIALE HUURMARKT

EERLIJKE TOEGANG
PRIVÉ HUURMARKT

VERPLICHTE
KWALITEITSCONTROLES

9-JARIGE
HUURCONTRACTEN
DE NORM

HUURPRIJS EN
KWALITEIT
IN BALANS

GERICHTE ONDERSTEUNING
IN ENERGIE- EN
KLIMAATUITDAGING

BEEÏNDIG
DAK- EN THUISLOOSHEID

Project 'betaalbaar huren' in Antwerpen: een druppel op een hete plaat?

Een recent bericht van een Antwerpse huurder wekte onze aandacht. Het getuigt van het zorgwekkende gebrek aan begrip en kennis over de noden op de hedendaagse woningmarkt bij de bevoegde overheden.

De man schreef zich online in voor het project 'betaalbaar huren' dat de stad Antwerpen in september 2023 lanceerde en ontving volgend bericht: 'Je schreef je in voor een betaalbare huurwoning. We bekeken je aanvraag en controleerden je gegevens. Je beantwoordt spijtig genoeg niet aan alle voorwaarden. Je referentie-inkomen is onvoldoende hoog. Daardoor ben je geen kandidaat voor betaalbaar huren. We wensen je veel succes om een geschikte huurwoning te vinden'. Enig cynisme is de Antwerpse beleidsmakers hier niet vreemd. Nogal absurd dat je te weinig zou verdienen om in aanmerking te komen voor een 'betaalbare woning'.

Het project gaat concreet om de Fierensblokken in de Antwerpse Sint-Andrieswijk. Dit sociale woningencomplex werd in 1938-1939 gebouwd naar een ontwerp van architect Gustave Fierens. De woonblokken mochten vanwege problemen met de vereiste woonkwaliteitsnormen niet meer sociaal worden verhuurd en stonden al jaren leeg. Aanvankelijk zouden de blokken worden gesloopt, maar dat stuitte op protest (zie Huurdersblad 225, december 2015). Na een grondige renovatie zette de stad vanaf september 2023 de appartementen in de markt als betaalbare huurwoningen voor Antwerpenaren die net te veel ver-



dienen voor een sociale woning, maar net te weinig om iets te huren op de private huurmarkt.

Beperkte inkomensgrenzen te hoog gegrepen?

In theorie valt er iets te zeggen voor het initiatief: de stad stelt de huurwoningen aan een verlaagd tarief ter beschikking aan Antwerpenaren met een beperkt budget. Een grondiger inzicht in de voorwaarden om een dergelijke woning te kunnen huren, vertelt echter een ander verhaal. De huurprijzen blijken in de realiteit helemaal niet zo betaalbaar, en ook de inkomensvoorwaarden om te kunnen intekenen, zijn veelzeggend: de kandidaat mag maximaal 40 % van zijn of haar inkomen besteden aan de huur en het jaarlijks referentie-inkomen (2023) moet tussen 28.990 en 54.451 euro (alleenstaanden) of 40.835 en 81.670 euro (alle anderen) liggen, nog te verhogen per persoon ten laste.

↑ Fierensblokken in Antwerpen

Toegepast op bijvoorbeeld een alleenstaande met twee kinderen moet de persoon in kwestie al ongeveer 34.000 tot 35.000 euro per jaar verdienen, of een maandinkomen hebben van omgerekend bijna 3.000 euro. Dat is voor veel alleenstaanden slechts een verre droom.

Dit project gaat voorbij aan de prangende realiteit op de woningmarkt, namelijk dat 45.000 Antwerpenaren al jarenlang wachten op een sociale woning en dat de meeste huurders nog steeds aangewezen zijn op de ontoereikende private huurmarkt. Om aan de reële woonbehoefte tegemoet te komen, is, zoals breed wordt erkend, het uitbreiden van het aanbod aan sociale woningen niet de enige maar wel de voornaamste oplossing. Het stadsbestuur mist schijnbaar de ambitie om betaalbaar wonen in Antwerpen écht waar te maken.



Eind 2023 stond het nieuws bol van sjommelende energiedeskundigen die bij de opmaak van het EPC al eens een oogje toeknijpen als hun opdrachtgever, de eigenaar als verhuurder, hen vraagt om de woning niet te streng te beoordelen, waarop minister Zuhair Demir meteen strengere controles, zwaardere sancties en grondigere opleidingen aankondigde.

In een zaak die de huurdersbond werd voorgelegd, gaat het weliswaar niet om fraude maar om een afwijkende invulling van het energieprestatiecertificaat (EPC) van hetzelfde appartement door twee verschillende energiedeskundigen, waarbij het trouwens niet ogenblikkelijk zichtbaar is dat het EPC dat werd opgemaakt in opdracht van de verhuurder, bewust in diens voordeel werd ingevuld. Maar het

Uiteenlopende invullingen van het EPC

draait qua indexeringshoogte wel nadelig uit voor de huurder.

De feiten. Om te kunnen indexeren, geeft de verhuurder een energiedeskundige de opdracht om een EPC op te maken. Die geeft het appartement een B-attest. *En dus gaan we de huurprijs indexeren*, stelt de verhuurder. Maar de huurder, die de koude letterlijk van bovenaf in zijn nek voelt tochten, is het hiermee niet eens en stelt op zijn beurt zelf een energiedeskundige aan, die het appartement een D-score aanreikt. Op die manier mag enkel met de correctiefactor worden geïndexeerd (zie vorig Huurdersblad), wat toch een aanmerkelijk lager bedrag oplevert.

Vanwaar het verschil in de twee EPC's? De discussie gaat over de dakisolatie. De deskundige van de verhuurder had er geen gezien. Hij heeft dan de keuze om op het EPC aan te duiden dat de isolatie ontbreekt, of hij kan de defaultwaarde aangeven. Dat laatste is de inhoud van een variabele als er niets is ingevuld, of vertaald: een inschatting

van de vermoedelijke isolatiewaarde op basis van onder meer de ouderdom van de woning en/of het jaar waarin er renovatiewerken zijn uitgevoerd. De energiedeskundige doet immers geen destructief onderzoek. Dat betekent dat hij bijvoorbeeld nooit een gat zal boren in een afgewerkt dak om de isolatie te controleren. In deze zaak kent hij het appartement toch een zekere mate van dakisolatie toe, ook al weet hij niet of dit überhaupt aanwezig is.

De energiedeskundige van de huurder gaat iets grondiger te werk. Hij bekijkt de ventilatie in het toilet en de berging en neemt er foto's van. Zo stelt hij vast dat er helemaal geen dakisolatie is en noteert dat ook zo in zijn verslag. Dat is een van de redenen waarom hij het appartement een D-score geeft.

Huurder vangt bot bij het VEKA

Aangezien het twistpunt maar niet uitgeklaard geraakt, en de verhuurder bij zijn indexeringsstandpunt blijft, besluit de huurder klacht neer te leggen bij het

Vlaams energie- en klimaatagentschap (VEKA), dat hiervoor bevoegd is (zie ook Huurdersblad 254). Hij voegt hier uiteraard zijn EPC bij, om de klacht sterk te maken. Groot is zijn verbazing wanneer het VEKA antwoordt dat het energiedecreet in de zomer van 2021 werd gewijzigd. Sindsdien kan het EPC alleen maar worden opgemaakt op verzoek van de eigenaar of zijn gevolmachtigde. Dat betekent dus dat de huurder geen opdracht kan geven tot het opmaken van een EPC. En daar blijft het bij. Er wordt met geen woord gerept over het al dan niet opnemen van dakisolatie in het EPC. We weten zelfs niet of de klacht nog verder inhoudelijk zal worden behandeld.

Niet wenselijk... maar daarom ook niet toegelaten?

In de zomer van 2021 werd inderdaad, weliswaar geruisloos, deze nieuwe maatregel ingevoerd. Sindsdien kan het EPC enkel worden opgemaakt op vraag van de eigenaar of zijn gevolmachtigde. Reden is dat het EPC steeds meer aan belang wint en het ook wordt gebruikt voor het toekennen van allerlei premies en leningen. Het is dus van het allergrootste belang dat het wordt opgemaakt met zo veel mogelijk beschikbare bewijsstukken. En doorgaans is het enkel de eigenaar die deze stukken in zijn bezit heeft en kan voorleggen aan de energiedeskundige. *Het is dus niet wenselijk dat de huurder een EPC laat opstellen zonder de vereiste bewijsstukken*, luidde het in het Vlaams parlement.

We stellen ons hier toch vragen bij. Is het omdat het niet wenselijk is dat het de huurder ook daadwerkelijk verboden is om zelf een energiedeskundige aan te stellen om een EPC op te maken en, vooral, dat dan te gebruiken als blijkt dat dit attest (al te opvallend veel) verschilt met het EPC van de verhuurder? Het gaat hier per slot van rekening om een andere inhoudelijke invulling door twee onafhankelijk van elkaar werkende energiedeskundigen. Dat het VEKA dit zomaar naast zich zou neerleggen omdat dit niet door de eigenaar werd opgemaakt, lijkt ons sterk. Je kan zelfs stellen dat men bij het EPC in opdracht

van de huurder grondiger te werk is gegaan. We zijn het er wel mee eens dat het de eigenaar is die het EPC moet laten opmaken. Hij is dit zelfs verplicht als hij zijn woning wenst te verkopen of te verhuren, of wanneer hij aanspraak wil maken op een premie of renovatiekrediet. Maar dat betekent ons inziens niet dat een EPC dat in opdracht van de

Zelf betalen voor het EPC kan je zuur opbreken

huurder werd gemaakt, automatisch niet geldig zou zijn en dat er absoluut geen rekening mee moet worden gehouden. En had de eigenaar hier niet moeten bewijzen dat het dak daadwerkelijk geïsoleerd was? Per slot van rekening heeft hij de nodige documenten in handen, zoals een factuur van de dakwerken.

Internettool 'ken uw EPC' plots verdwenen

Begin oktober 2023 werd met veel branie een nieuwe webapplicatie geïntroduceerd die, op adres, de EPC-waarde van elk Vlaamse huis of appartement voor iedereen online beschikbaar maakt. Ook veel huurders maakten hier graag gebruik van wanneer ze niet direct wisten of er een EPC aan hun woning kleefde nadat ze van de verhuurder een verzoek tot indexering van de huurprijs hadden ontvangen. Maar eind november werden er in het Vlaams parlement vragen gesteld of het online kenbaar maken van de EPC-waarde niet indruist tegen de privacyregels. Minister Zuhal Demir ontkende. De Vlaamse regering had hierover uitdrukkelijk het advies van het VTC (de Vlaamse toezichtcommissie voor de verwerking van persoonsgegevens) gevraagd, dat zijn fiat had gegeven. Ook in de pers hadden verschillende privacy-experten de tool verdedigd omdat dit de privacy van de betrokken bewoner niet in het gedrang bracht (*'Een woning is geen beschermde in het kader van de privacywet'*).

De minister bleef de nieuwe webapplicatie dus verdedigen, onder meer omdat je per adres inderdaad niet kan zien wie er daadwerkelijk woont. De parlementaire vraag werd dus als afgehandeld beschouwd. Maar amper een week later bleek de webapplicatie toch ongemerkt van het internet te zijn gehaald en kregen we de boodschap dat de tool *op dit moment* niet beschikbaar was. Communicatie met het kabinet van de minister: *'Na geuite bezorgdheden in het parlement is beslist om de tool offline te halen. Er wordt niet voorzien om deze opnieuw online te zetten'*. Een jammerlijke zaak, want ook tijdens de adviesuren van de huurdersbond was dit een snelle en efficiënte manier om in eerste instantie alvast na te gaan of en zo ja welk EPC er was wanneer de huurder met een vraag tot indexatie werd geconfronteerd. Of de vernietigende televisiereportage over gesjoemel bij de opmaak van het EPC rond diezelfde periode er (ook) iets mee te maken heeft, laten we in het midden...



www.huurdersbond.be

Breekt het angstzweet je al uit bij het aanhoren van termen als *Itsme*, spam, phishing en uploaden in JPG-formaat? Of speel je daarentegen met *Opt-in* en *Opt-out* en Secure Sockets Layer (SSL)? In beide gevallen zal je je weg wel vinden op de website van de huurdersbond en vind je daar alles wat je te weten wilde komen over huren. Je kan je er trouwens ook inschrijven op onze digitale nieuwsbrief.

Maai mei niet

Maai mei niet is de jaarlijks terugkerende campagne om in de maand mei je gazon niet, minder of gevarieerder te maaien. Bedoeling is dat wilde bloemen zo de kans krijgen je tuin niet alleen kleurrijker maar vooral biodiverser te maken.

Ongeveer 10 tot 12 % van ons grondoppervlak is tuin, waarvan de helft uit gras bestaat. Elk weekend hoor je in je wijk wel van 's ochtends vroeg tot vaak heel laat talloze grasmachines gonzen. Ideaalbeeld voor velen is inderdaad nog steeds een strak gemillimeterd gazon. Dat oogt netjes en bij de burens is dat ook zo. Maar hierdoor maken wilde bloemen geen kans. Nochtans leveren inheemse bloeiende bloemen extra stuifmeel op voor wilde bijen, vlinders en andere bestuivers. En iedereen weet dat die superbelangrijk zijn voor onze voedselketen.

Varieer in de hoogte van het gazon

Door te veel maaien dreigt dit allemaal teloor te gaan. Vandaar de oproep om in mei de grasmaaier wat vaker aan de kant te laten staan. Dat betekent niet dat je hem de hele maand werkloos in de tuinberging moet opbergen. Je hoeft niet alle gras lang te laten worden om de biodiversiteit een duwtje in de rug te geven. Sommige stukken kan je frequenter maaien. Varieer met afwisselend lang en kort gras en met spontaan uitkomende bloemperken. Witte klaver en madeliefjes zullen doorgaans vanzelf de kop opsteken. Het is geweten dat kla-

versoorten lang bloeien en ook nog eens kleur in het gazon brengen. Zo voorzie je tegelijk voedsel en beschutting voor de natuurlijke bezoekers en creëer je een grotere soortenrijkdom van gras en bloemen. Je kan de voetenproef doen. Ga in je gras staan en kijk naar je voeten. Als je die nog ziet, krijgt de bodem nog voldoende zonlicht, wat ideaal is voor de bloemenzaden die liggen te wachten om te kiemen en te bloeien. Als je voeten daarentegen volledig verdwijnen in het gras, is een maaibeurt toch aangegeven.

Door minder te maaien, laat je het gazon langer met rust. Mieren profiteren van die rustpauzes, waardoor je er meer van zal zien. En dat is niet noodzakelijk slecht. Mieren ruimen niet alleen plantenresten op, door het graven van gangen zorgen ze ervoor dat water sneller de wortels van je gras bereikt. Ideaal in droge en hete zomers. Bovendien zijn ze dol op emelten en engerlingen. Dat zijn de larven van langpootmuggen en bepaalde kevers die zich voeden met de wortels van gras en andere planten en zo vaak onherstelbare schade berokkenen. Mieren houden die beestjes in toom. Mieren verspreiden ook zaden en zorgen zo voor extra bloemen in de tuin. Tot slot staan ze ook op het menu van veel vogels en hun jongen. Mieren trekken dus vogels aan, die op hun beurt ook slakken opeten.

Onze tuinen zijn vaak overbemest, wat niet ideaal is voor veel bloemsoorten. Te veel voeding bevoordeelt snelgroeiende grassen die op die manier het zonlicht wegnemen van traag groeiende planten en bloemsoorten. Een te rijke bodem is nadelig voor bloemen, die het best gedijen in voedselarme gronden. En als je maait, is het belangrijk dat je het maaisel meteen afvoert want dat zorgt op zijn beurt ook voor bemesting van het gazon.

Het gevecht tegen onkruid

Voor veel tuinders vormt onkruid een eeuwige strijd. Wat men ook doet, het



Maai mei niet

steekt altijd weer de kop op. Vaak is het zelf niet toegelaten om het, zoals brandnetels en distels, in bloei te laten komen, laat staan deze zaad te laten dragen. Onkruid onttrekt niet alleen vocht en voedingsstoffen uit de bodem, het trekt ook plaagdieren aan. Dat zijn beestjes die we in of rondom het huis liever kwijt dan rijk zijn, die voor overlast zorgen, gezondheidsproblemen kunnen veroorzaken of schade aanrichten. Plaagdieren dus, zoals ratten muizen, mollen, slakken en insecten.

Maar eigenlijk kent de natuur geen onkruid. Ze kent alleen maar planten die spontaan groeien op plaatsen die voor ze ideaal zijn. In de natuur komt onbegroeide grond amper voor. Onbegroeide grond droogt uit door te veel zon en spoelt weg door regen en wind. Planten beschermen de grond. Daar zorgt de natuur voor. Of we een bepaalde plant al dan niet als onkruid beschouwen, hangt af van de situatie en de plaats waar ze groeit. Eerder spreken we van gewenste en ongewenste kruiden of planten.



Bedoeling van *Maai mei niet* is dat mensen bewuster gaan nadenken over de biodiversiteit in hun tuin

Wanneer je voor planten kiest die je graag hebt, krijgt ongewenst groen minder kans.

Lang gras vs. woninghuurrecht

Maar hoe verhoudt dit zich allemaal tot de tuin bij de huurwoning? Uitgangspunt in het huurrecht is dat de huurder de woning als een goede huisvader gebruikt. Dat houdt in dat hij ze moet onderhouden om voorzienbare schade te voorkomen. Dat geldt ook voor de tuin. Zo mag de huurder het grasperk niet laten verwilderen of verwaarlozen omdat er dan kale plekken kunnen ontstaan en onkruid (of: ongewenste planten) en mos tevoorschijn komen. Vandaar dat hij het regelmatig moet maaien. Het woninghuurdecreet zegt niet tot op welke hoogte (het aantal centimeters) dat moet. Bij te veel mos moet hij regelmatig mesten en kalken. De huurder moet het gazon daarom ook zowel in het voor- als in het najaar verticuteren, precies om mos te verwijderen. Gras

houdt van zonlicht. Ligt er een stuk in de schaduw, dan bestaat de kans dat mos het daar overneemt. Door te verticuteren verlucht je het gazon door dit verticaal te maaien (= insnijden in de gazonbodem en grasmat). Zo maak je de bodem los en kan je afgestorven gras, onkruid en mos verwijderen. Doe je dat niet, dan komt er een viltlaag op die de gezondheid (en esthetiek) van het gazon kan aantasten.

Teruggaveplicht van de huurder

Op het einde van het huurcontract moet de huurder de tuin teruggeven in een goede staat van onderhoud, naar gelang van het seizoen waarin hij vertrekt. Verhuist hij in de zomer, dan zal de verhuurder kunnen verlangen dat hij het gazon niet te lang geleden heeft gemaaid. Tijdens het bloeiseizoen moet de huurder ook de tuinbedden en bloemperken achterlaten met bloemen en planten. De huurder mag de gedaante van de woning niet eenzijdig, dit is zon-

der toestemming van de verhuurder, wijzigen. Dit gaat ook op voor de tuin. Maar wat dan met je wilde bloemen? En gaan hun zaden dan ook het strakke gazon je burens niet bestuiven, die dat daarom allemaal misschien met argwaan gadeslaan?

Hoewel het om maar één enkele maand gaat en er dus helemaal geen sprake is van een ernstige verwaarlozing van de tuin, kan het geen kwaad om je *Maai mei niet*-plannen vooraf met de verhuurder door te praten en hem van de meerwaarde te overtuigen. Langer gras en bloemen afgewisseld met stroken kort gras als gangpaden, staan zeker niet gelijk aan het verwaarlozen of het laten verwilderen van de tuin. Het vraagt integendeel net meer zorg en tijd. En wat lijkt er steriel en saaier dan vele uitgestrekte vierkante meters gekortwiekt gras? Ook je burens en de verhuurder meekrijgen in dit verhaal, is trouwens deels al de opzet van *Maai mei niet*.

Huurdersorganisaties

De spreekuren hieronder 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 vzw

📍 Grondwetlaan 56 b, 9040 Sint-Amandsberg 📞 09 223 28 77 en 09 223 63 20
📧 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** – Momenteel is er geen advies in Eeklo. Check onze spreekuren op de website.
- 📍 **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 📞 03 778 36 90
📧 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, Gentssteenweg 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 📞 03 272 27 42
📧 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
- 📍 **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
📞 014 44 26 76 📧 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, Welzijnssite 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 📞 050 33 77 15
📧 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 (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 📞 059 59 20 34
📧 huurdersbondwvl@sociaalhuisoostende.be

Spreekuren

- 📍 **Oostende** – 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 📞 016 25 05 14
📧 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 5 05 14)
- 📍 **Zellik** – na afspraak op vrijdag van 10.30 tot 13.30 u, (OCMW Asse, Brusselsesteenweg 551 – tel.: 02 452 93 79)
- 📍 **Diest**: na afspraak elke tweede en vierde woensdag van 13 tot 16 u (OCMW Diest, Hasseltsestraat 30, tel. 013 35 06 29)
- 📍 **Aarschot** – na afspraak elke eerste en derde woensdag van 13 tot 16 u (Sociaal Huis, Bekafaan 31, tel.: 016 25 05 14)

Leden – Het lidgeld bedraagt € 2 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 📞 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: 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.



De huurdersbonden geven geen advies over handelshuur.