

P802005

Drukwerk tegen
verlaagde taks

Afgiftelokator
Antwerpen X

België - Belgique
P.B.
2000 Antwerpen
8 / 1667

HUURDERSblad

Het Huurdersblad nummer 196 • Januari - Februari 2010 verschijnt tweemaandelijks • V.U. Filip Tollenaere - Grondwetlaan 56b - 9040 Sint-Amandsberg



INHOUD

PAGINA 6

Nieuwe afmetingen voor de brievenbus: voor huurder of verhuurder?

PAGINA 10

Armoede neemt toe. Steeds meer gezinnen uit huis gezet!

PAGINA 12

Huurdersbonden voeren actie rond omzeilingen waarborg

Huurdersblad

is een uitgave van de huurdersbonden.

Leden ontvangen dit blad gratis.

Niet-leden kunnen het blad

verkrijgen aan 15 euro

voor een jaarabonnement

(Diksmuidelaan 50, 2600 Berchem, rknr. 001-3401064-29).

Redactie:

Grondwetlaan 56 b,

9040 Sint-Amandsberg

www.huurdersbond.be

huurdersblad@huurdersbond.be

Nieuws uit de wereld van huren en wonen dat je perplex doet staan uit de pen van

Geert Inslegers, Filip Tollenaere,

Ria Van Assche en Katty Van Belleghem

en fonkelend weergegeven door Tom.

Ook deze maand zal dit nieuwe Huurdersblad meer dan 15.000 huurdersgezinnen plezieren.

Bericht aan onze lezers uit Vlaams-Brabant

Door een foutje hebben sommige huurders het vorige Huurdersblad niet ontvangen. Onze welgemeende excuses hiervoor. Geef ons een seintje (per post of e-mail) als je het alsnog wenst te ontvangen. Je vindt het ook digitaal terug op www.huurdersbond.be (doorklikken naar publicatie en Huurdersblad).

Foto voorpagina:

Huurdersbonden protesteren tegen omzeiling waarborg



Schaamteloos, er zijn geen andere woorden voor

Om een sociale woning te kunnen huren, moet je je eerst kandidaat stellen. De sociale huisvestingsmaatschappij gaat dan na of je voldoet aan de inschrijvings- en toelatingsvoorwaarden. Dan kom je op de wachtlijst terecht. Na verloop van tijd – en na veel geduld – zal je een woning toegewezen krijgen als je dan aan de beurt bent. Maar er bestaan ook voorrangregels, waardoor je in sommige gevallen vlugger dan een andere wachtende huurder een woning krijgt. Zo ook een kandidaat-huurder in Antwerpen. Maar in de plaats dat de huisvestingsmaatschappij hem vriendelijk uitnodigt om de huurwoning te bezichtigen en na de toewijzing het huurcontract te ondertekenen, krijgt hij een koude douche.

De sociale huisvestingsmaatschappij Woonhaven uit Antwerpen schrijft hem dat hem de toewijzing van de huurwoning wordt geweigerd. Een weigering is alleen mogelijk in erg uitzonderlijke situaties: als de toewijzing *een ernstige bedreiging vormt voor de fysieke of psychische integriteit van de bewoners*. Waaraan werd bijvoorbeeld gedacht toen dit terecht (!) in de sociale huurreglementering werd ingeschreven? Aan bijvoorbeeld een pyromaan die al brandstichtingen op zijn geweten heeft en waarvan getwijfeld mag worden of hij niet zal hervallen als hij in een appartementsgebouw terecht zou komen. Of aan een pedofiel die zich in een kinderrijke buurt zou vestigen. Of aan een ex-partner die partnergeweld heeft begaan en in hetzelfde gebouw van zijn ex zou gaan wonen... De huisvestingsmaatschappij moet deze ernstige bedreiging bovendien ook kunnen aantonen. In een brief aan de kandidaat-huurder moet deze beslissing afdoende worden gemotiveerd. Als de maatschappij haar weigering tot toewijzing niet of onvoldoende motiveert, kan de toezichthouder beslissen dat gedurende hoogstens eveneens een jaar elke beslissing tot weigering eerst aan hem moet worden voorgelegd. Een toezichthouder ziet erop toe of de maatschappij de regels wel volgt.

De sociale huisvestingsmaatschappij Woonhaven neemt echter een loopje met die motivering. Het feit dat de kandidaat-huurder een geschiedenis als thuisloze heeft (zij het weliswaar al van vóór 2005) en sindsdien in een woning van slechte kwaliteit woont en het gebouw en zijn bewoners een slechte reputatie heeft, volstaat blijkbaar om hem te weigeren. *We stellen vast, zo schrijft Woonhaven, dat deze groep mensen (bedoeld is thuis- of daklozen) elkaar steeds opzoekt en – terecht – elkaar probeert te helpen, met vaak ernstige samenlevingsproblemen.* (?) Eenmaal de brief in de pers terecht kwam, erkende de Antwerpse schepen van huisvesting en tevens voorzitter van Woonhaven *dat de brief nooit had geschreven mogen worden*. Maar ze blijft wel voor de volle honderd procent achter de beslissing tot weigering staan.

Maar mevrouw de voorzitter vergist zich. Als de opgegeven motivering in de brief niet deugt, dan deugt ook de beslissing niet. Om de evidente reden dat de kandidaat-huurder zich niet fair heeft kunnen verdedigen. Dat is de logische consequentie van de wet op de motivering inzake bestuurshandelingen. Maar voorlopig volhardt ze in de boosheid. Ze wil wel voor een oplossing zoeken in dit gemediatiseerd voorval met een verhuring via het Centrum voor Algemeen Welzijnswerk, dus 'buiten het sociaal huurstelsel', zonder te motiveren waarom dit niet binnen de sociale huur mogelijk is.

Onze oproep aan de Vlaamse minister voor wonen, Freya Van den Bossche: is het nog verstandig om de sociale huisvestingsmaatschappijen en de lokale besturen meer verantwoordelijkheid te geven, ook voor de toewijzingspolitiek, als dit het gevolg is...?

Vooraleer we het zouden vergeten: een gelukkig en zalig nieuwjaar aan alle mensen van goede wil en in het bijzonder aan zij die elkaar proberen te helpen.

Prent 15 maart 2010 nu al in je geheugen. Want rond die heuglijke dag komt het nieuwe Huurdersblad (nummer 197 al!) er aan. Iets om je week meer kleur te geven!

De tegenopzegging: Grondwettelijk Hof fluit Hof van Cassatie terug

Een verhuurder zegt een negenjarig huurcontract op om de woning zelf te gaan bewonen. De opzeggingstermijn bedraagt dan zes maanden. De huurder die weet dat hij de woning toch zal moeten verlaten, begint uit te kijken naar iets anders. Maar stel dat hij dan iets vindt waar hij vroeger in kan? Kan hij dan niet vroeger van zijn huidig contract af? Of zit hij dan met dubbele huishuur opgescheept tot het einde van de opzegging van de verhuurder? Of moet hij dan een schadevergoeding betalen als hij het contract dan zelf in de eerste drie jaar met drie maanden opzegt? Neen, sinds de woninghuurwet in 1997 werd aangepast, kan de huurder in een dergelijk geval een tegenopzegging doen van één maand, zonder dat hij een vergoeding moet betalen als dat in de eerste drie jaar gebeurt.

De verhuurder moet zijn opzeggingsmotief ook daadwerkelijk uitvoeren. Zegt hij het contract op voor eigen bewoning, dan moet de persoon voor wie is opgezegd, binnen het jaar de woning daadwerkelijk betrekken, en dat voor een periode van twee jaar. Zegt hij het op voor verbouwingswerken, dan moet hij binnen de zes maanden beginnen met de werken en moeten die zijn afgewerkt na twee jaar. Wordt het opzeggingsmotief niet of niet tijdig uitgevoerd, dan heeft de huurder recht op een schadevergoeding van achttien maanden huur. Tenzij de verhuurder buitengewone omstandigheden kan invoeren. De rechtbanken zijn hier zeer streng. Het moet gaan om omstandigheden buiten de wil om van de verhuurder en die op het moment van de opzegging redelijkerwijze niet te voorzien waren. De hoge vergoeding dient trouwens om verhuurders af te schrikken dat opzeggingsmotief lichtzinnig te gebruiken om de huurder 'goedkoop en gemakkelijk' uit de woning te krijgen.

In een arrest van 22 juni 1998 bepaalde het Hof van Cassatie (de hoogste rechtbank van het land) echter dat de verhuurder het opzeggingsmotief voor eigen betrekking toch niet moet uitvoeren als het contract vroeger stopt door de opzegging van de huurder. Dit arrest deed bij velen de wenkbrauwen fronsen. Want dat betekent dat een verhuurder de opzegging voor eigen gebruik kan voorwenden om de huurder gemakkelijker uit de woning te krijgen. Dat als de huurder dus wel geloof hecht aan die opzegging en op zoek gaat naar iets anders en een tegenopzegging van een maand doet, hij dan geen recht heeft op die schadevergoeding.



In dat arrest uit 1998 ging het weliswaar om een gewone opzegging van de huurder van drie maanden, maar het Hof gaf toen zelf al aan dat dit niet anders zou zijn bij een tegenopzegging van één maand. En het bevestigde dit standpunt in twee latere arresten van 15 september 2006 en 10 januari 2008. Deze keren ging het wel uitdrukkelijk om een tegenopzegging van een maand. En dat is merkwaardig. Tijdens de parlementaire bespreking over de tegenopzegging dienden enkele parlementsliden amendementen (voorstellen tot wijziging) in om de schadevergoeding van 9 of 6 maanden huur na een ongemotiveerde opzegging van de verhuurder tegen het derde of zesde jaar uit te sluiten of op zijn minst te verminderen als de huurder een tegenopzegging van een maand had gedaan. De minister van justitie wees dit af omdat hij het niet billijk vond dat de huurder die voor onverwachte kosten stond na de opzegging van de verhuurder, zou worden gestraft als hij zelf een oplossing had gevonden.

Onlangs moest de vrederechter van het tweede kanton van Namen zich over een gelijkaardige zaak uitspreken. Omdat hij er niet uit geraakte, stelde hij over de interpretatie van het Hof van Cassatie een vraag aan het Grondwettelijk Hof. Als een huurder geen tegenopzegging doet, dan blijft de verhuurder wel gebonden aan het opzeggingsmotief. Doet hij dit wel waardoor het contract vroeger eindigt, dan moet de verhuurder het motief niet uitvoeren. Is dit verschil in behandeling wel verantwoord, zo vraagt de vrederechter zich af. Strookt die interpretatie met andere woorden wel met het grondwettelijk gelijkheidsbeginsel en het grondwettelijk recht op een behoorlijke huisvesting van artikel 23 van de Grondwet. En de vrederechter maakt nog een tweede vergelijking. Als de verhuurder het contract ongemotiveerd mits betaling van een schadevergoeding opzegt, dan moet hij die vergoeding toch betalen, ook na een tegenopzegging van de huurder. En bij een opzegging voor eigen gebruik is de verhuurder na een tegenopzegging niet langer gebonden door het opzeggingsmotief! Is zo iets verantwoord bekeken vanuit het gelijkheidsbeginsel en het recht op een behoorlijke huisvesting? Het Grondwettelijk Hof bepaalt in zijn arrest van 26 november 2009 dat een dergelijke interpretatie inderdaad ongrondwettelijk is wegens strijdig met het gelijkheidsbeginsel en het recht op een behoorlijke huisvesting. Opmerkelijk is trouwens dat ook de federale regering in de procedure voor het Grondwettelijk Hof een zelfde standpunt heeft ingenomen en dus de interpretatie van het Hof van Cassatie aanvecht.

Wat betekent dit voor de huurder? Kan hij met een gerust hart een tegenopzegging van één maand doen? Heeft de interpretatie in het voordeel van de huurder nu het pleit gewonnen? Het betekent ongetwijfeld een stap vooruit. Maar of het probleem nu definitief beslecht is... We vrezen van niet. Beide hoven hanteren een uiteenlopende argumentatie. Voor het Hof van Cassatie is het bepalend te weten door wiens opzegging het contract een einde heeft genomen om te zien of het opzeggingsmotief moet worden uitgevoerd. Voor het Grondwettelijk Hof ontstaat de verplichting tot uitvoering zodra de verhuurder zijn opzegging betekent aan de huurder, en doet een latere (tegen-)opzegging hieraan geen afbreuk. Daarom dringen wij er bij de regering op aan eindelijk werk te maken van een vroeger ingediend wetsvoorstel (wetsvoorstel Erdman) om een wettelijke oplossing uit te werken en deze carrousel van tegenstrijdige rechtspraak stop te zetten. Dat is gewoon een kwestie van goed bestuur. Hopelijk voelt de minister van justitie zich aangesproken.

Huurder/verhuurder: wie heeft gelijk, wie krijgt gelijk?

De eerste van allemaal die plotse vochtplek bovenaan in de hoek van de slaapkamer ontdekken, zwaar verschieten, uit je lood geslagen, pure paniek, je angstig afvragen wat nu gedaan, uitzoeken wat de oorzaak zou kunnen zijn, logisch nadenken, wat heb ik de laatste tijd anders dan anders gedaan, ontdekken dat de afvoer in de muur van de lavabo van erboven moet lekken want je hebt die sinds kort voor het eerst gebruikt omdat de bovenste kamer eindelijk geschilderd is geraakt, bellen naar de verhuurder die het zich blijkbaar niet interesseert en tegen je uitvaart dat hij er helemaal niets mee te maken wil hebben en dat jij het maar moet zien op te lossen. Moet ik het dan oplossen? Neen, zegt de buurvrouw tijdens het wekelijkse aperitief op dinsdagochtend, ga liever naar de huurdersbond!

Verhuurder wil het onderste uit de verkeerde kan

Wat gaat de tijd toch snel! Het moet al bijna tien jaar geleden zijn dat de toen nog jonge Tom het tijd vond op eigen beentjes te gaan staan. Op zoek naar iets geschikts om te huren, stuit hij op een gezellig en bovendien betaalbaar appartement in een rustig dorpje rond Aalst. Hij krijgt een huurcontract van één jaar onder de neus geschoven. Uiteindelijk zal hij er bijna tien jaar hebben gehuurd. Maar nu heeft hij het er wel gezien en wil hij weg. Hij zegt het huurcontract aangetekend op, zoals het hoort, met een opzeggingstermijn van drie maanden. Waarop de verhuurder antwoordt dat dit allemaal goed en wel is, maar dat hij recht heeft op een vergoeding van drie maanden huishuur, omdat Tom het contract in het eerste jaar heeft beëindigd. Tom besluit dat voorlopig te negeren. Alles blijft dus stil tot de laatste dag, wanneer huurder en verhuurder de praktische zaken regelen: de sleutels worden tegen ontvangstbewijs overhandigd, de meterstanden opgenomen en de staat van onderhoud van het appartement wordt goed bevonden. Er is één punt van discussie: die drie maanden schadevergoeding.



Twee maanden nadat hij de waarborg heeft teruggevraagd, heeft de verhuurder nog altijd niets van zich laten horen. *Dan maar opnieuw naar de huurdersbond!* Wat blijkt? In zijn eerdere brieven schrijft de verhuurder dat het huurcontract na afloop van dat eerste jaar er een van negen jaar is geworden. En als dat niet is opgezegd tegen het einde van die negenjarige periode, het huurcontract vernieuwd werd voor opnieuw negen jaar aan dezelfde voorwaarden. De huurder heeft dus opgezegd in het eerste jaar van die nieuwe negenjarige periode. En dus heeft de verhuurder recht op die schadevergoeding van drie maanden huur. *Zo moeilijk is dat toch niet!* Maar hier gaat de verhuurder zwaar de mist in. Het is hier geen vernieuwing maar verlenging. De huurder heeft zijn contract in het tiende en niet in het eerste jaar opgezegd. Het is dus vrij duidelijk dat de verhuurder de woninghuurwet – bewust of onbewust? dat laten wij nog in het midden – verkeerd interpreteert. Het gaat hier over algemene basiskennis van de woninghuurwet. In een laatste aangetekende brief probeert Tom dit aan de verhuurder uit te leggen.

De flat die niet bestond

Dit verhaal kregen wij toegestuurd. Lien helpt een vriend in zijn zoektocht naar een huurflat in onze hoofdstad. Ze checkt hiervoor dagelijks www.immoweb.be, een website waar veel appartementen en huizen te huur staan. Haar oog valt meteen op een gerieflijke en gemeubelde flat voor 700 euro, kosten inbegrepen. Een buitenkansje! Enthousiast neemt ze contact op met de eigenaar, die beweert Brits te zijn en voor het moment in Londen woont en voorlopig niet naar Brussel kan. Hij kan een bezoek aan de flat dus onmogelijk organiseren. Maar geen nood, voor elk probleem is er wel een oplossing. Hij wil haar best de sleutels bezorgen op voorwaarde dat ze drie maanden voorschot betaalt. Dat bedrag zal ze terugkrijgen mocht de flat toch tegenvallen. Als ze bovendien aanvaardt om de borg al te storten, krijgt ze 100 euro korting, wat de huurprijs op 600 euro brengt. Te mooi om waar te zijn dus! Als ze akkoord gaat, zal hij haar de sleutels door een internationaal gerenommeerd koerierbedrijf toesturen en zal ze een bevestigingsbrief ontvangen. En daadwerkelijk schrijft een agent van dat koerierbedrijf haar enkele dagen later dat hij haar de sleutels zal toezenden zodra die in zijn bezit zijn. Overtuigd voert ze de betaling via een internationaal gerenommeerde bank uit. Dagen gaan voorbij maar nog steeds geen sleutels. Uiteindelijk krijgt ze een brief dat het geld goed ontvangen is en dat de sleutels haar zullen worden toegestuurd. Maar door enkele onvoorziene problemen in Londen zou ze een opleg van 30 euro moeten betalen om de verzending mogelijk te maken. Lien begint de boel te wantrouwen... Dat stinkt naar oplichterij!

En ze dreigt gelijk te krijgen. Intensief speurwerk leert haar dat de flat niet bestaat en evenmin de agent van het koerierbedrijf en nog minder de verhuurder. De oplichters hebben haar goedgelovig-

heid misbruikt door haar een gouden zaakje voor te stellen dat ze absoluut niet kon weigeren. Om een voorafbetaling van de huur zonder ondertekening van een huurcontract te rechtvaardigen, hebben ze een mooi verhaaltje verzonnen over een eigenaar die in het buitenland verblijft en niet beschikbaar is. De hele opzet steunt op het vertrouwen dat de huurder in de verhuurder stelt. Op geen enkel moment heeft ze hem ontmoet en toch heeft ze niet aan het aanbod getwijfeld. De verhuurder heeft alles in het werk gesteld om het aanbod onweerstaanbaar te maken en daarvoor zelfs gebruik (of eerder misbruik) gemaakt van bekende merknamen, zoals het koerierbedrijf en de website. Lien heeft jammer genoeg te laat onraad geroken. En wie weet zijn er nog andere slachtoffers!

Onze raad: bij transacties via het internet mag je nooit een verkoper of verhuurder vertrouwen zonder een derde vertrouwenspersoon. Het is jammer dat de websites onvoldoende de aandacht van de consumenten vestigen op de risico's die verbonden zijn aan het gebruik van hun diensten en dat de Europese wetgeving de websites niet strenger aansprakelijk stelt bij de commercialisering van hun diensten.

Een huurcontract registreren doe je misschien best persoonlijk

Ruben huurt al een jaar een huisje ten zuiden van Gent. Nu heeft hij iemand leren kennen met een eigen woning, waar ze gaan samenwonen. Hij moet dan wel van zijn huurcontract af. Maar kan hij het negenjarig contract nu al opzeggen? Ja, de huurder kan een negenjarig contract altijd opzeggen met een termijn van drie maanden. Eindigt de opzegging evenwel in het eerste, het tweede of het derde jaar, dan heeft de verhuurder recht op een bijkomende schadevergoeding van drie, twee of een maand huur. Maar als de verhuurder het contract niet heeft laten registreren, kan dat zonder termijn en zonder schadevergoeding! Inlichtingen inwinnen bij het registratiekantoor is hier dus de boodschap. Een goed nieuws: dat kantoor mailt hem dat het contract niet is geregistreerd. Weliswaar is die informatie onder voorbehoud, want de databank daar is niet altijd even betrouwbaar. Wij hebben het ook al ondervonden dat de informatie van een registratiekantoor niet altijd correct is. Wat toch eigenlijk schandalig is, bijna drie jaar na de nieuwe wetgeving zijn de bestanden daar nog altijd niet up-to-date!

Dit terzijde. Ruben zegt het contract op en per kerende antwoordt de verhuurder dat hij een jaar geleden een registratieaanvraag heeft gedaan, via e-mail, *zie hier het bewijs!* Hoe kan dat nou? Het registratiekantoor zegt van niet terwijl de verhuurder het vorig jaar wel ter registratie heeft aangeboden. Ruben kan de mail van de verhuurder ook wel lezen. De huurdersbond opent een dossier. En wat blijkt? De verhuurder heeft het contract in jpeg-formaat doorgemailed. Het registratiekantoor zegt dat dit een verkeerd

Huurinfobrochures

- Vocht- en schimmelproblemen
- Kosten en lasten
- Het verzoekschrift
- De minnelijke schikking
- De indexering van de huurprijs (*aangepast aan de wet van 13 april 1997*)
- Negenjarig modelhuurcontract (*aangepast aan de wet van 2007*)*
- Kortlopend modelhuurcontract (*aangepast aan de wet van 2007*)*
- Overzicht huurwetgeving (*aangepast aan de wet van 2007*)*

Leden (vermeld steeds je lidnummer!) kunnen de brochures voor 4 euro per boekje kopen.

De modelhuurcontracten kosten elk 4,50 euro.

Voor niet-leden is het 6 euro per brochure en 6,50 euro voor een modelhuurcontract.

Vermeld welke brochure(s) je graag in je brievenbus hoort neervallen! Wij sturen die dan naar je op. De brochures met een sterretje (*aangepast aan de wet van 2007*) kan je ook gratis van onze website (www.huurdersbond.be) halen. Voor de modelhuurcontracten klik je op 'modelhuurcontracten' en voor het overzicht huurwetgeving klik je op 'recente huurwetgeving/private huur'. Waarom maakt niet iedereen het leven zo gemakkelijk...

formaat is: eigenlijk moest dat in pdf-formaat. Bijgevolg kon men daar dat bestand niet openen en het contract dus niet registreren. Het beweert de verhuurder hiervan tijdig te hebben ingelicht, wat deze laatste echter tegenspreekt. Ondertussen is de verhuurder wel persoonlijk naar het kantoor gegaan om het contract te laten registreren, weliswaar na de opzegging van onze huurder. En dat is te laat! De verhuurder beweert nu dat het registratiekantoor hem ook gezegd heeft dat het niet ongebruikelijk is dat een registratie pas vele maanden na aangifte ingeschreven wordt. Bovendien zou het bewijs van aangifte via aangetekende zending, fax of e-mail door de rechtbank worden aanvaard, aldus nog de verhuurder.

Wat nu? De wet zelf zegt niet hoe een contract via het internet moet worden geregistreerd. In de krochten van de woninghuurwet vinden wij een omzendbrief terug (circulaire zoals dat heet) uit 2007 van het ministerie van Financiën aan de registratiekantoren, met uitleg hoe de ambtenaren de nieuwe regels moeten gebruiken. Wanneer men een contract doormailt, moet dat in pdf-formaat. De specialisten in hun gespecialiseerde boeken beamen dit. Bovendien kan men het registratiekantoor niets ten laste leggen als het de verhuurder meteen op de hoogte brengt dat het contract in een verkeerd bestand werd doorgemailed. Over dit laatste hebben we geen zekerheid. Het kantoor beweert dat het de eigenaar op de hoogte heeft gebracht, de verhuurder ontkent dat... Hoe dan ook, een voorzichtige verhuurder had toch wat alerter mogen zijn als hij na een aantal maanden nog altijd geen geregistreerd contract in zijn bezit had. Want er wordt hem normaal gezien onverwijld een exemplaar van het geregistreerde contract per post opgestuurd! In elk geval kan Ruben er gerust in zijn, hem valt niets te verwijten.

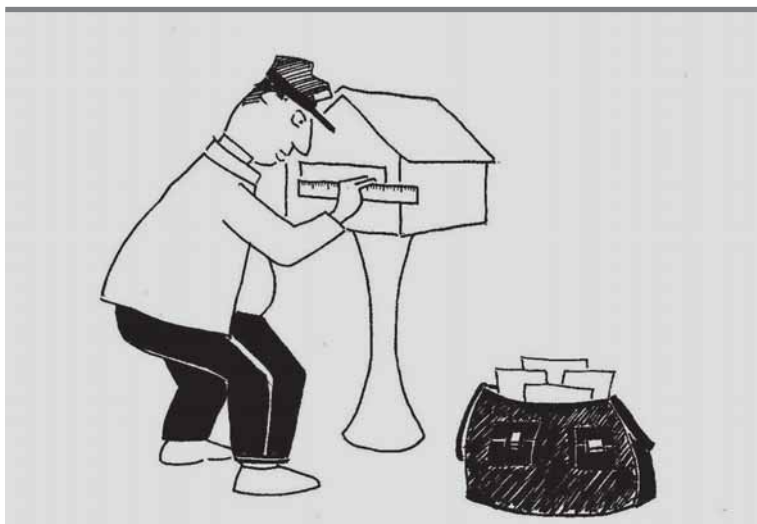
Je brievenbus in een verplicht nieuw jasje: voor huurder of verhuurder?

Tegenwoordig kan het niet snel genoeg gaan voor de jeugd: sms, de chatbox, e-mail, facebook en twitteren en wat bestaat er nog allemaal niet? Maar mensen die al wat ouder zijn, herinneren het zich nog wellicht uit hun schooljaren van weleer: pennevriendjes en -vriendinnetjes. In jeugdblaadjes stonden er altijd wel zoekertjes van opgroeiende teenagers op zoek naar geestesgenoten om mee te schrijven. Of via schooluitwisselingen of schooluitstappen naar Engeland of Frankrijk kon je er ook ontmoeten. Dan volgde soms een maanden- tot jarenlange intensieve briefwisseling, weken aan een stuk, elke ochtend (en 's middags, want in die dagen kwam de post twee keer) hoopvol uitkijken of de postbode weer maar eens raar opkeek naar een brief in zijn hand met een exotische postzegel uit Amerika erop. Maar stel je de blinde paniek voor mocht hij toen op een moment je ouders doodleuk hebben verteld dat hij geen brieven meer ging bestellen omdat de brievenbus niet meer in orde bleek wegens veel te klein of te ver van de straat verwijderd!

Dat is voor sommige mensen nu het geval. Vanaf 1 januari 2008 gelden er nieuwe richtlijnen voor de Belgische brievenbus. Het gaat om de uitwerking van een Europese richtlijn. En als je brievenbus niet in orde is, ga je geen post meer ontvangen.

Nieuwe afmetingen voor de brievenbus

De brievenbus moet nu aan de rand van de openbare weg staan. Als je een voortuintje van enkele meter diep hebt en de brievenbus zit in je voordeur ingewerkt, dan moet de postbode van zijn fiets of brommer stappen en dat neemt te veel tijd in beslag. De gleuf moet minstens 23 cm breed en 3 cm hoog zijn, groot genoeg om



een grote omslag te ontvangen (de details: een C4-formaat, dat is 32,4 op 22,9 cm met een dikte van 2,4 cm). Ze bevindt zich best op een hoogte tussen 70 en 170 cm. Anders moet de postbode zich bukken. Hij moet je brievenbus ook altijd vrij en zonder gevaar kunnen bereiken: geen gevaarlijk grommende honden in de buurt dus! Het huisnummer (en het eventuele busnummer) moet ook goed zichtbaar zijn, bij voorkeur op de brievenbus zelf en leesbaar van op de openbare weg. Dat kan trouwens ook voor de brandweer of de ambulance van nut zijn. In appartementsgebouwen moeten de brievenbussen in doorlopende volgorde genummerd zijn.

De postbode stelt de onregelmatigheid vast en informeert de bewoners hiervan. Indien er geen gevolg wordt gegeven aan zijn verzoek, volgt een schriftelijke kennisgeving. En je kunt hier niet tegen protesteren. Volgens de woordvoerder van de Post start er inderdaad een procedure die kan eindigen met een aangetekende brief om de brievenbus aan te passen. Geef je hier geen gevolg aan, dan krijg je na 15 dagen geen post meer, of zelfs onmiddellijk als de toegang ertoe gevaarlijk is. Poststukken bestemd voor adressen zonder correcte brievenbus blijven 15 dagen bewaard op het postkantoor dat op de aangetekende brief van de Post vermeld staat. Brieven die niet binnen deze periode worden afgehaald, worden terug naar de afzender gestuurd. Het afgelopen jaar is op 1.000 adressen de postbedeling stopgezet. Alle betrokkenen werden aangeschreven.

Kan de huurder nu van de verhuurder eisen dat hij dit zo snel mogelijk in orde brengt?

Het zal je als huurder maar overkomen. Je huurt al jaren een leuke rijwoning in de stad, met een kraaknet voortuintje. Maar de brievenbus zit inderdaad in de voordeur ingewerkt. Ga je nu daadwerkelijk telkens naar het postkantoor moeten gaan om te zien of er post voor jou is toegekomen? Maar wat als je 's ochtends steeds vroeg moet gaan werken? Het postkantoor is nog dicht als jij al de deur uit moet. En het is al gesloten wanneer je 's avonds moe van het vele werken thuis komt. Vol goede moed bel je de verhuurder op, om dat nieuwe probleem met hem te bespreken. *Want dat kan toch niet, dat ik nu geen post meer zal krijgen. Ik zal er een op jouw kosten gaan halen bij de dichtstbijzijnde doe-het-zelfzaak.* Maar de verhuurder pruttelt tegen en zegt dat dit allemaal wel goed is, maar dat dit dan wel op kosten van de huurder zal gebeuren.

Hoe zit dat hier nu in elkaar? Die nieuwe regels voor de brievenbus gelden vanaf 1 januari 2008. Veel zal dus afhangen of je huurcontract voor of na die datum werd gesloten (ondertekend). Was dat na 1 januari 2008, dan moet de verhuurder ervoor zorgen dat je inderdaad je post kunt ontvangen en dat de brievenbus in orde is. Als je iets wilt huren als je hoofdverblijfplaats, is het niet meer dan normaal dat je daar ook al je belangrijke post wilt en kunt ontvangen. Je moet die daadwerkelijk als je belangrijkste verblijfplaats gebruiken en je moet daar je rechten

en verplichtingen kunnen uitoefenen. Voorbeelden: het toekomen van je belastingsbrief, de oproepingsbrief om te gaan stemmen of papieren van de gemeente om een nieuwe identiteitskaart te gaan halen. Het is dus belangrijk dat je daar je post ontvangt. De verhuurder moet er dus voor zorgen dat dit mogelijk is door de woning van een aangepaste brievenbus te voorzien. Dat behoort tot zijn leveringsplicht. Het overkwam ook een huurster uit het Gentse. Haar postbode had haar laten weten dat de brievenbus van haar huurwoning niet reglementair want niet aan de straatkant, en dat ze een week later geen post meer zou ontvangen. Hij zou telkens van zijn brommer moet stappen. Hij had orders gekregen op haar adres geen post meer te verdelen. En inderdaad, ze ontvangt sinds enkele weken geen post meer. Om te zien wie haar allemaal brieven (en facturen) heeft gestuurd, moet ze naar het postkantoor. Maar dat kan ze niet, want ze werkt hele dagen. Gelukkig dateert haar contract van december 2008, na de nieuwe regels dus. Een mailtje naar het verhuurkantoor volstond: meteen liet het een schrijnwerker een reglementaire brievenbus plaatsen.

Nieuwe regels na sluiten van het huurcontract

Maar wat als je huurcontract van voor die datum dateert? Toen golden die nieuwe verplichtingen voor de brievenbus nog niet. Je verhuurder heeft je toen een woning verhuurd met een brievenbus die wel in orde was met de regels op het moment van het sluiten van het contract. Hoe zit het dan eigenlijk met nieuwe regels die van bovenhand worden opgelegd terwijl het huurcontract bezig is: nieuwe regels die aanpassingen aan de woning vergen om toe te laten dat die nog kan worden gebruikt waarvoor het huurcontract werd aangegaan? Zoals hier het geval is: je hebt een woning als je hoofdverblijfplaats gehuurd en hiervoor moet je post kunnen ontvangen. Wie moet hier dan de nodige aanpassingswerken uitvoeren: huurder of verhuurder? Kan dit dan ten laste van de verhuurder worden gelegd? Het is hij die toch verplicht is om tijdens de duur van het huurcontract de woning in een zodanige staat te onderhouden dat ze kan dienen tot het gebruik waartoe de woning is verhuurd, ongeacht de oorsprong van de noodzaak van de aanpassingswerken.

Maar specialisten in hun gespecialiseerde boeken denken daar vaak anders over. De verhuurder moet een woning leveren die kan



dienen voor het bestemde gebruik. Vooraleer het contract begint, moet hij de nodige aanpassingswerken doen opdat de woning zal voldoen aan de regels die dan gelden. En dat is voldoende! Hij kan niet worden verplicht om later, na het sluiten van het huurcontract, dus tijdens de duur van de huur, aanpassingswerken uit te voeren die nodig zouden worden door nieuwe reglementeringen. Als de verhuurder niet verplicht is de nodige aanpassingswerken uit te voeren, dan kan hij de huurder niet langer het rustige huurgenoet verschaffen waardoor die de woning niet kan langer gebruiken waartoe hij ze in de eerste plaats had gehuurd: als hoofdverblijfplaats. De verhuurder is dan van die verbintenis ontslagen. Ook de huurder is van zijn deel van de verbintenis ontslagen. Het gehuurde goed is dan teniet gegaan, waardoor het huurcontract ontbonden wordt.

Hoe praktisch te werk gaan dan?

Maar is het dat allemaal wel waard? Gaat de verhuurder het dan toelaten dat het contract wordt ontbonden omdat hij weigert een nieuwe brievenbus aan de straatkant te plaatsen? Moet de huurder hier nu om verhuizen? Kan men er de verhuurder toch niet van overtuigen nu al een nieuwe brievenbus te plaatsen? Want als de huurder moet verhuizen en de verhuurder zijn woning dan opnieuw verder wil verhuren, dat wordt er wel een huurcontract gesloten na 1 januari 2008. En dan is die wel verplicht een brievenbus te voorzien die beantwoordt aan die nieuwe regels. En als de huurder dan zou beslissen eigenhandig een brievenbus te kopen en die daar te plaatsen om die op het einde van het huurcontract weer mee te nemen, dan ook zal de verhuurder voor een nieuwe brievenbus moeten zorgen, wil hij de woning verder verhuren. Dus waarom al die moeite? Ooit zal de verhuurder voor een nieuwe brievenbus moeten zorgen... Dan kan hij dat toch evengoed nu doen! Dat kan je dan in een aangetekende brief naar de verhuurder schrijven mocht die hardnekkig blijven weigeren.

Maar het is toch telkens weer hetzelfde. Telkens er een nieuwe maatregel wordt uitgewerkt die ook gevolgen heeft op de huurwoning en dus het huurcontract, laat de wetgever na te bepalen wie hiervoor verantwoordelijk is: verhuurder of huurder? Een paar jaar geleden was dat ook zo met die groene beveiligingsdop voor de stookolietank. Het kan toch niet zo moeilijk zijn om met de collega's uit dezelfde regering of een andere regering eerst af te spreken wie de nieuwe aanpassingswerken moet uitvoeren...



De waarborg bij een studentenhuurcontract

Nood aan een aparte huurwet voor studentenkamers

Er zijn zo van die hardleerse kotbazen die op het einde van het contract stevast weigeren de waarborg terug te betalen. Het is ook gemakkelijk geld verdienen. In tegenstelling tot huurders die hun hoofdverblijfplaats in het gehuurde goed hebben, moet de waarborg niet op een geblokkeerde rekening op naam van de student maar wordt die meestal op de rekening van de kotbaas overgeschreven. Dan is het voor de huurder al moeilijker om terug aan dat geld te geraken. En de verhuurder weet ook dat de huurder er meestal van afziet om hiervoor te procederen want een advocaat kost al gauw meer dan de waarborg zelf. Daar spelen ze dan gretig op in. En men kijkt naar het inkomen van de ouders, zodat een gratis pro Deadvocaat meestal geen optie is. Dat weet ook een notoire kotbaas uit Gent. In 2002 en 2003 werden zijn praktijken in het toenmalige programma *Ombudsjan* op de vrt aangekaart. En hij blijkt er nu opnieuw mee begonnen te zijn, aldus een student die hiervoor recent naar de huurdersbond kwam.

Dat komt allemaal omdat de huurcontracten voor een studentenkamer niet onder een apart huurregime vallen, vertelt Vlaams parlementslid Katrien Schryvers van de cd&v ons, zoals de woninghuurwet of de handelshuurwet. Contracten voor studentenkamers vallen nog steeds onder het gemeen huurrecht, waar de contractuele vrijheid volop heerst en waar de verhuurder het voor het zeggen heeft. Samen met haar collega Raf Terwingen van het federale parlement wil ze een aparte huurwet voor de huur van studentenkamers. Wij zochten haar op in het Vlaamse parlement in Brussel. Haar collega kon er jammer genoeg niet bij zijn.

Huurdersblad: *Een goede middag! Vanwaar dat wetsvoorstel?*

Katrien Schryvers: Als parlementslid word je vaak door mensen met allerlei problemen aangesproken. Er werd mij dikwijls gevraagd of de kotbaas van hun studerende dochter of zoon de huurprijs zomaar kon opslaan bij de aanvang van het nieuwe academiejaar. En inderdaad, een contract voor een studentenkamer duurt gemiddeld tien maanden tot

één jaar. Als de student de kamer verder wil huren, moet er een nieuw contract worden gesloten, en dan kan de verhuurder een hogere prijs vragen. Raar dat er in ons land, waar bijna alles door wetten wordt geregeld, amper regels zijn voor het huurcontract van een studentenkamer, terwijl er toch tienduizenden per jaar worden gesloten!

Recht op hernieuwing van de huur

Katrien Schryvers: Wij hebben toen nagedacht hoe wij tegemoet konden komen aan wat er zo specifiek is voor studentenhuurcontracten. Hoe kan je vermijden dat de kotstudent elk jaar een hogere huurprijs riskeert? Een contract met een duur van vier of vijf jaar, voor de volledige duur van de studies, gaat niet. Een student kan altijd afhaken, omdat hij zijn studies opgeeft of omdat hij iets beters vindt. Maar aan de andere kant, als het contract jaarlijks kan eindigen, zit je met die contractuele vrijheid waardoor de prijs kan stijgen. Dus hebben wij gekeken naar de handelshuurwet. Daar bestaat het recht op huurhernieuwing. De student moet recht hebben op een hernieuwing van het contract, aan dezelfde voorwaarden, voor een maximum duur van vijf jaar. Enkel de huurprijs kan jaarlijks worden geïndexeerd. Let wel, de verhuurder zit dan niet vast voor vijf jaar. Daar hebben wij gekeken naar de woninghuurwet. Hij kan de hernieuwing weigeren als hij of een familielid van plan is de kamer zelf te gebruiken, als hij daar serieuze renovatiewerken wil uitvoeren of als de huurder niet langer student is. En ook als die in de fout is gegaan, als de huur bijvoorbeeld niet is betaald.

Huurdersblad: *Ook de waarborg moet op een geblokkeerde rekening?*

Katrien Schryvers: Ja, met een maximum van één maand huur. Nu gebeurt dat vaak nog *handje contantje*, en je weet zelf ook wel hoe moeilijk het dan is om die terug te krijgen! Vaak speculeert de verhuurder dat de ouders de waarborg niet terug gaan eisen via gerechtelijke weg omdat een advocaat soms al meer kost dan het bedrag van de waarborg zelf. Maar als die op een geblokkeerde rekening staat, zit het geld in elk geval niet bij de kotbaas zelf en is het voor hem ook moeilijker om dat dan in te houden.

Huurdersblad: *En jullie willen ook het conformiteitsattest verplicht maken voor studentenkamers?*

Katrien Schryvers: Inderdaad, een studentenkamer moet nu al aan strenge kwaliteitsvereisten voldoen, maar dat wordt niet op voorhand gecontroleerd. Met een conformiteitsattest is dat wel het geval. De student zou dan vooraf weten of de kamer waarin hij geïnteresseerd is, in orde is met de kwaliteitsvereisten.

Huurdersblad: *En voor wanneer is dat allemaal?*

Katrien Schryvers: Het verplicht maken van het conformiteitsattest vergt wel nog heel wat werk, het wordt bijvoorbeeld nog onderzocht of de Vlaamse regering dat kan afdwingen. Maar wat de nieuwe huurwet voor de huur van studentenkamers betreft, daar hebben wij de commissie voor justitie gevraagd om dit nu op de agenda te plaatsen. Als blijkt dat de kamer niet beantwoordt aan de kwaliteitsvereisten, dan zou de student trouwens tot drie maanden na het contract tijd hebben om hiertegen te protesteren. Via de rechter kan hij dan ofwel de uitvoering van de nodige werken vragen ofwel een vermindering van de huurprijs.

Huurdersblad: *Dank je wel voor de toelichting!*

Katrien Schryvers



Sociale huurders uit Nieuw Gent in de kou gezet!

Nieuw Gent is een wijk aan de rand van de stad volgebouwd met sociale woningen, hoogbouw gecombineerd met eengezinswoningen, verhuurd door verschillende sociale huisvestingsmaatschappijen. In het najaar van 2009 is de maatschappij *Gentse Haard* begonnen met werken aan de verwarming in vijf straten in de wijk. Het gaat om een gemeenschappelijke installatie voor alle 179 appartementen en huizen. Die installatie is ongeveer 35 jaar oud. Nadeel van zo'n gemeenschappelijke installatie is dat elke huurder een evenredig deel in de verwarming betaalt, of hij nu een groot- of een kleinverbruiker is. Het heeft daarom veel klachten geregend bij de maatschappij. Ook liet de installatie het de laatste tijd steeds vaker afweten. Nu zal bij elke huurder een individuele installatie worden geplaatst. Dan betaalt iedereen wat hij verbruikt heeft aan verwarming.

Probleem hierbij is dat dit in één keer moet gebeuren en dat de volledige werken een heel jaar in beslag nemen. De maatschappij is dus met de eerste straat begonnen, de Malachietstraat. Zodra ze in oktober 2009 met de eerste appartementen in de straat begonnen, moest de rest van die kant van de straat van de verwarming worden afgesneden. En dit net in de winter! Sindsdien hebben de bewoners geen verwarming, en de werken zullen nog duren tot na nieuwjaar. De mensen hebben wel een elektrisch vuurtje gekregen, maar dat is verre van voldoende.

Een kop warme soep

Om de bewoners een warm hart toe te steken, deelde het plaatselijke buurtwerk op woensdag 18 november soep uit. Ook het Huurdersblad dronk een bekertje overheerlijke groentesoep mee. Ook huurders van de overkant van de straat waren present. Die wachten met een bang hart het verloop van de werken af. Want als ze aan de andere kant klaar zijn, beginnen ze met onze rij, vertellen Madeleine en Michel. Dat zal zo net na nieuwjaar zijn. Vanaf dan dus geen verwarming meer! Ze gaan eerst met ons huis beginnen, omdat dat het eerste in de rij is, maar wij gaan in de kou blijven zitten tot ze klaar zijn met het laatste huis. Tot nu heeft de firma die de werken uitvoert, een ploeg van twee mensen gestuurd. Op die manier gaan de werken wel heel traag vooruit, terwijl de mensen in de kou blijven zitten. Maar blijkbaar hebben ze beloofd extra mensen te sturen. Madeleine huurt haar woning al meer dan dertig jaar. De maatschappij spreekt al lang over het vervangen van de verwarmingsinstallatie. Wij gingen er van uit dat dit in de zomer zou gebeuren. Voor

Soep in
Nieuw Gent



Michel en Madeleine

andere straten zal dit inderdaad volgende zomer zijn. Die mogen van geluk spreken. Wij hebben de pech dat dit bij ons in putje winter is. *En heeft de huisvestingsmaatschappij dan al gesproken over een of andere vorm van compensatie voor het leed?* Neen, van een vermindering van de huishuur is nog geen sprake geweest. De mensen van hiertegenover betalen zelfs nog de maandelijkse kosten voor de verwarming, terwijl ze er dit najaar nog geen hebben gehad. De eerlijkheid gebiedt ons wel te zeggen dat men heeft beloofd dat terug te betalen.

De sociale huisvestingsmaatschappij verdedigt zich

Wij belden de directrice van de maatschappij, Tine Van Hooland, op en vroegen haar of de werken echt in de winter moesten starten. Ja, want het gaat om een complex dossier. Alle woningen moeten op termijn worden losgekoppeld van de centrale verwarmingsinstallatie. De werken zullen meer dan een jaar aanslepen. Afgelopen zomer was het aanbestedingsdossier nog niet in orde. Dat moest allemaal via Brussel gebeuren, vertelt ze ons. Maar zodra dat wel in orde was, zijn wij er direct aan begonnen. En dat is nu. Het kon dus niet eerder, en wij konden er zeker niet mee wachten tot volgende zomer, want dan kon de verwarming het deze winter begeven en dan was het niet meer mogelijk geweest om ze te herstellen. En wij hebben vernomen dat de firma aanvankelijk maar twee werkmensen had gestuurd. Een telefoontje was voldoende om acht mensen te sturen. *En hebben de getroffen huurders dan geen recht op een vorm van een compensatie?* De directrice bevestigt dat bij de afrekening de voorschotten van het gas terugbetaald worden. Ze voorzien ook een elegante oplossing voor het meerverbruik in de elektriciteit door die vuurtjes. Maar ze moet toegeven dat ze nog niet gedacht heeft aan een vermindering van de huurprijs. Terwijl de huurders toch de volledige huishuur blijven betalen voor een appartement dat zij in putje winter niet kunnen verwarmen...



Wat als de huur onbetaalbaar is geworden?

Interview met Nathalie Debast van de WSG

2010 is het Europese jaar ter bestrijding van armoede en sociale uitkering. Toen dat zo in 2000 werd beslist, was het de bedoeling dat de armoede dit jaar voorgoed zou zijn uitgebannen in de Europese lidstaten. Dat blijkt jammer genoeg niet gelukt te zijn... integendeel! Eind 2009 pakte de wvsc uit met alarmerende cijfers: de armoede blijft toenemen! Steeds meer mensen gaan gebukt onder uitsluiting en achterstelling en kunnen amper een dak boven het hoofd of voedsel op de planken betalen. *Alsmear meer mensen slagen er niet in hun huur te betalen. Elke week dreigen 207 gezinnen uit hun huis te worden gezet*, waren enkele opzienbarende koppen. Het Huurdersblad zocht Nathalie Debast van de wvsc op voor tekst en uitleg. De wvsc (Vereniging van Vlaamse steden en gemeenten) is de koepelorganisatie van de 308 Vlaamse gemeenten en ocmw's. Naast het bieden van de nodige steun is het de belangenorganisatie voor de lokale besturen en een gesprekspartner voor de andere overheden.

Huurdersblad: *Een goede morgen! Is 't weer de schuld van de crisis? Waren jullie verrast over deze resultaten?*

Nathalie Debast: Wij ontvangen die signalen al lang, dus neen, echt verrast waren wij niet. En de huidige crisis alleen is niet de oorzaak van de betalingsproblemen, ook de te lage inkomens en de vrijmaking van de energiemarkt in 2003 hebben er veel mee te maken. Wat wel opvalt, is dat steeds vaker de 'modale' burger met schulden zit en moet aankloppen bij het ocmw. Sommigen hebben niet voldoende reserves bijeengespaard en dus geen buffer opgebouwd. Als je dan je werk verliest, tegenslag hebt of als je ergens een verkeerde financiële beslissing hebt genomen en je kan de huur of de lening niet meer betalen, is het ocmw meestal de enige oplossing.

Huurdersblad: *Elders in dit nummer hebben wij het over de nieuwe wet die huurders toelaat de waarborg in schijven af te betalen via de bank als ze die niet in één keer kunnen betalen.*



Nathalie Debast: Ja, ik weet het, het is voor velen niet zo evident om én de waarborg én de eerste maand huishuur vooraf te betalen. Wij vinden het ook een fantastische formule dat de huurder nu de waarborg in maandelijkse schijven kan afbetalen bij zijn bank. Maar wat zien wij? Dat sommige banken dat gewoon weigeren aan te bieden of dat wel doen maar dan aan buitensporige prijzen. Dat is erover. Hier is meer controle nodig.

Huurdersblad: *Ook het ocmw kan mensen helpen met de waarborg door zelf met de bank een overeenkomst aan te gaan. Wordt dat vaak gedaan?*

Nathalie Debast: Dat gebeurt. Maar het probleem is dat veel verhuurders de huurder weigeren als ze zien dat hij een beroep moet doen op het ocmw. Vandaar dat wij ook ijveren voor een centraal waarborgfonds, zoals jullie huurdersbonden dat ook willen (zie verder in dit nummer). Dat kan ervoor zorgen dat verhuurders niet langer zien op welke manier de huurder de waarborg betaalt.

Slecht geïsoleerde huurwoningen

Nathalie Debast: De energieprijzen mogen de afgelopen jaren dan wel fel gestegen zijn, het grootste probleem zijn de te lage inkomens. Wist je dat het leefloon in België onder de Europese armoedegrens ligt? Dan is het wel begrijpelijk dat de verhouding tussen inkomen en huur spaak loopt. Het leefloon is veel te laag om alleen al de basisvoorzieningen, zoals huisvesting, energie en voedsel, te kunnen betalen. Die minimuminkomens moeten dus dringend naar een aanvaardbaar niveau!

Huurdersblad: *In het vorige nummer hadden wij het er inderdaad over: de vrijmaking van die energiemarkt heeft niet voor de verwachte daling van de prijzen gezorgd...*

Nathalie Debast: Ja, sinds die vrijmaking zijn de prijzen er niet goedkoper op geworden en zijn de betalingsproblemen de hoogte in gegaan. Het aantal dossiers dat uiteindelijk bij de LAC's terecht komt, is gevoelig gestegen.

Huurdersblad: *Even ter herhaling: als je de factuur bij de leverancier niet kunt betalen, zal die je uiteindelijk als klant droppen. Dan kom je bij de netbeheerder terecht bij wie je elektriciteit of gas koopt. Als je daar ook niet betaalt, kan die je dossier naar het ocmw doorspelen om dat op de lokale adviescommissie (LAC) te bespreken. En daar kan men beslissen je volledig af te sluiten van elektriciteit en/of gas.*

Nathalie Debast: Ja, maar zo'n vaart loopt het in de meeste gevallen niet. Als de klant reageert, wordt naar een meer menselijke oplossing gezocht via een afbetalingsplan of schuldbemiddeling. De mensen worden zeker niet zomaar aan hun lot overgelaten! Bijkomend probleem is dat veel huurwoningen slecht geïsoleerd zijn. Als het binnen tocht en kiert, stook je je blauw en als je dan nog eens de factuur niet kunt betalen... De minimale kwaliteitsvereisten



Nathalie Debast

van de huurwet of de Vlaamse Wooncode zouden dus op zijn minst ook enkele minimale isolatienormen moeten bevatten. Ik heb wel al vernomen dat de Vlaamse minister voor wonen, Freya Van den Bossche, hierover nadenkt.

Huurdersblad: *Die private huurwet is wel nog federale (Belgische) materie. Kan minister Van den Bossche daarin dan wel tussenkomen? Wat denken jullie trouwens van een mogelijke regionalisering van de private huurwet?*

Nathalie Debast: Wij hebben daar nog geen standpunt in genomen. Maar mocht de huurwet Vlaamse materie zijn, dan is een globalere aanpak wel mogelijk. De Vlaamse regering zou verhuurders kunnen stimuleren om meer investeringen in de huurwoning te doen. En dat is nodig, want er is nu al niet veel ruimte op de huurmarkt. Het aanbod is te klein. Als de overheid te sanctionerend optreedt, riskeer je de private huurmarkt nog verder in te krimpen.

Elke week 207 gezinnen op straat

Huurdersblad: *Die 207 gezinnen die wekelijks uit hun woning dreigen te worden gezet, zouden die niet beter af zijn mocht er een objectieve huurprijs zijn die gekoppeld is aan de kwaliteit van de huurwoning?*

Nathalie Debast: Het is dus niet zo dat er elke week daadwerkelijk 207 gezinnen uit hun huis worden gezet. Wel dat de ocmw's wekelijks 207 dossiers te verwerken krijgen van verhuurders die bij de vrederechter een procedure hebben ingeleid om de huurder uit de woning te laten zetten, voornamelijk wegens achterstallige huurgelden. De relatie is al zwaar verzuurd wanneer de verhuurder naar de vrederechter stapt. Het ocmw zoekt dan naar een andere oplossing. Kan men nog terecht bij familie of vrienden of kan het ocmw dan een tijdelijk alternatief aanbieden, zoals een noodwoning? Een objectieve huurprijs is een goede piste, denk ik, op voorwaarde dat dit het bestand niet doet krimpen.

Huurdersblad: *Kan het ocmw die toenemende groep armen voldoende helpen?*

Nathalie Debast: Het kan aanvullende financiële steun geven

Indexering van de huishuur

Hoewel de indexcijfers opnieuw licht aan het stijgen zijn, is ook het gezondheidsindexcijfer van oktober en november 2009 minder hoog dan die van vorig jaar. Voor huurcontracten die op 1 november of 1 december zijn begonnen, kan de indexatie naar beneden als die vorig jaar correct is gebeurd of als het contract vorig jaar op 1 november of 1 december is begonnen. Meer informatie vind je op www.huurdersbond.be!

aan mensen die het moeilijk hebben met het betalen van de huur, de energiefactuur of in het begin van het schooljaar om schoolspullen te kopen, maar uiteindelijk is dat niet meer dan een lapmiddel en geen fundamentele oplossing. Die hulp komt bovendien van de lokale overheden en verschilt dus van gemeente tot gemeente. Wat een pervers systeem is, want de gemeenten en steden waar de meeste armen wonen, kunnen dan in verhouding het minst geven. Eigenlijk mag je dat soort van sociale zekerheid niet overlaten aan de lokale besturen. Nu doen wij vaak aan crisisopvang omdat niemand anders dat doet.

Huurdersblad: *Is de overheid nog slagkrachtig genoeg om dit probleem onder controle te houden of te krijgen?*

Nathalie Debast: 't Is vooral een kwestie van prioriteiten en van een preventieve aanpak. Mocht de overheid de uitkeringen en minimumlonen verhogen, dan zou dit toch al veel verbeteren. Ik weet het, dat kost geld, maar alle hulpverlening kost de samenleving geld. En de huursubsidie is niet breed en ruim genoeg. Eigenlijk is een volwaardige huursubsidie nodig om de betaalproblemen op de private huurmarkt op te vangen. Want voorlopig blijven er te weinig sociale huurwoningen voorhanden. Zolang men niet volwaardig kan kiezen tussen een private of sociale huurwoning, is de huursubsidie de enige oplossing. En vanzelfsprekend moet die huursubsidie gelinkt zijn aan de kwaliteit van de huurwoning. Het is niet de bedoeling dat de overheid financieel tussenkomt voor een krotwoning.

Huurdersblad: *Nog veel werk aan de winkel dus... Alvast bedankt voor dit gesprek!*



Adreswijziging

Vergeet bij je nieuwe huurwoning niet te controleren of de brievenbus wel in orde is. Want het Huurdersblad moet ook bij je nieuwe adres kunnen blijven toekomen. Als je verhuist, geef je nieuwe adres dan door aan je huurdersbond. En niet aan het Huurdersblad! Een dankbetuiging. De huurdersbonden.

Huurdersbonden voeren actie tegen massale omzeilingen nieuwe regeling waarborg

Net afgestudeerd vind je het tijd worden om op eigen beentjes te gaan staan. Je kent de gangbare huurprijzen van een appartement in de stad. En ondertussen ben je aan het sparen om de twee maanden waarborg bijeen te sprokkelen. Eindelijk is het dan zo ver. Maar al bij je eerste telefoontje vertelt de verhuurder dat de waarborg toch drie maanden huur is. Daar sta je dan. Maar kan dat nog? *De waarborg van drie maanden, dat is zo anno 2006!*

Sinds 18 mei 2007 kan de huurder zelf kiezen hoe hij de waarborg betaalt. Ofwel doet hij dat in één keer, op een geblokkeerde rekening op zijn naam met een maximum van twee maanden huur. Ofwel kan hij het geld renteloos lenen bij zijn bank of via het ocmw en betaalt hij dat geld terug in maandelijkse schijven. Dan bedraagt de waarborg ten hoogste drie maanden huur. Een neutraal formulier zorgt er dan voor dat de verhuurder niet weet hoe de waarborg werd betaald. De bedoeling van de wetgever was duidelijk: de toegang tot de huurmarkt, vooral voor mensen met een beperkt inkomen, verbeteren. Dat keuzerecht van de huurder bleek van in het begin al meer een sprookje dan werkelijkheid. Vooral de banken sputterden tegen. Die waren niet zomaar bereid de armere huurder financieel te helpen. Het leek ons van in het begin trouwens al bijzonder bizar dat de wetgever zo weinig rekening had gehouden met die mogelijkheid. De wet van 2007 voorzag in een evaluatie na één jaar werking. Omdat deze er niet kwam, deden wij dat dan in de plaats. Onze conclusie toen: deze wet werkt niet naar behoren en moet op korte termijn bijgestuurd worden. Ondertussen zijn we weer een jaar verder en is er nog steeds niets gebeurd. Nu heeft de regering dan toch eindelijk beloofd, via het overlegcomité (federale regering, gewesten en gemeenschappen), de waarborgregeling te evalueren en zo nodig bij te sturen. Hopelijk betekent dit niet dat de – zeer dringende – bijsturing van het systeem op de lange baan wordt geschoven. Maar wat loopt er allemaal spaak?

De geblokkeerde rekening

De enige vooruitgang van de nieuwe wet is wellicht dat wie de waarborg zelf in één keer op een geblokkeerde rekening stort, nog



maximum twee maanden huur moet betalen. In de praktijk zien we dat deze optie het meest wordt gebruikt. De verhuurders zijn hier minder tevreden mee want vroeger konden ze drie maanden waarborg vragen. Volgens een bepaalde interpretatie van specialisten in hun gespecialiseerde boeken vallen levensverzekeringsbons niet onder toepassing van de wet en is de verhuurder niet gebonden aan het opgelegde maximum van twee maanden huur. En kan hij dus soms drie maanden huur vragen, ook al wordt de waarborg in één keer betaald, net zoals bij een geblokkeerde rekening. Sterker nog, als die omzeiling mogelijk is, dan is er zelfs geen wettelijke verplichting meer om die waarborg op naam van de huurder te blokkeren! Dit verklaart ook het succes van levensverzekeringsformules zoals de Korfinawaarborg. Vorig jaar werd die al courant in Vlaanderen toegepast en nu ook meer en meer in Wallonië en Brussel. We kunnen hier dus spreken van een mogelijke dijkbreuk in de bescherming van de huurder. Die achterpoort moet dus dringend en op korte termijn gesloten worden.

De bankwaarborg: een renteloze banklening?

Uit onze enquête bleek dat de bankwaarborg vrijwel amper wordt gebruikt. Onlangs pakte ook Testaankoop uit met resultaten van hun onderzoek over de bankwaarborg. Dat bevestigt volledig onze bevindingen van vorig jaar. Banken vertellen hun klanten niets over de mogelijkheid om de waarborg te lenen, wat erop wijst dat ze deze dienstverlening proberen omzeilen. En als ze die service dan wel aanbieden, rekenen ze torenhoge dossierkosten aan (tot 250 euro bij ING en Fortis), zodat de verplichte renteloze banklening een slag in het water is. Deze praktijk moet uitdrukkelijk worden verboden: de wetgever was er van uitgegaan dat het risico voor de banken voldoende gedekt is nu ze geen rente moeten toekennen aan de huurder zolang hij de waarborg nog niet volledig heeft afbetaald.

De OCMW-waarborg

Door de onwil van de banken om hun verplichtingen correct na te komen, rest de huurder die de waarborg niet onmiddellijk in één keer op tafel kan leggen, nog slechts één 'keuze'. Hij kan zijn waarborg lenen bij het ocmw. Dat kan een overeenkomst maken met de bank om de waarborg voor te schieten. Het is dan jegens de bank mee verantwoordelijk voor de terugbetaling van het voorgesloten bedrag. In de praktijk zien we hier heel veel verschillende invullingen van. Zo wordt er nog vaak gewerkt met de waarborgbrief, een soort van borgstelling waarmee het ocmw belooft tussen te komen in geval van problemen. Nadeel hiervan is dat de verhuurder weet dat hij met een 'ocmw-cliënt' te maken heeft, wat vaak leidt tot een afwijzing. Bovendien is de dekking van de waarborgbrief niet altijd dezelfde: soms komt het ocmw enkel tussen voor huurschade en niet voor achterstallige huur.



En zo haken verhuurders af. Sommige ocmw's werken wel met de bankgarantie, maar daar zijn ook kosten aan verbonden die het ocmw moet betalen.

De bedoeling van de wet onderuit gehaald

En zo verdwijnt de vrije keuze van de huurder helemaal naar de achtergrond. In de praktijk blijft het de verhuurder die beslist in welke vorm de waarborg wordt betaald. Ook als dit niet zo zou zijn, kan de huurder die zijn waarborg niet in één keer kan betalen, in de praktijk enkel naar het ocmw stappen omdat zijn bank dat weigert te doen of hiervoor veel te veel geld vraagt. De overheid heeft de nieuwe regeling rond de waarborg uitgewerkt omdat ze terecht vaststelde dat steeds meer huurders er niet in slaagden voldoende geld opzij te zetten voor de waarborg en de toegang tot de huurmarkt op die manier steeds problematischer wordt. Daarom werd het bedrag van de geblokkeerde rekening van drie op twee maanden huur gebracht en voor wie de waarborg niet in één keer kon betalen, de mogelijkheid gegeven om te kiezen voor een afbetaling in schijven. Zoiets werkt natuurlijk maar als de huurder ook daadwerkelijk echt kan kiezen. De regeling wordt al helemaal ondergraven als verhuurders en vastgoedkantoren andere waarborgsystemen uitwerken (zoals de levensverzekering van Korfina) om de hele regeling te omzeilen.

Het centrale waarborgfonds

Als we dus zeggen dat de wet niet naar behoren werkt, overdrijven we niet. Wij willen er dan ook op aandringen dat de overheid vandaag nog werkt aan een sluitend systeem dat de toegang tot de huurmarkt echt haalbaar maakt. Een eerste stap is dat op korte termijn de achterpoortjes gesloten worden. Dit kan vrij eenvoudig met enkele kleine aanpassingen. Het betekent ook dat de banken – die per slot van rekening vorig jaar met publieke middelen en dus ons belastingsgeld werden gered – moeten worden aangesproken op hun publieke dienstverlening waartoe ze door de wet verplicht worden. Of geloven we nu te veel in sprookjes?

Maar daarnaast is een fundamentele hervorming van het hele systeem broodnodig. Wij zijn ervan overtuigd dat een goed uitgewerkt centraal waarborgfonds zowel voor huurders als voor verhuurders een grote verbetering zal betekenen. Zo'n centraal huurwaarborgfonds kan er voor zorgen dat de huurder echt kan kiezen om zijn waarborg al dan niet in schijven te betalen en dat hij niet gestigmatiseerd wordt als ocmw-cliënt. Ook voor



de verhuurder zal dit systeem meer duidelijkheid brengen: de waarborg zal in alle gevallen alle huurrisico's dekken. Bijkomend voordeel zijn de hogere interesten door de grotere geldmassa. In die zin zijn we tevreden dat het overlegcomité de evaluatie van de wet niet zal beperken tot de bankwaarborg. Hopelijk zal dit het pad effenen naar een centraal waarborgfonds.

Persactie en straattoneel tegen de huurwaarborg in Brussel

Samen met enkele andere organisaties klaagden wij dit allemaal op 3 november 2009 voor het ministerie van justitie aan. Ondanks het gure herfstweer kon de actie op massaal veel belangstelling van pers en publiek rekenen. Wij werden zelfs uitgenodigd op het kabinet van de minister van justitie om onze grieven uit de doeken te doen. Wij blijven dit uiteraard verder op de voet volgen.

Het Nieuwe Huurboek (versie 2005) + het Addendum (versie 2007)

In 2002 verscheen de eerste editie van het Nieuwe Huurboek. Aangezien het huurrecht een recht in beweging blijft, komt het erop aan alle regels en wetgevingen in één publicatie te blijven vangen. Daarom verscheen de tweede, herwerkte uitgave van het Nieuwe Huurboek, waarin alle veranderingen en aanpassingen tot juli 2005 verwerkt zaten. De huurwetgeving is in 2007 opnieuw op een paar punten gevoelig veranderd. Die wijzigingen zijn nu ook allemaal opgenomen in een apart addendum (bijvoegsel) bij het Nieuwe Huurboek. De nieuwe teksten zijn zo opgesteld dat ze nauw aansluiten op de teksten van het Nieuwe Huurboek. In combinatie met het Nieuwe Huurboek beschik je met het nieuwe addendum opnieuw over een heus totaalpakket van alle juridische aspecten van het huren (en verhuren).



Je kunt het nieuwe addendum ofwel apart kopen als je al een exemplaar van het Nieuwe Huurboek hebt, of je kan beide boeken samen aanschaffen. Laten we wel wezen: voor elke huurder verplichte lectuur! Om op verzendingskosten te besparen, kan je de gewenste publicatie bij je huurdersbond telefonisch bestellen en tijdens de kantooruren komen afhalen. Leden vermelden hun lidnummer.

- leden: Huurboek + addendum: € 27 + 3 verzendingskosten (samen € 30)
- leden: enkel het addendum: € 8 + 2 verzendingskosten (samen € 10)
- niet-leden: Huurboek + addendum: € 33 + 3 verzendingskosten (samen € 36)
- niet-leden: enkel het addendum: € 9,25 + 2 verzendingskosten (samen € 11,25)

Sociale huurders komen samen in Leuven

Op zaterdag 21 november 2009 kwamen ongeveer 400 sociale huurders samen in Leuven voor het zevende congres van Vivas. Dat overkoepelt tal van sociale huurders die zich plaatselijk hebben gegroepeerd. Onderwerp deze keer: *Bewoners aan zet: naar een Vlaams kader voor bewonersparticipatie*. Ook het Huurdersblad was present.

Eric Thora, directeur van de sociale huisvestingsmaatschappij Dijledal in Leuven, vertelde over zijn ervaringen van bewonersparticipatie, waarop een toelichting werd gegeven over een lopend onderzoek naar bewonersinspraak. De voormiddag werd afgesloten met een vraaggesprek met een vertegenwoordigster van Vlaamse minister voor wonen, Freya Van den Bossche. In de namiddag kon men dan een bezoek brengen aan sociale woonwijken in het Leuvense of kiezen voor de werkgroep over de resultaten van een onderzoek over bewonersinspraak in de sociale huisvesting.



Indexcijfers (referentie 1988)

Dienst indexcijfer: 02/548.62.11 (enkel in de voormiddag) (www.mineco.fgov.be) - Index december 1982: 82,54

	Januari	Februari	Maart	April	Mei	Juni	Juli	Augustus	September	Oktober	November	December
1983	83.54	84.01	84.31	84.58	85.02	85.57	86.40	87.22	87.83	87.84	88.28	88.44
1984	89.27	89.94	90.32	90.91	91.11	91.37	91.86	92.22	92.50	92.92	92.96	93.17
1985	93.77	94.74	95.50	95.87	95.97	95.99	96.51	96.51	96.71	96.66	96.89	96.92
1986	97.03	97.11	96.96	97.26	97.04	97.17	97.16	97.25	97.59	97.48	97.40	97.49
1987	97.89	98.08	98.19	98.64	98.68	98.79	99.14	99.45	99.27	99.17	98.87	98.90
1988	98.82	99.10	99.13	99.58	99.67	99.84	100.15	100.36	100.47	100.50	100.44	100.80
1989	101.18	101.63	101.87	102.56	102.65	102.84	103.18	103.52	104.04	104.16	104.03	104.43
1990	104.82	105.07	105.33	105.81	105.84	105.91	106.28	106.90	107.87	108.60	108.21	108.08
1991	108.89	109.25	108.80	108.86	109.25	109.74	110.34	110.68	110.60	111.01	111.29	111.09
1992	111.37	111.72	111.75	111.87	112.28	112.64	113.16	112.97	113.17	113.41	113.77	113.76
1993	114.53	114.82	115.02	115.12	115.30	115.32	116.08	116.57	116.36	116.50	116.65	116.83
1994	115.65	116.00	115.92	116.10	116.44	116.65	117.45	117.58	117.43	117.24	117.25	117.29
1995	117.83	118.22	118.11	118.23	118.15	118.23	119.03	119.38	118.97	118.78	118.97	118.94
1996	119.86	120.09	120.13	120.15	119.90	120.00	120.84	121.17	120.81	121.00	121.12	121.29
1997	122.09	121.88	121.31	121.33	121.45	121.67	122.78	122.84	122.34	122.37	122.72	122.68
1998	122.78	123.08	122.92	123.51	124.18	124.05	124.36	123.87	123.84	123.85	123.83	123.84
1999	124.27	124.56	124.57	124.87	125.08	124.86	124.89	124.58	124.83	124.97	125.19	125.42
2000	125.74	126.07	126.35	126.69	126.85	127.12	127.43	127.49	128.05	127.85	128.35	128.29
2001	128.38	128.80	129.18	130.14	130.77	131.19	131.32	131.41	131.61	131.69	131.94	131.70
2002	132.54	132.74	133.02	132.76	133.05	132.74	133.16	133.10	133.37	133.15	133.18	133.29
2003	133.76	134.51	134.82	134.71	134.52	134.86	135.11	135.28	135.61	135.22	135.47	135.42
2004	135.85	136.27	136.30	136.85	137.05	137.03	137.45	137.49	137.55	138.04	138.03	137.75
2005	138.27	138.99	139.74	139.70	139.97	140.21	140.78	140.80	140.64	140.42	140.85	140.96
2006	141.04	141.71	141.60	142.11	142.59	142.56	143.00	143.18	143.15	143.10	143.45	143.59
2007	143.92	144.66	144.34	144.82	144.49	144.41	144.90	144.95	145.00	145.66	146.68	147.38
2008	147.94	149.12	149.95	150.19	151.16	151.74	152.56	152.09	152.46	152.66	152.38	152.59
2009	152.88	153.29	152.35	152.49	152.20	151.57	151.55	151.79	151.52	151.76	151.92	

Indexcijfers (referentie 1996)

	Januari	Februari	Maart	April	Mei	Juni	Juli	Augustus	September	Oktober	November	December
1994	95.92	96.21	96.14	96.29	96.58	96.75	97.41	97.52	97.40	97.24	97.25	97.28
1995	97.73	98.05	97.96	98.06	97.99	98.06	98.72	99.01	98.67	98.52	98.67	98.65
1996	99.41	99.60	99.64	99.65	99.45	99.53	100.22	100.50	100.20	100.36	100.46	100.60
1997	101.26	101.09	100.61	100.63	100.73	100.91	101.83	101.88	101.47	101.49	101.78	101.75
1998	101.83	102.08	101.95	102.44	102.99	102.89	103.14	102.74	102.71	102.72	102.70	102.71
1999	103.07	103.31	103.32	103.57	103.74	103.56	103.58	103.33	103.53	103.65	103.83	104.02
2000	104.29	104.56	104.79	105.08	105.21	105.43	105.69	105.74	106.20	106.04	106.45	106.40
2001	106.48	106.83	107.14	107.94	108.46	108.81	108.92	108.99	109.16	109.22	109.43	109.23
2002	109.93	110.09	110.33	110.11	110.35	110.09	110.44	110.39	110.62	110.43	110.46	110.55
2003	110.94	111.56	111.82	111.73	111.57	111.85	112.06	112.20	112.47	112.15	112.36	112.32
2004	112.67	113.02	113.05	113.50	113.67	113.65	114.00	114.03	114.08	114.49	114.48	114.25
2005	114.68	115.28	115.90	115.87	116.09	116.29	116.76	116.78	116.65	116.46	116.82	116.91
2006	116.98	117.54	117.44	117.87	118.26	118.24	118.61	118.75	118.73	118.68	118.98	119.09
2007	119.37	119.98	119.72	120.12	119.85	119.78	120.25	120.22	120.27	120.81	121.65	122.23
2008	122.70	123.68	124.37	124.57	125.37	125.85	126.53	126.15	126.46	126.61	126.39	126.56
2009	126.80	127.14	126.36	126.48	126.24	125.72	125.69	125.90	125.67	125.88	126.00	

Indexcijfers (referentie 2004)

	Januari	Februari	Maart	April	Mei	Juni	Juli	Augustus	September	Oktober	November	December
1999	90.60	90.81	90.82	91.04	91.19	91.03	91.05	90.83	91.00	91.11	91.27	91.43
2000	91.67	91.91	92.11	92.37	92.48	92.67	92.90	92.95	93.35	93.21	93.57	93.53
2001	93.60	93.90	94.18	94.88	95.34	95.64	95.74	95.80	95.95	96.00	96.19	96.01
2002	96.63	96.77	96.98	96.79	97.00	96.77	97.08	97.03	97.23	97.07	97.09	97.17
2003	97.52	98.06	98.29	98.21	98.07	98.32	98.50	98.62	98.86	98.58	98.76	98.73
2004	99.04	99.34	99.37	99.77	99.92	99.90	100.21	100.23	100.28	100.64	100.63	100.43
2005	100.80	101.33	101.88	101.85	102.04	102.22	102.63	102.65	102.54	102.37	102.68	102.76
2006	102.82	103.31	103.23	103.60	103.95	103.93	104.25	104.38	104.36	104.32	104.58	104.68
2007	104.92	105.46	105.23	105.58	105.34	105.28	105.70	105.67	105.71	106.39	106.93	107.44
2008	107.44	108.71	109.32	109.49	110.20	110.62	111.22	110.88	111.15	111.29	111.09	111.24
2009	111.45	111.75	111.07	111.17	110.96	110.50	110.48	110.66	110.46	110.64	110.75	

Huurdersbond Oost-Vlaanderen v.z.w.

NIEUW ADRES	Grondwetlaan 56b - 9040 Sint-Amandsberg - tel.: 09/223.28.77 & 09/223.63.20 - fax 09/234.04.73 - huurdersbond.o-vl@pandora.be
Spreekuren	Sint-Amandsberg iedere dinsdag, donderdag en vrijdag na afspraak & iedere donderdag en vrijdag tussen 18 en 20 u iedere donderdag en vrijdag tussen 18 en 20 u (vanaf 1 februari Sint-Amandsberg). Aalst iedere dinsdagavond tussen 18 en 20 u (Grote Markt 3 – binnentuin stadhuis). Eeklo iedere dinsdagavond tussen 18 en 20 u (Moeie 16A). Ronse elke eerste maandag tussen 16 tot 18 u en alle andere maandagen tussen 14 tot 16 u, telkens zonder afspraak (Oscar Delghuststraat 62 – Sociaal Huis: NIEUW ADRES!).
Leden	Het lidgeld bedraagt €15 per jaar (ereleden €25), te betalen tijdens de spreekuren of door storting op rek. nr. 880-2547411-44. Telefoneren kan tussen 10 en 12 en tussen 13 en 16u.

Steunpunt Waasland

NIEUW ADRES	Parklaan 14 bus 2 - 9100 Sint-Niklaas - tel.: 03/766.16.44 - fax 03/777.33.29 - huurdersbond.waasland@skynet.be
Spreekuren	Sint-Niklaas elke dag tijdens de kantooruren na afspraak en elke dinsdagavond tussen 18 en 19.30 u. Dendermonde elke maandag van 9.30 u tot 11.30 u en elke tweede en vierde dinsdag van 17 tot 18.30 u - NIEUW! (Sociaal Huis, Gentssesteenweg 1)
Leden	Men kan lid worden door storting van €15 op rek. nr. 737-0239380-27 of door betaling tijdens de spreekuren.

Huurdersbond Antwerpen

Adres	Langstraat 102 - 2140 Borgerhout - tel.: 03/272.27.42 - fax: 03/270.39.52 - antwerpen.huurdersbond@antwerpen.be
Spreekuren	Antwerpen tijdens de kantooruren na afspraak ('s voormiddags bellen!), elke dinsdagavond tussen 19.30 en 21 u en elke donderdag van 13 tot 15 u Lier elke eerste, derde en vijfde woensdag tussen 17 en 19 u en de tussenliggende weken op vrijdag van 13.30 tot 15.30 u (Kluizestraat 37) Mechelen elke eerste, derde en vijfde maandag tussen 13 en 15 u, elke tweede en vierde maandag tussen 18 en 19.30 u (Wollemarkt 34) Willebroek elke woensdag tussen 10.30 en 12 u (Tisseltsesteenweg 27 – lokalen OCMW)
Leden	Het lidgeld bedraagt €15 per jaar.

Steunpunt Turnhout (Huurders Helpen Huurders)

Adres	Otterstraat 116 - 2300 Turnhout - tel.: 014/44.26.76 - fax 014/44.26.77 - hhh@skynet.be
Spreekuren	Turnhout elke voormiddag van 9 tot 12 u en elke namiddag, behalve woensdag, op afspraak elke woensdag van 19 tot 20 u zonder afspraak Mol elke maandag van 13.30 tot 15.30 u (Gemeentelijk Centrum 't Getouw, Molenhoek) Malle elke woensdag van 9 tot 11 u (Sociaal Huis, Blijkerijstraat 51, Oost-Malle)
Leden	Het lidgeld bedraagt €15 (incl. het Huurdersblad)

Huurdersbond West-Vlaanderen

Adres	Vlamingdam 55 - 8000 Brugge - tel: 050/33.77.15 - 050/34.14.83 - huurdersbond.westvlaanderen@yucom.be
Spreekuren	Brugge zonder afspraak de 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 vrije spreekuren: maandag van 15 tot 17 u, woensdag tussen 15 en 19 u (Buurthuis, Spoorweglaan 7) Kortrijk vrije spreekuren: dinsdag tussen 14 en 16.30 u en elke donderdag tussen 15 en 19.30 u (Hospitaalstraat 35 bus 3 tel: 059/40.25.12 – fax: 059/40.25.13) Oostende vrije spreekuren: 's woensdags van 10 tot 12 u (Zuidstraat 15) Roeselare elke donderdag van 14.30 tot 17.30 u in dienstencentrum Hofland, Dikkebusseweg 15 (vrij spreekuur) leper elke maandag van 10 tot 12 u in administratief centrum, Heernisse 6 (vrij spreekuur) Diksmuide
Leden	Je kan lid worden door storting van €12 (incl. het Huurdersblad) op rek. nr. 001-1392580-27.

Huurdersbond Vlaams-Brabant

Adres	Eénmeilaan 10 - 3010 Kessel-Lo (NIEUW ADRES) - tel. 016/25.05.14 - fax 016/47.45.38 - huurdersbond.vl-br@scarlet.be
Spreekuren	Kessel-Lo vrije spreekuren op dinsdag tussen 14 en 17 u, op donderdag tussen 9 en 13 u na afspraak maandag van 12.30 tot 14.30 u en van 17 tot 21 u, woensdag van 12 tot 17 u, vrijdag van 10 tot 12 u en van 14 tot 17 u elke tweede en vierde woensdag van de maand tussen 13.30 en 16 u, (Leuvensestraat 117 - tel: 02/255.46.52), telkens na afspraak Vilvoorde elke eerste en derde woensdagnamiddag van 13 tot 16 u (Kursaalstraat 40 - tel: 02/257.98.11, na afspraak Halle elke woensdag van 9 tot 12 u en donderdag van 13.30 tot 17 u, na afspraak (Brusselsesteenweg 7 - tel: 02/361.50.91) Tienen elke dinsdag van 9.30 tot 13 u na afspraak (Vierde Lansierslaan 24 – tel.: 016/82.34.33) Zellik elke vrijdag van 9 tot 12 u, na telefonische afspraak (OCMW Asse, Brusselsesteenweg 551 - tel: 02/452.93.79)
Leden	Het lidgeld bedraagt 12 € per jaar: betaling ter plaatse of via overschrijving op rekeningnummer 001-2573900-81 met vermelding 'lidmaatschap'.

Huurderssyndicaat Limburg

Adres	Albrecht Rodenbachstraat 29 bus 4 - 3500 Hasselt - tel 011/33.35.76 - hsh@skynet.be
Spreekuren	Beringen elke maandag van 16 tot 19 u (Mijnschoolstraat 88) Dilsem-Stokkem elke maandag van 14 tot 16 u (Arnold Sauwenlaan 80) Genk elke donderdag van 9 tot 12 (Sociaal Huis - Dieplaan 2) Halen elke vierde woensdag van 14 tot 16 u (ocmw, Sportlaan 2b) Hasselt zonder afspraak elke maandag van 18 tot 21 u en dinsdag van 13 tot 15.30u, op afspraak alle andere dagen van 9 tot 12 en 13 tot 16u. Herk-de-Stad elke tweede en vijfde woensdag van 14 tot 16 u (ocmw, Dr. Vanweddingenlaan 21) Leopoldsburg elke donderdag van 9 tot 11.30 u (Tramstraat 43 – Sociaal Huis) Lummen elke eerste en derde woensdag van 14 tot 16 u (Meerlestraat 24) Neerpelt elke donderdag van 13.30 tot 16 u (gemeentehuis, Kerkstraat 7) Sint-Truiden iedere dinsdag van 9 tot 12 u (Kazernelaan 13) Tongeren elke maandag van 11 tot 13 u (Maastrichterstraat 10)
Leden	Het lidgeld bedraagt €15 en voor bijkomende dienstverlening €50 per jaar of 10 % van de basishuur voor huurders die een pand huren met een maandelijks huishuur van 700 euro of meer. Voor huurders met een WIGW-omniestatuu: 50 % op bovenstaande bedragen.

Huuradvies Brussel

Adres Solidarités Nouvelles, Rodepoort 4, 1000 Brussel, tel: 02/512.71.57 (ook voor Nederlandstalige Brusselse huurders)