

P802005

Drukwerk tegen
verlaagde taks

Afgiftkantoor
Antwerpen X

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

HUURDERSblad

Het Huurdersblad nummer 198 • Mei - Juni 2010 verschijnt tweemaandelijks • V.U. Filip Tollenaere - Grondwetlaan 56b - 9040 Sint-Amandsberg



INHOUD

PAGINA 7

Problemen in het registratiekantoor: slechts een struikelblok op weg naar een objectieve huurprijs?

PAGINA 10

Hoe maak je een nieuwe wet? Kan iedereen dat?

PAGINA 12

Groene leningen en premies voor isolatiewerken: ook voor de huurder?

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

Hebben er deze keer lustig op los getikt: Geert Inslegers, Filip Tollenaere en Ria Van Assche en was kwistig met inkt: Tom.

Ook dit Huurdersblad hoor je deze keer in meer dan 15.000 huurdersbrievenbussen neerploffen.

Foto voorpagina:

huurdersbond op de radio (foto VRT)



Geknoei bij de registratiekantoren

Sedert 1 januari 2007 is het de verhuurder die het huurcontract moet laten registreren. Doet hij dat niet, dan kan de huurder zijn negenjarig schriftelijk huurcontract – het moet inderdaad om een negenjarig contract gaan – zonder opzeggingstermijn en zonder mogelijke schadevergoeding opzeggen. Maar dan moet de huurder natuurlijk wel weten of op het moment dat hij zijn opzeggingsbrief wil versturen, de verhuurder het huurcontract al heeft laten registreren of niet. De huurder moet hiervoor dan naar het registratiekantoor bellen om dat daar te vragen.

En wat blijkt nu? Hoewel die wetgeving nu al meer dan drie jaar oud is, zijn er nog altijd registratiekantoren die de huurder niet kunnen vertellen of het huurcontract ja dan nee is geregistreerd. Enkele voorbeelden hiervan kan je lezen in dit Huurdersblad. Sommige registratiekantoren antwoorden de huurder zelfs dat ofschoon ze nu geen geregistreerd exemplaar van het huurcontract kunnen vinden, dit niet noodzakelijkerwijs wil zeggen dat er geen geregistreerd huurcontract is. Dat dit – bij wijze van spreken – ergens verloren kan liggen onder een stapel papier op de vensterbank van het registratiekantoor. Kafka op zijn best dus. Eigenlijk is dit toch godgeklaagd. Want of de huurder kan opzeggen met of zonder opzeggingstermijn en met of zonder schadevergoeding kan gemakkelijk een verschil maken van drie tot zelfs zes maanden huur. Op die manier maakt men er een kansspel van voor de huurder.

Nochtans hebben de huurdersbonden en hun overkoepeling, het Vlaams Overleg Bewonersbelangen, de federale minister van Financiën, Didier Reynders (MR – de Franstalige liberalen), vroeger al op de hoogte gebracht van de problemen met de dataverwerking van de geregistreerde huurcontracten. Die heeft toen beloofd het nodige te doen, maar blijkbaar slaagt de minister er niet in om ook dit departement deugdelijk te laten werken.

Het falen van de dienstverlening door sommige registratiekantoren is zo overweldigend, dat dit niet meer kan worden herleid tot een ongelukkige miskleun. Neen, deze liberale minister tracht de opmaak van een centrale gegevensbank met huurcontracten en huurprijzen zo lang mogelijk voor zich uit te schuiven en dus boudweg te saboteren, omdat hij vreest voor mogelijke politieke consequenties. Want eens zo'n huurprijsdatabank op punt staat, zou dit wel eens een instrument kunnen worden voor een huurprijsregulering of een taxatie op de reële huurinkomsten. Of nog, dan zouden we eindelijk over een betrouwbare barometer beschikken om de huurprijsvolaties op de voet te volgen.

'Meten is weten' was een van de slagzinnen van de vorige liberale Vlaamse minister voor Wonen, Marino Keulen (VLd). Minister Reynders keert dit blijkbaar graag om in 'niet meten is niet weten, en wat niet geweten is, deert niet'. Wanneer gaan politici eindelijk eens beseffen dat ze anno 2010 hier niet meer mee weg komen. Hoeft men dan verwonderd te zijn dat het vertrouwen in politici schrikbarend aan het dalen is en dus ook het geloof in onze democratische instellingen? Wie in het parlement én in de regering gaat dat eens duidelijk vertellen aan minister Reynders?

Rond 15 juli doe je al eens graag een terrasje in de stad of in je eigen tuin(tje) of balkon – een glaasje witte wijn in de hand. Een ideaal moment om het nieuwe Huurdersblad (nummer 199 al!) te doorpluizen. Koester dat moment.

Geen geldig schriftelijk woninghuurcontract

In 2007 werd de huurwet gewijzigd. Zo bepaalt het nieuwe artikel 1 *bis* van de woninghuurwet dat huurcontracten vanaf 15 juni 2007 aan een aantal vormvereisten moeten voldoen. Er moet een geschrift worden opgesteld dat, afgezien van alle andere nadere regels, het volgende moet inhouden: de identiteit van alle contracterende partijen, de begindatum van het contract, de aanwijzing van alle ruimtes en gedeelten van het gebouw die het voorwerp van de verhuur uitmaken en het bedrag van de huur. Is dat niet het geval, dan kan de partij die hierbij het meeste belang heeft, de andere partij in gebreke stellen om binnen de acht dagen een schriftelijke huurovereenkomst op te stellen, te vervolledigen of te ondertekenen, zodanig dat deze overeenkomst die bepalingen bevat. Weigert de andere partij hieraan mee te werken, dan kan men voor de vrederechter vorderen dat deze elementen worden opgenomen in een vonnis dat dan de waarde heeft van een schriftelijk contract. Een andere wijziging toen was dat nieuwe huurcontracten die vanaf mei 2007 zijn gesloten, verplicht volgende bijlagen bevatten: een bij koninklijk besluit opgestelde bijlage waarin de voornaamste wettelijke bepalingen van de woninghuurwet worden toegelicht, waaronder ook de elementaire vereisten waaraan het gehuurde goed moet beantwoorden. Ook een omstandige intredende plaatsbeschrijving is voortaan verplicht. Dat moet dan bij het contract worden gevoegd. Ook dat moet de verhuurder laten registreren. Al deze bijkomende verplichtingen zijn ingegeven door de zorg van de wetgever opdat zowel huurder als verhuurder beter de draagwijdte van hun contractuele verbintenissen zouden kennen. Specialisten in hun gespecialiseerde boeken stelden zich echter de vraag wat de praktische consequentie zou zijn indien hieraan niet is voldaan, nu deze wetsartikelen geen uitdrukkelijke sanctie voorschrijven als het huurcontract niet aan deze vormvereisten voldoet.

Nu heeft de vrederechter van Ronse hieraan uitdrukkelijk juridische gevolgen verbonden. Wat was er gebeurd?

Op 23 januari 2008 ondertekenen verhuurder en kandidaat-huurder een document. Dat leert ons dat de kandidaat-huurder een gedeeltelijk voorschot van 400 euro voor de waarborg betaalt. Ook volgende zaken staan erop: het adres van de huurwoning, de huurprijs (400 euro), de eerste betalingstermijn van de huur (de tiende dag van de maand vanaf 1 maart 2008), de duur (één jaar) en de verplichting dat de huurder een brandverzekering moet aangaan. Het document wordt bovendien in tweevoud opgemaakt. Diezelfde dag krijgt de kandidaat-huurder de sleutels. Op 26 januari begeven ze zich naar een doe-het-zelfzaak in de buurt om samen gerief te kopen voor bepaalde werken in de woning, maar de verhuurder bedenkt zich bij het maken van een rekensommetje van de prijzen. Volgens de kandidaat-huurder zou de verhuurder nog verscheidene werken aan de woning uitvoeren waarvan sommige samen met de huurder. Over welke werken het gaat, lopen de versies uit elkaar.

Op 29 januari 2008 geeft de kandidaat-huurder de sleutels terug aan de verhuurder in de overtuiging dat er geen huurcontract is gesloten. Hierop eist hij in een aangetekende brief tot twee maal toe het betaalde voorschot terug, zonder resultaat. Dus wordt de vrederechter erbij gehaald. Volgens de kandidaat-huurder gaat het enkel om een getekend bewijs van kwijting voor het voorschot, terwijl de verhuurder argumenteert dat dit een geldig huurcontract is en de huurder al twee maanden met de huur achterstaat (voor de maanden januari en februari 2008). Bovendien moet de huurder hem een schadevergoeding van drie maanden huur wegens eenzijdige verbreking van het contract.

De vrederechter oordeelt in zijn vonnis dat er geen sprake is van een geldige woninghuurovereenkomst, aangezien er geen intredende plaatsbeschrijving is bijgevoegd en evenmin de vereiste bijlagen. Het zwaarst tilt hij echter aan het feit dat niet klaar en duidelijk de identiteit van de contracterende partijen is vermeld. Evenmin staat er klaar en duidelijk de aanvangsdatum op, die niet noodzakelijk hoeft samen te vallen met de eerste betaling van de huur. Tot slot bevat het huurcontract ook geen omschrijving van de verhuurde lokalen. Dat laatste is in die zin belangrijk omdat de kandidaat-huurder stelde dat de verhuurder beloofd had een nieuwe badkamer te installeren, terwijl de verhuurder dat ontkent.

De rechter wijst dus de eis van de verhuurder af en wiligt die van de kandidaat-huurder in en verwijst de verhuurder in de kosten van het geding. Dat de kandidaat-huurder de verhuurder gedagvaard heeft en geen goedkoper verzoekschrift heeft neergelegd, is terecht aldus de vrederechter, precies omdat er geen geldige huurovereenkomst tot stand is gekomen. Want bij een geldig huurcontract kunnen partijen kiezen om een procedure te starten: ofwel via een verzoekschrift ofwel via een dagvaarding door de deurwaarder. Dat laatste is wel duurder, vandaar dat sommige rechters zeggen dat de kosten van de duurdere dagvaarding ook voor de eisende en winnende partij kunnen zijn, omdat die evengoed had kunnen kiezen voor het goedkopere verzoekschrift.

Bron: Vred. Ronse, 22 september 2009, onuitgegeven, A.R.: 09A1.



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

Hij beweert allesbehalve nieuwsgierig te zijn maar hij moet het wel al weten: of ik wel genoeg poets, of ik het gras wel om de twee weken afrijd, of er niet te veel onkruid in de rozenperken groeit, of ik het plankier elke week met bruine zeep schuur en of ik de kleine lettertjes van het huurcontract wel allemaal goed heb gelezen want hij zou nog veel meer kunnen vragen van mij! Het zijn zijn zaken wel niet, zegt hij, maar volgende week komt hij eens kijken of ik de nog jonge slplantjes in de moestuin wel voldoende heb uitgedund. En zo vindt hij elke maand wel iets uit om op bezoek te komen. Duidelijk ten einde raad slurpt de overbuurvrouw nog eens van haar derde porto tijdens het wekelijkse aperitief op dinsdagvoormiddag. *Spring zo snel mogelijk op je brommer en ga naar de huurdersbond. Daar zal je wel worden geholpen!*

Het poetsen van de gemeenschappelijke delen

Lies huurt al enkele jaren een leuk appartement in een chique randgemeente van Gent, wieg van het Vlaamse expressionisme en bekend om zijn uitgestrekte golfterreinen, zijn weelderige villa's langs de oevers van een meanderende Leie en de met neonbuizen verlichte huizen met verdoken opritten langs de Kortrijksesteenweg. Nu heeft ze onlangs een afrekening van de kosten en de lasten in haar brievenbus zien liggen. Vooral de erg hoge kosten voor de schoonmaak van de gemeenschappelijke delen trekken haar aandacht. Zij haalt haar Burgerlijk Wetboek uit het mooiste schap van de boekenkast en leert dat ze de facturen kan inzien om na te gaan of de bedragen die op deze afrekening staan, wel

stroken met de werkelijkheid. Zo gezegd, zo gedaan. De verhuurder is bereid haar de facturen te laten inkijken. Wat leert ze daar? Het bedrag op de factuur is inderdaad gelijk aan de som die op de afrekening staat. Maar ze ruikt toch onraad: zo duur! Op de gelijkvloerse verdieping van het appartementsgebouw baat de verhuurder een grote winkel uit. Zou hij het durven? Heeft hij het lef om de firma die wekelijks de gemeenschappelijke delen komt opblikken, ook zijn winkel te laten schoonmaken en dat op die factuur van de gemeenschappelijke ruimtes te zetten? Dat zijn winkel met andere woorden wordt schoongemaakt op kosten van de huurders van het gebouw? Want op de factuur staat enkel 'kuisen + adres'.

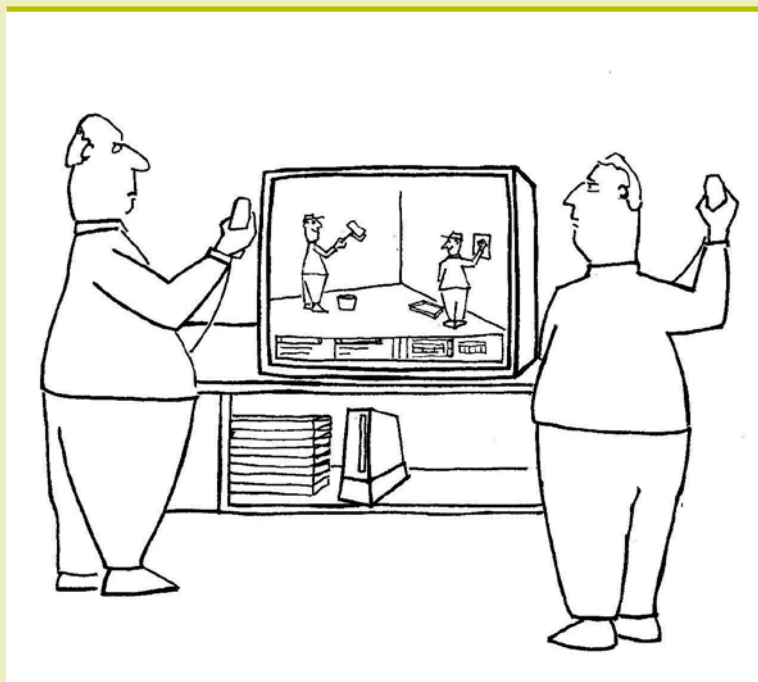
Maar hoe kan je zo iets aantonen? Want Lies mag dat hier allemaal wel vermoeden maar bewijzen is toch nog iets anders. Hoe kan ze dat praktisch aanpakken? Ze kan offertes bij verschillende kuisfirma's opvragen voor de schoonmaak van de gemeenschappelijke delen. Als die offertes allemaal de helft goedkoper zijn dan de factuur van de verhuurder, mag er al een belletje beginnen rinkelen. Dan is de kans inderdaad groot dat er iets niet pluis is en dat de verhuurder zijn winkel op kosten van de huurders laat schoonmaken. Als hij dan zou afkomen dat de firma waarmee hij werkt, nu toevallig duurder is, kan ze stellen dat hij toch niet te goeder trouw is. Hij mag dan wel kiezen met welke firma hij in zee gaat, de huurder mag daar niet de dupe van zijn! Want nu moet Lies dubbel zo veel betalen dan de vijf andere offertes die ze ondertussen had verzameld.

De verhuurder mag geen winst maken op de gemeenschappelijke kosten die hij aan de huurder doorrekent!

Stel dat je al met je eigen ogen gezien hebt dat diezelfde firma inderdaad zijn winkel schoonmaakt, heb je dan het recht om daarvan een factuur op te vragen? Want als de verhuurder die kan voorleggen, dan spreekt dat in zijn voordeel omdat dat een begin van bewijs is dat hij apart betaalt voor de schoonmaak van zijn winkel. Tenzij er ook hier zwaar gevoefd wordt...

De indexering van de huurprijs

Ruben huurt al een tiental jaren een leuke woning stijl landelijke hoeve met groene vensterluiken en een in ossenbloedrood geschilderde waterpomp in de groene rand van leper met zijn immer ranke korenvelden. Hij heeft het er echt naar zijn zin. Bovendien betaalt hij een zeer schappelijke huishuur die in de loop der jaren nooit werd geïndexeerd. Maar recentelijk is de woning verkocht. De nieuwe eigenaar laat weten dat Ruben mag blijven maar hij vindt de huurprijs nogal aan de lage kant. Ruben wil weten waaraan hij zich mag verwachten en vraagt ons hoeveel de geïndexeerde huur



zou kunnen zijn. We rekenen die met plezier voor hem uit met de wettelijke formule:

$$\frac{\text{basishuurprijs} \times \text{nieuw indexcijfer}}{\text{aanvangsindexcijfer}}$$

De basishuurprijs is de huurprijs die in het huurcontract vermeld staat, met uitsluiting van de kosten en lasten. Het nieuwe indexcijfer is het gezondheidsindexcijfer van de maand voorafgaand aan die van de verjaardag van de inwerkingtreding van het contract. Het aanvangsindexcijfer is het gezondheidsindexcijfer van de maand voor de maand van de ondertekening.

Wij tonen hem de uitkomst op onze rekenmachine. Maar op het contract zien wij dat als aanvangsindexcijfer het indexcijfer van de maand van de inwerkingtreding bepaald is en dus niet van de maand voor de ondertekening, dat twee maanden eerder is gebeurd. We berekenen opnieuw zijn huurprijs en de uitkomst is iets voordeliger. Dit is toegelaten. Wanneer de verhuurder dus zou indexeren, moet hij de formule nemen die hijzelf (of hier zijn voorganger) in het contract heeft opgenomen als deze voordeliger is voor de huurder. De wettelijke formule is een maximum. Het contract kan een voor de huurder voordeliger berekeningswijze opleggen.

Onwettige uithuiszetting

Tom heeft geen gemakkelijke periode achter de rug wanneer hij wanhopig op zoek gaat naar een betaalbaar dak boven het hoofd. Uiteindelijk valt enkel een studio boven een café in het hartje van de stad binnen zijn budget. Er is wel weinig comfort, maar Tom moet met weinig rondkomen, kieskeurig kan hij dus niet zijn. Hij merkt al snel dat er niet alleen weinig comfort is maar dat er ook serieuze gebreken zijn. Zo is er geen mogelijkheid tot koken of verwarmen, zijn er maar twee stopcontacten en is er een vochtprobleem. Bovendien is er veel geluidshinder van het café beneden. Hij durft echter niets zeggen, want hij woont er amper anderhalve maand en loopt al achter met de betaling van de tweede maand huur. Hij beseft dat in zijn situatie zwijgen en verbijten beter is dan klagen.

Tom heeft ook niet meteen de middelen om opnieuw een andere en betere woning te zoeken en besluit dus maar een tijdje door de zure appel heen te bijten. Maar op een mooie dag is het de verhuurder die hem vraagt te verhuizen omdat hij een vriend met een drugsverleden tijdelijk heeft laten logeren. Hij ontkent dat niet maar zegt dat de verhuurder hier niets mee te maken heeft en dat hij de studio zal blijven bewonen. Dit zint de verhuurder duidelijk niet. Als Tom enkele dagen later op een koude winteravond thuiskomt, hangt er een blad aan de deur met de volgende niet mis te verstane boodschap: 'allerlaatste verwittiging, als alles

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'. Een gemakkelijke manier om je rechten te (leren) kennen.

morgen tegen twaalf uur niet weg is, wordt alles weggehaald met deurwaarder'.

Onze huurder panikeert. Gelukkig voor hem ten onrechte. De verhuurder kan een huurder niet zomaar opzeggen of buitenzetten zonder tussenkomst van de vrederechter. De huurder mag in zijn woning laten logeren wie hij wil, zolang dit niet voor overlast zorgt en dit niet permanent is als de woning daar niet geschikt voor is. De eigenaar kan hem niet dwingen te verhuizen, tenzij hij naar de vrederechter stapt en daar een vonnis verkrijgt waarbij de huurder wordt buitengezet op grond van huurachterstal bijvoorbeeld. De vrederechter zal dan wel eerst nagaan of de contractuele fout van de huurder zwaar genoeg is om het contract in diens nadeel te ontbinden. En dat lijkt ons hier toch niet het geval te zijn, met maar één maand huurachterstal! Tom kan dus vrij gerust zijn, ofschoon hij die achterstal toch best zo snel mogelijk wegwerkt.

Risico is wel dat de verhuurder op zijn eentje het slot van de deur verandert. Uiteraard mag dit niet, maar het gebeurt soms wel. Dat heet dan een buitengerechtelijke uithuiszetting. Als de verhuurder bovendien de studio is binnengetreden om de meubels weg te halen, staat dit gelijk met huisvredebreuk en dat is strafbaar! Daarom een nuttige tip voor wie hiervoor vreest: neem altijd een fotokopie van het huurcontract en bewaar het origineel bij familie of vrienden. Zo kan je altijd bij de politie bewijzen dat je daar daadwerkelijk huurder bent. Want wanneer het slot zonder je medeweten veranderd wordt, kan je de woning niet meer in om de politie je contract te laten zien. De huurder kan van de wilde uithuiszetting dan ook een proces-verbaal laten opmaken door de politie. Soms weigeren ze dit omdat het in hun ogen een burgerrechtelijke zaak is, maar dan moet je aandringen en desnoods klacht neerleggen bij de Procureur des Konings. Gelukkig wil de politie in deze zaak wel meewerken, want ze hebben dat blad aan zijn deur ook al gezien. Ze zijn dus op de hoogte.

Huren op radio 2 van de VRT

Een gouden regel in medialand: als je niet op de radio bent geweest, besta je niet. Inspecteur Decaluwé is een consumentenprogramma op radio 2 van het openbare net. Presentator Hein Decaluwé beantwoordt elke ochtend vragen van luisteraars over de meest uiteenlopende consumentenzaken, gaande van de erfrechten van je kinderen tot de kwestie of je beter voor gas, inductie of vitrokeramisch kiest als je energiezuinig wilt koken en of er een verschil is tussen scampi's, gamba's en reuzengarnalen. Op vrijdag 2 april 2010 wijdde hij een hele uitzending aan het huren en verhuuren. Luisteraars konden op voorhand hun vragen doormailen die tijdens de uitzending werden beantwoord door advocaten van de Orde van Vlaamse balies. Tijdens en tot lang na de uitzending kon je ook je huurvraag telefonisch stellen. Bedoeling: de burger, hier huurder en verhuurder, beter bewust maken van zijn rechten en verplichtingen!

De tips van de huurdersbond

De huurdersbond mocht de luisteraars vooraf op tien gouden huurtips trakteren. Een eerste is het gehuurde goed altijd goed op voorhand te bezichtigen. Controleer of alles werkt en open kan. Is de slaapkamer groot genoeg voor je bed? Ruikt het er niet te muf, want dat kan op vocht wijzen! Lees het huurcontract altijd goed na want ook de kleine lettertjes tellen mee. Als je een appartement huurt, zo luidt de derde tip, moet je bovenop de maandelijkse huurprijs vaak ook rekening houden met bijkomende kosten en lasten, die soms hoog durven oplopen, zeker als er een lift in het gebouw is. Houd hier rekening mee en vraag hiernaar bij de vorige huurder als dat mogelijk is.

Vierde tip: de intredende plaatsbeschrijving moet zo gedetailleerd en volledig mogelijk zijn. Wat er niet op staat en wel op de uitredende plaatsbeschrijving op het einde van het contract, kan als huurschade (schade door de huurder te betalen!) worden

beschouwd. Vraag zeker ook een dubbel van de plaatsbeschrijving. Ook belangrijk is om de beginmeterstanden van elektriciteit, gas en water te noteren en te vragen naar de keuringsattesten van de verwarmingsinstallatie. Tijdens de duur van de huur moet de huurder hiervoor zorgen maar voor het huurcontract begint, behoort dit tot de leveringsplicht van de verhuurder. Sluit als zesde tip ook steeds een brandverzekering voor je aansprakelijkheid als huurder. Bij brand wordt er immers van uitgegaan dat de huurder aansprakelijk is, tenzij je zwart op wit kunt bewijzen dat dit niet zo is. Maar dat gaat niet altijd even gemakkelijk!



De huurdersbond op de radio

Onderhoud vervolgens de woning als een goed huisvader. Zo moet je ervoor zorgen dat de leidingen tijdens de winter niet bevriezen: isoleren of laten leeglopen en de kraan afsluiten! Achtste tip is als er dan gebreken zijn, dat de huurder de verhuurder hiervan zo snel mogelijk op de hoogte moet brengen. Zo geef je hem de kans de mankementen onmiddellijk te herstellen en vermijd je meerschade. Zeker bij lekken is dat belangrijk. En om later nog te kunnen bewijzen dat je de verhuurder daadwerkelijk op de hoogte hebt gebracht, is een aangetekende brief doorgaans de enige manier.

Voorlaatste: als de huurder de waarborg in een enkele keer betaalt, mag die maximum twee maanden huishuur bedragen en moet die op een geblokkeerde rekening op zijn naam. En tot slot stopt het huurcontract niet als de woning te koop staat of als huurder of verhuurder overlijdt. Het huurcontract loopt dan gewoon verder. Het huurcontract neemt normaal gezien enkel een einde bij een geldige opzegging van huurder of verhuurder, bij voorkeur met een aangetekende brief.

De vragen van de luisteraars

Massaal veel huurders en verhuurders maakten van de gelegenheid gebruik en telefoneerden hun vraag door. Een verhuurder vroeg zich af of hij zelf het slot mocht veranderen nadat zijn huurder had opgezegd maar hij de sleutels nog niet had ontvangen. Het antwoord: negatief want de verhuurder kan hier niet met zekerheid weten of de huurder al daadwerkelijk verhuisd is. En hoe kan die verhuurder dan bovendien bewijzen dat hij de huurschade niet zelf zou hebben aangebracht! Een huurder zat met een twintig jaar oude en dus hopeloos versleten stookolietank. Op wiens schouders rustte verplichting die te vervangen? Dat is eenvoudig, stelde de advocaat aan de lijn, dat is iets voor de verhuurder!

Een andere huurder had twee jaar geleden een waarborg van drie maanden moeten betalen terwijl het maximum toen al op twee maanden lag. Nu loopt zijn contract ten einde, en hij vraagt zicht af of de verhuurder hem nu twee of toch drie maanden waarborg moet terugbetalen. Antwoord van de advocaat: ofschoon de waarborg maximum twee maanden had mogen bedragen, moet de verhuurder hem toch de volledige drie maanden terug als er geen huurschade wordt vastgesteld en bewezen.



Inspecteur Decaluwé - © VRT

Alle huurcontracten op computer: ook de huurprijzen voortaan publiek?

Problemen op het registratiekantoor

Eind januari 2010. Huurdersbond Vlaams-Brabant belt naar een plaatselijk registratiekantoor om na te gaan of het huurcontract van een huurder, begonnen op 1 februari 2007, al dan niet is geregistreerd. De ambtenaar kijkt vlug in het geschreven register – ‘den boek’ zoals ze dat daar noemen – maar vindt niet onmiddellijk iets terug. Dat is echter geen garantie dat het contract niet is geregistreerd, zegt hij, want er liggen nog stapels geregistreerde contracten uit 2007 en eerder die nog niet verwerkt zijn. De databank op computer gebruiken kan niet, want dat is – op citaat – ‘een soepeke’. Manueel zoeken vraagt dagen werk. Conclusie: vraag het aan de eigenaar. Als je hierover dan een lichte opmerking wil maken, volgt als toemaatje dat het op zijn kantoor nog meevalt. Wij moeten maar eens in het registratiekantoor van Leuven gaan zien, dat is ‘om te bijten!’ In een ander, Oost-Vlaams, registratiekantoor vragen ze je persoonlijk langs te komen, telefonisch kan men je niet vertellen of je contract al dan niet geregistreerd is. De uitleg is dat men er normaal gezien enkel inlichtingen kan geven aan de partijen zelf of hun vertegenwoordiger. En aan de telefoon kunnen ze niet controleren wie er belt. Mis! Dat kunnen ze daar wel vrij gemakkelijk door te vragen naar naam en adres van huurder en verhuurder en naar de datum van ondertekening van het contract. Maar dat wordt daar dus niet gedaan...

Begin dit jaar ontvingen de huurdersbonden klachten van huurders uit het hele land over het registratiekantoor dat niet altijd met zekerheid kon vertellen of het huurcontract al dan niet geregistreerd was. Nochtans kan dat belangrijk zijn als de huurder zijn negenjarig contract in de eerste drie jaar wil opzeggen. Is het contract niet geregistreerd, dan hoeft hij geen bijkomende schadevergoeding te betalen. Maar de verhuurder kan het contract hebben laten registreren zonder zijn medeweten. De enige manier om dit dan te weten te komen, is een telefoontje naar het registratiekantoor. Maar

soms kon het registratiekantoor het contract niet terugvinden. Komt dat omdat het contract nog niet is geregistreerd? Of is het wel al geregistreerd maar zit het nog niet in de computer? *Men weet het niet...* De huurder die dan wil opzeggen, weet dus niet op voorhand of hij de schadevergoeding zal moeten betalen en of hij met een kortere termijn weg kan! *Gokken dan maar?* Het aan de verhuurder vragen, is ook geen optie, want als je dat doet, zal die zich afvragen waarom je dat moet weten en zal hij beginnen redeneren en misschien dezelfde dag nog naar het registratiekantoor hollen.

Alle huurcontracten op computer

In de pers verschenen ook nog andere berichten over oververkte registratiekantoren die alle huurcontracten moeten inscannen en de daar bijhorende technische problemen. Maar waarom moeten nu alle huurcontracten worden ingescand? Het Huurdersblad gaat op onderzoek uit en sprak met Karel Vanhoecke van de patrimoniumdocumentatie van de federale overheidsdienst (food) Financiën. Hij vertelt ons dat alles is begonnen in de tweede regering Verhofstadt. Die wou de rechten en plichten van huurder en verhuurder beter met elkaar verzoenen. Ook zocht met een manier om een beter beeld te krijgen van de private huurmarkt. Als je wil tussenkomen in het beleid, moet je bijvoorbeeld weten waar de slechte en de goede huurpanden zich bevinden. De registratie van het huurcontract is altijd al verplicht geweest. Maar die verplichting werd niet altijd nageleefd. Dan moet je de partijen aansporen om dat wel te doen. De regering heeft toen gekozen om dat verplicht voor de verhuurder te maken. Als hij dat op tijd doet, binnen twee maanden na de ondertekening, is het kosteloos. Extra stimulans voor de verhuurder is er een zware sanctie aan te hangen als hij dit niet doet. Is het negenjarige contract niet geregistreerd, kan de huurder het opzeggen zonder opzeggingstermijn en zonder schadevergoeding. Op die manier spoor je de meeste verhuurders wel aan om het contract te laten registreren. ‘Het is inderdaad soms eentonig werk’, zegt Karel Vanhoecke, ‘zoals nietjes uit de huurcontracten verwijderen. En het is een reuzenwerk: één miljoen contracten in allerhande formaten moeten worden gescand, recto verso of niet, in kleur of niet, gemiddeld telkens vijf pagina’s per contract. Je kunt zelf ook wel tellen... Maar eens dat achter de rug is, zullen de registratiekantoren eens per maand of per week de nieuwe contracten inscannen, wat wel vlotter zal gaan. België telt in totaal 212 registratiekantoren. Eens alle contracten klaar zijn om te worden ingescand, moeten ze naar de twee centra (in Gent en in Namen) waar ze worden gescand. En dat vergt tijd. Dat gecombineerd met wat technische problemen, heeft inderdaad voor wat vertragingen gezorgd. Oorspronkelijke bedoeling was alle contracten in te scannen tegen eind februari, maar dat is niet gelukt. De huidige – haalbare – deadline is mei, juni 2010’.

Karel Vanhoecke: Deze hele operatie moet ertoe leiden dat iedereen overal, zonder uit zijn luie zetel te moeten, en op om het



Karel Vanhoecke



Dirk Van der Maelen

even welk moment, ook tijdens het weekend, de ingescande huurcontracten kan raadplegen en kosteloos een exemplaar kan afprinten, bijvoorbeeld als je je eigen exemplaar kwijt bent. Nu moet je naar het registratiekantoor bellen, waar soms een grote zoektocht nodig is in een nog grotere papiermassa om het contract terug te vinden. In de toekomst zal men het kunnen opvragen via het internet (myminfin.be). Het gaat om een administratieve vereenvoudiging. Niet alleen voor de burger worden de zaken gemakkelijker maar ook voor de ambtenaar op het registratiekantoor. Die zal zich dus niet langer op de ouderwetse manier een weg moeten zien te vinden tussen stapels en stapels papier in dozen.

Huurdersblad: Oudere huurcontracten konden tijdens de regularisatieperiode (van 1 januari tot 30 juni 2007) inderdaad gratis door de verhuurder worden geregistreerd.

Karel Vanhoecke: En reken maar dat ze dat massaal hebben gedaan! Wij hebben in dat half jaar zo'n 600.000 contracten verwerkt. Er was dus niet alleen een probleem om dat allemaal geregistreerd te krijgen maar ook om ze dan later nog te kunnen terugvinden. Per kantoor werd het geregistreerde contract op straatnaam geklasseerd. Maar bijvoorbeeld de Kortrijksesteenweg in Gent telt meer dan duizend huisnummers: ellenlange lijsten dus. Je kon die contracten bijvoorbeeld niet terugvinden op datum van registratie. Jobstudenten hebben de relevante gegevens van die contracten dan later in een database op computer moeten stoppen: de identiteit van huurder en verhuurder, de ligging van het goed, de aard (studio, appartement of huis), de huurprijs en de lasten, de duur, datum van ondertekening en aanvang en datum van registratie. En nu zitten wij in een volgende fase, nu worden ze allemaal op een gelijke manier gescand in de twee scanningcentra in Gent en Namen.

Huurdersblad: Ik kan me inbeelden dat naast het gemak voor de burger, dat immense werk wat dat scannen toch is, nog andere bedoelingen moet hebben...

Karel Vanhoecke: Inderdaad. Als je al die documenten ter beschikking en ter inzage hebt, kan je daar beleidsmatig heel veel mee doen. In de toekomst zullen heel wat diensten die gegevens bij ons kunnen opvragen. Steunpunt Vlaanderen voert wetenschappelijk onderzoek voor het beleid. Dat heeft al interesse getoond, want met onze gegevens kan je statistisch nagaan hoeveel huurcontracten er per wijk zijn en hoeveel de gemiddelde huurprijs er bedraagt. Het is dus een interessant middel om de huurmarkt te bestuderen en achtergestelde wijken in kaart te brengen. Ook voor academici

kan dit zeer interessant zijn. Het spreekt voor zich dat dit allemaal anoniem zal gebeuren.

Een contract aangaan via het internet

Huurdersblad: Ik heb begrepen dat men tegenwoordig ook via het internet een huurcontract kan sluiten.

Karel Vanhoecke: Ja, via de site www.myrent.be. Daar stellen wij enkele modelhuurcontracten ter beschikking. Huurder en verhuurder kunnen het online invullen, hier vullen ze dus zelf de database aan. Uitprinten, ondertekenen, inscannen en dan doormailen naar het juiste registratiekantoor, dat automatisch op je computerscherm verschijnt. Dat gaat eerst na of alles correct is ingevuld en zal het dan registreren. De verhuurder krijgt dan per post een geregistreerd exemplaar toegestuurd. Maar het is nog niet mogelijk om via de elektronische identiteitskaart het huurcontract van een digitale handtekening te voorzien. Dat staat nog in zijn kinderschoenen. Ik weet dat de regering daar onlangs nog over heeft gesproken maar door praktische problemen heeft men deze piste voorlopig laten vallen.

'Myrent is de site waar je gegevens kunt invoeren, Myminfin is de site waar je die gegevens kunt raadplegen.'

Huurdersblad: Maar hoe kan de huurder dan te weten komen of, en wanneer, zijn contract is geregistreerd?

Karel Vanhoecke: Dat kan op de site www.mymminfin.be! Daar kan je dat nagaan en ook een exemplaar uitprinten. Bij het verwerken komt er automatisch ook een schuttingsblad vooraan het contract met de basisgegevens en een barcode. Daar zijn wij nu mee bezig. Er staat een koninklijk besluit op stapel dat digitale huurcontracten evenwaardig maakt met de papieren versie op het registratiekantoor. Dat zal veel papierwerk overbodig maken en dus archiefruimte besparen. Maar niet iedereen heeft toegang tot het internet, mensen kunnen nog steeds tijdens de kantooruren tegen gewoon tarief telefoneren naar ons contactcenter (0257/257.57) waar wij kunnen nagaan of het contract geregistreerd is.

De huurprijs aan banden gelegd?

Wij staken ons licht op bij Dirk Van der Maelen (sp-A federaal parlements lid), die de achterstand in de registratiekantoren in de pers aankaartte.

Huurdersblad: Hoe komt het dat ze daar in de registratiekantoren zo sukkelten met het inscannen van de huurcontracten?

Dirk Van der Maelen: Dat departement valt onder de bevoegdheid van de minister van Financiën Didier Reynders. En wij weten allemaal dat als hij iets wil, dat dit ook daadwerkelijk gebeurt. Het feit dat dit tot op heden nog steeds niet achter de rug is, betekent dat het voor hem geen prioriteit is, anders had hij er de zweep al op gelegd. En het heeft ook iets met de staat van desorganisatie van zijn departement te maken, vermoed ik. Ik heb horen waaien dat er technische problemen waren met de scanners. Een tijdje geleden hebben de registratiekantoren de dozen gekregen waarin alle con-

tracten moeten om naar Gent of Namen te worden gestuurd, en wat bleek, ze pasten er niet in! In elk registratiekantoor moet men van elk huurcontract vier of vijf gegevens manueel in de computer invoeren. Die gegevens zullen op de computer in een oogwenk kunnen worden geraadpleegd, in tegenstelling tot het ingescande contract. Ook daar moet de ambtenaar het contract al grondig uitpluizen vooraleer hij bijvoorbeeld de huurprijs terugvindt. Neen, het is dus geen dubbel werk.

Huurdersblad: Was dat de enige bedoeling van deze operatie?

Dirk Van der Maelen: Het was op initiatief van onder meer Freya Van den Bossche, indertijd federaal minister voor consumentenzaken. Om de huurder beter te beschermen als de woning te koop staat, is het sowieso al beter dat zijn contract geregistreerd is. Maar als alle huurcontracten geïnformatiseerd in een databank zitten, dan heb je een schat aan informatie en daarbovenop een zicht op de evolutie van de huurprijzen. Die databank is dan een instrument om een welbepaald beleid mee te voeren. Maar dan moest er wel op zoek worden gegaan naar een manier om zo veel mogelijk huurcontracten geregistreerd te krijgen. De verhuurder is dat vanaf 1 januari 2007 verplicht en als hij dat tijdig doet, is het gratis. Bovendien werd er ook een zware sanctie voorzien om hem zeker over de streep te halen.

Huurdersblad: Waarvoor zou je die databank dan kunnen gebruiken?

Dirk Van der Maelen: Je weet ook wel dat op het moment dat een nieuw huurcontract met een nieuwe huurder wordt gesloten, veel verhuurders de huurprijs nogal eens durven opslaan. Als de vorige huurprijs die voor dat pand werd betaald, gekend is, weet je of de verhuurder misbruik heeft gemaakt van het nieuwe huurcontract en of hij een ontoelaatbaar hogere huurprijs vraagt aan de nieuwe huurder.

Huurdersblad: Als ik dat goed begrijp, zou dat dan een eerste stap kunnen zijn naar een soort van huurprijsrooster...?

Dirk Van der Maelen: Inderdaad. Kijk, er zijn wijken waar veel mensen een woning van slechte kwaliteit huren. Als na stedelijke ingrepen de kwaliteit verbetert, moet je toch een instrument in handen hebben om na te gaan wat de gemiddelde huurprijzen van de afgelopen jaren daar waren om te voorkomen dat de verhuurder er de huurprijs verhoogt. Op die manier kan je toch een sociaal woonbeleid beginnen voeren. Het hele uitgangspunt is dus de bescherming van de huurder.

Huurdersblad: En gingen de liberalen hier dan gewoon mee akkoord? Want die zijn traditiegetrouw toch tegen een inperking van de vrije totstandkoming van de huurprijs.

Dirk Van der Maelen: Neen, die sputterden inderdaad tegen. Vandaar dat al die wijzigingen in een kluwen van verschillende programmawetten verborgen zitten, naast tal van andere bepalingen die niets met de huur te maken hadden. Op die manier konden die nieuwigheden in de huur er geruisloos en zonder gezichtsverlies worden doorgevoerd.

Terug in de geschiedenis

Maar gaat het wel degelijk om een eerste stap naar een rooster met criteria om de huurprijs aan banden te leggen? Of was de toenmalige regering er al mee bezig? Het Huurdersblad duikt de

geschiedenisboeken in. Bij haar aantreden in 2003 was huisvesting een van de prioriteiten voor de tweede paarse federale regering. Steeds meer huurders konden de huishuur niet meer betalen en dreigden uit hun woning te worden gezet. Ook moesten veel huurders hun intrek nemen in ongezonde woningen waar de huurprijs bovendien het sterkst was gestegen. Maatregelen waren dus dringend nodig om de meest kwetsbare huurders te beschermen. In drie steden (Charleroi, Brussel en Gent) werden paritaire huurcommissies in het leven geroepen. Het ging om pilootprojecten met drie doelstellingen: bemiddeling tussen huurder en verhuurder, het opstellen van een rooster met criteria voor het bepalen van de huurprijs en de opmaak van een modelhuurcontract.

Deze drie opdrachten omvatten het hele gamma van de woninghuurwet: het gerechtelijke, burgerrechtelijke en fiscale aspect. Uitgangspunt is dat de huurder beter beschermd wordt via bemiddeling dan via een gerechtelijke procedure waar de drempel voor velen nog steeds te hoog ligt. Met modelhuurcontracten kennen huurder en verhuurder beter hun rechten en plichten. En tot slot kan het vastleggen van criteria voor de huurprijs een eerste stap zijn om de verhouding tussen kwaliteit en huurprijs te controleren en om de stijging van de huurprijzen aan te pakken. Want die wogen en wegen nog steeds te zwaar door op het gemiddelde gezinsbudget. Aan de commissies werd gevraagd hier verschillende pistes te onderzoeken. Gaat men op basis van bepaalde kwaliteiten of gebreken de woning punten geven om zo de huurprijs vast te leggen? Of kiest men voor het vergelijken van de huurprijs van vergelijkbare woningen in de buurt, wat de voorkeur van de regering wegdroeg? Voor dat laatste moet men dan natuurlijk wel alle huurprijzen van de woningen in de buurt kennen. En moeten die dus ergens allemaal in een computerbestand terug te vinden zijn...

De paritaire huurcommissies zijn een stille dood gestorven. In de plaats daarvan is de woninghuurwet in 2006 en 2007 gewijzigd. Een van die wijzigingen was dus de verplichte registratie van het huurcontract en de zware sanctie voor de verhuurder. Laat die het schriftelijk negenjarig contract niet registreren, dan kan zijn huurder dat van vandaag op morgen beëindigen. Het is dan ook niet verwonderlijk dat verhuurders hun contract massaal ter registratie hebben aangeboden. De registratiekantoren waren daar niet op voorbereid, wat tot een administratieve heksenketel heeft geleid. Met als gevolg dat de huurder niet altijd te weten kon komen of zijn contract al dan niet geregistreerd was. Nu is men al die huurcontracten aan het invoeren en inscannen. En zo heeft men binnenkort een instrument in handen waar men van alles mee kan doen, zoals de evolutie van de stijging van de huurprijs per buurt nagaan, al dan niet na wijkgebonden overheidsinvesteringen, genre *Zuurstof voor de Brugse Poort* of *Ledeberg Leeft* in Gent.

Adreswijziging

Op de bevolkingsdienst: 'ik verhuis'. 'Ah ja, waar naartoe dan?' 'Twee straten verder!' Als je verhuist, geef je nieuwe adres dan door aan je plaatselijke huurdersbond. En niet aan het Huurdersblad! Een dankbetuiging. De huurdersbonden.



Hoe komt een wet tot stand?

Stel: je zit met een goed idee in je hoofd. Dat is er zo gekomen. Vorige week kreeg je tante eindelijk een sociale huurwoning. Binnen de maand moest ze er wel intrekken, terwijl ze haar huidige, geregistreerd huurcontract nog moest opzeggen met drie maanden. Dubbele huishuur dus! En ze heeft het al niet breed. Ze zouden de huurwet toch moeten kunnen veranderen, dat de huurder het huurcontract verkort kan opzeggen als hij naar een sociale woning kan.

Maar hoe maakt men eigenlijk een nieuwe wet? Kan ik dat zelf? Het Huurdersblad ging ten rade bij Els Schelfhout, cd&v-senator. Het was vorig jaar op haar voorstel dat de nieuwe wet op de bemiddelingskosten door vastgoedkantoren er is gekomen. Sindsdien mag een vastgoedkantoor, als dat in opdracht van de verhuurder een geschikte huurder zoekt, de bemiddelingskosten niet langer door de huurder laten betalen.

Huurdersblad: Een goede middag! Komen de meeste nieuwe wetten niet vanuit de regering?

Els Schelfhout: Neen, dat klopt niet volledig. Een nieuwe wet komt er ofwel op initiatief van de regering maar kan evengoed van een parlementslid uit de kamer of senaat komen. Als dit vanuit de regering komt, spreken wij van een wetsontwerp. Als het van een parlementslid komt, heeft men te maken met een wetsvoorstel. Per legislatuur (dat is de regeerperiode van een regering) worden wel duizenden wetsvoorstellen, zowel vanuit de meerderheid als vanuit de oppositie, in het parlement gelanceerd en besproken.

Huurdersblad: Hoe pak je dat als parlementslid dan het best aan?

Els Schelfhout: Een goede strategie is belangrijk. Eerst zoek je een breed draagvlak binnen je eigen partij en in het bijzonder bij je collega's van je eigen fractie. Daarna bij zoveel mogelijk andere partijen, dus over de grens van meerderheid en oppositie heen. Hoe groter het draagvlak voor je idee of voorstel is, hoe groter de kans dat het daadwerkelijk een wet zal worden.



Els Schelfhout

Nieuw in 2009: bemiddelingskosten vastgoedkantoor niet langer voor de huurder!

Huurdersblad: In de zomer van vorig jaar werd de woninghuurwet gewijzigd door je wetsvoorstel op de bemiddelingskosten van de vastgoedkantoren. Is die wijziging er gemakkelijk doorgekomen?

Els Schelfhout: Dat is vrij vlot verlopen. Een aantal mensen hadden me er attent op gemaakt dat bepaalde vastgoedkantoren in het Waasland en in West-Vlaanderen de kosten die ze maakten om in opdracht van de verhuurder een huurder te zoeken, gewoon aan die huurder doorrekenden! Aangezien de huurmarkt er niet te dik bezaaid is, was het meestal een kwestie van te nemen of te laten. Ik heb toen de minister erover aangesproken. Die was zich niet bewust van deze problematiek, maar hij vond het de moeite waard om dat verder op te volgen. Samen met mijn medewerkers heb ik de huurwet bovengehaald om te zien waar die kon worden gewijzigd.

Huurdersblad: Kreeg je veel collega's achter je voorstel?

Els Schelfhout: Je moet dan inderdaad bij collega's aftoetsen of je voorstel een draagvlak heeft. Wat ik absoluut wilde vermijden, is dat mijn voorstel op de Griekse kalender zou belanden. Want dat gebeurt soms, dat men beslist om hoorzittingen te organiseren waarop deskundigen worden uitgenodigd die hun zegje doen... Dat men met andere woorden de zaken op de lange baan probeert te schuiven. Dat is bij mij gelukkig niet gebeurd. Ik had al heel snel parlementsliden van meerderheid en oppositie achter mij. Het werd goedgekeurd in de commissie en later door de voltallige senaat. Daarna heeft het zijn weg afgelegd in de kamer en werd het ook daar goedgekeurd. Dan wordt het gepubliceerd in het Belgisch Staatsblad, waarna het normaal gezien tien dagen later dan officieel van kracht wordt. Dan is het een wet die kan worden afgedwongen!

Nagaan of de nieuwe wet wordt nageleefd

Huurdersblad: Wij hebben al verschillende keren aangekaart dat bepaalde vastgoedkantoren je nieuwe wet met de voeten blijven treden.

Els Schelfhout: Ja, 't is triestig. Als ik inbreuken vaststel, dan schrijf ik steevast hun beroepsorgaan aan dat het vastgoedkantoor in kwestie nog steeds – rechtstreeks of verdoken – de kosten in de schoenen van de huurder schuift. En dat helpt. Het vastgoedkantoor wordt dan aangeschreven. Ik heb al een gedupeerde huurder aan de lijn gehad die een cheque van 600 euro die hij als bemiddelingskost had moeten betalen, in een gesloten omslag van het kantoor had gekregen, weliswaar zonder één woord uitleg. In andere gevallen wordt er ook gedreigd dat er nooit nog iets

zal worden gedaan voor de huurder of dat zijn hond nu toch niet meer in het appartement zal kunnen blijven. Het is goed dat er wordt opgetreden, maar jammer dat het telkens om individuele zaken gaat waar het kwaad al is geschied. Ik zou blijer zijn mocht de nieuwe wet spontaan door iedereen worden nageleefd, en niet enkel nadat wij de overtreder op de vinger hebben moeten tikken. Mensen die toch nog bemiddelingskosten moeten betalen, kunnen mij altijd contacteren via www.elsschelfhout.be. Om erop toe te zien dat een nieuwe wet daadwerkelijk wordt nageleefd, vraag je kranten, televisie, gespecialiseerde vak- en advocatenbladen, beroeps- en belangenorganisaties om je wet toe te lichten.

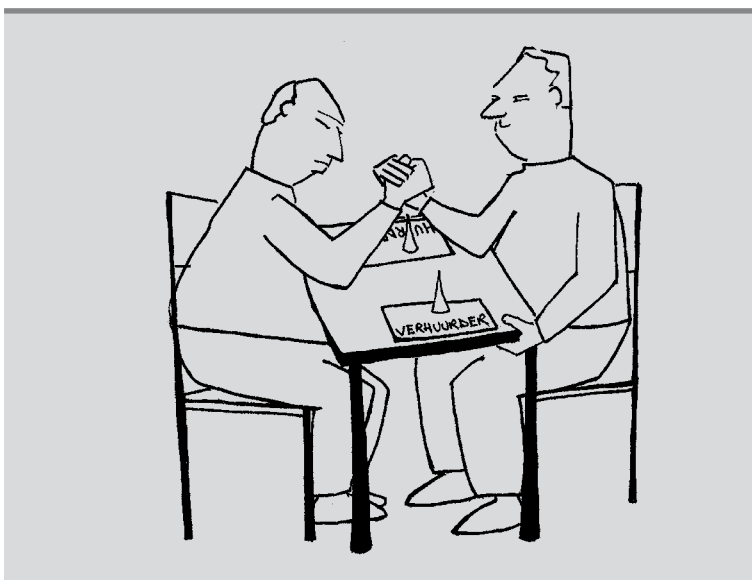
De huurder en de huurwet

Huurdersblad: Terug naar mijn voorstel om de woninghuurwet aan te passen. Wanneer de huurder een sociale woning krijgt, dat hij zijn huidig contract verkort kan opzeggen. Kan ik, of doorgetrokken elke burger, een wetsvoorstel indienen?

Els Schelfhout: Neen, dat kan niet. Je gaat je volksvertegenwoordiger hiervoor onder de arm moeten nemen. Aangezien de woninghuurwet nog steeds federale materie is, zal dat dan iemand uit de kamer of de senaat moeten zijn. Samen met enkele gespecialiseerde parlementaire medewerkers zal die je voorstel aftoetsen en nagaan of er hierover al iets lopende is. Je voorstel zal gewikt en gewogen worden. Dan schrijven wij dat voorstel uit, zoeken collega's uit meerderheid en oppositie om dat mee te ondertekenen en wordt het ingediend in de senaat en gaat het daar zijn parlementaire weg. In een commissie zetelen parlementsleden van de verschillende partijen die zich in een welbepaalde materie – hier dus justitie – hebben ingewerkt hebben en de minister die het standpunt en de visie van de regering verkondigt.

Huurdersblad: Kan men dat wetsvoorstel dan nog wijzigen?

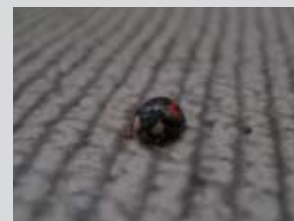
Els Schelfhout: Ja, de leden van de commissie zullen je voorstel dan grondig bespreken en eventueel nog amendementen (dat zijn aanpassingen) toevoegen. Als er dan eensgezindheid is, wordt over het voorstel gestemd. Eerst is dat over de amendementen en dan nog eens over het geheel. Nadat het in de commissie is goedgekeurd, komt het op de agenda van de plenaire vergadering. Dat is het voltallige parlement. Daar wordt dan verslag van de besprekingen in de commissie uitgebracht en wordt er nog eens over gestemd. En keurt men het ook daar goed, dan zal de tekst in het Belgisch Staatsblad verschijnen en wordt het een wet die dan normaal gezien tien dagen later in werking treedt. Wil je de sociale huurwet aanpassen, bijvoorbeeld dat je niet zo vlug in je sociale woning moet, dan zal je een Vlaamse volksvertegenwoordiger moeten aanspreken en zal je voorstel in het Vlaamse parlement ongeveer een zelfde weg afleggen, behalve dat het in de commissie wonen met de minister van wonen te doen zal zijn.



De huurwet: belangen huurder en verhuurder tegen elkaar afgewogen

Lieveheersbeestjes in huis: een plaag of eerder onschuldig?

Moet je beginnen panikeren als je enkele lieveheersbeestjes in je slaapkamer ziet? Die gaan in het najaar op zoek naar een plek om te overwinteren. Via spleten en kieren dringen ze je woning binnen en nestelen zich het liefst in een hoekje van de kamer, tussen scharnieren of achter gordijnen. Tegen het einde van de winter ontwaken ze en beginnen ze rond te lopen en te vliegen. Lieveheersbeestjes zijn geen gevaarlijke maar integendeel nuttige dieren als natuurlijke vijand van plaaginsecten. In de zomer leveren ze een belangrijke bijdrage aan de bestrijding van bijvoorbeeld bladluizen. Overwinterende lieveheersbeestjes richten geen schade aan. Wel kunnen ze als overlast worden ervaren door hun onaangename geur of als ze na hun ontwaken massaal door de kamer gaan lopen of vliegen. Wat kan je ertegen doen? Als je hen echt niet in huis wilt, moet je vooraleer ze binnenkomen, dus begin oktober, alle kieren en spleten dichtstoppen. Zijn ze toch binnen, kan je hen na hun winterslaap veelal gemakkelijk vangen en weer buitenzetten. Je vangt hen onder meer in een kous, netje of zakdoek dat je met een elastiekje in de mond van de stofzuigerbuis vastmaakt zodat ze nog zuurstof hebben. Stofzuigen, kous dichtknopen en buiten zetten. Of je wacht tot ze eind maart, begin april vanzelf weer naar buiten gaan.



Onderhoud van de verwarmingsketel: fiscaal aftrekbaar

De huurder staat in voor het regelmatige onderhoud van de centrale verwarmingsketel. Sinds kort kan je dat in je belastingbrief inbrengen als fiscale aftrekbare post. Het onderhoud gebeurt door een geregistreerde aannemer die je verder op weg zal helpen met de modelbijlage voor de vermindering voor energiebesparende uitgaven. Je kan tot 40 % van de onderhoudsfactuur inbrengen. Als je de ketel vorig jaar hebt laten nazien, dan kan je dat in het aanslagjaar 2010 inbrengen. Je voegt een kopie van de factuur en een betalingsbewijs bij je belastingaangifte en je vult code 1.363 (man) of 2.363 (vrouw) op je belastingbrief in.

Goedkope leningen voor een lagere energiefactuur

Na een idyllische zomer stijgen de olieprijsen tot ongekende hoogten. Plots is de aankoopfactuur van de stookolie dubbel zo duur als het jaar ervoor. En het gaat verder. Zware stormen beschadigen en vernietigen olieplatformen, de spanning in het Midden-Oosten loopt op. Ook in andere olie-uitvoerende landen staat de sfeer strak gespannen. Een conflict met een van de grootste gasuitvoerende landen loopt uit de hand waardoor de toevoer van gas naar grote delen van Europa wordt afgesneden... En de winter staat net voor de deur: er moet verwarmd en gestookt worden! Maar aan welke prijs? Zeker een te hoge prijs voor de financieel zwakkeren voor wie de energiefactuur onbetaalbaar wordt. Een scenario voor de volgende rampenfilm uit Hollywood? Neen, het gebeurde bij ons in het najaar van 2005. Nog geen vijf jaar geleden dus.



Isabel Haest
door de ogen
en de lens
van haar
achtjarig
dochtertje

De oliecrisis van 2005 toonde klaar en duidelijk aan dat wij nog te veel afhankelijk zijn van fossiele brandstoffen. Die dreigen niet alleen op lange (vraag is: wat is lang?) termijn uitgeput te geraken, de markt is niet altijd even stabiel. De federale regering zag toen in dat structurele maatregelen nodig waren: meer isoleren en efficiëntere toestellen in huis. Begin 2006 werd het Fonds ter Reductie van de Globale Energiekost (FRGE) opgericht. Dat verstrekt goedkope leningen voor energiebesparende maatregelen. Isabel Haest van FRGE vertelt ons dat alle werken die de energiefactuur goedkoper maken, in aanmerking komen voor een groene FRGE-lening, dus ook bijvoorbeeld een nieuwe gasconvector of thermostatische kranen. De lening wordt aangegaan voor maximum vijf jaar.

Het FRGE als doorgeefluik: lenen via een tussenpersoon

Huurdersblad: Laten wij maar meteen met de deur in huis vallen en vragen naar wat de mensen het meest interesseert: leningen aan welke rentevoet?

Isabel Haest: Aanvankelijk was dit aan 2 % maar vandaag kan dit zelfs aan een half procent. Hoewel iedereen een FRGE-lening bij ons kan aanvragen, is ze toch bedoeld voor wie het echt nodig heeft. Wij moeten een minimaal aantal mensen bereiken met een laag inkomen. Op het eerste zicht zou je denken dat die andere kopzorgen hebben dan energiebesparing, maar voor hen is alle steun welkom. Als wij ervoor kunnen zorgen dat hun energiefactuur daalt, dan hebben wij ons doel bereikt.

Huurdersblad: Kan een huurder ook een lening bij jullie aangaan?

Isabel Haest: Het spreekt vanzelf dat wij ook veel huurders hopen te bereiken. Huurders wonen vaak in oudere woningen waar geen dubbel glas of dakisolatie is. Vraag is hoe je de huurder zo ver krijgt om in de huurwoning te investeren. Ja, de verhuurde woning is meer waard na dergelijke investeringen, maar de huurder heeft een netto winst. Waarom zou de verhuurder dit dan doen? Zeker in de stad, waar de vraag groter is dan het aanbod en de verhuurder er zeker van is dat zijn woning wel verhuurd zal geraken, met of zonder investeringen. Vandaar dat wij hem

moeten overtuigen met een zo interessant mogelijk aanbod van goedkope leningen. Maar ik geef toe dat het niet zo evident is. Waarom bijvoorbeeld ook geen fiscale stimulansen inbouwen, zoals een vermindering van de onroerende voorheffing? Dat de verhuurder, bij energiezuinige investeringen, het jaar erop minder belastingen moet betalen.

Een huurder getuigt

Huurder Tijs



Tijs huurt een keurige rijwoning in Wondelgem, een noordelijke deelgemeente van Gent. Hij heeft vorig jaar investeringen in zijn huurwoning gedaan met behulp van een FRGE-lening. Hij heeft het FRGE leren kennen via het gratis magazine van de stad Gent dat elke maand in elke Gentse brievenbus belandt. Zijn aandacht werd getrokken door een artikel over de gratis energiescans van vzw Regent. 'Ik heb toen zo'n energiescan aangevraagd. Er komen dan altijd twee mensen langs: een die de woning van kelder tot zolder onderzoekt met spaardouchekop, spaarlampen en tochtstrips in de hand, en een tweede die je ondertussen deskundige uitleg geeft. Hij vertelde me over de groene lening van dat fonds. Dat heeft een hele tijd in mijn hoofd gesluimerd want ik was al lang van plan om de ramen te vervangen door dubbel glas.

Op de vraag of dat niet duur is voor een huurwoning, antwoordt Tijs dat de verhuurder hem woonzekerheid op lange termijn heeft beloofd en zelfs de mogelijkheid tot de aankoop. 't Is dan ook mijn vader. Ik heb Regent dan opnieuw getelefoneerd en de bal is beginnen rollen. Via hen kon ik een goedkope lening aangaan voor dubbel glas. Een vereiste was wel dat ik de formele goedkeuring kreeg van de huisbaas, maar dat was geen probleem. Had ik niet de mogelijkheid gehad om hier lang te blijven wonen, dan was het misschien toch interessant geweest om enkel dubbel glas te plaatsen in de ruimte waar je het meest bent, de living. Maar ook dakisolatie is de moeite waard, het is bovendien vlugger teruggewonnen. Dan is het wellicht realistischer om iets met de huisbaas overeen te komen. De lening werd goedgekeurd in het voorjaar van 2009. Op nog geen maand tijd was alles in kannen en kruiken. Veel administratieve rompslomp komt daar dus niet bij kijken. Ik heb op vijf jaar geleend, de maximumperiode. Ze vragen wel om concrete offertes voor te leggen. Maar die had ik al op zak. Het was niet nodig dat ik werd begeleid. Weet je, besluit Tijs, ik ben architect dus ik ken mijn weg in het wereldje.

Isabel Haest: Normaal gezien wordt de lening toegekend aan de verhuurder. Maar als een huurder woonzekerheid heeft voor een iets langere termijn van zes of negen jaar of hij heeft een huurcontract voor het leven, is de situatie anders. Sommige isolatiewerken betalen zich op twee jaar terug: bij een negenjarig contract kan de huurder dan nog zeven jaar 'winst' maken. Er is wel het akkoord van de verhuurder nodig, want het gaat vaak om ingrijpende werken. Meestal is de situatie gemengd:



de verhuurder voert bepaalde werken uit en de huurder betaalt een stuk mee. Dat moet dan wel op papier tussen de drie partijen: de lokale entiteit, huurder en verhuurder. Als de huurder mee betaalt, dan stellen wij toch voorwaarden: dat de huurprijs niet wordt verhoogd, dat het contract verlengd wordt als de huurder dat vraagt of dat de woning via een sociaal verhuurkantoor (svk) wordt verhuurd. Dat is een organisatie die op de private huurmarkt woningen huurt, die opkapt als dit nodig is en dan aan socialere voorwaarden doorverhuurt aan mensen die het anders op de private huurmarkt moeilijk hebben.

Huurdersblad: Je hebt het over 'lokale entiteit' Wat moet ik mij daar precies bij voorstellen?

Isabel Haest: Je vraagt die lening niet rechtstreeks bij ons aan. Dat gebeurt via een 'lokale entiteit'. Dat kan een ocmw zijn, een svk, een autonoom gemeentebedrijf of een vzw, zoals Regent in Gent. De burger sluit dan een overeenkomst met die lokale entiteit waarin hij zich engageert tot de terugbetaling van de lening. Die lokale entiteit kan ook optreden als een esco, dat staat voor Energy Service Company, bedoeld voor mensen met een minder hoog inkomen, onze doelgroep. Die hebben het grootste belang bij een deftig geïsoleerd huis. Die mensen worden intensief begeleid: van het aanvragen van de lening tot het zoeken naar een aannemer, het opvolgen van de werken en administratieve hulp bij het veranderen van energieleverancier. Als je alle premies samen legt en dat combineert met het belastingvoordeel, dan is dakisolatie bijvoorbeeld zo goed als gratis. Het is dus pure winst, niet alleen sociaal maar ook ecologisch.

Vlaanderen vs. Wallonië

Huurdersblad: Zijn er verschillen merkbaar in de verschillende landsgedeelten?

Isabel Haest: Toch wel. Vlaanderen heeft al een lange weg afgelegd als het op energiebesparing aankomt. De federale FRGE-leningen zijn een mooi sluitstuk op de Vlaamse energiescans, energiesnoeiers en het energieprestatiecertificaat. De samenwerking met het Vlaamse gewest wordt ook versterkt: wij hebben de indruk dat langzaam de neuzen in dezelfde richting staan. Ook met Brussel en Wallonië wordt er stilletjes aan aan een gezamenlijke weg getimmerd. Tot nu toe werd dit een beetje verhinderd doordat ze daar een eigen systeem van goedkope leningen hadden opgestart, waardoor we in een soort van concurrentiesituatie verzeild waren geraakt. Dat is natuurlijk absurd en zeker geen goede zaak voor de mensen of het milieu. Ik vermoed dat hier vooral politieke motieven speelden. Maar zoals gezegd, er is beterschap op komst.

Alle woningen in Vlaanderen energiezuinig in 2020

Ook de Vlaamse overheid blijft niet stilzitten. Over tien jaar moeten alle woningen over dakisolatie beschikken, moet er overal dubbel hoogrendementsglas zitten en moeten alle verouderde verwarmingsketels vervangen zijn door een exemplaar met een hoog rendement. Het energierenovatieprogramma 2020 is een ambitieus plan. Ook sociale huisvestingsmaatschappijen krijgen informatie over energiebesparende maatregelen. Het Huurdersblad zocht Geert Flipts van het Vlaams Energieagentschap op voor de nodige tekst en uitleg.

Huurdersblad: Een goede middag. Wat is er zo magisch aan het jaar 2020?

Geert Flipts: Met het Pact 2020 wil men van Vlaanderen een topregio maken op zowel economisch, sociaal als ecologisch vlak. Dat bevat allerlei doelstellingen met concrete streefcijfers. En je weet ook dat het huidige Vlaamse woningpark over het algemeen maar middelmatig tot zelfs slecht geïsoleerd is en vaak niet is aangepast aan de levensstijl van de volgende generaties. Om nu al energieverspilling tegen te gaan, schuiven wij drie maatregelen naar voren die samen tot 30 % op het verbruik moeten besparen: overal dakisolatie, dubbel glas en een verwarmingsketel met hoog rendement. Warmte stijgt en gaat via het dak verloren. Dak- of zolderisolatie houdt dat tegen. Je oude ketel vervangen door een nieuwe met een rendement van minstens 90 % is niet zo ingrijpend. Je hebt geen nieuwe radiatoren nodig. Soms zijn er wel werken in de schoorsteen nodig.

Huurdersblad: Ja, dat kan ik bevestigen. Het overkwam mij zeven jaar geleden ook. De vorige bewoner had een hoge rendementsketel geplaatst. Er gaat dan zodanig weinig warmte verloren dat het plots koud wordt in de schoorsteen, met condensatie en vochtproblemen als gevolg. Wij hebben toen een flexibele buis in de schoorsteen moeten installeren.

Geert Flipts: Voilà. En je moet niet wachten tot je oude ketel volledig versleten is. Het is zoals de aankoop van een nieuwe wagen. Dat stel je ook niet uit tot je oude wagen compleet versleten is en niet meer rijdt. Dubbel glas zorgt voor het grootste gevoel van comfort. Doordat het niet meer door de ramen tocht, heb je veel sneller het gevoel dat het warm is. Dat is natuurlijk niet alleen een duurdere maar ook zwaardere ingreep. Meestal moet je nadien dan nog een stukadoor of een timmerman laten komen. Hoe dan ook, er is nog veel werk aan de winkel. Nog één miljoen woningen beschikken niet over een van deze drie zaken. En dat willen wij nu aanpakken.





Huurdersblad: En hoe schik je dat te doen?

Geert Flipts: Op korte termijn door allerlei premies ter beschikking te stellen. Zo hebben wij vorig jaar zwaar gefocust op dakisolatie. Dat heeft zijn vruchten afgeworpen. In 2007 waren er zo'n 8.000 aanvragen voor een dakisolatiepremie, in 2008 was dat al opgelopen tot 19.000. In 2009, toen de overheid nog eens een extra bedrag van 500 euro wegaf, zagen wij maar liefst 40.000 daken geïsoleerd. En op middellange termijn zal het iets dwingender worden. Op een gegeven moment moet

je mensen kunnen verplichten om bijvoorbeeld elektrische verwarming te vervangen.

'Hoe meer daken er geïsoleerd zijn, hoe moeilijker het wordt om de daken die nog niet geïsoleerd zijn, ook te bereiken.'

Huurdersblad: Tot hoelang nog gaan mensen gebruik kunnen maken van die premies?

Geert Flipts: Het is niet de bedoeling dat de werken worden uitgesteld omdat men over tien jaar nog steeds van die premie kan genieten. Neen, wij willen nu resultaten! De premies doven binnen twee tot vier jaar uit. Op www.energiesparen.be kan je, door het invullen van je postnummer, weten welke premies je allemaal kunt aanvragen. Want soms geeft de stad of provincie nog aanvullende premies. Op die website kan je trouwens ook berekenen op welke termijn je de investeringen kunt terugverdienen. Door de verschillende premies voor dakisolatie kan dat bijvoorbeeld op twee jaar tijd. En daarna geniet je van een levenslange winst.

Ook voor de huurder?

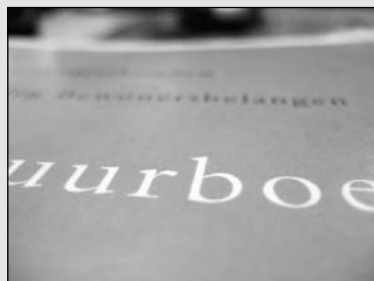
Geert Flipts: Je weet ook wel dat de verhuurder geen rechtstreeks voordeel heeft bij energiezuinige investeringen in zijn huurwoning. Maar hij kan wel van de premie genieten en tot 40 % van de kosten recupereren door dat in te brengen in zijn belastingen. Bovendien ontvangt hij ook nog eens 500 euro van de Vlaamse overheid. Dus zeker voor dakisolatie kan de verhuurder zich niet meer wegsteken achter de te hoge kosten. Maar als die woning via een svk wordt verhuurd, dan is er een premie van 100 % voor dakisolatie, dubbel glas of nieuwe ketel. Op voorwaarde dat de woning op andere vlakken in orde is qua sanitair en elektriciteit. Het is nu zaak om de verhuurder naar die sociale huurmarkt te lokken: hij is dan steeds zeker van de huurinkomsten en zijn pand verbeterd. Anderzijds vragen wij dan dat hij de huurprijs niet verhoogt nadat er werken zijn uitgevoerd. Voor de huurder betekent het een lagere energiefactuur. Een win-win-situatie dus.

Huurdersblad: Hoe kan de Vlaamse overheid voorkomen dat de verhuurder de huishuur verhoogt nadat hij isolerende werken heeft uitgevoerd?

Geert Flipts: Op dit moment is hier nog geen juridisch kader voor. Kijk, de verhuurder wil een maximaal rendement uit zijn huurwoning, de huurder daarentegen wil een maximaal wooncomfort. Die twee met elkaar verzoenen is de grote uitdaging! De private huurmarkt is nog steeds een vrije markt. Als je niet toelaat dat de verhuurder de huurprijs mag opslaan, riskeer je dat hij helemaal geen werken meer uitvoert. Het is een moeilijke discussie in hoeverre de Vlaamse overheid die markt mag of kan reguleren... Daarom concentreren wij ons ook op de sociale huurmarkt om een zo groot mogelijk opvangkanaal te creëren en om de onderkant van de verhuurmarkt naar ons toe te trekken door energiebesparende werken in svk-woningen 100 % te subsidiëren. De verhuurmarkt aanspreken is dan al niet zo evident, de situatie in appartementsgebouwen is een nog groter kluwen. Daar zit je niet alleen met eigenaars en huurders maar ook met gedwongen mede-eigendom. De bewoner op de gelijkvloerse verdieping heeft geen rechtstreeks voordeel bij dakisolatie maar moet meestal wel meebetalen. Daar willen wij ons in de toekomst op toespitsen. En om te eindigen, het Vlaams Energieagentschap heeft een handige brochure uitgegeven over de verschillende premies. Je kan die gratis bestellen via www.energiesparen.be of via het gratis nummer 1700.

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

In 2002 verscheen de eerste editie van het Nieuwe Huurboek. Aangezien het huurrecht een recht is dat blijft veranderen, 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. Geen boek om te lezen maar om te verslinden! 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 + 5,70 verzendingskosten (samen € 32,70)
- leden: enkel het addendum: € 8 + 3 verzendingskosten (samen € 11)
- niet-leden: Huurboek + addendum: € 33 + 5,70 verzendingskosten (samen € 38,70)
- niet-leden: enkel het addendum: € 9,25 + 3 verzendingskosten (samen € 12,25)

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	152.20
2010	152.75	153.49	153.78									

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	126.24
2010	126.69	127.31	127.55									

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	106.19	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	110.96
2010	111.36	111.90	112.11									

HUURDERSorganisaties

Huurdersbond Oost-Vlaanderen v.z.w.

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

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

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 (Sociaal Huis, Gentseseenweg 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 elke eerste, derde en vijfde woensdag tussen 17 en 19 u en de tussentijdse weken op vrijdag van 13.30 tot 15.30 u (Kluizestraat 37) Lier elke eerste, derde en vijfde maandag tussen 13 en 15 u, elke tweede en vierde maandag tussen 18 en 19.30 u (Wollemarkt 34) Mechelen elke woensdag tussen 10.30 en 12 u (Tisseltsesteenweg 27 – lokale OCMW) Willebroek elke tweede maandag van 13.30 tot 16 u (Kwakkelenberg 1 – afspraak op 015/30.99.99). Enkel voor inwoners van Duffel Duffel
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 zonder afspraak en elke namiddag op afspraak (woensdag hele dag toe), wel 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 €, inclusief het Huurdersblad. Het kantoor is op woensdagvoormiddag gesloten.

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: 's woensdags van 10 tot 12 u (Zuidstraat 15) Roeselare elke donderdag van 14.30 tot 17.30 in dienstencentrum Hofland, Dikkebusseweg 15 (vrij spreekuur) Ieper 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.

Steunpunt Oostende

Adres	Hospitaalstraat 35 bus 3, 8400 Oostende – tel.: 059/40.25.12 – fax: 059/40.25.13
Spreekuren	Zonder afspraak dinsdag tussen 14 en 16.30 u en donderdag tussen 15 en 19.30 u. Op afspraak vrijdag van 13 tot 16 u
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 Vilvoorde elke tweede en vierde woensdag van de maand tussen 13.30 en 16 u, (Leuvensestraat 117 - tel: 02/255.46.52), telkens na afspraak 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 (Kazerneleaan 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-omniostatuu: 50 % op bovenstaande bedragen.

Huuradvies Brussel

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