

P802005

Drukwerk tegen  
verlaagde taks

Afgiftkantoor  
Antwerpen X

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

# HUURDERSblad

Het Huurdersblad nummer 200 • September - Oktober 2010 verschijnt tweemaandelijks • V.U. Filip Tollenaere - Grondwetlaan 56b - 9040 Sint-Amandsberg



## INHOUD

### PAGINA 6

De prehistorie van het Huurdersblad

### PAGINA 8

Interview met voormalig minister voor wonen Norbert De Batselier

### PAGINA 10

Is een Vlaamse private huurwet beter voor de huurder?

### PAGINA 14

Oproep aan de Limburgse 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](http://www.huurdersbond.be)  
[huurdersblad@huurdersbond.be](mailto:huurdersblad@huurdersbond.be)

Blazen deze maand tweehonderd  
kaarsjes uit: Filip Tollenaere  
en Ria Van Assche.

De tekeningen zijn van Tom.  
Tekening vooraan is van Lukas

Van dit feestnummer Huurdersblad  
verschijnen er maar liefst meer dan  
17.000 exemplaren.

## Voorpagina:

Tekening van Lukas: de mogelijke  
regionalisering van de woninghuurwet



# Nummer 200

Op zondag 13 juni van dit jaar, een jaar vroeger dan voorzien, trokken wij met zijn allen opnieuw naar het stemhokje. De uitslag zorgde voor een politieke aardverschuiving en katapulteerde de N-VA tot grootste politieke partij in Vlaanderen. Wordt de kans dat er een staatshervorming komt, hiermee groter? Wij zullen het zien. Wordt de woninghuurwet dan ook geregionaliseerd en een Vlaamse bevoegdheid zoals twee jaar geleden al door de regering werd overeengekomen? Door politieke perikelen is dat evenwel nooit gestemd geraakt. Maar zou het nu wel of geen goede zaak zijn mocht die private huurwet inderdaad Vlaams worden, los van politieke keuzes en inkleuringen? Het Huurdersblad vroeg het aan Bernard Hubeau, momenteel werkzaam aan de Antwerpse universiteit maar enkele jaren geleden ook nog Vlaams ombudsman. Hij pleitte daar acht jaar geleden al voor. Bernard Hubeau is trouwens een van de eerste medewerkers van het Huurdersblad, dat nu al aan zijn tweehonderdste nummer toe is. Een echte mijlpaal die wij niet zonder extra aandacht voorbij kunnen laten gaan.

Wat we wel zien, is dat de Vlaamse overheid toch meer en meer focust op de kwaliteit en de veiligheid van de huurwoning. Dikwijls is dat ook ingegeven door milieubewuste keuzes. Als de verhuurder verplicht wordt de oude verwarmingsketel aan een keuring te onderwerpen en als dit nodig is, aan te passen of zelfs volledig te vervangen, weet de huurder niet alleen of hij te maken heeft met een verouderde of zelfs onveilige installatie maar ook of hij energiezuinig zal kunnen stoken. En dat is niet alleen goed voor zijn portemonnee maar ook voor het milieu. Gevaar is dan wel dat de verhuurder de huurprijs zal proberen verhogen. Daar is de huurder dan ook niet echt mee gebaat. Zal een Vlaamse huurwet dan ook durven raken aan de vrije totstandkoming van de huurprijs...? Deze zomer kondigde Vlaams minister voor wonen, Freya Van den Bossche, aan dat de minimale kwaliteitsvereisten van de Vlaamse Wooncode in elk geval zullen worden aangevuld met energienormen. Nu wordt de woning onder meer gecontroleerd op sanitair, verwarmingsmogelijkheden, de veiligheid van de gas- en elektrische installaties en op de stabiliteit van het gebouw. Maar er wordt niet nagegaan of er bijvoorbeeld dakisolatie of dubbel glas is. Binnenkort worden geleidelijk aan energienormen ingevoerd. Dat past in het plan van de Vlaamse overheid om alle woningen tegen 2020 energiezuinig te maken.

Ook nieuw is dat voortaan het te huur stellen op zich van slechte woningen strafbaar zal worden. Vandaag is enkel het verhuren van een slechte woning strafbaar. En dat is toch een belangrijk verschil. De overheid kan nu pas ingrijpen als er eerst een huurder in de woning zit en er dus al een huurcontract loopt. Maar dat leidt soms tot de verplichte verhuizing van de huurder en tot onmenselijke toestanden. Dit wil men nu voorkomen. Binnenkort zal de eigenaar kunnen worden bestraft vanaf het moment dat hij een slechte woning op de huurmarkt aanbiedt. De overheid kan dus al ingrijpen vanaf het moment dat er een advertentie verschijnt of een bordje 'te huur' wordt geplaatst.

Met deze nieuwe maatregelen, die wij in een van onze volgende nummers uitvoeriger zullen behandelen, maakt de Vlaamse overheid komaf met enkele leemtes en struikelblokken in de Vlaamse Wooncode. Die Vlaamse Wooncode kan worden beschouwd als de grondwet voor het woonbeleid in Vlaanderen. De eerste aanzet van die wooncode gebeurde trouwens in 1994, onder impuls van voormalig Vlaams minister van huisvesting, Norbert De Batselier. Wij lieten hem toen al aan het woord in het Huurdersblad. Naar aanleiding van dit tweehonderdste nummer vonden wij het een goed idee nog eens met hem terug te kijken op hoe het toen was.

Ja beste lezer, je merkt het. Wij zijn aan ons tweehonderdste nummer toe. De medewerkers van het eerste nummer vertellen ons met plezier hoe het er vroeger aan toe ging. Ook vroegen wij onze vroegere huistekenaar Lukas om voor dit nummer nog eens een tekening voor de voorpagina te maken. Hij deed dit van Huurdersblad 28 (juni 1987) tot en met nummer 59 (juni 1991). En wij willen natuurlijk ook nog al onze lezers van heel die periode van dertig jaar bedanken. Zonder lezers kan er immers geen sprake zijn van een tijdschrift. Wij wensen je in elk geval nog veel leesplezier voor de komende tweehonderd nummers toe en hopen de huurder nog langer te informeren over het reilen en zeilen van de huur- en huisvestingswereld.

Hou 15 november in de gaten, dan mag je je aan het nieuwe  
Huurdersblad (nummer 201 al!) verwachten.

# De opzegging van de verhuurder voor eigen bewoning vs. tegen het einde van de negen jaar

Hoeksteen van de woninghuurwet is de negenjarige duur van het huurcontract voor een woning die de huurder tot zijn hoofdverblijfplaats bestemt. Zo beschikt de huurder over een relatief grote woonzekerheid en kan de verhuurder hem niet zomaar buitenzetten wanneer de huurder opmerkingen maakt over mogelijke mankementen in de woning. Ook de huurprijs mag tijdens die negen jaar niet zomaar lukraak worden verhoogd. Een uitzondering op deze algemene regel van negen jaar is het kortlopende huurcontract van maximum drie jaar.

De huurder is evenwel niet verplicht om ergens negen jaar te blijven wonen. Hij beschikt over specifieke opzeggingsmogelijkheden die nauwgezet door de huurwet worden beschreven. Ook de verhuurder kan zijn woning niet worden 'ontnomen' voor de volle negen jaar. Omstandigheden kunnen hem nopen toch eerder opnieuw gebruik te willen maken van zijn eigendom. Ook hij kan het huurcontract opzeggen en moet daarvoor telkens een opzeggingsstermijn van zes maanden in acht nemen. Het spreekt voor zich dat hij het negenjarig huurcontract kan opzeggen tegen het verstrijken van de negen jaar. Een andere mogelijkheid is als hij van plan is om grote verbouwingswerken in de huurwoning uit te voeren: dan kan hij het contract om de drie jaar opzeggen. Ook kan hij het om de drie jaar opzeggen zonder hiervoor een specifieke reden of motief te hebben. De huurder heeft dan wel recht op een schadevergoeding van negen of zes maanden huishuur als de verhuurder het contract ongemotiveerd opzegt tegen het derde of het zesde jaar.

Maar de meest verregaande mogelijkheid van de verhuurder is de opzegging te allen tijde voor eigen gebruik of voor familieleden tot en met de derde graad. Hier hoeft hij geen periode van drie jaar af te wachten. Voorwaarde is wel dat hij binnen het jaar na het verstrijken van de opzegging de woning ononderbroken twee jaar bewoont. Is dat niet het geval, dan heeft de huurder recht op een schadevergoeding van maar liefst anderhalf jaar huishuur.

Met dat hoog bedrag wilde men vermijden dat de verhuurder deze opzegging als schijnmotief zou misbruiken om de huurder op een gemakkelijke manier uit de woning te krijgen. Tenzij de verhuurder omstandigheden kan invoeren die buiten zijn wil om zijn gebeurd. Stel dat hij zijn appartement opnieuw wil gaan betrekken en dat appartement is enkel via trappen bereikbaar. Tijdens zijn opzeggingsstermijn krijgt hij een auto-ongeluk waardoor hij absoluut geen trappen meer kan doen. Dat zijn dan buitengewone omstandigheden.

Maar het is niet omdat de verhuurder in zijn opzeggingsbrief schrijft dat hij de woning zelf zal gaan bewonen, dat er automatisch sprake is van een opzegging voor eigen bewoning. Dat blijkt uit het volgende vonnis van de vrederechter van het eerste kanton van Gent.

Een huurder beschikt vanaf 1 april 1998 over een negenjarig huurcontract. Op 8 september 2006 stuurt zijn verhuurster hem een aangetekende brief waarin ze hem eraan herinnert dat het contract eindigt op 31 maart 2007. Ze dringt er bij de huurder op aan het appartement tegen dan zeker vrij te maken omdat ze er zelf wil komen wonen. Nadat de huurder het huurappartement heeft verlaten, trekt de verhuurster er inderdaad in. Maar ze blijft daar geen twee jaar wonen: na een jaar is ze al weg. De huurder komt dit te weten en vraagt prompt een schadevergoeding van achttien maanden huur omdat de verhuurster het opzeggingsmotief voor eigen gebruik niet volledig heeft uitgevoerd. In plaats van de vereiste twee jaar heeft ze het appartement slechts een jaar bewoond. Ze kan ook geen buitengewone omstandigheden invoeren. De verhuurster is het hier niet mee eens waarop de huurder naar de vrederechter stapt.

De vrederechter oordeelt echter dat de verhuurster hier het huurcontract heeft opgezegd tegen het einde van de negen jaar. Want het huurcontract van negen jaar eindigt niet van rechtswege. Het neemt slechts een einde als de verhuurder dat zes maanden op voorhand opzegt. Is dat niet het geval, dan wordt het telkens met een periode van drie jaar verlengd. Om dat tegen te gaan, moet de verhuurder het tegen het einde van de negen jaar opzeggen.

Meer uitleg had de verhuurster niet moeten geven om het contract tegen het einde van de negen jaar op te zeggen. Ze heeft dit hier nu wel gedaan, met name dat ze toch graag had gezien dat de huurder het appartement tijdig zou verlaten omdat ze er zelf ging gaan wonen. En dat heeft ze ook gedaan: gedurende een jaar. Maar dat betekent niet dat het gaat om een opzegging voor eigen bewoning die te allen tijde kan, aldus de vrederechter. En dus hoefde de verhuurster er geen ononderbroken twee jaar te blijven wonen. De huurder heeft geen recht op die schadevergoeding omdat dit bij een opzegging tegen het einde van de negen jaar niet moet.

*Vrederechter eerste kanton Gent, 14 juni 2010*



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

Al jarenlang bezoeken elke maand duizenden huurders de spreekuren van de verschillende Vlaamse huurdersbonden, elk met hun eigen vragen en problemen die ze hopen beantwoord of opgelost te zien. Dat de stap naar de huurdersbond echt de moeite loont, mag blijken uit de volgende, uit het werkelijke huurdersleven gehaalde verhalen.

## Verlenging wegens buitengewone omstandigheden tijdens verkoop

Huurster Lies is zich momenteel een nieuwbouw aan het zetten. Binnen een tiental maanden zal haar nieuwe woning instapklaar zijn, hebben ze haar plechtig beloofd. Maar de verhuurder gooit roet in het eten. Hij zegt haar huurcontract rechtsgeldig op. Binnen zes maanden moet ze haar huurappartementje verlaten. Verbouwereerd vraagt ze de verhuurder uitleg. Omdat ik het appartement ga verkopen, laat hij haar weten, en dat verloopt vlotter als er geen huurder in zit of als het huurcontract al is opgezegd. Normaal gezien is het te koop stellen geen geldig opzeggingsmotief voor de verhuurder, maar Lies heeft pech dat haar negenjarig contract net ten einde loopt. Het komt Lies wel superslecht uit want haar contract eindigt nu op het moment waarop ze haar nieuwe woning nog niet in kan. Amper een maand later staat de verhuurder fier op haar stoep: het appartement is verkocht! Het compromis is ondertekend.

Lies moet drie maanden zien te overbruggen en heeft dus een verlenging wegens buitengewone omstandigheden nodig want twee keer verhuizen op drie maanden tijd is niet te doen. Die verlenging moet worden aangevraagd ten minste één maand voor het verstrijken van de opzegging, maar zolang wil ze niet wachten.

Ze wil nu al zekerheid. Maar aan wie moet ze de verlenging dan vragen? In principe kan ze de aanvraag onmiddellijk doen en die enkel richten tot de huidige eigenaar, omdat de notariële akte nog niet verleden is en de koper nog geen eigenaar is. Maar als de huidige eigenaar dit toestaat terwijl de nieuwe eigenaar van niets weet, zal die natuurlijk niet al te tevreden zijn. En wanneer de huidige eigenaar een verlenging weigert, moet Lies naar de vrederechter en betreft ze er de nieuwe eigenaar ook best bij. Het verstandigste is zowel de huidige als de nieuwe eigenaar erbij betrekken. Wanneer de verlenging dan wordt toegestaan, wordt dit best opgenomen in de notariële akte. Voor de verkoper speelt het geen rol meer wanneer ze het appartement precies verlaat. En de koper gaat meteen akkoord. Hij kan zijn huidige woning ook pas verlaten als de nieuwe woning van Lies klaar zal zijn. Eind goed al goed!

## Inbreng van de huurprijs in de personenbelasting

Tom werkt graag van thuis uit. Een jaar geleden heeft hij hiervoor een ruime woning gehuurd omdat hij er een kantoor, met computer en al, wil inrichten. Hij heeft ook een deel van de huishuur als fiscale aftrekpost ingebracht. En nu krijgt Tom een boze brief van de verhuurder die bijna 1.000 euro extra belastingen moet ophoesten. Hij eist die terug van onze onfortuinlijke huurder. Tom begrijpt er niets van. *Wat heb ik hier nou mee te maken?* Het contract zegt dat het de huurder verboden is om handel te drijven in de woning. En dat betekent ook dat het verboden is om de huurgelden geheel of gedeeltelijk als beroepskost in te brengen in de aangifte van de personenbelasting. Tom had dat dus niet mogen doen. Nu wordt de verhuurder belast op zijn werkelijke huurinkomsten en niet op basis van het kadastraal inkomen, dat een stuk lager ligt. In welke mate de verhuurder wordt belast, hangt inderdaad grotendeels af van de bewoner. Als de huurder de woning enkel gebruikt als bewoning, wordt de verhuurder belast op het kadastraal inkomen. Dat is een fictief inkomen dat veel lager is dan de werkelijke huurinkomsten. Hij betaalt dan gewoon de onroerende voorheffing. Maar als de huurder een deel van de huurprijs als onkosten inbrengt in zijn belastingen, wordt hij verondersteld daar niet alleen te wonen maar ook te werken. En dan wordt de verhuurder belast op de werkelijke huurinkomsten, die veel hoger zijn.

*De huurder mag de bestemming van de woning niet wijzigen. Als het contract zegt dat de huurder er geen handel mag drijven, mag hij de huishuur ook niet inbrengen als fiscale aftrekpost.*

De verhuurder kan inderdaad de hogere belasting verhalen op de huurder. Meer nog, hij zou zelfs naar de vrederechter kunnen stappen om de ontbinding van het contract te vragen omdat onze



huurder de bestemming van loutere bewoning niet heeft nageleefd. Maar Tom is nu gewaarschuwd en heeft zijn lesje wel geleerd. Hij belooft het nooit meer te doen, waarop de verhuurder hem belooft met rust te laten.

## Eindelijk een sociale woning...

Ruben huurt al anderhalf jaar de benedenverdieping van een rijwoning in het centrum van de stad. Boven woont de verhuurder. Niet echt een ideale situatie, de verhuurder die altijd kan zien of horen wanneer Ruben 's nachts thuiskomt en wie er op bezoek is, maar de huurprijs maakt veel goed. En eigenlijk heeft hij nu niet zoveel last van de verhuurder. Maar nu, na jaren op de wachtlijst te hebben gestaan, krijgt hij eindelijk een sociale huurwoning aangeboden die hij echt niet kan weigeren. Hij wil dus verhuizen en schrijft zelf een opzeggingsbriefje dat hij persoonlijk aan de verhuurder wil overhandigen omdat die per slot van rekening boven hem woont. Als die een dubbel van de opzeggingsbrief 'voor ontvangst' aftekent, is dat hetzelfde als maar veel goedkoper dan een aangetekende brief. Maar de verhuurder weigert de brief voor ontvangst te tekenen. De brief dan maar gewoon afgeven, of onder de deur schuiven, zou kunnen omdat de huurwet niet zegt in welke vorm de opzegging moet worden gegeven. Zelfs een mondelinge opzegging is mogelijk. Probleem is dan wel dat als de verhuurder later de opzegging ontkent, je niet kunt bewijzen dat je wel degelijk hebt opgezegd. Als je de opzegging daarentegen aangetekend verstuurt, heb je wel altijd een bewijs in handen. De verhuurder beweert de brief niet voor ontvangst te willen tekenen omdat er niet instaat wanneer Ruben daadwerkelijk zal verhuizen, dus wanneer de opzegging verstrijkt.

Maar kan Ruben zijn contract wel opzeggen? Het is er een van één jaar waarvan de duur ondertussen verstreken is. Als er niet wordt opgezegd ten minste drie maanden voor het einde van het contract, wordt het contract automatisch verlengd met nog eens een jaar, zo staat er te lezen. Als dat klopt, dan zit Ruben nog eens voor een jaar vast en kan hij het inderdaad niet opzeggen! Maar de huurwet zegt dat een kortlopend contract enkel met nog eens een jaar kan worden verlengd als de verhuurder het eerst opzegt waarop dan een nieuw schriftelijk kortlopend contract wordt gesloten aan dezelfde voorwaarden. Is dat niet het geval, dan wordt het oorspronkelijke contract automatisch omgezet in een contract van negen jaar. In dit geval kan Ruben het contract wel opzeggen. Maar 100 % zeker is dat niet. Er zijn specialisten die in hun gespecialiseerde boeken een dergelijke clausule wel aanvaarden: dat het contract dan nog eens met dezelfde duur wordt verlengd. Want als het in het contract staat neergeschreven, dan gaat het ook om schriftelijke verlenging, is de redenering. Als Ruben dus opnieuw een contract van een jaar heeft, zit hij met een probleem. Want dat kan je normaal gezien tijdens de duur ervan niet opzeggen. Terwijl hij wel zo snel mogelijk wil en moet verhuizen. In dat geval zit er niets anders op dan zelf op zoek te gaan naar een nieuwe huurder en hopen dat er bij zijn vertrek inderdaad een nieuwe huurder is. Of het contract te verbreken.

Maar andere specialisten volgen dit standpunt niet en zeggen dat het eerste contract dan wordt omgezet in een contract van

negen jaar. Dat wordt niet door de verhuurder betwist. Ruben kan het dus wel opzeggen maar moet een opzeggingstermijn van drie maanden respecteren en een schadevergoeding van twee maanden huishuur betalen omdat hij het contract in het tweede jaar opzegt. Dat is jammer genoeg altijd zo. Binnen de maand moet je dan naar de nieuwe sociale woning, maar je moet zelf je plan trekken om van het huidige huurcontract af te zien geraken. Vaak gaat dit dan gepaard met enkele maanden dubbele huishuur, wat voor veel mensen die in aanmerking komen voor een sociale woning, geen pretje is. Hopelijk wordt dit, als de private huurwet ooit Vlaams wordt, beter op elkaar afgestemd. Dit terzijde. Hopelijk is Ruben zijn contract niet geregistreerd. Dan heeft de verhuurder daar geen recht op. Ruben gaat dus best zo snel mogelijk bij het registratiekantoor na of de verhuurder het contract heeft laten registreren. Hopelijk kunnen ze hem daar antwoorden. Want in het verleden verliep dat niet altijd van een leien dakje. Maar ze hebben hem daar wel goed nieuws te vertellen: het contract blijkt niet geregistreerd.

Met een gerust hart zegt hij het contract nu – deze keer aangetekend – op tegen het einde van de maand. De verhuurder zegt nu dat hij het ondertussen wel heeft laten registreren, drie dagen nadat hij de brief had ontvangen. Maar dat telt niet: het contract moet vóór de opzeggingsbrief zijn geregistreerd. Ruben heeft de wet aan zijn kant. De verhuurder lijkt zich hierbij neer te leggen en vertelt dat onze huurder de waarborg zal terugkrijgen. Dat gaat hier nog goed aflopen, denkt Ruben. Maar enkele dagen later krijgt hij een telefoontje van de dochter van de verhuurder. Zij gaat trouwen en heeft het geld van de waarborg nodig om haar uitzet te kopen. Ruben zit met de handen in het haar. Want hij durft niet meteen naar de rechter stappen om de waarborg te recupereren, want daar kan de discussie of het een kortlopend of negenjarig contract is, nog altijd losbarsten. De verhuurder heeft dit nooit zo beweerd, maar het zou nog altijd kunnen. Een dubbeltje op zijn kant dus.

## 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](http://www.huurdersbond.be)) halen. Voor de modelhuurcontracten klik je op 'modelhuurcontracten' en voor het overzicht huurwetgeving klik je op 'recente huurwetgeving/private huur'. Ging alles in het leven maar zo vanzelf!

# Het Huurdersblad bestaat dertig jaar: op zoek naar de medewerkers van toen

*Men kan nu eenmaal zijn rechten niet verdedigen zonder ze nauwkeurig te kennen. Wellicht zal de lezer dit nummer nogal zwaar vinden, wel ruim vier bladzijden zijn gewijd aan wetten en reglementeringen. Dat staat te lezen in het eerste Huurdersblad, dat in het najaar van 1980 verscheen. Een ander artikel probeert uit te leggen met hoeveel de huurprijs mag stijgen. De indexatie hangt af van het kadastraal inkomen van de woning. Er is een verschil tussen kleine en middelgrote huurwoningen en grote huurwoningen. De stijging hangt ook af van het aantal inwoners van de gemeente waar de huurwoning is gelegen en van de aanvangsdatum van het huurcontract. En uit Huurdersblad nummer 3: En wie beslist hoe de huurwet eruit ziet? Het parlement bestaat voornamelijk uit notarissen, advocaten en mensen die een band met het Algemeen Eigenaarsyndicaat hebben. 844.000 gezinnen huren een woning van een der 51.000 grote verhuurders. Er zijn meer huurders dan verhuurders en toch hebben de huurders geen parlementaire meerderheid. Vandaar dat een nieuwe definitieve huurwet, vooraleer hij wordt gestemd, ook buiten het parlement moet worden besproken.*

In de afgelopen dertig jaar en tweehonderd nummers verder is het Huurdersblad meegegaan met zijn tijd. Toch streven wij nog steeds hetzelfde na: het wil in de eerste plaats nog steeds een tijdschrift voor en van huurders zijn. Naar aanleiding van dit feestnummer zochten wij Marc David en Bernard Hubeau op. Zij werkten mee aan de eerste Huurdersbladen.

## De Mobiele Huurbrigade

**Huurdersblad: Een goede morgen. Hoe is het Huurdersblad er eigenlijk gekomen?**

**Marc David:** Voor mij is alles begonnen met de actie sos Neefsteeg, een Antwerps straatje met arbeidershuisjes dat eind jaren zeventig door een projectontwikkelaar volledig was opgekocht. Die wilde alles afbreken en vervangen door trendy appartementen. Alle



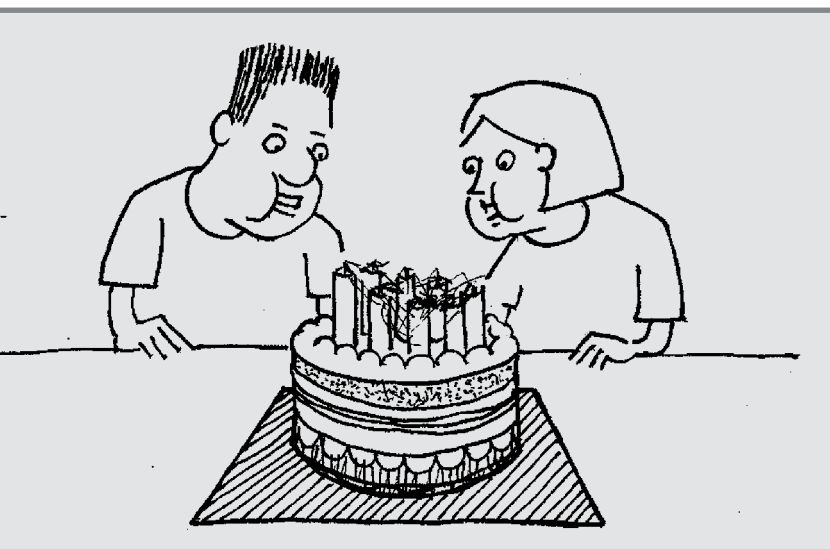
Marc David

huurders moesten weg en werden gewoon aan hun lot overgelaten. Met een paar vrienden en kennissen zijn wij ernaartoe getrokken en hebben wij een vrij uitgebreide actiegroep kunnen samenstellen. De Antwerpse wetswinkel zorgde voor de juridische achtergrond. Ik had voldoende grafische ervaring om affiches te maken. En er waren ook mensen uit diverse linkse politieke partijen. Uiteindelijk zijn wij in ons opzet geslaagd. Na vier jaar is die projectontwikkelaar moeten afdruipten en kon iedereen blijven wonen. Heel die geschiedenis heeft ons wel duidelijk gemaakt hoe onrechtvaardig de huurwet in elkaar stak. Zolang die niet verbeterde, zouden er wellicht nog tientallen van soortgelijke situaties blijven bestaan. Ook de wetswinkels in Gent en Brussel hielpen de huurders in dergelijke 'stadstrijdsituaties'.

**Bernard Hubeau:** Ik ben in 1971 bij de wetswinkel begonnen. Die gaf over verschillende zaken juridisch advies, maar al gauw bleek dat 40 % van de vragen over huur ging. Vandaar dat wij in Antwerpen met de Mobiele Huurbrigade zijn begonnen, die specifiek rond huur advies begon te geven. Daarnaast bleef de wetswinkel bestaan die advies bleef geven over de schuldproblematiek, sociaal recht en echtscheiding...

**Huurdersblad: Bij de wetswinkel in Gent zag je een gelijklopende tendens, daar werd de Werkgroep Huur opgericht.**

**Bernard Hubeau:** Het verschil is dat wij met de Mobiele Huurbrigade naar de mensen zelf gingen in buurthuizen en op Linkeroever zelfs in een café. De mensen van de wetswinkel, de wetswinkeliers, werden met stoomcursussen over de huurwet opgeleid tot huurbrigadier. En dat bleek een ware succesformule. De volgende stap was dan een huurdersbond met lidmaatschap. Als ledenorganisatie vertegenwoordig je de huurders en sta je sterker om hun belangen te verdedigen. In ruil voor dat lidgeld kregen de huurders later ook het Huurdersblad in de bus. Omdat wij de verschillende wijken in gingen, zoals Luchtbal of Linkeroever, begonnen ook sociale huurders af te komen. Dat was iets nieuws zodat wij ons ook in de sociale huurwetgeving moesten inwerken.



## Recht op wonen

Het is 1978 en het wetsontwerp Van Elslande ligt op de regeringstafel. Bedoeling is een nieuwe en definitieve huurwet goed te keuren. De vorige huurwet dateert nog van 1804 en is sedertdien nauwelijks veranderd, op enkele tijdelijke huurwetten na. Die wet is er dan ook naar. De verhouding tussen huurder en verhuurder is er typisch een van uitbuiting: de verhuurder heeft een nagenoeg onaantastbare macht over zijn eigendom en zijn huurders.

**Bernard Hubeau:** Enkele groeperingen en wetswinkels richtten de Initiatiefgroep Huurwetgeving op om druk uit te oefenen op het parlement om de huurwet ten goede te veranderen. Want de huurder kampte toen met heel wat rechtsonzekerheid. Het was vrij duidelijk dat met het wetsontwerp Van Elslande de positie van de huurder niet veel zou verbeteren. Integendeel: er werd komaf gemaakt met de geringe vooruitgang waarvoor de tijdelijke huurwetten hadden gezorgd. De beperkingen voor de verhuurder om het contract op te zeggen, worden gewoon afgeschaft en de huurprijzen worden opnieuw vrij. Het is ook in die tijd dat wij de definitie van het recht op wonen hebben uitgedacht die sindsdien, na al die jaren, grotendeels ongewijzigd is gebleven. Het recht op wonen is het recht te kunnen beschikken over een degelijke woning naar eigen keuze in een goede woonomgeving, tegen een betaalbare prijs, en er ongestoord te kunnen blijven zolang men dit wenst. Het wetsontwerp Van Elslande is een beetje uit het vizier geraakt met de val van de regering eind 1978. En dus bleven de jaarlijks terugkerende tijdelijke huurwetten. Die blokkeerden de huurprijs en verlengden de duur van de contracten nog eens met een jaar. Telkens besliste de regering pas op het einde van het jaar om de tijdelijke wet te verlengen.

**Huurdersblad:** *Huurders moesten tot eind december wachten om te weten of ze na 1 januari hun woning verder konden blijven bewonen?*

**Bernard Hubeau:** Inderdaad, maar dat was dan wel de gedroomde context om de huurwet op de agenda te zetten en te houden. In heel Antwerpen deelden wij elk jaar een blaadje uit met uitleg over de nieuwe tijdelijke wet en hoe de stijging van de huurprijs werd berekend en met onze adressen en spreekuren, en zo is het Huurdersblad er dan gekomen. In december 1983 kwam er dan de nieuwe huurwet Gol, naar de toenmalige minister van Justitie. Ook geen grote verbetering. Men wilde zo weinig mogelijk regelen. Alles werd overgelaten aan de contractvrijheid tussen huurder en verhuurder.

## Het eerste Huurdersblad

**Bernard Hubeau:** De Initiatiefgroep Huurwetgeving was zowel een denktank als actiegroep. Wij discussieerden over het recht op wonen en met onze affiches riepen wij op tot actie. En wij zijn toen ook begonnen met het Huurdersblad, dat toen nog onregelmatig, in krantenvorm, zou verschijnen. En dat zie je nu nog steeds in het Huurdersblad: die combinatie van juridische uitleg over de huurwet en het aanzetten tot acties om het recht van wonen te bewaken. Huurders namen ook hun Huurdersblad mee naar de spreekuren, als herkenning.



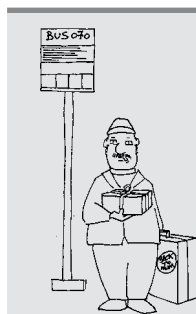
*Huurdersbladen over de jaren heen*

**Marc David:** De redactievergaderingen, die in Antwerpen en in Gent plaatsvonden, bestonden uit een vaste groep mensen uit Brussel, Antwerpen en Gent. De redactie gebeurde voornamelijk in Gent, het praktische werk in Antwerpen. Ik geloof dat de eerste nummers een oplage van tussen de 500 en 1.000 exemplaren hadden. Wij probeerden die in de krantenwinkels en op markten te verkopen, maar het grootste deel ging naar de abonnees. Om professionele redenen ben ik eind 1986 gestopt met aan het Huurdersblad mee te werken. Dat was voor mij ook het goede moment, want er zaten veranderingen aan te komen. Steeds meer stemmen gingen op om het formaat van het Huurdersblad te veranderen, van krantvorm naar tijdschrift. Een tijdje later is de invulling van het Huurdersblad van Antwerpen naar Gent verschoven.

**Huurdersblad:** *Had je toen al durven denken dat het Huurdersblad na dertig jaar nog altijd zou bestaan?*

**Marc David:** Ik ben wel aangenaam verrast. Veel van de zaken die wij toen met veel enthousiasme hebben opgestart, zijn een stille dood gestorven. Maar ik ben blij dat het Huurdersblad er nog altijd is, dat er nog altijd mensen zijn die de fakkel blijven dragen. Anderzijds gaat het om een problematiek die nog altijd evenveel mensen even erg raakt. Er is dus nog altijd behoefte aan het Huurdersblad en aan de werking van de huurdersbonden.

**Huurdersblad:** *Dank je wel en hopelijk kunnen wij er op zijn minst nog tweehonderd nummers bij doen.*



## ADRESWIJZIGING

Wanneer je verhuist en dus van adres verandert, laat dan niet na je nieuwe adres aan je plaatselijke huurdersbond door te geven. Bij je huurdersbond worden je gegevens bijgehouden, niet bij het Huurdersblad. Vermeld je lidnummer, je naam, je oude en je nieuwe adres. Alvast bedankt! De huurdersbonden.

# Hoe zwarte zondag van 1991 sociale huur op de politieke agenda plaatste

## Interview met Norbert De Batselier

Tot het begin van de jaren negentig van de vorige eeuw bestond er amper politieke interesse voor de sociale huur. Er werden nagenoeg geen nieuwe woningen meer gebouwd en de sector kampte met een grote schuldenlast. Dat veranderde toen Norbert De Batselier (SP-A) Vlaams minister voor huisvesting werd. Met hem werd de sociale huisvesting opnieuw op de politieke kaart gezet. Omdat het Huurdersblad dertig jaar bestaat, bekijken wij ook hoe het vijftien jaar geleden was gesteld met de sociale huur. Het Huurdersblad sprak trouwens toen ook al met minister De Batselier. Voor dit tweehonderdste nummer zoeken wij hem nog eens opnieuw op om terug te kijken op zijn ministerschap...

Hij begint meteen te vertellen. Zwarte zondag, zo genoemd naar de uitslag van de verkiezingen van 24 november 1991, heeft mij en nog andere progressieve politici wakker geschud. Hoe komt het toch dat de mensen zo mistevreden zijn en de politiek de rug toekeren? Wij hebben toen proberen nagaan wat de oorzaken konden zijn van die catastrofale uitslag. Bleek dat de problemen rond tewerkstelling, onaangepast onderwijs en de vele slechte woningen in de arbeiderswijken van de steden aan de basis lagen. Er waren niet voldoende goede woningen en die bleken bovendien dan nog eens te duur. Toen de nieuwe Vlaamse regering werd gevormd, heb ik mijn verantwoordelijkheid opgenomen. Als vice minister-president was ik daarnaast ook bevoegd voor leefmilieu en huisvesting, een ideale combinatie om de slechte huisvesting in de steden aan te pakken.

**Huurdersblad:** *Was het vijftien jaar geleden dan zo slecht gesteld met de sociale huur?*

**Norbert De Batselier:** Toen ik minister van huisvesting werd, wilde ik toch eens zien hoe de situatie voor de sociale huurder er in werkelijkheid uit zag. Ik heb toen sociale woonblokken in Ant-

werpen bezocht. Eerst werd me een modelappartement getoond dat volledig in orde stond. Maar ik heb toen aangedrongen om ook een ander appartement in het gebouw te bezoeken. Daar werd ik met de neus of de feiten gedrukt. Slaapkamers waar het langs het raam naar binnen regende omdat er overal spleten en kieren zaten. Toen ik eraan begon, trof ik inderdaad een puinhoop aan. Jarenlang was huisvesting stiefmoederlijk behandeld en kampte de sector met een grote schuldenlast. Nodeloos ingewikkelde reglementeringen die zelfs door de huisvestingsmaatschappijen, laat staan door de huurder, onvoldoende gekend waren ofwel niet werden toegepast. Een tekort aan woningen voor de minst welgestelden, zowel qua aanbod als kwaliteit, met ellenlange wachtlijsten tot gevolg. De lijdensweg voor nieuwe bouwprojecten door te lange en te ingewikkelde procedures... En tot slot premiestelsels waarvan de doelmatigheid kon worden betwijfeld omdat ze meestal veel te laat werden uitbetaald en veel te ingewikkeld waren. Kortom, er wachtte mij een hele stapel uitdagingen. Ik heb toen enkele zeer goede medewerkers gezocht. Natuurlijk was het onmogelijk om op zo een korte tijd alle problemen weg te werken, maar ik mag toch met enige trots zeggen dat wij de daarop volgende drie en een half jaar veel gerealiseerd hebben.

## Toewijzing van sociale woningen

**Huurdersblad:** *Kijk je met een tevreden terugblik terug op je ministerschap?*

**Norbert De Batselier:** Ik denk dat ik best wel wat heb verwezenlijkt. Ik heb me steeds ingezet voor de mensen die het zwakst stonden op de maatschappelijke ladder. Maar de sociale woningen gingen niet altijd naar hen. Een derde van de sociale huisvestingsmaatschappijen wees de sociale woning volgens de regels toe, maar bij een kwart was dat niet het geval en kwam het erop aan de juiste politicus te kennen. De rest van de maatschappijen konden wij niet controleren omdat ze hun gegevens onvolledig of zelfs helemaal niet bijhielden. Om dat tegen te gaan, heb ik eerst de controle op de toewijzingen verscherpt. Daarna heb ik een nieuw toewijzingssysteem uitgewerkt dat zowel objectief als afdwingbaar was. Toch was het belangrijk om te kunnen inspelen op noodgevallen. Dat nieuw toewijzingssysteem zat verwerkt in een nieuw sociaal huurbesluit met duidelijke voorangsregels voor wie recht had op een sociale woning. Dat stuitte aanvankelijk op verzet, ook bij mijn eigen politieke partij. Maar het vormde toch een aanzet om te controleren of sociale huurwoningen wel op de juiste manier werden toegewezen. Omdat er te weinig sociale woningen waren, heb ik een manier gezocht om er snel veel te kunnen bij bouwen. Samen met private organisaties werd Domus Flandria opgericht waardoor wij op korte termijn tienduizend sociale woningen konden bouwen. Omdat het snel moest gaan, ging het vaak om grootschalige projecten en appartementsgebouwen. Dat heeft later soms tot leefbaarheidsproblemen geleid. We moesten het immers hebben van projecten die al op papier stonden. Toch heb





ik ze kleinschaliger proberen maken dan oorspronkelijk voorzien. Ik ben nog steeds tevreden over wat wij toen bereikt hebben, maar mocht ik het opnieuw kunnen doen, dan zou ik meer kleinschaligere projecten inplanten.

## De huurdersbonden erkend

**Huurdersblad:** *Dank zij de erkenning en subsidiëring van de huurdersbonden van vijftien jaar geleden, heb ik me al die tijd kunnen inzetten voor de huurders.*

**Norbert De Batselier:** Inderdaad. Ik heb toen de huurdersbonden erkend en gesubsidieerd omdat die belangrijk waren en trouwens nog steeds zijn. Ik gaf hen enkele belangrijke opdrachten mee: juridisch advies geven aan huurders, het verspreiden van informatie en collectieve belangenbehartiging en een signaalfunctie voor de overheid omdat jullie de situatie van de huurder het best kennen. Mijn collega's deden daar soms smalend over, dat ik de huurdersbonden financieel hielp om mijn beleid kritisch in de gaten te houden. Voor mij is democratie nu eenmaal niet altijd kiezen voor de gemakkelijkste weg.

## Begin van de Vlaamse Wooncode

Iedereen vindt het normaal dat de overheid waakt over de kwaliteit van ons voedsel. Maar als het om de kwaliteit van de huurwoning gaat, ligt dat plots heel wat gevoeliger.

**Norbert De Batselier:** Uit een onderzoek van 1994 bleek dat er in Vlaanderen ongeveer 300.000 woningen van ronduit slechte kwaliteit waren. Huurwoningen scoorden slechter dan woningen bewoond door de eigenaar. Er waren dus dringend minimale kwaliteitsnormen nodig voor woningen op de private huurmarkt. Als overheid moesten wij hier zelf ook ingrijpen. Dat stuitte aanvankelijk op veel verzet. Nochtans vindt niemand het abnormaal dat de overheid de kwaliteit van het voedsel controleert. Maar raken aan iemands eigendom bleek nog altijd taboe. Toch heb ik doorgezet en een commissie van deskundigen opgericht om de Vlaamse Wooncode uit te werken met daarin de contouren van het Vlaamse woonbeleid. Die bevatte ook de kwaliteitsnormen voor de woningen en de sancties wanneer een huurwoning er niet aan voldoet. Jammer genoeg heb ik zelf de kroon niet op het werk kunnen zetten. Maar mijn opvolger, Leo Peeters, heeft dit wel kunnen afwerken en in juli 1997 werd de wooncode in het Vlaams parlement gestemd. Met Domus Flandria heb ik iets gedaan aan de kwantiteit van de sociale woningen, met de wooncode aan de kwaliteit van de huurwoningen.

## De private huurwet Vlaams?

**Huurdersblad:** *Vond je het niet frustrerend dat de Vlaamse regering niet alles van de private huurmarkt kon regelen? De woninghuurwet was en is trouwens federale materie.*

**Norbert De Batselier:** Als je goed kunt samenwerken met de federale regering mag dat geen probleem vormen. Maar ik herinner me dat de samenwerking met toenmalig minister van justitie, Melchior Wathelet, die toen ook voor economische zaken

bevoegd was, soms problematisch was. Om dat te vermijden is het misschien inderdaad beter dat heel de bevoegdheid voor de private huurmarkt onder één enkele regering valt. Op die manier kan je toch een samenhangender beleid voeren. Maar alleen op voorwaarde dat de bescherming van de huurder niet in het gedrang komt!

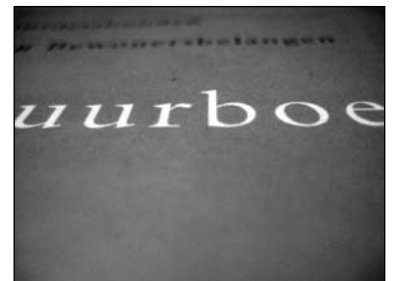
**Huurdersblad:** *Welke zaken zijn je het meest bijgebleven?*

**Norbert De Batselier:** Huisvesting is wel begeistertend. Je kan daadwerkelijk iets doen voor de huurder zelf die meteen de gevolgen van je beslissingen ziet. En tegelijkertijd herinner ik me ook boeiende discussies met sociale huisvestingsmaatschappijen. Wat voor een directeur van een maatschappij een klein probleem is, zoals een lek in het dak van een woning, kan voor de bewoner als een ontzaglijk probleem worden ervaren. Dat maakt mensen ontevreden en zelfs woedend. Dat was volgens mij toch een van de oorzaken van zwarte zondag. De maatschappijen moesten dus heel wat klantvriendelijker worden. En ik kijk ook nog altijd graag terug op de bewonerstrofee die het Vlaams Overleg Bewonersbelangen, de overkoepeling van de huurdersbonden, mij heeft overhandigd en op de gouden baksteen van Huurderssyndicaat Limburg. Dat toont toch aan dat ik het al bij al zeker niet zo slecht heb gedaan...

**Huurdersblad:** *Alvast heel erg bedankt voor de uitleg!*

## 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. De eerste versie van het Huurboek, de gele editie uit 1982, ook geschreven door de Mobile Huurbrigade, is niet meer in de handel te koop. Haast je dus vooraleer het Nieuwe Huurboek uitverkocht is! 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)

# Hoe moet het nu verder met de private huurwet? Wordt die geregionaliseerd en dus Vlaams? En is dat beter voor de huurder?

Het Huurdersblad viert zijn tweehonderdste nummer, een ideaal moment om eens terug te kijken. Maar wij duiken niet alleen terug in het verleden, wij willen ook een blik in de toekomst werpen. Hoe moet het nu bijvoorbeeld verder met de huurwet? Hoe zal die er binnen pakweg tien jaar uitzien?

Onze blik op de toekomst leidt ons evenwel eerst terug in de tijd, naar de verkiezingen van 10 juni 2007, toen wij een nieuw Belgisch parlement moesten kiezen. Er werd een grote staatshervorming aangekondigd die er voorlopig – dit Huurdersblad werd begin augustus afgewerkt – nog niet is. Wel werd na lang aanslepen in maart 2008 een akkoord bereikt over een eerste fase van die staatshervorming, ook wel de borrelnootjes genoemd. Een van de zaken die toen zouden worden overgeheveld van het Belgische parlement naar de gewesten en dus ook naar Vlaanderen, was de woninghuurwet. Door de vele politieke perikelen die daarop volgden, is die eerste fase nooit in het parlement gestemd geraakt.

En wij zetten nog een stap verder terug. Tientallen jaren geleden had je enkel het Belgische parlement dat over alles besliste. Maar langzamerhand groeide het besef dat men over bepaalde zaken in Vlaanderen anders dacht dan in Wallonië. Waarom dan daar zelf niet over kunnen beslissen? En zo werd de Belgische staat in verschillende stappen hervormd en onderverdeeld in drie gemeenschappen (de Vlaamse, Frans- en Duitstalige gemeenschappen) en drie gewesten (het Vlaamse, Waalse en Brussels Hoofdstedelijke gewest), elk met hun eigen parlement en regering. De gewesten zijn bevoegd voor zaken die te maken hebben met wat er op hun grondgebied gebeurt (plaatsgebonden materies), zoals ruimtelijke ordening, milieu, landbouw, huisvesting, energie, openbare werken en vervoer en het toezicht op de gemeenten en provincies. De gemeenschappen staan in voor zaken die te maken hebben met de mensen die er wonen (persoonsgebonden materies): culturele aangelegenheden, sport, onderwijs, onderzoek, gezondheid, welzijn en taalgebruik. Vlaanderen besliste dat gemeenschap en gewest een gezamenlijk parlement en regering zou hebben. Daarnaast is er nog het Belgische federale parlement dat onder meer bevoegd is voor defensie, buitenlandse zaken, de economische en monetaire unie, ziekteverzekering en justitie.

## Huren onder één dak?

Het Vlaamse gewest regelt de kwaliteit en energiezuinigheid van de woningen in Vlaanderen. Maar de woninghuurwet, dat is de huurwet die de regels voor de huurcontracten van de hoofdverblijfplaats van de huurder regelt, valt nog onder Belgische bevoegdheid en zit vervat in het Burgerlijk Wetboek. Maar zou het niet logisch zijn mocht alles wat met het huren van een woning te maken heeft, onder één enkel parlement valt? Bernard Hubeau van de Antwerpse universiteit denkt hier al lang over na. In het



*Bernard Hubeau*

najaar van 2002, toen hij nog Vlaams ombudsman was, pleitte hij er tijdens een debat in het Vlaamse parlement over de sociale mix en de leefbaarheid in de sociale huur, al voor dat men moest durven nadenken om de private huurmarkt over te hevelen naar de gewesten.

**Huurdersblad:** *Ik herinner mij dat debat nog. Om een sociale mix, een mengeling van sociale en private huurders en eigenaars te bereiken, zijn er op lange termijn meer woningen van goede kwaliteit nodig?*

**Bernard Hubeau:** Inderdaad. En het is de Vlaamse overheid is die alle mogelijke instrumenten moet kunnen aanwenden om de leefbaarheid en sociale mix aan te pakken. Het is duidelijk dat ook de private huurmarkt in dit verhaal een belangrijke rol te spelen heeft. Maar de Vlaamse regering heeft amper vat heeft op die private huurmarkt. Vandaar dat die beter wordt overgeheveld naar Vlaanderen. Enkel op die manier kan een degelijk sociaal woonbeleid worden gevoerd. Mijn pleidooi voor een regionalisering van de huurmarkt vloeit voort uit de bezorgdheid een goed woonbeleid te voeren en heeft niets te maken met politieke of communautaire motieven. En het is niet omdat de private huurwet dan Vlaams wordt, dat hiermee alle problemen zijn opgelost. De bescherming van de huurder mag niet op de helling komen. Plus dat de huurwet niet op zichzelf staat. Om verhuurders bijvoorbeeld fiscaal te sti-

muleren hun woning aan te pakken of te verhuren aan een sociaal verhuurkantoor, moet je een stem hebben in de belastingen. En dat is nog steeds federale bevoegdheid.

## Waarom de regionalisering van de woninghuurwet ernstig nemen?

**Bernard Hubeau:** Om een zo allesomvattend mogelijk huurbeleid te voeren, kan je in principe twee verschillende richtingen uit. Ofwel gaat zoveel mogelijk naar het Burgerlijk Wetboek waar je alles laat regelen door de contractuele regels. Of je kan de omgekeerde richting uit, dat je zo veel mogelijk decentraliseert naar de gewesten. Ik pleit voor dat laatste. En daar zijn gegronde redenen voor.

**Huurdersblad: Zoals?**

**Bernard Hubeau:** Ten eerste kunnen de gewesten een sociaal en menselijker beleid voeren. In tegenstelling tot de loutere contractuele benadering van de woninghuurwet, waar nog altijd de gelijkheid van de partijen vooropstaat, zitten er tal van sociale klemtonen in het woonbeleid van de Vlaamse Wooncode. Daarnaast leggen de gewesten de lat hoger, zij willen hun bevoegdheden 'boven minimaal' invullen. Een voorbeeldje: de minimumnormen van de Vlaamse Wooncode zijn een pak uitgebreider dan die van de woninghuurwet. Zo heb je nu ook de herstellordering in de wooncode (de overheid herstelt de woning in plaats van en op kosten van de verhuurder) die ervoor zorgt dat de huurder niet verplicht is te verhuizen als de huurwoning niet beantwoordt aan de normen. De Vlaamse Wooncode werkt ook efficiënter. Als de woning niet beantwoordt aan de minimumnormen van de woninghuurwet, is een gerechtelijke procedure bij de vrederechter de enige mogelijkheid. Dan moet je al een advocaat onder de arm nemen. Doe je dat niet, dan wordt de verhuurder in principe niet aangepakt. In Vlaanderen kunnen overtredingen ook vanuit de overheid worden aangepakt. En dat gebeurt ook daadwerkelijk: huisjesmelkers worden hier zwaar aangepakt. Vlaanderen beschikt over een sterkere ambtelijke ondersteuning.

---

Als het gerecht zijn tanden niet laat zien,  
dan lacht iedereen ermee.

---

**Bernard Hubeau:** Nu moet je verschillende niveaus met elkaar proberen verzoenen, met name het federale en die van de gewesten. Maar daarnaast hebben ook nog de gemeenschappen een vinger in de pap te brokken. Die zijn bevoegd voor allerlei vormen van beschut en begeleid wonen, toch ook belangrijke aspecten in het woonbeleid. Als je enkel de bevoegdheden van de gewesten en de gemeenschappen op elkaar moet coördineren, dan kan je het woonbeleid een elan geven dat meer oplossingen kan bieden dan als je ook nog eens rekening moet houden met het federale niveau. Vergeet ook niet dat de sociale verhuurkantoren nu opereren op die private huurmarkt. De private huurmarkt is al jaren aan het inkrimpen. Als de huurders te afhankelijk van een dergelijke markt worden, is een overheidsingrijpen nodig om de huurder meer garanties te bieden. Zo zou de verhuurder fiscaal gestimuleerd moeten worden om de kwaliteit van zijn huurwoning te verbeteren of om die door te verhuren aan een sociaal verhuurkantoor.

**Huurdersblad: En zou een Vlaamse huurwet het recht op wonen ten goede komen?**

**Bernard Hubeau:** Nu kan alles rond de kwaliteit van de woning al als Vlaamse bevoegdheid worden beschouwd. Maar alles wat met de huurprijs, de woonzekerheid, de kosten en lasten, de waarborg – die soms nog een te hoge drempel vormt voor vele huurders – te maken heeft, zijn domeinen met nog heel wat problemen waar de Vlaamse overheid geen vinger in de pap te brokken heeft. Beter zou alles onder één enkele bevoegdheid zitten. Hierbij komt dan ook het taboe van de ongenaakbaarheid van de vrije vorming van de huurprijs naar boven. De Vlaamse regering moet positief ingrijpen op de private huurmarkt. En dat is perfect verdedigbaar. Kijk naar het kredietrecht, dat is ook een contractenrecht waar de overheid ingrijpt. Die is nog steeds vrij maar de overheid heeft wel enkele sociale verplichtingen ingevoerd ter bescherming van de cliënt die in een zwakkere positie staat. Een overheidsingrijpen is toch normaal in een verzorgingsstaat. Het gaat hier per slot van rekening om de verwezenlijking van het recht op wonen. Inmenging op zich is niet het einddoel, een woonbeleid dat in het normale rechtsverkeer, met respect voor beide partijen, het recht op wonen garandeert, is dat wel.

## Enkel de woninghuurwet geregionaliseerd?

De huurwet bestaat uit vier grote stukken: de woninghuurwet, de handelshuurwet, de pachtwet en tot slot het gemeen huurrecht. De woninghuurwet is van toepassing op de contracten voor de hoofdverblijfplaats van de huurder. Het gemeen huurrecht bevat enerzijds regels voor contracten die niet onder de drie voorgaande huurwetten vallen. Het is dus van toepassing voor contracten voor garageboxen en studentenkamers. Anderzijds is dat gemeen huurrecht wel van toepassing voor contracten betreffende de hoofdverblijfplaats van de huurder voor zaken die niet door de woninghuurwet zelf worden geregeld.

**Huurdersblad: In het akkoord van 2008 staat dat enkel de woninghuurwet en de pachtwetgeving worden geregionaliseerd omdat huisvesting en landbouw nu al Vlaamse materie zijn. Het gemeen huurrecht blijft federaal. Nochtans bevat dat gemeen huurrecht ook veel bepalingen die van toepassing zijn op de woninghuurwet.**

**Bernard Hubeau:** In het verleden zijn steeds meer regels uit het gemeen huurrecht van toepassing geworden op de contracten voor de hoofdverblijfplaats van de huurder. Maar je kan dat perfect oplossen door het gemeen huurrecht te ontdebelen en de regels die ook gelden voor woninghuurcontracten, op te nemen of te 'hertalen' in de geregionaliseerde huurwet. Het lijkt me logisch dat je de huurcontracten voor een garagebox niet in het Vlaamse woonbeleid moet stoppen...

**Huurdersblad: De huur van studentenkamers lijkt me toch ook belangrijk genoeg om niet langer onderworpen te blijven aan de vrije contractvorming...**

**Bernard Hubeau:** Ja, dat zou inderdaad ook beter naar de gewesten gaan.

# Contractuele verplichtingen en verbodsbepalingen

## Wat je voor akkoord ondertekent, moet je strikt naleven

Als iets je niet aanstaat, ben je niet verplicht om dat te kopen. Als een slechte woning je niet aanstaat, kan de eigenaar ervan je niet verplichten die woning te huren. Of als de inhoud van het huurcontract je de kriebels bezorgt, ben je niet verplicht het te ondertekenen. Niemand kan je verplichten tegen je zin een contract aan te gaan.

De huurwet is nog steeds een onderdeel van het Burgerlijk Wetboek en behoort tot het algemeen contractenrecht. Dat betekent dat je vrij bent met om het even wie om het even welke overeenkomst aan te gaan. De huurmarkt is een vrije markt waar de principes van vraag en aanbod gelden en de partijen – huurder en verhuurder – geacht worden gelijkaardige partners te zijn. Zij kunnen vrij onderhandelen over de voorwaarden van het nieuwe huurcontract. Hoe gaan ze de huurprijs vastleggen, hoe zal de waarborg worden betaald en zijn er kosten aan dit contract verbonden? Verdedigers zeggen dat een vrije markt, en dus ook een vrije huurmarkt, mensen (de verhuurder) aanspoort om hun best te doen om te voorzien in de goederen die andere mensen – tegen betaling – willen hebben. Een vrije markt respecteert de vrijheid van de partijen en laat mensen zelf kiezen welke waarde ze willen toekennen aan de goederen en diensten waarvan ze gebruik willen maken.

Maar is dat wel zo? Is een vrije huurmarkt per definitie beter voor de huurder? De private huurmarkt is een krappe markt, waar er zeker geen overschot aan huurwoningen is, laat staan woningen van goede kwaliteit met een minimum aan comfort. Als je dan al een goede huurwoning vindt die vrij is, zal de huurprijs navenant zijn, voor velen zelfs onbetaalbaar. Want als de vraag hoger is dan het aanbod, ligt de huurprijs automatisch hoger. En als je dan al meent (of hoopt) de gevraagde huurprijs te kunnen betalen, moet je nog beginnen onderhandelen over wat er allemaal in het huurcontract moet komen.

Daar ga je dan naar de toekomstige verhuurder, om de voorwaarden van het nieuwe contract te bespreken. Je verwacht er veel van, want je hebt ook verlangens over hoe je je leven voor de komende jaren in je nieuwe huurwoning wil organiseren. Het deksel valt dan ook extra hard op de neus als je te horen krijgt dat er helemaal niets te onderhandelen valt en dat de verhuurder gewoon altijd met hetzelfde contract werkt dat hij ooit eens van zijn schoonbroer heeft gekregen wiens zoon in een vastgoedkantoor werkt. De in te vullen huurprijs staat zelfs nog in Belgische frank aangeduid! Je mag al van geluk spreken dat je dat voorstel van contract naar huis mag nemen om het eens in alle rust na te lezen. En ondertussen weet je dat er nog tien andere geïnteresseerden zijn die de woning ook dolgraag willen huren. Als je niet akkoord gaat, zal

een andere de woning wel in jouw plaats huren. En dan neem je het contract grondig door en heb je twijfels bij sommige clausules (kan hij mij dat echt weigeren of verplichten?) Maar tekenen zal je... Maar mag de verhuurder de huurder in het contract zomaar om het even wat verbieden of verplichten? Het Huurdersblad gaat op onderzoek uit aan de hand van enkele dossiers.

### Onderhoud en keuring van de verwarmingsinstallatie

De huurder moet de woning voorzichtig en zorgvuldig onderhouden als een goed huisvader alsof het om zijn eigen woning ging. Op het einde van het contract moet hij de woning immers in dezelfde staat als bij de aanvang aan de verhuurder teruggeven. Hij moet ervoor zorgen dat de buitenleidingen niet bevrozen, dat de ruimtes voldoende verlucht worden en dat de verwarmingsinstallatie regelmatig wordt onderhouden, kortom, kleine onderhoudswerken die nodig zijn doordat de huurder de woning gebruikt. Maar ook de verhuurder heeft zijn verplichtingen. Hij staat in voor alles wat stuk is geraakt door overmacht en ouderdom en voor de grotere herstellingswerken.

Maar wie moet nu precies instaan voor de keuring van de installatie en wie voor het onderhoud? Meestal regelt het huurcontract dat zelf. En als dat niet het geval is, dan is er nog altijd de wet. Sedert enkele jaren is er een nieuwe regeling van kracht over de keuring en het onderhoud van de verwarmingsinstallatie. Deze nieuwe regeling vervangt een oud koninklijk besluit dat nog uit januari 1978 dateert. Dat vertelde dat enkel verwarmingsinstallaties die werken met vaste of vloeibare brandstof, elk jaar door de huurder worden nagezien en onderhouden. Tussen twee onderhoudsbeurten mogen maximum 15 maanden zitten. Een onderhoudsbeurt omhelst het vegen van de schoorsteen, het reinigen van de verbrandingsbuizen en het afstellen van de brander. Voor een installatie op gas was dit volgens dat koninklijk besluit niet verplicht. Wel haalden specialisten er in hun gespecialiseerde boeken het strafwetboek dan bij dat een boete oplegt aan diegene die in gebreke bleef in het regelmatige onderhoud van ketels of schoorstenen: *'Met een geldboete van één frank tot tien frank worden gestraft: zij die nalaten ovens, schoorstenen of fabrieken waar gebruik wordt gemaakt van vuur, te onderhouden, te herstellen of te reinigen.'* Zoals gezegd, verplichtten de meeste huurcontracten de huurder dat hij jaarlijks de verwarmingsinstallatie, ook die op gas, door een erkende firma moest laten nakijken en onderhouden. De huurder moest een dergelijke contractuele bepaling strikt naleven omdat hij de woning op het einde van het huurcontract in dezelfde en goed onderhouden staat moet teruggeven.

## De nieuwe regeling van 1 juni 2007

In het kader van de strijd tegen de luchtvervuiling heeft de Vlaamse regering nu strengere normen opgelegd. Een goed onderhouden en afgestelde installatie bespaart brandstof en zo ook het milieu. Het gaat om centrale stooktoestellen op vaste, vloeibare of gasvormige brandstof die in hoofdzaak worden gebruikt voor het verwarmen van gebouwen of voor het aanmaken van warm verbruikswater. De huurder moet nog steeds de centrale verwarming die werkt met een vaste of vloeibare brandstof, jaarlijks door een erkende firma laten nakijken en onderhouden. Na verloop van 15 tot 20 jaar, afhankelijk van de kwaliteit van het materiaal, kan een ketel poreus worden en moet de verhuurder die vervangen. Installaties die werken op gas moeten nu om de twee jaar door de huurder worden onderhouden. De nieuwe regeling is niet van toepassing op individuele toestellen die slechts een enkele ruimte verwarmen, zoals een gaskachel in de living of de boiler die enkel het water aan de gootsteen in de keuken verwarmt. Maar dat betekent natuurlijk niet dat de huurder die toestellen niet regelmatig moeten laten nakijken. Vaak zorgen net niet goed werkende individuele toestellen voor co-vergiftiging. Een goed werkend toestel garandeert niet alleen je veiligheid maar is ook zuiniger in gebruik.

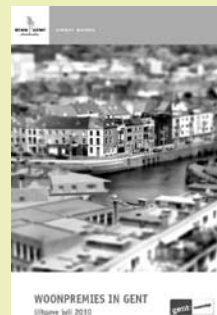
## Algehele verwarmingsaudit en verplichte keuring

Nieuw is ook dat installaties met een vermogen van meer dan 20 kW en die ouder zijn dan 15 jaar, een eenmalige maar doorgedreven verwarmingsaudit moeten krijgen. Dat is een controle en analyse van de volledige verwarmingsinstallatie waarbij een erkend technicus het jaarrendement van de verwarmingsketel nagaat. Je kan het vermogen van de ketel aflezen op het kenplaatje van het toestel. 95 % van de toestellen in Vlaanderen hebben een vermogen van minstens 20 kW. Die verplichting ligt bij de eigenaar van de installatie. Die moet binnen de twee jaar nadat het toestel 15 jaar is geworden, die audit laten uitvoeren.

Ook nieuw is dat de eigenaar ervoor moet zorgen dat de goede en veilige staat van de werking van een nieuw centraal stooktoestel gekeurd wordt vooraleer de gebruiker (de huurder) dat voor de eerste keer gebruikt. Vroeger was enkel een onderhoudsbeurt nodig tijdens het gebruik ervan. Deze verplichting geldt enkel voor nieuwe stooktoestellen. Het is de eigenaar van het nieuwe toestel

die ervoor moet zorgen dat het zich in een goede en veilige toestand bevindt. Het keuringsrapport moet bij het toestel blijven. Als uit de keuring blijkt dat de installatie niet veilig is, moet de eigenaar binnen de drie maanden na datum van het rapport de installatie in orde brengen. Hij moet hiervan het bewijs leveren dat bestaat uit een nieuw keuringsrapport.

Belangrijk voor de huurder is dat hij jaarlijks de installatie met vloeibare of vaste brandstof moet laten nakijken en onderhouden. Voor een installatie op gas is dat om de twee jaar. Maar vele contracten bepalen dat de huurder de installatie, ook die op gas, jaarlijks moet laten nakijken. In dat geval zal het contract moeten worden nageleefd. Het huurcontract kan immers de verplichtingen van de huurder verzwaren als de verhuurder hier gegronde redenen voor heeft. Maar zegt het contract hier niets over, dan moet dit slechts om de twee jaar.



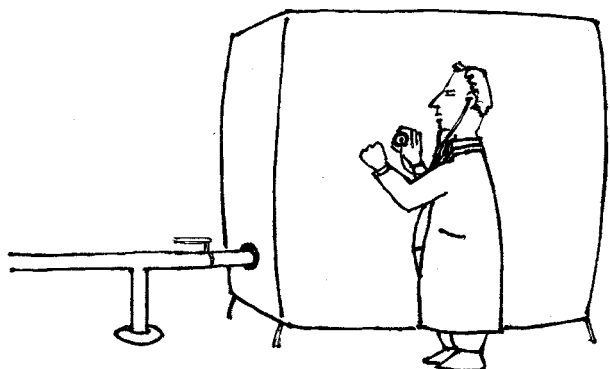
## BROCHURE 'WOONPREMIES IN GENT'

De stad Gent bundelt in een praktische brochure alle informatie over premies, tegemoetkomingen, belastingverminderingen en gratis adviesmogelijkheden om een woning in Gent kwalitatief, veilig, comfortabel en energiezuinig te maken. Zowel de stad Gent, de provincie Oost-Vlaanderen, de Vlaamse en federale overheid als Eandis verstrekken premies aan personen die werken aan hun woning uitvoeren. Daardoor kunnen Gentse burgers in aanmerking komen voor heel wat woonpremies.

De werken waarvoor je een premie kunt krijgen, staan in de brochure 'Woonpremies in Gent' gegroepeerd per soort en aangeduid op de illustratie van een woning. Hierbij staat telkens een verwijzing naar de premie(s) die je ervoor kunt krijgen. De brochure moet het voor bouwers, verbouwers, verhuurders, huurders en kopers makkelijker maken om hun weg te vinden in het ruime aanbod aan premies. De brochure is af te halen bij de Dienst Wonen van de stad Gent, in het Administratief Centrum Zuid en in de woonwinkels. Geïnteresseerden kunnen ook steeds uitleg krijgen bij de verschillende premies of hulp vragen bij de premieaanvraag. Neem contact op met Gentinfo voor meer informatie: bel naar 09/210.10.10, mail naar gentinfo@gent.be of surf naar [www.gent.be/woonpremies](http://www.gent.be/woonpremies).

## Het houden van huisdieren in het huurcontract verboden

Kan het huurcontract ook geldig bepalen dat je geen huisdieren mag houden waardoor je je goudvis weg moet doen? Het contract strekt de partijen tot wet, zoals dat heet. De huurder moet wat hij voor akkoord heeft ondertekend, strikt naleven. Maar sommige rechtbanken zeggen dat een contractueel verbod om huisdieren te houden, indruist tegen het recht op de eerbiediging van je privé-leven en beroepen zich hier op het Europees Verdrag van de Rechten van de Mens. Als het huurcontract huisdieren verbiedt, dan mengt de verhuurder zich in het persoonlijke leven van de huurder. En dat mag niet zomaar. Je recht om je persoonlijke leven naar eigen keuze te leven, is een grondrecht... maar geen absoluut recht. Je mag je eigen keuzes maken maar hierdoor anderen geen schade of hinder toebrengen. Als de verhuurder vreest dat je hond met zijn geblaf heel de nacht de burens wakker zal houden of schade aan muren en deuren zal aanbrengen, dan kan een contractueel





verbod tot huisdieren wel verantwoord zijn. De verhuurder moet dus met een geldige uitleg afkomen waarom je geen huisdieren mag houden. Een huurcontract waarin het houden van huisdieren tout court verboden is, kan dus niet zomaar. De verhuurder zijn belang zal er niet bij geschaad worden als je kleine en onschadelijke huisdieren houdt, zoals een kat of een kleine hond.

Sommige contracten bepalen ook dat je geen huisdieren mag houden behalve als de verhuurder er schriftelijk mee akkoord gaat. De bedoeling hiervan is dat de verhuurder een huisdier kan weigeren als hij meent dat er een risico op huurschade is, zoals krassen op de deur, vlooiën en ongedierte, of als het dier voor overlast zal zorgen, zoals onzindelijkheid, voortdurend geblaf en agressief gedrag, of als de woning niet is aangepast voor het dier, zoals een grote hond in een kleine studio zonder terras. Maar een kat, kleine hond of een goudvis zal normaal gezien niet zorgen voor schade of overlast. De verhuurder kan die diertjes niet verbieden

omdat hij hier geen belang heeft zich te mengen in je persoonlijke keuze in het houden van een huisdier. Hij mag dus geen misbruik van recht maken door elk huisdier te verbieden zonder hiervoor een geldige reden te hebben.

## Mag je verzwijgen dat je van plan bent een huisdier mee te doen?

Hoewel dat vanuit menselijk oogpunt best te begrijpen valt, is dat toch niet zonder enig risico. Als je op het punt staat een contract aan te gaan, moet je de verhuurder alles vertellen dat relevant kan zijn voor je positie als huurder. Ook de verhuurder moet dit trouwens doen. Beide partijen moeten dus zo goed mogelijk op de hoogte zijn om met elkaar in vertrouwen het contract aan te gaan. Verzwijgen is opzettelijk iets niet zeggen wat je normaal gezien wel zou moeten zeggen. Doe je dat niet, dan kan dit worden beschouwd als bedrog. In dat geval zou de verhuurder naar de vrederechter kunnen stappen om het contract in jouw nadeel te laten ontbinden. Dat wil zeggen: verplicht zijn te verhuizen en nog eens een schadevergoeding moeten betalen ook. Zo moet de verhuurder je op de hoogte brengen dat de straat de afgelopen vijf jaar al zeven keer overstroomd is. Want als je dat weet, zou het kunnen dat je toch van het contract afziet. En de huurder moet de verhuurder op voorhand vertellen dat hij van plan is een grote hond mee te doen.

Slotsom: of het geldig is of het huurcontract verbiedt dat je huisdieren houdt, zal dus afhangen van situatie tot situatie. Wat zijn de concrete omstandigheden en is er een mogelijk gevaar op schade of overlast?

## DAG VAN DE HUURDER IN LIMBURG OP 29 OKTOBER 2010

Huurderssyndicaat Limburg organiseert op 29 oktober de dag van de huurder, de dag waarop de huurder centraal staat. Wij willen onze huurders eens op een andere manier leren kennen en beginnen daarom onze dag om 12 uur 's middags met een brunch. Samen eenvoudig maar gezellig eten.

Alle huurders kunnen dan hun netwerk uitbreiden. Daartoe heeft het Huurderssyndicaat zijn partners uitgenodigd. Stebo geeft je meer uitleg over huur- en renovatiepremies, Logo Limburg treedt op tegen vocht en schimmel, Duurzaam Bouwen geeft je advies rond energiezuinig wonen, De Brug doet aan budgetbegeleiding, Rimo biedt een stem aan private en sociale huurders en de Provinciale Dienst Wonen vertelt je alles over premies. Vanaf half twee staan ze aan verschillende stands klaar om al je vragen te beantwoorden. Omstreeks half vier is er ons politiek debat. Verschillende politieke partijen krijgen vragen over het algemeen huurwaarborgfonds, over inkomensgaranties voor huurders, de huursubsidie en het grond- en pandendecreet en treden hierover met elkaar en met de huurders in debat. Het einde is voorzien om zes uur.

De inkom bedraagt vijf euro en voor deze prijs krijg je een maaltijd aangeboden en een *win for life* krasbiljet. Adres: Huurderssyndicaat Limburg, A. Rodenbachstraat 29 in 3500 Hasselt.

## OPROEP AAN DE LIMBURGSE HUURDERS

Je woont in Limburg? Dan is deze oproep er voor jou. Je hebt nu een proefnummer van het Huurdersblad in handen. Bekijk het eens. Als het je aanstaat, vul dan onderstaande bon in en abonneer je gratis voor de verdere looptijd van je lidmaatschap.

Naam:

Straat en nummer:

Postcode en gemeente:

Lidnummer:

Handtekening:

Op te sturen naar Huurderssyndicaat, Albrecht Rodenbachstraat 29 bus 4, 3500 Hasselt (e-mail en telefoon gelden niet als inschrijving).

## 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	154.10	154.62	154.65	154.81					

## 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	127.81	128.24	128.26	128.40					

## 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	112.34	112.72	112.74	112.86					

# HUURDERSorganisaties

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

## Huurdersbond Oost-Vlaanderen v.z.w.

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. 880-254741-44. 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 u tot 11 u en elke tweede en vierde dinsdag van 17 tot 18.30 u (Sociaal Huis, Gentsessesteeuweg 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 (Tisseltsesteeuweg 27 – lokalen OCMW) Duffel elke tweede maandag van 13.30 tot 16 u (Kwakkelenberg 1 – afspraak op 015/30.99.99). Enkel voor inwoners van 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 Kortrijk zonder afspraak maandag van 15 tot 17 u, woensdag tussen 15 en 19 u (Buurthuis, Spoorweglaan 7) Roeselare zonder afspraak: maandag van 15 tot 17 u (nieuw vanaf 1 september!) en woensdags van 10 tot 12 u (Zuidstraat 15) Ieper elke donderdag van 14.30 tot 17.30 in dienstencentrum Hofland, Dikkebusseweg 15 (vrij spreekuur) Diksmuide elke maandag van 10 tot 12 u in administratief centrum, Heernisse 6 (vrij spreekuur)
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 (Brusselsesteeuweg 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, Brusselsesteeuweg 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-omniostatuu: 50 % op bovenstaande bedragen.

## Huuradvies Brussel

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