

P802005

Drukwerk tegen  
verlaagde taks

Afgiftkantoor  
Antwerpen X

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

# HUURDERSblad

Het Huurdersblad nummer 201 • November - December 2010 verschijnt tweemaandelijks • V.U. Filip Tollenaere - Grondwetlaan 56b - 9040 Sint-Amandsberg



## INHOUD

### **PAGINA 6**

---

De keuring van de elektrische installatie

### **PAGINA 8**

---

De vermindering van de onroerende voorheffing: 1 op 20 huurders vraag dit aan

### **PAGINA 12**

---

Een goede buur is iemand van wie je geen last hebt...?

## 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)

Verdiepten zich deze keer in de  
wondere wereld van het wonen:  
Geert Inselegers, Filip Tollenaere  
en Ria Van Assche. Sprankelend  
geïllustreerd door Tom.

Dit Huurdersblad zal zijn weg  
vinden naar meer dan 15.500  
huurdersbrievenbussen.

## Voorpagina:

Burenhinder in sociale hoogbouw  
(foto Wannas Degelin)



# Wat een prestatie

## De sociale huisvestingsmaatschappijen voortaan professioneel doorgelicht?

De Vlaamse regering is van plan om vanaf volgend jaar de sociale huisvestingsmaatschappijen op gezette tijden (normaal gezien zal dat om de vier jaar zien) te evalueren en door te lichten. Bedoeling is na te gaan of ze wel goed werk afleveren. Aan de hand van enkele cijfermatige gegevens (indicatoren zoals dat heet) zal de regering verschillende aspecten van de maatschappijen bekijken. Die indicatoren zullen dan cijfermatig worden vergeleken met de prestaties van andere sociale huisvestingsmaatschappijen. Dat alles moet de maatschappij in de eerste plaats in staat stellen haar werking kritisch te beoordelen en bij te sturen mocht dit nodig blijken.

Zeven prestatievelden zullen worden gemeten en beoordeeld:

1. de beschikbaarheid van woningen
2. de kwaliteit van de woningen en de woonomgeving
3. de betaalbaarheid
4. het sociaal beleid van de huisvestingsmaatschappij
5. de interne werking en de financiële leefbaarheid
6. de klantgerichtheid van de huisvestingsmaatschappij
7. en tot slot de wettelijkheid en het behoorlijk bestuur

Om de vier jaar zal een commissie de sociale huisvestingsmaatschappij met een bezoek vereren. Aan de hand van de verzamelde gegevens, de analyse van enkele belangrijke documenten zoals de jaarrekening en de boekhouding, en aan de hand van gesprekken met de zaakvoerder en directeur, evenals met diverse andere diensten (de sociale en technische dienst) zal de commissie dan tot een beoordeling komen voor elk van deze prestatievelden. Het is de bedoeling dat deze commissie ook overlegt met vertegenwoordigers van andere relevante organisaties en diensten, zoals het ocmw, de centra voor algemeen welzijnswerk, de plaatselijke politici zoals burgemeesters en schepenen, het buurtopbouwwerk en de bewonersgroepen. Alhoewel de huurdersbonden hierover ongetwijfeld ook wel zinnige zaken te vertellen hebben, worden ze voorlopig niet uitdrukkelijk vernoemd bij het lijstje van de genodigden. Laat ons hopen dat dit nog wordt bijgestuurd.

Op zich is het een goede zaak dat de overheid wil nagaan of een sociale huisvestingsmaatschappij goed werk aflevert en dat haar cliënten (de sociale huurders) tevreden zijn over de dienstverlening. Maar in de huidige versie van deze doorlichting wegen de aspecten van klantvriendelijkheid, sociaal beleid en zelfs de betaalbaarheid en de kwaliteit van de woningen minder zwaar door dan de bestuursmatige, strikt financiële of zelfs de bureaucratische aspecten. We geven hier slechts één voorbeeld, maar dat wel boekdelen spreekt. Zo wil men, om de betaalbaarheid te beoordelen, nagaan wat het aandeel van de huurprijs is in het inkomen van de gemiddelde sociale huurder van elke sociale huisvestingsmaatschappij en hoeveel huurders meer dan 30 % van hun maandelijks inkomen aan de huishuur besteden. Pardon, meer dan 30 %? De huidige sociale huurreglementering gaat wel uit van een betaalbaarheidsgrens van 1/55ste van het jaarlijkse inkomen, of ongeveer 21,82 % van het maandelijks inkomen. Als de Vlaamse regering en de minister de betaalbaarheidsgrens van 30 % invoeren, dan wordt niet de betaalbaarheid maar de onbetaalbaarheid gemeten.

Eens te meer moeten we vaststellen dat de bewonersgroepen en ook de huurdersbonden niet betrokken zijn bij het opstellen van het draaiboek voor de prestatiemeting van de sociale huisvestingsmaatschappijen. De Vlaamse regering en de minister mogen dan wel hoog opgeven over de inspraak (participatie) van sociale huurders, maar als het over beleidsvoorbereiding gaat op het gebied van sociale huur, is de appetijt voor de participatie van sociale huurders heel wat minder. Ook bij de uitwerking van de berekening van de huurprijs voor 2010 werden noch de huurdersbonden noch de sociale huurcomités (Vivas) betrokken. Wij erkennen uiteraard dat een sociale huisvestingsmaatschappij zich financieel moet kunnen beredderen, maar het is jammer dat dit de betrokkenheid van de sociale huurder, en vooral de kwaliteit en de betaalbaarheid van het sociale huren, naar het achterplan dreigt te verdringen. Nochtans ligt de sociale huurder, en de kandidaat-huurder, vooral wakker van voldoende kwalitatieve woningen tegen betaalbare prijzen.

Het nieuwe Huurdersblad (nummer 202 al!) zal zo rond  
15 januari 2011 bij de huurders terechtkomen.

# Ledeberg leeft!

Ledeberg is een volkse maar bruisende wijk in de negentiende-eeuwse gordel van Gent. Maar het leven loopt er niet helemaal op een roze wolk. De wijk is een ware wirwar van dicht op elkaar volgebouwde straatjes waar zeer veel mensen op een kleine ruimte zonder al te veel groen samen wonen. Bovendien zijn veel woningen slecht uitgerust, volledig uitgeleefd en amper geïsoleerd. Nadat eerder al andere wijken uit diezelfde gordel werden aangepakt (Zuurstof voor de Brugse Poort en Bruggen naar Rabot), wil het Gentse stadsbestuur nu ook Ledeberg, met het nieuwe stadsvernieuwingsproject *Ledeberg Leeft*, aan een grondige opknappbeurt onderwerpen. In tegenstelling tot die vroegere projecten gebeurt dit niet alleen met één allesomvattende operatie maar met verschillende naaldenprikjes. Een van de prikjes is meer en mooier groen want het is er soms ver zoeken naar een boom. Daarom komen er kleine groenelementen midden in de wijk die verwijzen naar de parken aan de rand. Daarnaast zijn er ook grotere woonprojecten aan de rand van de wijk, gericht naar een nieuw en koopkrachtig publiek om opnieuw jonge gezinnen naar de stad aan te trekken.

Maar de stad zet ook zwaar in op de verbetering van de kwaliteit van de woningen. Leen Waterschoot en Frank Vandepitte van Samenlevingsopbouw Gent vertellen dat het dank zij de stedelijke woontoelage nu wel het moment is om je woning aan te pakken. 'Men mikt op de kwalitatieve verbetering van het woningbestand voor de zittende huurder of eigenaar. Het is de eerste keer dat deze woontoelage op grote schaal wordt toegepast. Dat is zeker positief. Door het ter beschikking stellen van een *nu of nooit* substantiële premie wil men de private huurmarkt kwalitatief verbeteren aan de hand van gericht advies en bemiddeling.'

**Huurdersblad:** Hoe gaat dat in zijn werk?

**Leen Waterschoot:** Om de mensen een duwtje in de rug te geven hun woning aan te pakken, hebben twee technische consultants die woningen systematisch, van deur tot deur, doorgelicht. Die onderzoeken of de woning voldoet aan de veiligheids- en gezondheidsnormen. Daarnaast geven ze advies en hebben het over de woontoelage. Ook kan men een energiescan aanvragen bij Regent om te zien hoe je op energie en water kunt besparen. Omdat isolatie en dubbele beglazing heel wat geld kost, helpt men de bewoners bij het zoeken naar premies voor energiebesparende maatregelen, onder meer via goedkope leningen bij Regent. Wij van

Samenlevingsopbouw proberen de kwetsbare bewoners bij dit project te betrekken. De klusjesdienst van het ocmw helpt gezinnen met een laag inkomen werken binnenshuis uit te voeren zodat ze hun woning in de beste omstandigheden kunnen blijven bewonen. Zowel mensen die hun woning zelf bewonen als verhuren en die de woning wensen te renoveren, kunnen hiervoor, bovenop andere bestaande premies, vanaf 1 juni 2009 tot eind 2012 de toelage 'Ledeberg leeft' aanvragen. De stad betaalt 30 tot 50 % van de kostprijs van de werken terug, met een maximum van 10.000 tot 15.000 euro per woning.

**Huurdersblad:** Woningen die worden gesloopt, verhuurders die door de vele premies hun woning aanzienlijk verbeteren en hierdoor een hogere huishuur willen vragen... Lopen de huidige bewoners dan niet het gevaar te worden 'weggesaneerd', zoals vroeger in de Brugse Poort soms het geval was?

**Frank Vandepitte:** Er zijn in de Brugse Poort inderdaad mensen weggesaneerd. Maar ondanks het nodige protest werd dit naar ons aanvoelen toch met de nodige zorg aangepakt. Wij hebben in de periode erna een korte steekproef gehouden onder de groep mensen die moesten verhuizen en het merendeel reageerde uiteindelijk toch tamelijk positief. Over de kostprijs van de woningen die er in de plaats zullen komen, kunnen wij nog niet veel zeggen omdat die nog niet af zijn. Wel is duidelijk dat het sociale woningen zijn. Nu moet je weten dat nieuwbouw woningen niet de goedkoopste zijn. Een verplichte afbraak van de eigen woning blijft voor veel mensen natuurlijk een traumatische ervaring.

**Leen Waterschoot:** Toch blijft het een belangrijk aandachtspunt om vooral de meest kwetsbare gezinnen te bereiken in deze stadsvernieuwing. Het merendeel van de aangevraagde toelagen wordt uitgekeerd aan de lagere inkomensgroepen die minder dan 26.000 euro per jaar verdienen. Dat op zich is positief, al blijft het vooral de uitdaging om gezinnen te betrekken die zich in de onderste lagen van de maatschappij bevinden. En dan denken wij meer aan inkomens tussen 10.000 en 15.000 euro per jaar. Het zijn deze mensen die in de kwalitatief slechtste woningen wonen, vaak huurder zijn en soms moeilijker te bereiken zijn. Vandaar dat een intensieve begeleiding voor hen onze absolute voorrang geniet. Wij proberen er alles aan te doen om de bewoners, en vooral de huurder, mee te betrekken in dit project via een intensieve trajectbegeleiding.

Meer informatie? Contacteer WoonZorg Ledeberg, Langestraat 129, tel.: 09/266.38.03!



Leen Waterschoot (rechts) en Odile Lowie, allebei werkzaam in Ledeberg



enkele woningen in Ledeberg werden toch gesloopt

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

Zo rauw en grof gemanierd dat hij me van replek diende, die verhuurder van mij, zucht de buurvrouw bij haar vierde porto tijdens het wekelijks aperitief op dinsdagochtend. Het enige wat ik vroeg was zekerheid dat de elektriciteit in mijn woning wel veilig was. Waarom je licht niet eens opsteken bij de huurdersbond, die vinden op alles wel altijd een antwoord...

### Kosten en lasten die na jaren plots naar boven komen

De huurprijs is de vergoeding die de huurder betaalt voor het gebruik van de woning of het appartement. Soms moet je ook nog voor andere zaken betalen, zoals de gemeenschappelijke kosten en lasten. Die kosten betreffen doorgaans het water, de elektriciteit, de verwarming, de huur van meters en het onderhoud van de gemeenschappelijke delen... kortom de vergoeding voor een voordeel of een dienst die de huurder van de verhuurder krijgt. Onder lasten verstaat men de taksen en belastingen verbonden aan de woning, zoals de onroerende voorheffing.

Tom huurt al meer dan tien jaar een zonnig appartement in het centrum van de stad. Hij is van plan om er nog vele jaartjes te blijven wonen want waarom verhuizen als ik het hier zo goed heb, met alles in de buurt en aan zo'n schappelijke huurprijs? En wat de ultieme doorslag was om dit appartement in de eerste plaats te huren, was dat het huurcontract absoluut niets zei over de aanrekening van de gemeenschappelijke kosten en lasten. Want hij herinnert zich nog levendig hoe het in zijn vorige studio was, kosten en lasten die er toen echt uit sprongen en maar bleven stijgen. Omdat zijn huidig contract er in alle talen over zwijgt, meent Tom dat al die zaken hem deze keer niet kunnen worden aangerekend. Het individueel verbruik van elektriciteit, gas en water betaalt hij zelf rechtstreeks aan de betrokken maatschappijen. En ja hoor, al die tijd heeft de verhuurder niets van zich laten horen qua aanrekening van kosten en lasten. Maar onlangs puilden zijn brievenbus plots uit met een grote dikke bruine enveloppe. Bij het openscheuren vallen er bladen en bladen papier uit met

hele reeksen onontcijferbare optelsommen en aftrekposten die hij na veel puzzelwerk kan samenstellen in een afrekening van de gemeenschappelijke kosten en lasten die teruggaat tot 2006.

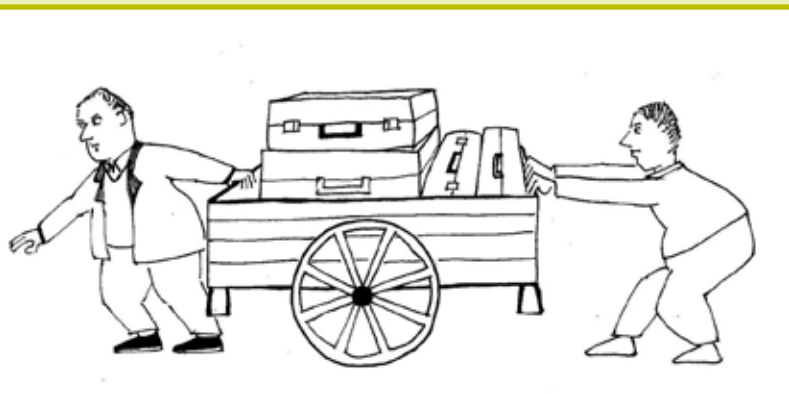
In paniek snelt hij meteen naar de dichtst bijzijnde huurdersbond. Doorgaans legt een huurcontract voor een appartement of studio vast welke kosten en lasten voor de huurder zijn en welke voor de verhuurder en hoe de huurder die maandelijks via een voorschot of een forfaitair bedrag betaalt. Maar het huurcontract van Tom zegt niets over de aanrekening van mogelijke gemeenschappelijke kosten en lasten. Maar betekent dit dan ook dat er hem helemaal niets kan worden aangerekend? Zo eenvoudig is het helaas allemaal niet... Het is niet omdat het contract niets zegt over de aanrekening van de kosten en lasten, dat de gemeenschappelijke inkomhal niet wekelijks wordt gepoetst, dat de lichten in de trapenzaal niet branden en dat de lift niet dagelijks op en neer gaat, en dit alles ten behoeve van de bewoners en hun bezoek. Aangezien er kosten worden gedaan voor de bewoners, en dus ook de huurder, kunnen die hem worden aangerekend, ook al zou Tom uit het contract hebben kunnen afleiden dat dit bij hem niet het geval was. Die kosten zitten ook niet automatisch in de huishuur inbegrepen, want zo iets moet letterlijk in het huurcontract te lezen staan. En de verhuurder kan inderdaad tot vijf jaar teruggaan omdat dit de verjaringstermijn is.

***Vraag steeds naar duidelijke afspraken over de aanrekening en de betaling van de gemeenschappelijke kosten en lasten!***

Deze zaak illustreert – voor Tom jammer genoeg op een pijnlijke wijze – het belang van duidelijke afspraken in het huurcontract over de aanrekening van de gemeenschappelijke kosten. Als hiervan in het contract niets is opgenomen, vraag de verhuurder dan zeker of het inderdaad de bedoeling is dat er geen kosten zullen worden aangerekend. Is dat dan de bedoeling, laat dit op papier zetten, zodat je nadien niet voor onaangename verrassingen komt te staan.

### Gierige mede-eigenaar zorgt voor vochtproblemen

Het goed verluchten van een woning is essentieel voor het comfort, de gezondheid en een evenwichtige vochtthuishouding. Lies heeft al een woelige huurcarrière achter de rug. Op een gegeven moment had ze echt de buik vol van telkens die oude, uitgeleefde huisjes waar het overduidelijk naar het vocht stonk en de schimmel haar kleren aantastte en waarbij de huisbaas haar telkens beloofde er iets aan te doen maar het haar uiteindelijk steeds duidelijker werd dat het om loze beloftes ging. Na telkens tegen de muur te zijn



gelopen, heeft ze nu haar lesje wel geleerd. Vandaar dat ze zich nu een aangenaam appartementje in een nieuwbouwcomplex heeft gehuurd. Ze heeft wel iets dieper in haar buidel moeten tasten om het gloednieuwe appartement te kunnen huren, maar dat had ze er graag voor over. Eindelijk kan ze eens zonder schaamte vrienden uitnodigen voor een gezellig glaasje wijn. Het hypermoderne gebouw is uitgerust met een algemeen afzuigsysteem dat zorgt voor de verluchting in de natte ruimtes, want zowel de badkamer, de keuken, het lokaaltje met de verwarmingsinstallatie als het toilet hebben geen vensters of zelfs een roostertje in de deur. Maar dat is niet nodig omdat de ventilatie mechanisch gebeurt. De slechte lucht uit de keuken, de badkamer en het toilet wordt op die manier naar buiten afgevoerd.

Maar op een goede ochtend blijkt die mechanische ventilatie ineens niet meer te werken. Lies denkt eerst aan een elektriciteitspanne, maar de verlichting en de koelkast werken nog, dus daaraan kan het niet gelegen zijn. Lies haalt haar detectivepet en vergrootglas uit de kleerkast en gaat op onderzoek uit. Navraag bij de burens leert haar dat een van de eigenaars die in het gebouw een appartement bewoont, leukweg het hele systeem heeft uitgeschakeld omdat dit in zijn ogen te veel elektriciteit verbruikt. Lies belt meteen haar verhuurder op die dat verhaal ook heeft gehoord. Voorlopig kan hij er evenwel niets aan doen. Maar voor Lies is het nu niet echt meer aangenaam wonen in het appartement omdat het er muf begint te ruiken. Het zal niet lang meer duren of er komen vocht- en schimmelproblemen als dat ventilatiesysteem niet vlug opnieuw wordt gebruikt, zucht ze. En dat wil ze echt niet meer meemaken, na al haar vroegere vochtperikelen.

Neen, haar verhuurder moet nu prompt een aangetekende brief naar die buurman sturen om te eisen dat de ventilatie opnieuw wordt aangezet en dat mogelijke vocht- en schimmelschade die hieruit zou ontstaan, ook aan de persoonlijke spullen van zijn huurster, op de buurman zal worden verhaald. En dat dit op de eerstvolgende algemene vergadering van mede-eigenaars als eerste puntje op de agenda wordt gezet. Het kan toch niet dat één enkele eigenaar het hele gebouw gijzelt. Hoe denken die andere eigenaars daar eigenlijk over? Ook hun appartement zal immers te lijden hebben onder de handelswijze van die ene, gierige en onbezonnen eigenaar. Hoe komt het eigenlijk dat hij eigenhandig kan beslissen dat systeem af te zetten...? Er zal dus een hartig woordje moeten worden besproken op de eerstvolgende algemene vergadering van de mede-eigenaars. En Lies wil toch een verslag van de besprekingen aldaar opgestuurd krijgen!

## Vastgoedmakelaar eist bikkelharde garanties voor de huur van een garagebox

Wij hebben het hier al dikwijls aangeklaagd dat een vastgoedmakelaar soms schaamteloos gevoelige informatie van een kandidaat-huurder durft op te vragen om na te gaan of die de huishuur wel zal kunnen betalen: kandidaat-huurders die hun drie laatste loonfiches moeten voorleggen, de gegevens van de vorige verhuurder moeten doorgeven zodat de makelaar kan nagaan

of de huurder in zijn huidige woning niet te 'ambetant' heeft gedaan, je kunt het niet bedenken of een makelaar heeft het al eens opgevraagd. Nu wil een huurder een garagebox huren aan de maandelijkse huurprijs van 60 euro. Het vastgoedkantoor eist ook in dit geval een loonfiche van de huurder... voor een garagebox met een maandelijkse huur van 60 euro!

## Brief van verhuurder mijnheer de baron

Sommige verhuurders zijn nog blijven steken in de 19de eeuw, voelen zich nog echt huisbaas en wanen zich nog heer en meester over hun huurder en de huurwoning. In lang uitgesponnen brieven laten ze dit de huurder ook graag voelen. Hier enkele fragmenten uit een brief van een dergelijke verhuurder die uitlegt waarom de huurprijs (pacht) moet worden verhoogd en waarom hij meent niet langer te moeten omkijken naar de woning: 'Ik sla de pacht op met 250 euro per maand. Als huisbaas heb ik hiertoe het recht zonder dat ik het huurcontract moet aanpassen. Ik zal ook geen enkele kost meer doen aan mijn huis. Alles wat vanaf heden stuk gaat, is te herstellen op kosten van de huurders en niet meer op die van de huisbaas. De huurders hebben per slot van rekening genoeg inkomsten: een wedde hier, een wedde daar, verhoogde kindertoeslag, pensioen en mantelzorg. Deze inkomsten moet u niet betwisten want ik ben hier overal inlichtingen over gaan vragen en ze hebben mij deze inkomsten bevestigd. Plus dat jullie, de huurders, ook nog vele andere voordelen verkrijgen van de overheid. Ik zie dus niet in waarom jullie, de huurders, de verhoogde pacht en het volledige onderhoud van de woning niet zelf zouden kunnen betalen. Dat kan makkelijk en ik verwacht dan ook dat jullie hier alles correct naleven en betalen.' Zal die raar opkijken als zijn huurders het ook maar aandurven hem tegen te spreken.

## 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'. Geef toe dat dit niet zo heel veel moeite is.

# De keuring van de elektrische installatie: ook voor de huurwoning?

Najaar. De avonden worden korter en het begint al vroeg koel en donker te worden. 's Avonds gezellig je favoriete show op tv en boven tokkelt je jongste spruit een e-mail naar zijn schoolkameraadje of er morgenvroeg huiswerk af te geven is. Plots zie je geen steek meer voor je ogen: complete duisternis. In paniek vraag je je af of die elektriciteitspanne zich enkel bij je thuis heeft voorgedaan of dat de hele straat zonder elektriciteit zit. Gerustgesteld zie je in de duisternis de naar buiten gelopen burens ook vertwijfeld om zich heen kijken. En ja, de straatverlichting doet het ook niet. En het wordt nog gezellig: een kaarsje aan, een praatje met de burens, afspreken wie morgenavond de barbecue zal aansteken, zonder straatverlichting de sterren beter kunnen zien... Die middeleeuwen moeten het toch zo slecht niet hebben gehad, denk je dan. Maar is dat zo wel? Het begint ondertussen flink koud te worden om zomaar buiten te blijven staan praten. En hoe moet je zoon zijn huiswerk nu afmaken? Je kunt er niet omheen: elektriciteit behoort tot ons dagelijks leven en zonder zijn wij verloren.

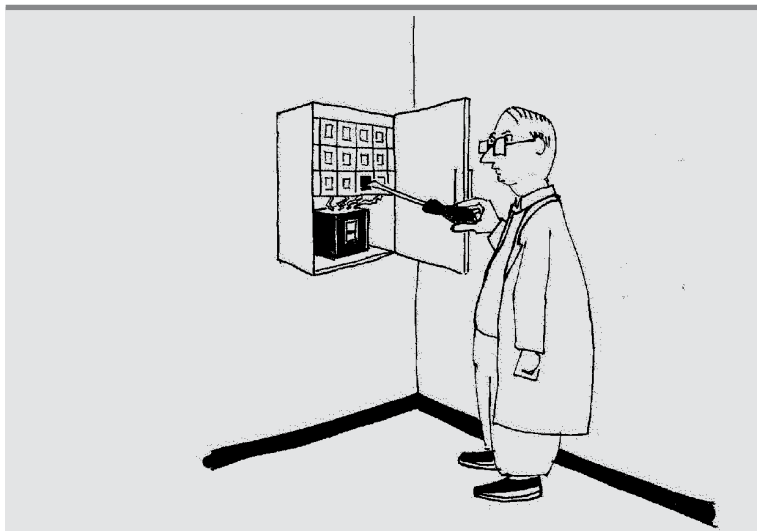
Vlaanderen kent nog veel slechte woningen, vooral op de private huurmarkt. De helft daarvan kampt met onveilige elektrische leidingen. Gebrekkige elektrische installaties zijn verantwoordelijk voor 15% van alle woningbranden en ongevallen thuis in ons land. En het is inderdaad niet zo handig als de elektriciteit telkens uitvalt als de koffiemachine aanstaat terwijl je frieten aan het bakken bent. Of dat je steevast je huisgenoten moet waarschuwen dat je de waterkoker gaat gebruiken! In veel woningen tref je verouderde of onoordeelkundig geïnstalleerde installaties aan die niet zijn aangepast aan de moderne elektrische toestellen. Denk maar aan met stof of lood omwikkeld elektrische bedradingen die niet geschikt zijn voor apparaten met een groot elektrisch vermogen zoals een wasmachine of een frietketel. Zelfverklaarde doe-het-zelvers proberen dit, weliswaar niet zonder gevaar, op te lossen door deze leidingen zelf af te kappen. Aarding beschermt het toestel tegen elektrische schokken. Alle elektrische toestellen met een metalen omhulsel, zoals het elektrisch fornuis, ijskast of

wasmachine, moeten zijn aangesloten op een afzonderlijke stroomkring met aardingsgeleider. De verliesstroomschakelaar, ook wel automatische differentieelschakelaar genoemd, onderbreekt de stroomtoevoer naar de elektrische installatie en schakelt de installatie uit zodra er zich een probleem voordoet. Maar die twee ontbreken dikwijls.

Nochtans moet elke huurwoning over een veilige elektrische installatie beschikken die door een erkende keuringsinstelling moet goedgekeurd zijn als zo een keuring vereist is, of die op zijn minst geen risico mag inhouden bij normaal gebruik. De veiligheid van de elektrische installatie wordt onder meer beoordeeld op het risico van elektrocutie of brand. Normaal gezien is elektriciteit een veilige energiebron. Wel moet je enkele voorzorgsmaatregelen in acht nemen. Als je bij toeval in contact komt met een onvoldoende geïsoleerd elektrisch circuit, zal de elektrische stroom door je lichaam zijn weg zoeken. Bij een laag voltage kan dit niet zo'n kwaad, maar bij een hoger voltage kan een stroomstoot erge gevolgen hebben. Ongevallen, zoals elektrocutie, gebeuren meestal bij onoplettendheid of door een onveilige installatie.

## Keuring van de elektrische installatie verplicht?

Maar wat is nu een veilige installatie? En moet de elektrische installatie van je huurwoning nu wel of niet gekeurd zijn? Het Huurdersblad zoekt het uit. Een koninklijk besluit uit 1995 bepaalt dat zodra een wijziging aan het elektriciteitsnet wordt aangebracht, of wanneer bijvoorbeeld een kring wordt bijgelegd, men dan de gehele elektriciteitsleiding moet laten keuren door een erkend organisme. Hetzelfde geldt voor een verzwaaring van de meter. In deze gevallen is een keuring vereist. Zo'n erkend organisme kan men in de gele of gouden telefoongids terugvinden onder de naam controleorganismen. Is geen keuringsattest vereist, dan moet de elektrische installatie toch veilig zijn en geen risico inhouden bij normaal gebruik. De bewoner moet ook steeds te allen tijde en permanent bij de smeltveiligheden van de elektrische installatie en de elektriciteitskast van de woning kunnen. Stel dat de elektriciteit uitvalt, dan moet je meteen kunnen nagaan wat de mogelijke oorzaak is en moet je het probleem meteen kunnen oplossen of door een vakman laten oplossen. Als je niet bij de zekeringskast kunt, is dat niet mogelijk. In sommige gebouwen met verscheidene kamers of appartementen bevindt de zekeringskast zich in een ruimte die met slot en grendel is afgesloten, zodat enkel de eigenaar of één enkele medebewoner erbij kan. Dag mag dus niet. Bij de keuring gaat men na of de installatie voldoet aan het AREI, voluit het Algemeen Reglement op de Elektrische Installaties. Dat bevat een aantal veiligheidsmaatregelen waaraan de installatie moet voldoen, zoals de aarding, de verliesstroomschakelaar en de beveiliging van de stroombanen.



## De verkoop van de huurwoning

Nieuw is dat sinds kort bij elke verkoop van een woning de elektrische installatie ook moet worden gekeurd, dus ook als de verhuurder je huurwoning te koop stelt. De verkoper van een woning of appartement dat voor 1981 gebouwd werd, is vanaf 1 juli 2008 verplicht om een keuringsattest van de elektrische installatie voor te leggen aan de notaris. Als dit keuringsverslag er niet is, wordt de verkoop opgeschort. Het attest of keuringsverslag wordt bij de officiële verkoopakte gevoegd. Een nieuwe controle door een erkend keuringsorganisme is verplicht om de 25 jaar. Zonder dat verslag kan de verkoop niet doorgaan. Het keuringsverslag kost ongeveer 120 euro. Bedoeling is de koper van een woning of appartement een correct en eerlijk zicht te geven op de toestand van de elektrische installatie. Tijdens de keuring van de elektrische installatie wordt nagegaan of deze nog in regel is met het AREI. Ook uitbreidingen en vernieuwingen worden gecontroleerd. Bij de keuring moet een ééndraadsschema en een situatieschema (met de juiste plaats van borden, verbindings-, aftak- en wandcontactdozen, de lichtpunten en schakelaars) worden voorgelegd. Van dit onderzoek levert de keuringsorganisatie een verslag af. Dat verslag hoeft niet noodzakelijk positief te zijn om de verkoop te laten doorgaan. Een negatief verslag zal ook door de notaris worden aanvaard. Het is dan wel aan de koper om binnen een bepaalde termijn de nodige maatregelen te treffen om de elektrische installatie opnieuw in regel met het AREI te brengen. In de verkoopovereenkomst kan wel nog worden opgenomen dat de verkoper instaat voor de kosten van deze aanpassingen. Elektriciens kunnen de aanpassingswerken uitvoeren maar mogen geen keuringen afleveren. Dat kan dan enkel achteraf door een erkend controleorganisme.

## Heeft de huurder het recht om een fotokopie van het attest op te vragen?

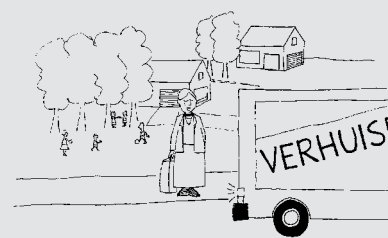
Het doel van deze verplichte keuring is de veiligheid van de woning en van de bewoners te garanderen door de kans op een lichamelijk letsel of brand door een slecht werkende installatie tot een minimum te herleiden. Wanneer in een woning een ernstig elektriciteitsongeluk voorvalt, zal de verzekeringsmaatschappij altijd onderzoeken of de installatie aan de voorschriften beantwoordt. In sommige gevallen zal het parket er zelfs worden bijgehaald, en dat betekent een risico op gerechtelijke vervolging en gevangenisstraffen voor de verantwoordelijke. En dat is de eigenaar van de woning. Werd de woning verkocht, dan moet de verkoper een attest kunnen voorleggen waaruit blijkt dat de installatie werd gekeurd. Werd deze afgekeurd, is het aan de koper om het nodige doen om de installatie in orde te stellen. Een goed marcherende en veilige elektrische installatie is ook belangrijk voor de veiligheid en gezondheid van de huurder. Heeft die dan het recht te weten of dat inderdaad het geval is in zijn huurwoning? Als zijn woning dan verkocht is, kan hij met andere woorden een kopie van het attest van de keuring opvragen? Dat lijkt op het eerste zicht niet zo evident want die nieuwe regeling heeft het enkel over een verplichting tussen verkoper en koper. Nergens wordt het



bestaan van huurcontract of huurder vermeld. Uiteraard moet zowel volgens de huurwet als de Vlaamse Wooncode de woning beantwoorden aan de elementaire veiligheids-, gezondheids- en woonkwaliteitsnormen. En dus moet de elektrische installatie veilig zijn. Heb je als huurder twijfels, dan kan je de verhuurder wel vragen of er een keuringsattest is.

Bovendien is de keuring verplicht bij elke verkoop van een woning die van voor 1981 dateert. Als de verhuurder de woning te koop stelt en hij moet de installatie laten keuren, dan zal hij de huurder toch vooraf moeten contacteren opdat die zich vrij kan maken om de mannen van de keuring binnen te laten die de installatie moeten onderzoeken. Want de verhuurder mag niet zomaar, tijdens de afwezigheid van de huurder, de woning betreden of door iemand laten betreden. Dus ook niet als hij vergezeld is van een firma die de installatie komt controleren. Meestal is de huurder dan thuis, of toch iemand in zijn plaats, zoals een familielid. Tijdens die keuring kan de huurder dan al eens polsen of alles nog in orde is. Als die keuring negatief blijkt, zal de koper de installatie in ieder geval uiteindelijk in orde moeten laten maken want als er later problemen zijn, kan het parket of de onderzoeksrechter de zaak in handen nemen en riskeert hij strafrechtelijke vervolging! De huurder zal het meestal wel merken als de koper dan zijn elektricien stuurt om de installatie alsnog in orde te maken. Dus ook al zou je kunnen stellen dat de huurder geen recht heeft om een fotokopie van het keuringsattest op te vragen, in de praktijk zal hij wel te weten komen hoe de vork in de steel zit en of hij met een gerust gemoed de waterverwarmer kan aanzetten voor zijn dagelijks kopje thee.

## A D R E S W I J Z I G I N G



Verhuizen brengt heel wat emoties los, onder andere heimwee. Het missen van de eigen, oude vertrouwde omgeving kan zo erg zijn dat je er ziek van wordt. Heimwee kan je ook al overvallen tijdens het verhuizen zelf, als je alles nog aan het inpakken bent en moet beslissen wat mee

mag naar de nieuwe woning en wat onherroepelijk op het containerpark zal belanden. Je hele geschiedenis, wat je waar hebt gekocht, trekt op die manier aan je voorbij. Plus dat je je nieuwe adres ook nog eens aan je huurdersbond moet doorgeven wil je het Huurdersblad blijven ontvangen. Vermeld je lidnummer, je naam, je oude en je nieuwe adres. Bedankt hiervoor! De huurdersbonden.

# De vermindering van de onroerende voorheffing

Niet één op twintig huurders die recht heeft op de vermindering van de onroerende voorheffing, vraagt die aan en geniet daar dus van!

Elk jaar betaalt de eigenaar van een woning belastingen op het loutere feit dat hij een woning bezit. Op het inkomen dat de verhuurder verkrijgt uit het verhuren van zijn woning, moet hij belasting betalen. Het gaat hier om de onroerende voorheffing. Deze belasting wordt berekend aan de hand van het kadastraal inkomen van de woning. Dat is een schatting van het gemiddeld netto-inkomen dat hij onder normale omstandigheden gedurende een jaar uit een onroerend goed kan krijgen. De onroerende voorheffing is dus een typische belasting op het bezitten van een onroerend goed. Het is dan ook de verhuurder die deze belasting moet betalen. Sommige verhuurders durfden vroeger al eens in het huurcontract zetten dat die belasting voor de huurder was, maar dat telt al lang niet meer. Ook al zegt het contract dat de huurder de onroerende voorheffing moet betalen, dan nog is het de verhuurder die dat moet doen. De wet gaat hier boven het huurcontract.

## Minder belastingen voor de verhuurder dank zij de huurder

De verhuurder betaalt dus de onroerende voorheffing die wordt geheven op de woning die hij verhuurt. Maar in sommige gevallen heeft hij wel recht op een vermindering op die onroerende voorheffing. Dat hangt onder meer af van de gezinssituatie van de mensen die zijn woning bewonen, de huurder dus. De verhuurder kan een vermindering krijgen op de onroerende voorheffing die hij betaalt, als de huurder twee of meer kinderbijlaggerechtigde kinderen heeft, als hij zelf gehandicapt is of zijn gezin een gehandicapt gezinslid of een oorlogsinvaliden telt. Men kijkt steeds naar de toestand op 1 januari. Aangezien het de verhuurder is die deze belasting betaalt, zal hij als eerste die vermindering op zijn rekening krijgen. Maar het is wel de huurder die recht heeft op deze vermindering want het is op basis van zijn gezinssamenstelling dat ze wordt toegekend. De verhuurder moet die vermindering dan aan de huurder doorrekenen. Dat gebeurt doorgaans in de vorm van een eenmalige vermindering op de huishuur.

## Bedrag van de vermindering

De onroerende voorheffing bestaat enerzijds uit een basisheffing die voor de schatkist van de Vlaamse overheid is en gelijk is in heel Vlaanderen. Een ander gedeelte is bestemd voor de provincie en de gemeente waar de woning is gelegen. Dat deel noemt men de opcentiemen. De gemeenten en de provincies bepalen zelf volledig vrij de hoogte van de opcentiemen. De onroerende voorheffing is trouwens een van de belangrijkste inkomsten van de provincie en de gemeenten. Hoe hoger die opcentiemen, hoe meer belastingen je betaalt. Vandaar dat er duurdere en goedkopere gemeenten

zijn, wat belastingen betreft toch, om in te wonen. Gemeenten met traditioneel rijkere inwoners kunnen het zich veroorloven de opcentiemen laag te houden. Centrumsteden die veel armere inwoners aantrekken en daar ook financieel voor moeten instaan (denk maar aan het leefloon dat het ocmw aan hen moet uitbetalen), zien zich vaak genoodzaakt hogere opcentiemen te heffen om hun begroting in evenwicht te houden. En hoe hoger de opcentiemen in je provincie en in je gemeente, hoe hoger ook het bedrag van de vermindering op de onroerende voorheffing.

Stel dat je twee kinderbijlaggerechtigde zontjes in huis rondkruipen hebt. Hoeveel bedroeg de vermindering dan op 1 januari 2010? De basisheffing voor een gezin met twee kinderen ten laste bedraagt 6,90 euro in 2010. Voor drie kinderen is dat 8,55 euro; voor vier al 11,97 euro en ga zo maar door. Een gehandicapt kind wordt voor twee meegeteld. Dan wordt de basisheffing nog verhoogd met de gemeentelijke en provinciale opcentiemen. Het totaalbedrag van de vermindering is het basisbedrag voor het aanslagjaar 2010 plus het basisbedrag vermenigvuldigd met de som van de opcentiemen gedeeld door honderd.

Wij maken dit duidelijk met enkele concrete voorbeelden. Je woont bijvoorbeeld in het Oost-Vlaamse Aalst. De opcentiemen in de provincie Oost-Vlaanderen bedragen 295 en in Aalst 1.500. Het uiteindelijke bedrag voor het gezin in Aalst bedraagt dan 130,76 euro. Je telt de opcentiemen van de stad en van de provincie samen ( $1.500 + 295 = 1.795$ ), die je dan door 100 deelt (17,95). Dat bedrag vermenigvuldigt je dan met de basisheffing (van een gezin met twee kinderbijlaggerechtigde kinderen, dus  $17,95 \times 6,90 = 123,86$ ). En tot slot voeg je daar dan nog eens diezelfde basisheffing bij ( $123,86 + 6,90$ ) en je komt aan het totaalbedrag van de vermindering van de onroerende voorheffing waar je als huurder uit Aalst recht op hebt, met name 130,76 euro. Datzelfde gezin huurt een woning in het mondaine De Panne aan de kust. In West-Vlaanderen bedragen de opcentiemen 355 en in De Panne 1.950. Het bedrag van de vermindering van de onroerende voorheffing voor dat gezin in De Panne bedraagt dan 165,95 euro. Of je woont in het centrum van de stad Antwerpen. De opcentiemen voor de provincie Antwerpen bedragen 290. Voor de stad Antwerpen is dat 1.350. Het bedrag van de vermindering voor datzelfde gezin bedraagt dan 120,06 euro.

## Aanvraag tot vermindering van de onroerende voorheffing

De huurder krijgt die vermindering niet zomaar automatisch toegekend. Hij moet die actief aanvragen. Tot zolang zal hij die



vermindering niet mogen afhouden van de huishuur. Voor sociale huurders is dat anders geregeld. De sociale huisvestingsmaatschappij vraagt zelf jaarlijks die vermindering aan en verrekenet die dan vervolgens door in de huurprijs. Maar de private huurder moet die vermindering zelf aanvragen. Althans, hij moet dit voor de eerste keer zelf doen. Hiervoor moet hij één keer aangifte doen bij de Vlaamse belastingdienst, aan de hand van het meldingsformulier 'Aanvraag van een vermindering van de onroerende voorheffing voor een huurder.doc' (Agentschap Vlaamse Belastingdienst, Onroerende voorheffing, Bauwensplaats 13 in 9300 Aalst, <http://belastingen.vlaanderen.be>). Daarna, eens je gegevens bij de Vlaamse belastingdienst bekend zijn, wordt dit dan automatisch geregeld, ook al verhuis je daarna naar een andere huurwoning. De vermindering wordt dan telkens automatisch toegekend op het aanslagbiljet van de verhuurder, die deze vermindering dan aan de huurder moet betalen.

Eens aangevraagd krijgt de huurder jaarlijks een bericht van het bedrag van de vermindering. Dan moet hij de verhuurder contacteren om die vermindering door te rekenen. Weigert de verhuurder om een of andere reden de vermindering toch toe te kennen, dan moet de huurder hem hiervoor een aangetekende brief sturen waarin je een fotokopie bijvoegt van het document dat je van de Vlaamse belastingdienst hebt gekregen met daarop het bedrag van de vermindering. Je schrijft hem dan dat je dit bedrag zult afhouden van de volgende betaling van de maandelijkse huishuur. Een zeer omslachtige en ingewikkelde procedure die vaak tot wrevel tussen huurder en verhuurder leidt. Bovendien weten weinig huurders dat ze überhaupt recht hebben op de vermindering. Amper 5 % die daar nochtans recht op heeft, vraagt ze ook daadwerkelijk aan.

## De vermindering in de toekomst automatisch naar de huurder?

Waarom dan geen systeem uitdokteren dat die vermindering gewoon rechtstreeks aan de huurder doorstort in plaats van die eerst op het aanslagbiljet van de verhuurder te verrekenen? Enkele Vlaamse parlementsleden die dat ook dachten, hebben de Vlaamse regering gevraagd op zoek te gaan naar pistes om deze belastingvermindering rechtstreeks en automatisch aan de huurders toe te kennen. Het Huurdersblad zocht Michèle Hostekint (sp-a) op, een van de aanvragers.

**Huurdersblad:** Hoe komt het dat zo weinig huurders die vermindering aanvragen?

**Michèle Hostekint:** Wij vonden het ook niet kunnen dat slechts 5 % van de huurders die in aanmerking komen voor zo'n vermindering, daar ook daadwerkelijk van genieten. En hoe dat komt... Meestal zijn ze gewoon niet op de hoogte. En stel dat je er toch al van hebt gehoord, dan moet je ze eerst aanvragen bij de Vlaamse belastingdienst, die de vermindering dan aan de verhuurder toekent omdat die rechtstreeks begunstigde is. Die moet die vermindering op zijn beurt doorrekenen aan de huurder. Te veel onnodige stappen dus. Ook de Vlaamse ombudsdienst heeft in het verleden al gepleit om die vermindering rechtstreeks aan de huurder toe te kennen.

*Het gaat dan wel niet om de grootste bedragen, maar als je er recht op hebt, zou die vermindering toch zeker bij de rechthebbende terecht moeten komen.*

**Huurdersblad:** Een campagne om die vermindering bij de huurder bekend te maken, was niet voldoende?

**Michèle Hostekint:** Het kost veel geld om een degelijke campagne op poten te zetten en je weet nooit op voorhand of ze veel zal opbrengen. Beter is een manier te zoeken waarbij de huurder, als rechthebbende, rechtstreeks, met zo weinig mogelijk administratieve rompslomp, geniet van die vermindering. Wij vragen de Vlaamse regering nu te onderzoeken of er geen procedure kan worden uitgewerkt om die vermindering rechtstreeks bij de huurder te laten toekomen.

**Huurdersblad:** En heb je er tot slot al een zicht op wanneer dit er zal zijn?

**Michèle Hostekint:** Neen, ik besef wel dat een dergelijk systeem – technisch gezien – niet zo eenvoudig is. Er zullen een aantal databanken aan elkaar moeten worden gekoppeld. Maar dat mag allemaal geen belemmering zijn. Het is nu aan de bevoegde minister van financiën, Philippe Muyters (n-va) om dit verder uit te werken.

**Huurdersblad:** Bedankt voor de uitleg. Wij volgen dit ook verder op de voet op.

*Michèle Hostekint wil dat elke huurder die er recht op heeft, de vermindering toegekend krijgt*



# Op zoek naar alternatieven voor te dure huurprijzen: samenhuizen

Vroeger het was het allemaal simpeler. Je groeide op, ging naar school, leerde een vak waarna je dan iemand leerde kennen. Na enkele jaren verkering werd het dan tijd om te trouwen. Als je ouders of schoonouders welgesteld genoeg waren, lag er een bouwgrond of nieuwbouwwoning op je te wachten. Jongeren uit minder welgestelde families huurden zich een knusse woning in afwachting van de gedroomde nieuwbouwferrmette. Tegenwoordig verloopt het leven een stuk grilliger (maar daarom niet minder leuk) en is alles een stuk duurder geworden. Voor veel startende jongeren is het al lang niet meer zo vanzelfsprekend om meteen een eigen woning te kopen, of zelfs te huren. Om dit op te vangen en de huishuur tijdens de eerste jaren na het afstuderen draaglijk te maken, huurt men met enkele vrienden samen een huis: elk een eigen kamer en een gemeenschappelijke badkamer, keuken en televisieruimte. Maar niet alleen jongeren hebben deze vorm van samenwonen ontdekt. Om nog iets deftigs te kunnen huren, moeten ook mensen met een lager inkomen almaar vaker op zoek naar alternatieven. Hierbij wordt meer en meer gedacht aan een eengezinswoning waar ieder zijn eigen kamer heeft en waar de sanitaire en kookruimtes en de televisiekamer gemeenschappelijk zijn.

Maar dat kan voor wettelijke problemen zorgen. Ten eerste hinkt de huurwet hopeloos achter op huurcontracten met verschillende huurders die niet samen een gezin vormen in de familiale betekenis van het woord. Ten tweede kunnen ook de verschillende overheidsdiensten die het vervangingsinkomen uitbetalen, deze nieuwe trend niet altijd even goed volgen. En dat kan zware gevolgen hebben op je uitkering wanneer men je plots als samenwonend beschouwt in plaats van alleenstaand.

## Onderhuur: één huurder verhuurt de woning verder onder aan de medebewoners

Er zijn twee manieren om samen met vrienden een woning te huren. Ofwel ondertekent één iemand op zijn eentje alleen het huurcontract met de verhuurder en verhuurt hij dan op zijn beurt een of meerdere kamers door aan zijn medebewoners. Dit heet dan onderverhuring. De oorspronkelijke huurder (de hoofdhuurder) gaat een of meerdere contracten aan met de medebewoners die onderhuurder worden. Tussen de oorspronkelijke huurder en verhuurder blijft het oorspronkelijk contract bestaan. Er komt enkel een nieuw onderhuurcontract tot stand tussen hoofd- en onderhuurder(s). De onderhuurder en de verhuurder hebben geen contractuele relatie met elkaar. Bij onderverhuring komen alle verplichtingen tegenover de eigenaar op de schouders van de hoofdhuurder terecht. Die krijgt dus ineens heel wat meer plichten op zich. Als je wil onderverhuren, heb je wel de voorafgaandelijke schriftelijke toestemming van de verhuurder nodig. Is dat niet het geval en je zou toch onderverhuren, dan bega je een contractuele fout die de verhuurder je zwaar kan aanrekenen. Maar wij gaan ervan uit dat de verhuurder er wel mee heeft ingestemd. Als er dan een onderhuurder weg wil, dan speelt dat in principe geen enkele rol voor de verhuurder; het is enkel een zaak tussen hoofd- en onderhuurder. Je kan in dat geval op zoek gaan naar een nieuwe onderhuurder. Vraag is of je dan opnieuw de toestemming van de verhuurder nodig hebt om met iemand anders een nieuw onderhuurcontract aan te gaan of dat het volstaat dat de verhuurder principiële akkoord gaat met het feit dat je bijvoorbeeld twee kamers mag onderverhuren en dat het geen rol speelt aan wie dat is en aan welke regelmaat. Dat de verhuurder er met andere woorden vooraf mee instemt dat je die kamer mag onderverhuren aan wie je wilt en zo vaak dat nodig is. Hierover heeft de huurwet het niet in zoveel woorden.

## Allemaal samen op het huurcontract

Het nadeel van onderhuur is dat alle verplichtingen (maar ook rechten) op de schouders van een persoon, de hoofdhuurder, komen. Als je medebewoners dan plots beslissen hun deel van de huishuur niet meer te betalen, zal jij alleen hen moeten aanspreken. Vandaar dat sommigen ervoor opteren allemaal samen als huurder het contract met de verhuurder te ondertekenen. Als iedereen apart als huurder op het huurcontract vermeld staat, dan heeft iedereen evenveel rechten en plichten. Maar als dan iemand weg wil en de rest wil blijven, dan heb je hiervoor in principe de toestemming van iedereen, ook van de verhuurder, nodig. En dat verloopt niet altijd van een leiden dakje. De woninghuurwet wil de gezinswoning van de huurder en zijn gezin beschermen. Uitgangspunt is dan wel



een stabiele gezinswoning. Maar eigen aan jonge mensen is dat ze niet altijd even honkvast zijn. Samen met drie vrienden heb je een woning gehuurd en alle vier heb je het contract ondertekend. Na verloop van tijd leert een medebewoner iemand kennen met wie hij wil samenwonen zodat hij van het contract van af wil. Dan kan je op zoek naar een andere vriend die zijn plaats wil innemen. In het beste geval wordt de naam van de vertrokken huurder uit het huurcontract geschrapt en wordt die vervangen door de nieuwe huurder en gaat de verhuurder daar ook allemaal schriftelijk mee akkoord. Maar even vaak verandert er niets aan het contract en is de verhuurder zelfs niet op de hoogte van de nieuwe huurder. En als je dan na verloop van tijd allemaal beslist om te verhuizen, moet de vertrokken huurder in extremis worden opgetrommeld om de opzeggingsbrief mee te ondertekenen. En wie heeft recht op de teruggave van de waarborg als je niet meer precies weet wie er eigenlijk huurder is omdat er ondertussen al drie van de vier oorspronkelijke huurders zijn vervangen? En wat als niemand nog weet waar de oorspronkelijke huurders zich bevinden?

## Het Vlaamse kamerdecreet en de bestemmingswijziging

Als je met verschillende mensen gaat samenwonen en toch geen gezin vormt, en toilet, bad, douche of keuken gemeenschappelijk gebruikt worden, dan is het kamerdecreet van toepassing. Je moet dus nagaan of het pand voldoet aan de kwaliteitsnormen van kamers en kamerwoningen. Bovendien schuilt er nog een ander adertje onder het gras. Meestal staan die woningen bij het kadaster of de burgerlijke stand geboekstaafd als een eengezinswoning of als woning met bijvoorbeeld twee woonverdiepingen. Als die woning wordt onderverdeeld in kamers en gemeenschappelijke ruimtes, dan komt dit, door de andere indeling, neer op een wijziging van de bestemming. En dan is een stedenbouwkundige vergunning door de gemeente vereist. Meteen is duidelijk dat men niet over één nacht ijs mag gaan.

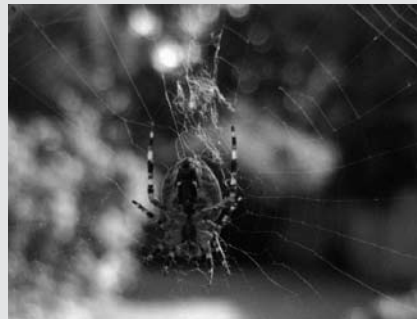
## En wat met de verschillende uitkeringen?

Een ander probleem is dat ook andere overheidsdiensten niet altijd even vertrouwd zijn met dit concept. Vaak worden die 'samenhuizers' door de wijkagent, het ocmw, de VDAB of de RVA niet beschouwd als alleenstaand maar als samenwonend met serieuze gevolgen op hun uitkering. Als een van de huurders (nog) geen werk heeft en een werkloosheidsuitkering geniet, loopt hij het risico dat hij niet als alleenstaand zal worden beschouwd maar als samenwonend, omdat er verschillende mensen op het huuradres in het bevolkingsregister staan ingeschreven en onder eenzelfde dak leven. En dat heeft allemaal serieuze gevolgen op de werkloosheidsuitkering. Ook niet elk ocmw kent het leefloon van een alleenstaande toe aan iemand die samen met andere mensen onder één dak woont. En zo wordt men als het ware gestraft als men zelf op zoek gaat naar oplossingen om de kosten te drukken. Armen durven niet voor een dergelijke oplossing te kiezen omdat anders hun leefloon of uitkering nog lager wordt.

## Nieuw wetgevend werk nodig?

Sociale organisaties zouden op de private huurmarkt een woning moeten kunnen huren die ze op hun beurt kunnen doorverhuren of ter beschikking stellen aan mensen die kiezen voor deze vorm van samenhuizen en hierin worden begeleid. Belangrijk is wel dat ervoor wordt gezorgd dat de woning beantwoordt aan de kwaliteits- en veiligheidsnormen van de Vlaamse Wooncode of het Kamerdecreet als sanitair of keuken gemeenschappelijk worden. In 1997 heeft de woninghuurwet zelf een creatieve oplossing gevonden die sociale verhuurkantoren toelaat een woning op de private huurmarkt te huren om die dan aan billijke voorwaarden onder te verhuren aan mensen die het anders moeilijk hebben om op eigen kracht zelf een woning te huren. Misschien kan hier inspiratie worden gezocht. Toch moet men ook voorzichtig zijn met het uitdokteren van vormen van solidair wonen. Om conflicten te vermijden vergt een dergelijke vorm van samenwonen goede afspraken onder de bewoners en dus goede contacten. Bovendien zijn niet alle woningen geschikt om te worden onderverdeeld in kamers en gemeenschappelijke ruimtes. Ook is samenwerking met de andere overheidsdiensten aangewezen, zodat ook de RVA, het ocmw en de wijkagent hen als alleenstaande beschouwen. Momenteel lopen er op lokaal vlak enkele projecten rond solidair wonen. Laat ons hier eerst lering uit trekken om dan de gepaste overheidsmaatregelen voor te stellen.

## SPINNEN BINNEN EN BUITEN



Spinnen in huis. Je mag er niet aan denken! Veel mensen hebben er een heilige schrik voor. Nochtans wonen in een gemiddeld proper huis ongeveer 1.500 spinnen. Niettegenstaande de griezelige verhalen hoef je helemaal niet bang te zijn voor spinnen. Integendeel, deze nuttige dieren spelen een belangrijke rol in huis. Spinnen

eten voornamelijk insecten en andere ongewenste plaagdierpjes zoals vliegen, muggen en kakkerlakken die ze zo onder controle houden. Het doden van spinnen heeft een averechts gevolg: wanneer je er teveel van doodt, moeten al die prooien door minder spinnen worden opgegeten. En hoe meer een spin eet, hoe meer eitjes ze legt en hoe meer spinnen je op lange termijn zult krijgen. Als je hen daarentegen hun gang laat gaan, ontstaat er een natuurlijk evenwicht. Zijn er te veel in huis, dan sterven er een aantal door gebrek aan voedsel, gaan ze verhuizen of eten ze elkaar op. Buiten in de tuin hebben spinnen wel, naast de mens, natuurlijke vijanden: vogels. Spinnen komen op insecten af. Veel insecten in je tuin betekent dus ook veel spinnen. Vogels eten zowel insecten als spinnen. Ben je spinnen buiten liever kwijt dan rijk, is het best je tuin zo vogelvriendelijk te houden met bomen en struiken waarin de vogels hun nest kunnen bouwen. Zorg voor voedsel en water in de tuin tijdens de winter. Op die manier hou je de vogels in je tuin. Uit dank blijven ze daar dan ook in het voorjaar en kunnen ze ontluikende insecten en konsoorten opeten. En tot slot tonen spinnen zich niet altijd van de slimste schepselen. Als je hun spinnenweb verwijdert of vernietigt, spinnen ze meestal een nieuw web op ongeveer net dezelfde plaats.

Een goede buur is beter dan een verre vriend...

## Huren met de burenen

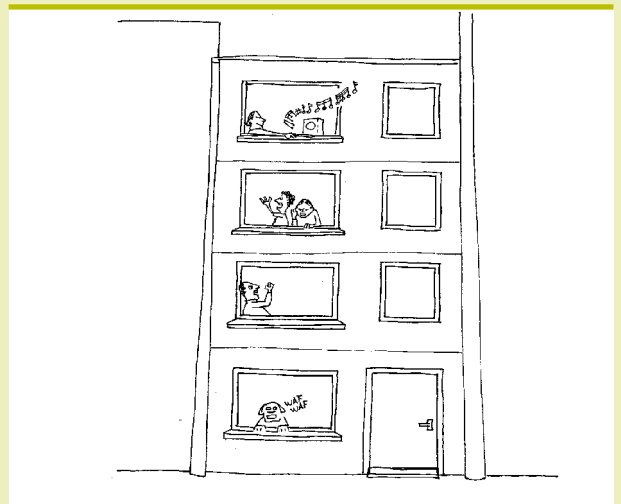
Twee dingen waar ik me aan erger. Ten eerste die overheellende spar van mijn buurman die een halve dag zon uit mijn tuin wegneemt. En ten tweede zijn hond die ons met zijn aanhoudend geblaf hele nachten wakker houdt.

Buren... je kan niet zonder. België is een van de dichtst bevolkte landen ter wereld. Leven zonder een buur in de onmiddellijke nabijheid is zo goed als onmogelijk. Liefst van al kom je overeen met je burenen, want ze moeten er wel zijn als je ze nodig hebt. En dat gebeurt vooral als jij zelf er niet bent. Denk maar aan het begieten van je plantjes, het voederen van je kat of aan het leegmaken van de brievenbus als je op reis bent om te vermijden dat potentiële inbrekers zien dat je voor lange tijd weg bent. Verder zijn ze handig als je gereedschap moet lenen of als je die moeilijke klus in huis niet alleen aankunt. Omdat ze zo dicht wonen, weten ze doorgaans meer van je privé-leven af (ruzies, bezoek, om welk uur je gaat slapen... zaken die je eigenlijk liever voor jezelf houdt) dan de meeste van je familieleden of vrienden. Familieleden zijn dan ook gemakkelijker te mijden dan burenen omdat ze verder wonen. Om je buurman te ontlopen, zal een van jullie moeten verhuizen. Maar net omdat burenen, elk met hun eigen leefgewoontes, zo dicht opeen wonen, zorgt dit soms voor wrevel. Zoonlief van de overigens liefvallige buurvrouw die dag en nacht op zijn nieuw drumstel zit te oefenen waarop de hond van je andere buurman protesterend blijft blaffen.

Wat moet je bijvoorbeeld doen als de hond van je buurman schade in je tuin heeft aangebracht? De eigenaar van een dier is aansprakelijk voor de schade die het heeft veroorzaakt. Als zijn hond je in het been heeft gebeten, zal je buurman je een schadevergoeding moeten betalen. Hieraan kan hij alleen ontsnappen bij overmacht, een toevallige samenloop van omstandigheden of wanneer jij het gedrag van de hond zelf in de hand hebt gewerkt door het beestje bijvoorbeeld uit te dagen. En wat als je vermoedt dat je buurvrouw je kat heeft vergiftigd? Wie moedwillig en zonder noodzaak een dier doodt, riskeert een gevangenisstraf of een boete. Hier kan je dan een klacht indienen bij de politie. Uiteraard moet je dat kunnen bewijzen, bijvoorbeeld met een attest van een dierenarts, getuigenissen of bepaalde producten die je hebt gevonden. Mijn andere buurman is nogal een beetje raar en vertelde me onlangs dat hij een krokodil als huisdier wil. Kan dat zomaar? Neen, particulieren mogen niet zomaar om het even welk dier in huis halen. Dat mogen enkel dieren zijn die zijn opgenomen in een lijst die werd vastgelegd in een koninklijk besluit



Overheellende spar van de buurman



van 7 december 2001. Daarop staan in totaal 42 soorten, waaronder ook best wel exotische dieren zoals de Aziatische buffel, de lama en de woestijnmuis, maar geen krokodil. Op overtredingen staat een geldboete en kan het dier in kwestie in beslag worden genomen.

### Valt alles wat je buurman doet onder burenhinder?

Mijn buurman wil de zijgevel van zijn woning hervoegen omdat hij vreest dat er anders water in gaat doorsijpelen. Maar die zijgevel grenst voor een stuk aan mijn tuin. Om zijn zijgevel te kunnen voegen, moet hij een week lang een stelling in mijn tuin plaatsen, net nu het zo mooi weer belooft te worden en ik elke dag in de tuin wil zonnen. Mag dat? Je buurman heeft inderdaad een recht van toegang als dat de enige mogelijkheid is voor hem. Ladderrecht heet dit. Mag ik hem dan op mijn beurt aanspreken over de overhangende takken van zijn spar die het zonlicht uit mijn tuin houden? Kan ik hem verplichten deze op zijn kosten te snoeien? De vrederechter kan hem inderdaad opleggen dat hij de spar snoeit maar zonder dat de spar zelf wordt aangetast of bedreigd, en dat hij in de toekomst de groei van de spar binnen de perken houdt.

### Kan je de verhuurder aansprakelijk stellen voor burenhinder?

Blaffende honden, kraaiende hanen, overhangende takken, luide muziek, parkeerproblemen, scheldpartijen... Bestaan er hier geen wetten tegen? Weinig kan je woongenot zo frustreren als onaangepaste buurtbewoners. Burenen zijn dan ook erg bepalend voor onze tevredenheid thuis en in de buurt. Het minste burengeluid kan al gauw burenhinder worden. En het moeilijkst hebben we met lawaai dat perfect te vermijden is, geluiden die er niet hadden moeten zijn als de burenen maar rekening met de buurt hielden. Zo is het geluid van een doorgetrokken toilet bij de burenen onvermijdbaar, jij doet dat immers zelf ook, en je zult je er niet zo gauw aan storen. Je zult je er in elk geval minder aan storen dan aan de slijpschijf die je buurman af en toe gebruikt, maar dan wel steeds 's zondags in de vroege voormiddag. Wie moet je dan aanspreken bij burenhinder? Een telefoontje of desnoods een aangetekende brief naar de huisbaas om te klagen over het wangedrag van je buurman? De verhuurder is verplicht er alles aan te doen de huurder het rustig huurgenot van de woning te garanderen. Maar hij kan niet aansprakelijk worden gesteld

als je in je rustig huurgenot wordt gestoord door bijvoorbeeld werken van overheidswege in 't straat of door werken in een naburig huis dat niet van hem is.

*Als de verhuurder niets te maken heeft met de bewoners in de woning naast je, kan je hem hierover niet aanspreken. Je zal je dan rechtstreeks tot die burens moeten richten.*

Uitgangspunt is dat burens in gelijke mate van hun eigendomsrecht (of huurrecht) genieten en bij de uitoefening van dat recht elkaar geen onredelijke last mogen berokken die de grens van de normale ongemakken te boven gaat. Als je echt last hebt van de burens, kan je in eerste instantie gewoon met hen gaan praten over de geluidsoverlast of overhangende spar. Vaak beseffen ze zelf niet dat ze voor hinder zorgen en zullen ze hun gedrag met plezier aanpassen. Met op de muur bonzen loop je het risico dat de relatie er niet op zal verbeteren. En als dat allemaal niet helpt, wordt er vaak naar de politie of zelfs naar de rechtbank gegaan. In dat geval kan de rechter je buurman verplichten de hinder of de overlast binnen de normale grenzen van de goede nabuurschap te brengen, mogelijks gecombineerd met een schadevergoeding voor de last die je hebt ondervonden. De relatie met je burens zal wel helemaal verzuren dan. Als je naar de vrederechter stapt, kan dat altijd eerst met een verzoeningspoging of minnelijke schikking. Dat is snel en goedkoop en kan zonder advocaat en met een beetje geluk verloopt alles nog in een vriendschappelijke sfeer.

## Burenbemiddeling

Burenhinder is vaak te wijten aan een gebrek aan communicatie of inlevingsvermogen maar kan de buurt wel helemaal verzuren. Een geschil kan soms een heel eigen leven beginnen leiden. Dikwijls is men al lang vergeten waar het allemaal mee begonnen is. Om te vermijden dat er telkens de politie bij wordt gehaald of dat je naar de vrederechter moet, zijn enkele steden, zoals Leuven, Antwerpen, Genk en Sint-Truiden, met een project gestart dat ruziënde burens via bemiddeling probeert bijeen te brengen. Ook Gent is dit voorjaar met een dergelijk project begonnen. Wij zochten Natalie Troch van de Gentse burenbemiddeling op.

**Huurdersblad:** De spar van mijn buurman helt over en neemt meer dan de helft van het zonlicht in mijn tuin weg. Plus dat zijn hond maar blijft blaffen. Komen jullie hier gratis tussen? En hoe werken jullie precies?

**Natalie Troch:** Als praten niet helpt, kan je inderdaad bij ons terecht. Wij zullen dan eerst eens bij jou thuis gaan kijken. Bij veel sluimerende burenconflicten gaat het om meer dan louter een overhellende spar. Vaak zijn er dingen aan voorafgegaan waardoor je niet meer met elkaar praat en je er dus niet meer uitgeraakt. Omdat wij geen kant kiezen en wij de twee kanten van het verhaal willen horen, luisteren wij daarna ook naar het verhaal van je buurman. Wij geven met andere woorden noch jou noch je buurman gelijk. Als beide partijen dan bereid zijn met elkaar te praten, volgt een bemiddelingsgesprek. Hoewel dat wel de bedoeling is, biedt het geen garantie dat er daadwerkelijk een oplossing uit de bus komt. Misschien heeft je buurman gewoon te weinig geld om de spar te laten verwijderen of snoeien.

**Huurdersblad:** Wat zijn trouwens de meeste voorkomende conflicten die jullie behandelen?



*Natalie Troch van de Gentse bemiddelingsdienst*

**Natalie Troch:** Op de eerste plaats overhangend groen en te hoge bomen, gevolgd door geluidsoverlast, zoals honden of een te luide televisie na tien uur 's avonds. Ook kraaiende hanen zorgen voor overlast. Wij bereiken immers vooral mensen uit de deelgemeenten van Gent. In de negentiende-eeuwse gordel van de stad en in wijken met veel sociale woningen bestaat er al heel wat hulpverlening. Dat is niet het geval in de deelgemeenten waardoor mensen van daar meer naar ons komen. Dat verklaart dat overhangend groen op de eerste plaats komt als oorzaak van burenhinder. Wij werken met vrijwilligers die telkens met twee op pad gaan. Bij een burenkwestie in Wondelgem zullen vrijwilligers uit Zwijnaarde, dat zich aan de andere kant van de stad bevindt, worden uitgestuurd. Het is niet de bedoeling dat je in je eigen straat of buurt bemiddelt, anders loop je het risico een etiket van partijdigheid te worden aangekleefd, omdat je die buur misschien zou kennen en voortrekken.

**Huurdersblad:** Neemt zo'n bemiddeling veel tijd in beslag?

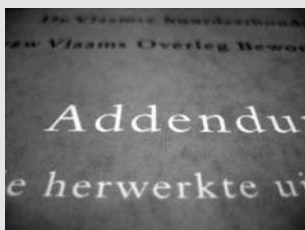
**Natalie Troch:** Binnen de week gaan wij ons van de toestand van de spar en de hond vergewissen. En het hangt ook af hoe snel wij je buurman te pakken kunnen krijgen. Hebben wij zijn telefoonnummer of moeten wij hem een brief schrijven? Over het algemeen gaat het wel vlug. Binnen de week of twee weken is er het bemiddelingsgesprek en kan de zaak binnen de maand zijn afgerond. Maar soms mogen wij ook niet te snel op de bal spelen. Een conflict dat al jaren sluimert, handel je niet in één week af. Jammer genoeg komt niet iedereen naar de bemiddeling. Toch zien

## Onderhoud centrale verwarming: jaarlijks of om de twee jaar?

In het vorige Huurdersblad hadden wij het over de nieuwe regeling van de Vlaamse regering dat de huurder om de twee jaar de centrale verwarming op gas moet laten onderhouden en keuren. Sommige contracten leggen de huurder deze verplichting evenwel elk jaar op. Wat gaat er nu boven: het huurcontract of deze nieuwe Vlaamse regeling die een omzetting is van een Europese richtlijn over de bestrijding van de luchtvervuiling? Doet deze nieuwe regeling, die van openbare orde is, afbreuk aan de mogelijkheid om in het huurcontract de huurder een zwaardere onderhoudsverplichting op te leggen? Voor huurcontracten die vanaf 18 mei 2007 zijn gesloten, is de onderhouds- en herstelplicht van huurder en verhuurder van dwingend recht geworden. Dat betekent dat het contract niet meer kan afwijken van deze regels. Voorheen was dit wel het geval. Men kan dus stellen dat voor contracten betreffende de hoofdverblijfplaats van de huurder die van voor 18 mei 2007 dateren, het huurcontract wel nog kan bepalen dat de huurder de centrale verwarming op gas jaarlijks moet laten keuren. Voor contracten na deze datum is dat niet langer mogelijk.

## 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 huurwet is in 2007 opnieuw op een paar punten gevoelig veranderd. Die wijzigingen zijn 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. Ideaal om je tijdens een donkere herfstavond, het haardvuur gezellig op de achtergrond knetterend, met een glaasje wijn te verdiepen in de wondere wereld van het huren... 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)

wij dat vele dossiers ondertussen volledig afgerond zijn waar duidelijke afspraken zijn gemaakt. Eentje ervan is jammer genoeg afgesprongen, van de andere moet de tijd uitwijzen of de gemaakte afspraken worden nageleefd. Soms is de buur zodanig geschrokken van onze uitnodiging dat hij spontaan zijn spar zal verwijderen. Wij kunnen niemand verplichten op onze uitnodiging in te gaan. Sommigen sturen gewoon hun kat. In andere dossiers moeten wij soms doorverwijzen. Dat gaat dan om sociale huurders die terecht kunnen bij de bemiddelingsdienst van de sociale huisvestingsmaatschappij. Met die maatschappijen hebben wij een afspraak dat hun bemiddelingsdienst eerst tussenkomt.

### Burenhinder in sociale hoogbouw

Huurders die een appartement in een woontoren betrekken, hebben doorgaans geen last van een overheersende spinnen. Maar ook daar leeft men – zelfs intensiever – samen met de burens boven, naast en onder je. Wannes Degelin van Samenlevingsopbouw Gent werkt in de drie sociale woontorens van het Rabot in Gent. Volgens hem is lawaai-overlast de meest voorkomende oorzaak van burenhinder in hoogbouw, naast kleine ergernissen zoals vuilniszakken op de gang. Veel van de sociale woontorens zijn akoestisch nauwelijks geïsoleerd waardoor je mee kunt luisteren naar de favoriete televisiequiz van je buurvrouw. Theo Janssens huurt een sociaal appartement in de Leiekaai in Gent, een wijk met vier sociale torens. Hij vertelt ons dat het daar soms anders aan toe gaat: 'Veel gezinnen verhuizen hier 's nachts met veel kabaal, jongeren komen midden in de nacht thuis en zetten de gang op zijn kop waardoor sommige bewoners niet naar buiten durven komen.'

**Huurdersblad:** Wordt de huisvestingsmaatschappij vaak ingeschakeld bij burenhinder?

**Wannes Degelin:** Onze maatschappij heeft een eigen bemiddelingsdienst. Maar een persoonlijk gesprek lost vaak meer op. Zo was er laatst in de torens aan de Leiekaai, een andere sociale wijk in Gent, een huurder die maandenlang voor overlast zorgde. Ofwel kan je dan met een hele groep klacht tegen hem neerleggen, ofwel kan je redelijk intensief gaan praten om op die manier het vertrouwen opnieuw te proberen herstellen. Wij hebben toen voor dat laatste gekozen en die aanpak heeft zijn vruchten afgeworpen. Het aantal klachten is aanzienlijk verminderd. Maar als mensen echt hardleers zijn, ondanks de vele gesprekken en klachten, wordt uiteindelijk een formele klacht neergelegd bij de sociale huisvestingsmaatschappij. In deze torens wonen veel mensen met psychische problemen, die niet altijd beseffen dat je om drie uur 's nachts beter je televisie niet te luid zet. Hier is woonbegeleiding meer op zijn plaats dan politieel optreden. En weet dat het in een appartement met kleine kinderen nooit muisstil zal zijn, die moeten zich ook eens kunnen uitleven.

**Theo Janssens:** Vorig weekend is hier een vrouw neergestoken in de gang en in een andere blok hebben zes politiemannen met kogelvrije vesten een man geboeid meegepakt. Er is ook al lang een probleem met de sloten van de inkomhallen en met de parlofoons die niet werken. Er zijn wel nieuwe gehangen maar niet overal. Als iemand dan 's avonds een oude parlofoon gebruikt, is er overal kortsluiting. Soms komen 's nachts daklozen of druggebruikers hun ding doen aan mijn voordeur, en ik woon op de tiende verdieping. Soms komen mensen uit de buurt hier gewoon hun meeneem pizza verorberen, wellicht voor het schone uitzicht... Momenteel wordt hier alles gerenoveerd, maar tijdens het bouwverlof hebben die stielmannen de boel halfafgewerkt achtergelaten. Dan kan de maatschappij toch moeilijk van de bewoners zelf discipline verwachten als het op netheid aankomt. Voor het bouwverlof kreeg iedereen hier een brief dat het verboden was fietsen achter te laten in de gang, maar de werkmensen lieten er wel al hun bouwafval achter! Anderen kunnen door die werken niet meer in de kelder, zodat ze hun spullen dan wel in de gang moeten achterlaten.

**Huurdersblad:** Men is van plan de drie torens aan het Rabot te slopen. Heerst er hier dan geen gelatenheid, van laat de boel maar de boel?

**Wannes Degelin:** 80 % van de bewoners woont hier zeer graag en ziet er eigenlijk tegenop om te verhuizen. Eigenlijk zijn deze appartementen kwalitatief in orde en uitermate goed gelegen, dicht bij alles.

Burenbemiddeling Gent is een project van de Dienst Lokale Preventie en Veiligheid van de stad Gent: Keizer Karelstraat 1 in 9000 Gent (tel.: 09/226.82.17). Samenlevingsopbouw werkt met buurt- en opbouwwerkers om gemeenschappelijke problemen die te maken hebben met de leefbaarheid van de buurt, stad, dorp of streek, voor kwetsbare groepen aan te pakken. De klemtoon ligt op de verbetering van de kwaliteit van het leven en samenleven.



*Sociale huurder Theo Janssens met een mooi uitzicht op de stad*

## 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	154.92	155.40			

## 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	128.49	128.89			

## 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	112.94	113.29			

# 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 ( <i>vanaf 1 februari Sint-Amandsberg</i> ).
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: <b>NIEUW ADRES!</b> ).
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 u tot 11 u en elke tweede en vierde dinsdag van 17 tot 18.30 u (Sociaal Huis, Gentseseeweg 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 tussentijdse weken op vrijdag van 13.30 tot 15.30 u (Kluizestraat 37) Mechelen elke eerste, derde en vijfde maandag tussen 13 en 15 u, elke tweede en vierde maandag tussen 18 en 19.30 u (Wollemarkt 34) Willebroek elke woensdag tussen 10.30 en 12 u (Tisseltsesteenweg 27 – lokalen OCMW) 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 - info.vlbr@huurdersbond.be (NIEUW!)
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)
-------	--