

P802005

Drukwerk tegen
verlaagde taks

Afgiftkantoor
Antwerpen X

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

HUURDERSblad

Het Huurdersblad nummer 206 • September - Oktober 2011 verschijnt tweemaandelijks • V.U. Filip Tollenaere - Grondwetlaan 56b - 9040 Sint-Amandsberg



INHOUD

PAGINA 6

Over klagen en zeuren: interview met de Vlaamse ombudsdienst

PAGINA 8

Help! Kakkerlakken in huis

PAGINA 12

Tuinieren met respect voor het milieu: ook voor de huurder

PAGINA 14

Recht op energie, een grondrecht?

Huurdersblad

is een uitgave van de huurdersbonden. Leden ontvangen dit blad gratis. Niet-leden kunnen het blad verkrijgen aan 15 euro voor een jaarabonnement (Diksmuidelaan 50, 2600 Berchem, rknr. 001-3401064-29).

Redactie:
Grondwetlaan 56 b,
9040 Sint-Amandsberg

www.huurdersbond.be
huurdersblad@huurdersbond.be

Teksten:
Bernard Hubeau,
Filip Tollenaere en
Ria Van Assche
en tekeningen: Tom

Meer dan 16.500
huurdersbrievenbussen zullen dit
Huurdersblad horen neerploffen.

Voorpagina:

vorming ecologisch tuinieren in de
Ommuurde Tuin in Nederland
(foto Lucas Brouns)



Objectieve huurprijzen... inbreuk op de vrije markt?

Moet de huurprijs op een of andere manier aan banden worden gelegd?

Hoewel het recht op wonen al jaren in de Belgische grondwet en de Vlaamse Wooncode verankerd zit, is voor steeds meer huurders een deftig, laat staan een dak 'tout court' boven het hoofd, onbetaalbaar. De private huurmarkt heet enerzijds een vrije markt te zijn, waar het economische principe van vraag en aanbod geldt. In tijden van schaarste, wanneer de vraag groter is dan het aanbod, zoals al jaren het geval is, zal de prijs automatisch stijgen. En aan economische wetten valt in onze Westerse neoliberale wereld niet te tornen. Anderzijds beschouwt de huurwet huurder en verhuurder traditioneel nog steeds als gelijkwaardige partijen die geacht worden vrij te 'onderhandelen' over een billijke prijs voor het geboden waar (de huurwoning). Maar iedereen is het erover eens dat dit al lang niet meer het geval is, als dat zelfs ooit zo is geweest. Neen, over de huurprijs valt doorgaans niet veel te onderhandelen. Die is te nemen of te laten... Vind je die overdreven hoog, dan zal wel iemand anders de woning, zelfs met grote gaten in het dak, huren. En zo blijven de prijzen voor de allerslechtste woningen maar stijgen.

Nochtans is de betaalbaarheid van het wonen een van de uitgangspunten van de Vlaamse Wooncode (de grondwet voor wonen voor iedereen in Vlaanderen). En net die betaalbaarheid is voor huurders met een beperkt inkomen een nijpend probleem. Konden mensen met een klein inkomen vroeger nog een eigen, weliswaar bescheiden, woning kopen, dan is dit nu onmogelijk geworden. Bijna de helft van de mensen uit de laagste inkomensgrenzen die hun eigen woning bewonen, hebben geen hypothecaire lening meer af te betalen, wat betekent dat ze vroeger hun woning hebben aangekocht, toen dat wel nog mogelijk was. Maar nu kan dat niet meer. Nu zijn mensen met een beperkt inkomen verplicht een woning te huren en te blijven huren. En dan nog houdt de huurder van zijn inkomen gemiddeld minder over na de betaling van de huur dan een eigenaar-bewoner. Meer dan 180.000 gezinnen (ongeveer 30 %) in Vlaanderen houden na de betaling van de huur niet genoeg over om deftig te leven, en moeten dus maar zien te overleven. Voor hen is het recht op behoorlijk wonen allesbehalve verzekerd. Zij wonen bovendien in de slechtste woningen waar de prijzen het spectaculairst zijn gestegen.

Is het dan niet hoog tijd om de huurprijs op een of andere manier aan banden te leggen? Het Algemeen Eigenaarssyndicaat (aes) is faliekant tegen: de private huurmarkt is en moet een vrije markt blijven! Maar wat zien we? Die vrije markt slaagt er niet in om een degelijke kwaliteit te bieden. Voor veel huurpanden is er geen realistisch verband meer tussen de geboden kwaliteit en de prijs, toch een wezenskenmerk van een vrije markt. Hoewel het aes het betuttelend vindt dat er minimumnormen aan huurwoningen worden opgelegd, vond de overheid het toch nodig om tussen te komen in de kwaliteit. En is het dan zo betuttelend dat een woning, bestemd als hoofdverblijfplaats voor de huurder en zijn gezin, over drinkbaar water beschikt en geen levensbedreigende elektriciteit heeft? Nog een klassieke van het aes: als de verhuurder van overheidswege verplicht wordt meer te investeren, zal hij niets anders kunnen dan de woning te verkopen of de huishuur nog meer de hoogte in te jagen. Hamvraag voor de overheid is of een verhoogde kwaliteit dan inderdaad moet leiden tot nog onbetaalbare woningen. Om de huur betaalbaar te houden, kan men kiezen voor een uitbreiding van het huursubsidiestelsel. En om te vermijden dat de verhuurder de huur dan nog meer opslaat omdat hij weet dat de huurder een maandelijkse tegemoetkoming krijgt, is controle op de vrije totstandkoming van de huurprijs nodig. Want wanneer de vrije huurmarkt faalt, ook qua betaalbaarheid, is het aangewezen dat de overheid tussenkomt. Vooraleer men begint te steigeren: controle op de huurprijs wil niet zeggen dat men automatisch eenzijdig moet kiezen voor centraal aangestuurde maximumprijzen of voor een langdurige bevrozing van de huurprijs; wel dat er iets moet gedaan worden. En laat het duidelijk zijn. Het is een fabeltje dat een objectieve huurprijs, onder welke vorm ook, tot een globale daling van de prijzen zou leiden. Dat toont in elk geval geen enkel buitenlands systeem aan waar gecontroleerde huurprijzen wel normaal zijn. Dus geen verkeerde verwachtingen bij een objectivering van de huurprijs maar ook geen onterechte angsten.

Dit voorjaar vond hierover trouwens een interessante discussie plaats in het Vlaamse parlement. Minister voor wonen, Freya Van den Bossche, wil een zo groot mogelijke woonzekerheid voor de huurder en een zo laag mogelijk risico voor de verhuurder op huurachterstallen. Want de private huurmarkt is een preciaire markt, zegt ze. Enerzijds zijn er woningen die niet altijd de juiste kwaliteit hebben, anderzijds moeten verhuurders ook een zeker rendement kunnen halen om de woning op de huurmarkt te houden. Die markt is klein, er moet dus voorzichtig mee worden omgesprongen. Daarom denkt de minister aan een databank met righthuurprijzen en wil ze een beter zicht op die huurmarkt: welke woningen met hoeveel kamers worden aan welke prijs verhuurd? Dat wil ze nu meten op basis van de geregistreerde huurcontracten. En dat is nu stilaan mogelijk omdat sinds 2007 de verhuurder verplicht is zelf het contract te laten registreren. Want een eerste stap om de huurprijs om een of andere manier te controleren, is weten hoeveel die momenteel bedraagt.

Rond 15 november 2011 komt het nieuwe Huurdersblad (nummer 207 al!) er weer aan. Markeer deze datum op de verjaardagskalender aan de muur in je toilet.

DE TEGENOPZEGGING:

Rechtbanken volgen standpunt Grondwettelijk Hof

Verhuurder blijft verplicht opzeggingsmotief uit te voeren na tegenopzegging van de huurder

De verhuurder kan het negenjarige huurcontract altijd opzeggen voor eigen gebruik en om de drie jaar voor verbouwwerken of ongemotiveerd mits betaling van een schadevergoeding, telkens met een opzeggingstermijn van zes maanden zodat de huurder ruim de tijd krijgt een andere woning te vinden. Maar niet elke huurder heeft hier een half jaar voor nodig. Wat dus als je eerder in de nieuwe woning kan? Moet je dan wachten tot het einde van de opzegging en dus enkele maanden dubbele huur betalen? Of kan je dan zelf met drie maanden opzeggen of moet je met de verhuurder gaan onderhandelen om het contract onderling te beëindigen? Neen, sinds de huurwet in 1997 werd aangepakt, kan de huurder een tegenopzegging van één maand doen als de verhuurder het contract zelf eerst heeft opgezegd. Wanneer die opzegt voor eigen gebruik, moet hij het opzeggingsmotief daadwerkelijk uitvoeren en de woning twee jaar aan een stuk betrekken. Ook een opzegging voor verbouwwerken moet worden uitgevoerd. Is dat niet het geval en kan de verhuurder geen geldige reden inroepen waarom het motief niet werd uitgevoerd, dan moet hij de huurder een schadevergoeding van 18 maanden huur. Dit om te vermijden dat de verhuurder een van deze opzeggingsmotieven zou gebruiken als drogreden om de huurder 'gemakkelijk' uit de woning te krijgen.

Hoewel de wet er zelf niets over zegt, was het wel de bedoeling dat de verhuurder ook zijn opzeggingsmotief moest uitvoeren na een tegenopzegging van de huurder. Maar nooit te beroerd voor een gedurfde uitspraak, oordeelde het Hof van Cassatie (de hoogste rechtbank van het land) dat de verhuurder zijn opzegging niet langer moest uitvoeren als de huurder het contract zelf met een tegenopzegging van één maand had beëindigd. Een tegenopzegging heeft niet tot gevolg dat de opzegging van de verhuurder wordt ingekort, maar wel dat het contract wordt beëindigd door die tegenopzegging, luidde de redenering. Het Hof van Cassatie was formeel: de verhuurder is dan niet langer verplicht de woning te betrekken en de huurder heeft geen recht op schadevergoeding. Deze uitspraak was wel vervelend. Als de huurder twijfelde aan de oprechtheid van de verhuurder, liep hij een risico als hij het contract zelf beëindigde met een tegenopzegging wanneer hij eerder iets nieuws had gevonden, want dan kon hij die schadevergoeding mislopen. Vandaar dat hij dan toch de opzegging van de verhuurder uitdeed, ook al moest hij er dan enkele maanden dubbele huur voor over hebben. Want uitspraken van het Hof van Cassatie hebben een grote uitstraling en worden doorgaans gevolgd door de vrederechter.

Maar in een soortgelijke zaak begon de vrederechter van Namen toch te twijfelen aan die verschillende behandeling. Doet de huurder geen

tegenopzegging, dan moet de verhuurder zijn opzegging wel uitvoeren. Zegt de huurder wel op met een tegenopzegging, dan is de verhuurder er niet meer toe gehouden. Is dat geen ongeoorloofd verschil in gelijke behandeling waar elke burger recht op heeft? Vandaar dat de rechter de mening van het Grondwettelijk Hof vroeg. En eind 2009 floot dat het Hof van Cassatie terug. Zelfs bij een tegenopzegging van de huurder moet de verhuurder het opzeggingsmotief uitvoeren. Want zonder opzegging van de verhuurder is er zelfs geen tegenopzegging mogelijk. Dat werd uitvoerig toegelicht in het Huurdersblad van januari 2010 (nummer 196). Voortaan hebben huurders opnieuw goede hoop als ze hun contract vroeger willen beëindigen nadat de verhuurder het zelf eerst heeft opgezegd.

En ook de gewone rechtbanken lijken nu het Grondwettelijk Hof te volgen. In een eerste vonnis zegde de verhuurder op voor eigen betrekking waarop de huurder zelf opzegde met drie maanden. De verhuurder heeft de woning nooit betrokken. De rechter oordeelt dat de opzegging van de huurder de verhuurder niet vrijstelt van zijn verplichting om de opzegging uit te voeren. Dit is des te opmerkelijker aangezien het hier over een 'gewone' opzegging van drie maanden gaat in plaats van een tegenopzegging. In een tweede vonnis werd de huurder opgezegd omdat de dochter van de verhuurder de woning ging bewonen. Omdat de huurder vroeger weg wou, werd een akkoord gesloten om het contract in onderling overleg te beëindigen. Uiteindelijk bleef dochterlief slechts anderhalf jaar in de woning. De rechtbank in beroep stelt dat zelfs wanneer partijen in onderling overleg het contract beëindigen vooraleer de opzegging van de verhuurder verstreken is, die laatste toch de schadevergoeding moet betalen als de wettelijke voorwaarden niet worden nageleefd, met name de woning twee jaar betrekken. Een tegenopzegging of een akkoord om de huur te beëindigen neemt deze verplichting niet weg. Dat was de wil van de wetgever die nu bevestigd werd door het Grondwettelijk Hof.

Betekent dit nu dat de huurder voortaan op beide oren kan slapen als hij een tegenopzegging doet nadat de verhuurder het contract heeft opgezegd? Want twee van de hoogste rechtbanken in het land spreken elkaar tegen. Hoewel de specialisten in hun gespecialiseerde boeken de voorkeur geven aan het Grondwettelijk Hof, blijft het afwachten of het Hof van Cassatie nu zal buigen. Dus uiteindelijk zou het nog altijd geen slecht idee zijn om dit zo letterlijk in de huurwet zelf in te schrijven, zodat er geen enkele discussie meer mogelijk is. Maar in elk geval zijn er nu op zijn minst twee vonnissen van twee verschillende rechtbanken die dat standpunt volgen. En dat kunnen wij alleen maar toejuichen.

Vred. Mol, 24 mei 2011, onuitgegeven & Rb. Leuven, 16 juni 2010, ERH 2010, nr. 38



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

Wist je, zo steekt de buurvrouw wijsgerig het wijsvingertje omhoog, dat een gemiddelde volle stofzuigzak maar liefst 500 insecten bevat, 66.000 huisstofmijten, 4,2 miljoen algen, 365 miljoen bacteriën en 2,6 miljard schimmels. Je vraagt je af of er dan nog stof bij kan als je aan het stofzuigen bent. Zit die zak sowieso al niet vol met al die beestjes? Het begint al te jeuken als je er alleen maar aan denkt! En dat is natuurlijk de bedoeling van verkopers van desinfecteermiddelen. Dat het merendeel van deze onzichtbare huisdiertjes volstrekt onschuldig is, of zelfs nuttig, zeggen ze er niet bij. Dat ga ik de verhuurder vertellen als hij morgen weer maar eens, de vierde keer al deze maand, aan mijn voordeur staat om na te gaan of ik de woning wel voldoende ontsmet, zucht ze, terwijl ze nog eens gulzig het vijfde, of het hoeveelste portoglas was het nu weer precies, aan de lippen drukt. Waarom bel je de huurdersbond niet, die kunnen je ook helpen, wat blijkt uit onderstaande uit de realiteit geplukte verhalen.

Houding verhuurder tart elke verbeelding

Ruben huurt al meer dan tien jaar een knusse woning aan de oevers van de Moervaart tussen Sint-Kruis-Winkel en Mendonk. De huur is schappelijk en hij woont er graag. Enig minpunt is dat hij bijna alle klusjes zelf moet doen, want de verhuurder zit niet alleen op zijn geld maar beschikt bovendien over twee linkerhanden. Ruben weet dat hij van de man niet veel hoeft te verwachten. Maar afgelopen winter werd het hem toch te veel. Op een grijze decemberochtend liet de verwarming het definitief afweten: problemen met de onderverluchting en de schoorsteen, en dus een reëel risico op co-vergiftiging. De verhuurder lijkt aanvankelijk van goede wil en stuurt tot tweemaal toe zijn klusjesmannen. Die wil-



len echter niets ondernemen omdat het toestel en de aansluiting totaal niet meer aan de huidige normen voldoen. Uiteindelijk stuurt hij een andere firma die meteen een offerte opmaakt voor een gloednieuwe installatie. Ondertussen zijn we wel al drie maanden verder en zit Ruben al die tijd zonder verwarming en warm water. Toch geeft de verhuurder groen licht en komt er voor de som van 3.500 euro een nieuwe verwarmingsinstallatie. Ruben denkt van de ellende verlost te zijn, maar amper tien dagen later ligt er een aangetekende brief van de advocaat van de verhuurder op hem te wachten. Die wil dat onze huurder de jaarlijkse onderhoudsattesten voorlegt. Want als de oude installatie vervangen moest worden ten gevolge van gebrekkig onderhoud, dan is de huurder verantwoordelijk. De installatie was zelfs nog geen twintig jaar oud. Kan Ruben de attestjes niet voorleggen, dan zal hij moeten instaan voor de kosten van de vervanging. Onze huurder slaat toch eventjes in paniek nu.

In het contract staat inderdaad dat de huurder instaat voor het onderhoud van de verwarming en dat hij steeds een attest moet kunnen voorleggen van niet ouder dan een jaar. En hier wringt het schoentje, geeft Ruben toe. Hij heeft de verwarming niet elk jaar laten nakijken. Wel haalt hij een attest van onderhoud boven uit 2005, 2007 en 2010. De problemen met de verwarming blijken dus niet te wijten te zijn aan een totaal gebrek aan onderhoud. Trouwens, de Vlaamse regering heeft beslist dat vanaf 1 juni 2007 een centrale verwarming op aardgas slechts om de twee jaar moet worden onderhouden. Verder vermeldt het contract dat als het hoofdbestanddeel van de installatie, met name de ketel of de warmtegenerator, door ouderdom buiten gebruik is, de vervanging voor de verhuurder is, op voorwaarde dat de huurder kan aantonen dat de installatie jaarlijks werd onderhouden. Dat zijn verregaande clauses in het nadeel van de huurder die trouwens niet meer kunnen in contracten van na 18 mei 2007. Slijtage kan nu niet langer in de schoenen van de huurder worden geschoven. Hoewel zijn contract van voor die datum dateert, is zo'n clause niet automatisch van toepassing. Het gaat hier immers niet zozeer om slijtage maar om een installatie die flagrant niet aan de wettelijke normen beantwoordt. En dan nog, het toestel was 17 jaar oud en blijkt amper 700 euro te hebben gekost. In al de jaren heeft Ruben minstens evenveel betaald aan herstellingen en onderhoud. Mocht de verhuurder volharden in de boosheid, moet onze huurder op zijn beurt een vergoeding wegens mingenot eisen. Want niet te vergeten, hij heeft drie winterkoude maanden zonder verwarming en warm water achter de rug.

Originele opzegging door verhuurster

Lies huurt al iets meer dan een jaar een verdieping in een oude burgerwoning aan de rand van de grote stad. Al snel merkt ze

enkele vervelende problemen op. Paddestoelvorming op de muur lijkt haar immers niet normaal. Als klap op de vuurpijl ontving ze onlangs een peperdure elektriciteitsafrekening. Ofwel tappen de onderburen elektriciteit van haar af ofwel zit er een verlies op de leidingen. Een andere verklaring zou kunnen zijn dat Lies gewoon graag en veel elektriciteit verbruikt. Maar dat laatste sluit ze formeel uit want ze is een ecologisch meisje. Zo heeft ze geen was- (moeder doet nog de was) of vaatwasmachine, laat staan een droogtrommel. 's Ochtends zet ze haar koffie op grootmoeders wijze en na het douchen laat ze haar lange haren op natuurlijke wijze drogen (dat staat ook mooier, vindt ze). Schimmels kunnen ook van overal komen, van een lekkend dak, een slecht gevoegde muur, een koudebrug of door onvoldoende te verluchten. Maar dat laatste kan ook worden uitgesloten, want alle ramen staan tweemaal daags een halfuurtje op kipstand, zegt ze. Het wordt dus tijd om de verhuurster een aangetekende ingebrekestelling te sturen. Maar die is hier duidelijk niet mee gediend. Prompt krijgt onze jonge huurster een aangetekende brief terug met als titel 'model opzeggingsbrief geregistreerd negenjarig contract of mondelinge huur', waarbij duidelijk is dat het woordje 'negenjarig' doorstreept werd. Hoewel de brief niet helemaal duidelijk is, beseft ze dat hij geen goed nieuws brengt.

Ze beschikt over een contract van één jaar dat ondertussen werd omgezet in een van negen jaar omdat geen van beide partijen dat tegen de vervalddag heeft opgezegd. Maar hier heeft de verhuurster gewoon een modelbrief van de website van de huurdersbond geplukt zonder die zelfs aan te passen. Het hoeft geen verdere uitleg dat op onze website enkel opzeggingsbrieven voor de huurder terug te vinden zijn. Hier zegt de verhuurster Lies op met een termijn van drie maanden op basis van een artikel uit de huurwet dat enkel voor huurders geldt. Gerustgesteld betwist ze die zogezegde opzegging en dringt ze nog eens aan op de nodige herstellingen.

Inlichtingenfiche of huurbelofte?

Tom wil zijn vleugels uitslaan en gaat op zoek naar een geschikte huurstek. Al snel laat hij zijn oog vallen op een charmante rijwoning. Het vastgoedkantoor waarmee de verhuurder werkt, wil echter niet met de eerste de beste huurder in zee gaan en vraagt hem, zoals aan elke andere geïnteresseerde, eerst een inlichtingenfiche in te vullen. Dat is de gewone werkwijze, vertellen ze hem, opdat de eigenaar dan genoeg keuze heeft. Onze huurder weet niet beter en vult braaf de fiche in. Het gaat om enkele persoonlijke en familiale gegevens zoals naam, adres, geboorteplaats, rijksregisternummer en burgerlijke stand. Ook over zijn beroepsleven (naam en adres werkgever en de drie laatste loonfiches) en zijn financiële situatie worden er zaken gevraagd. Onderaan prijken het adres van de woning, de huurprijs en de begindatum van het contract. De fiche wordt gedateerd en ondertekend door Tom. Maar nogal wispelturig van aard heeft hij zich nu bedacht en wil daar niet meer gaan wonen. Maar hij vraagt zich af of hij zich met die inlichtingenfiche toch tot iets heeft gebonden waarvan hij moeilijk af zal geraken, tenzij met een fikse schadevergoeding.

Gaat het hier met andere woorden om een eenzijdige huurbelofte waarin iemand zich verbindt (belooft) om een woning tegen

bepaalde voorwaarden te huren? Doorgaans wordt er dan ook een schadevergoeding aan geplakt als de huurder daar niet meer wil huren en dus afziet van zijn belofte. Maar gelukkig voor Tom gaat het hier niet om een huurbelofte maar om een loutere inlichtingenfiche, die trouwens alle geïnteresseerden voor dezelfde woning moesten invullen. Sommige gegevens zijn zelfs zeer gevoelig van aard. Zo kan de geboorteplaats wijzen op een vreemde afkomst. Ook mensen zonder vast werk weigeren, kan niet. En met het rijksregister heeft de verhuurder zeker niets te maken. Dat ruikt dus niet alleen naar ernstige inbreuken op je privacy maar ook naar een schending van de antidiscriminatiewet. Mocht het vastgoedkantoor toch moeilijk doen omdat Tom niet langer geïnteresseerd is, dan kan hij het hen ook moeilijk maken door zelf een klacht neer te leggen.

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

In 2002 verscheen de eerste editie van het Nieuwe Huurboek. Aangezien het huurrecht een recht in voortdurende beweging is, 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. Zeer geschikt om indruk te maken bij je vrienden tijdens een van de laatste terrasjes vooraleer de herfst en de winter eraan komen. 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)

Niet tevreden over je sociale huisvestingsmaatschappij?

Het Vlaamse klachtendecreet: klagen in drie stappen

De bus die te laat komt of je trein die zomaar op het allerlaatste nippertje wordt afgeschaft... Mensen zeuren en klagen alsmaar meer, wordt wel eens beweerd, of dat nu over weer maar eens een compleet verregende zomer gaat, of over die daar in Brussel, over het lange wachten aan de kassa in de supermarkt of de overvolle wachtzaal bij de huisarts. Klagen over het slechte weer levert niets op, integendeel, mensen gaan je gezeur snel beu worden. Maar als je straat nu al weken onbeheerd openligt zonder dat de firma verder doet met de graafwerken of wanneer een premie waarop je recht hebt, maar niet wordt uitbetaald, is je klacht wellicht wel gegrond. Maar waar kan je dan terecht? Als je een klacht hebt over de werking van een Vlaamse bestuursinstelling, kan je naar de Vlaamse ombudsdienst.

Dat geldt ook voor sociale huurders die niet tevreden zijn over hun sociale huisvestingsmaatschappij. Dan moet je wel de klachtenprocedure doorworstelen. Annemarie Hanselaer van de Vlaamse ombudsdienst legt ons de klachtenprocedure van het Vlaamse klachtendecreet uit: 'Het klachtendecreet schept een volwaardig recht om te klagen en staat open voor iedereen die een klacht heeft over een Vlaamse bestuursinstelling of -instantie. Dat zijn alle diensten van de Vlaamse regering en de instellingen die het Vlaamse beleid uitvoeren. Die moet wel zelf een interne klachtenbehandelaar aanstellen die de klacht eerst intern behandelt. Wij noemen dat ook de toets van de kenbaarheid: heeft de organisatie zelf kennis gekregen van het bestaan van de klacht? Uiteindelijke bedoeling is dat de klacht wordt opgelost en dat werking van de organisatie of dienst erop verbetert, dat er met andere woorden lessen worden getrokken uit de klacht. En jaarlijks moet de instelling ons een verslag opsturen met de binnengekomen en behandelde klachten.'



Annemarie Hanselaer van de Vlaamse ombudsdienst

Huurdersblad: Een goede middag. Kan iemand met een klacht dan niet meteen bij jullie terecht?

Annemarie Hanselaer: Neen, het klachtendecreet werkt in drie stappen. Als een sociale huurder met een klacht zit over zijn huisvestingsmaatschappij, vraagt hij zijn maatschappij eerst rechtstreeks om het probleem op te lossen of recht te zetten. Komt er een rechtzetting, dan is de zaak opgelost. Maar komt er binnen een redelijke termijn geen oplossing, dan ga je over naar stap twee en dien je een klacht in bij de maatschappij, bij voorkeur schriftelijk. De klachtenbehandelaar van de maatschappij moet je dan binnen de 45 dagen een antwoord geven. De zaak is opgelost als er een rechtzetting gebeurt. Maar is dat niet het geval, is het

Een klacht is geen blaam, integendeel, bekijk een klacht als iets positiefs, om er lessen uit te trekken.

antwoord onduidelijk of ben je het niet eens met het voorstel, dan ga je over naar stap drie, en dat is een klacht bij de Vlaamse ombudsdienst. Wij gaan je klacht dan onderzoeken en gaan jou en de maatschappij proberen verzoenen.

Klachten over de sociale huisvestingsmaatschappij

Huurdersblad: Waarover klaagt de sociale huurder zoal gemiddeld?

Annemarie Hanselaer: Vorig jaar ontvingen de sociale huisvestingsmaatschappijen samen 2.179 klachten, waarvan er uiteindelijk een tweehonderdtal dossiers tot bij ons zijn geraakt, op een totaal van duizend. Dat toont toch aan dat sociale huur een belangrijk thema is. Let wel: officieel gaat het om klachten over sociale woonorganisaties. Ook de sociale verhuurkantoren en de huurdersbonden behoren hier toe. De klachten gaan voornamelijk over de kwaliteit van de woning, over de eindafrekening op het einde van het contract, de aanrekening van kosten en lasten en de lange wachttijden vooraleer je een sociale woning toegewezen krijgt. Aan dat laatste kan er in principe weinig worden gedaan, behalve als blijkt dat er ergens een fout in de toewijzing is geslopen. Klachten over burenlawaai krijgen wij ook vaak. Zo moet de huisvestingsmaatschappij erop toezien dat haar huurders zich als een goede huisvader gedragen. Dat zit bij hun toezicht- en begeleidingstaak. Een huurder kan dan inderdaad worden aangesproken over het

lawaai dat hij maakt. Het nieuwe sociale huurbesluit benadrukt trouwens die begeleidingstaak. Let wel, bij een loutere ruzie tussen twee burens kunnen we niet veel doen, wel als verschillende mensen steevast last hebben van een en dezelfde persoon. De grotere huisvestingsmaatschappijen hebben hier trouwens een interne dienst voor of sturen een sociaal assistent op bezoek. Ook als de huisvestingsmaatschappij correct en volgens de wet handelt, kunnen we weinig doen. Toch blijven we dan ook niet bij de pakken zitten. Als we zien dat een correcte toepassing van de wet tot wantoestanden leidt, zullen we aan de minister vragen haar beleid aan te passen.

Schrik voor represailles?

Huurdersblad: Kan ik ook anoniem een klacht neerleggen uit angst voor represailles van de huisvestingsmaatschappij?

Annemarie Hanselaer: Neen, we zijn niet verplicht in te gaan op anonieme klachten omdat daar vaak scheldtirades of persoonlijke vetes achter schuilgaan. Maar als we vermoeden dat het wel om een serieuze klacht of groot probleem gaat, gaan we de zaak wel onderzoeken. Maar ik heb niet de indruk dat de sociale huurder schrik moet hebben voor represailles.

Huurdersblad: Zijn sociale huisvestingsmaatschappijen wel opgezet dat er over hun werking kan worden geklaagd. Zien ze de ombudsdienst niet als iemand die hen op de vingers komt tikken?

Annemarie Hanselaer: Dat hangt een beetje af van de manier waarop ze omgaan met hun huurders. Sommige maatschappijen voeren een heel open informatiebeleid, andere daarentegen hebben zelfs geen website en springen heel karig om met informatie. Maar een klacht is geen blaam, integendeel. Een klacht betekent ook niet automatisch dat je slecht bezig bent. Ook omgekeerd, 't is niet omdat je dienst nog nooit klachten ontving dat je er zomaar mag van uitgaan dat je goed bezig bent. Belangrijk is dat je openstaat voor klachten. Een klacht moet worden beschouwd als een positief signaal van de burger en geeft bruikbare informatie over de kwaliteit van de werking van de sociale huisvestingsmaatschappij, en in uitbreiding van de Vlaamse overheid.

Niet akkoord met een beslissing

Huurdersblad: Als de sociale huurder met iets niet akkoord gaat, kan hij ook een klacht neerleggen bij de toezichthouder. Wat is het verschil tussen de ombudsdienst en de toezichthouder?

Annemarie Hanselaer: Als hij het niet eens is met een beslissing van de sociale huisvestingsmaatschappij omdat hij zich bijvoorbeeld gepasseerd voelt wanneer iemand anders in zijn plaats de sociale woning toegewezen kreeg terwijl hij vóór die persoon op de wachtlijst stond, dan kan hij verhaal aantekenen tegen deze toewijzing. Of als je bijvoorbeeld wordt geschrapt uit het inschrijvingsregister of wanneer men je weigert, al dan niet versneld, een woning toe te wijzen. Dat valt onder de verhaal- of beroepsprocedure bij de toezichthouder die de werking en beslissingen van de huisvestingsmaatschappij controleert. De toezichthouder neemt dan een beslissing die een bindende kracht heeft en die de maatschappij verplicht is te volgen. De Vlaamse

ombudsdienst doet eerder aanbevelingen of bemiddelt. Ik herhaal, als de sociale huurder een klacht heeft over de toewijzing van een woning, dan moet hij bij de toezichthouder zijn en niet bij ons. Hij kan wel bij ons terecht als zijn privacy wordt geschonden door een technische medewerker van de maatschappij die in zijn appartement aan het werken is. Wij behandelen dus zaken rond de schending van je privacy, het correct bejegenen van mensen en de kwaliteit van de woning.

Voel je je gepasseerd bij de toewijzing van een sociale woning aan iemand anders, dan moet je bij de toezichthouder zijn.

Huurdersblad: Heeft de burger tot slot nu meer het gevoel dat er naar hem wordt geluisterd?

Annemarie Hanselaer: Dat zou bijna zo moeten zijn. Vóór het klachtendecreet was er geen formeel kanaal voorhanden en hing het af van de goodwill van de sociale huisvestingsmaatschappij of je al dan niet au sérieux werd genomen. Nu is er wel een formele procedure en kunnen we klachten beter opvolgen en er iets mee doen. Maar soms moet omzichtig worden omgegaan met klachten. Zo herinner ik me een sociale huurder die klaagde dat de maatschappij de centrale verwarming afsloot tijdens de zomer waardoor hij op frissere zomeravonden in de kou bleef. Toen hem werd uitgelegd dat dit hem toch 100 euro per jaar uitspaarde, was hij overtuigd van de bedoeling van de maatschappij. In elk geval wordt er nu meer geluisterd.

Huurinfobrochures

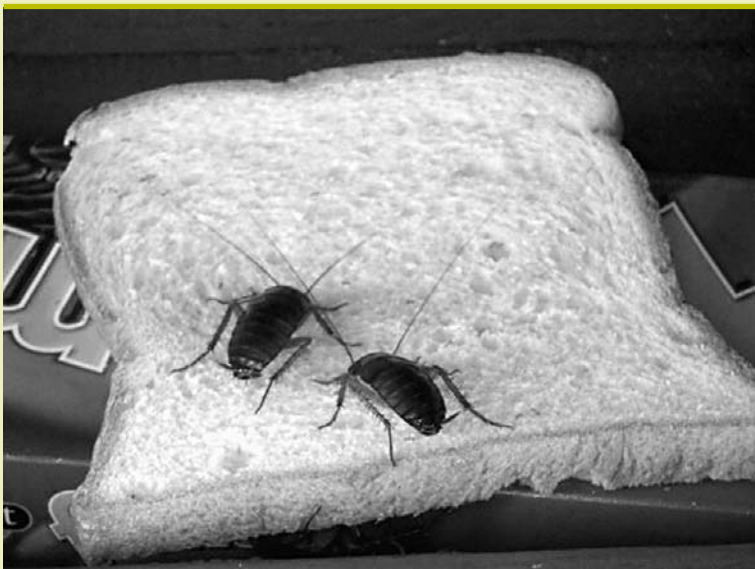
- Vocht- en schimmelproblemen
- Kosten en lasten
- Het verzoekschrift
- De minnelijke schikking
- De indexering van de huurprijs (aangepast aan de wet van 13 april 1997)
- Negenjarig modelhuurcontract (aangepast aan de wet van 2007)*
- Kortlopend modelhuurcontract (aangepast aan de wet van 2007)*
- Overzicht 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 ploffen! Wij sturen die dan naar je op. De brochures met een sterretje (aangepast aan de wet van 2007) kan je ook gratis van onze website (www.huurdersbond.be) halen. Voor de modelhuurcontracten klik je op 'modelhuurcontracten' en voor het overzicht huurwetgeving klik je op 'recente huurwetgeving/private huur'. Over zo'n puike service valt in elk geval niet veel te klagen.

Kakkerlakken (en ander ongedierte) in huis

Stofzuigen, boenen, schuren, schrobben, dweilen, afwassen, afstoffen, ontmetten... je doet het allemaal even graag en het liefst van al nog elke dag. Geen enkel merk van wasproduct of desinfecteermiddel dat je niet kent en waarvan de kwaliteiten en minpunten je onbekend zijn. Niet dat kuisen een obsessie is, verre van, zeker niet, vanwaar het idee alleen nog maar, maar bij familie en burens heb je wel al een aardige reputatie opgebouwd van grondige poets(t)er. Het allerbelangrijkste is dat je huis er steeds piekfijn, stofvrij en klinisch proper bij ligt. Want je weet nooit of er onverwacht hoog bezoek voor de deur staat. Dan doe je toch de schrik van je leven op als je op een mooie ochtend kakkerlakken in de keuken ontdekt. Wat nu aangevangen?

Het zal je inderdaad maar overkomen: kakkerlakken of ratten in huis. Kakkerlakken zijn kruipende, strogele tot lichtbruine insecten en gemakkelijk herkenbaar door hun voelsprieten en hun twee zwarte strepen ter hoogte van het nekschild. Ze worden gemiddeld één tot anderhalve centimeter lang en zijn vooral 's nachts actief. Overdag houden ze zich schuil op warme (van 25 tot 30 graden), donkere en vochtige plaatsen, achter koelkast of gootsteen in de keuken en in de badkamer. Normaal gezien zie je overdag geen kakkerlakken rondkruipen, maar uitwerpselen en vlekken, dode insecten, eipakketjes of huidschilfers op de vloer verraden hun aanwezigheid. In onze contreien komt vooral de Duitse kakkerlak voor. Hij verspreidt zich gemakkelijk via kieren en gaten en vooral in flatgebouwen gaan kakkerlakken vlot van het ene naar het andere appartement via de doorvoer van de leidingen. Ze planten zich gemakkelijk voort door het afzetten van pakketjes met eitjes op de meest uiteenlopende plaatsen in huis. Ze leven gemiddeld een half jaar en in hun korte leventje kunnen ze voor maar liefst 240 nakomelingen zorgen. Als je er een hebt gezien, wees er dan maar zeker van dat je met een plaag opgescheept zit. Ze houden van vers en vochtig eten maar hebben niet veel nodig. Met één enkele vetspetter kunnen tientallen kakkerlakken gemakkelijk enkele weken voort. En het zijn alleseters: desnoods voeden ze zich met papier, karton, leder of textiel.



kakkerlakken in huis

Kakkerlakken zijn niet alleen vervelend (het is nooit leuk te veel insecten in huis te hebben en ze verspreiden een erg onaangename geur), ze zijn ook erg schadelijk voor de gezondheid omdat ze verschillende ernstige ziektes bij zich dragen die ze kunnen overzetten op de mens. Denk maar aan salmonella, tyfus en dysenterie (een hevige, door bacillen of amoeben teweeggebrachte besmettelijke darmontsteking). Vooral kinderen, ouderen en zieke mensen zijn erg gevoelig voor de ziektes die kakkerlakken overbrengen. De uitwerpselen van de kakkerlak kunnen ook eczeem en astma veroorzaken.

Beter voorkomen dan genezen

Het is dus beter deze beestjes zo ver mogelijk buitenshuis te houden. Als je de bovenburen hoort klagen over kakkerlakken, neem dan zo snel mogelijk preventieve maatregelen. Hou je woning en vooral de keuken overdreven proper en maak alle kieren en spleten dicht, en plaats voor verluchtingsgaten en ventilatieopeningen een fijnmazig roostertje of nylonkous zodat er wel nog lucht maar geen beestjes door kunnen. Omdat er onder en rond de koelkast en het fornuis vaak etensresten liggen, moet je op die plekken zeker regelmatig poetsen. Maar eigenlijk zou je altijd waakzaam moeten zijn. Laat 's nachts geen vloeistof (water, melk of limonade) in de gootsteen, bekertjes of emmers staan. Ook etenswaren, ook van je huisdier, laat je dan beter niet onafgeschermd liggen. Maar je mag dan nog zoveel poetsen als je wilt, toch kan je kakkerlakken ook mee naar huis nemen als je bij iemand op bezoek bent geweest die met kakkerlakken zit. Ze liften ook gemakkelijk mee met wasgoed en tweedehands spullen. Als je iets op die romantische rommelmarkt hebt gekocht, controleer je maar beter je nieuwe schatten op kakkerlakken.

Er bestaan allerlei huismiddeltjes om kakkerlakken te bestrijden, zoals een natte dweil op de keukenvloer 's nachts. Die beestjes zullen eronder kruipen zodat je ze 's ochtends kunt doodtrappen. Een bakje water met olie erin trekt kakkerlakken aan waardoor ze verdrinken. Op die manier kan je er wel tientallen aanpakken, maar een absolute bestrijding is dat niet. Of je kan een pot met een nauwere opening, zoals een groentepot, deels vullen met koffiedrab en wat water. De buitenkant van de pot kan desnoods worden bedekt met ruwe plakband, zodat ze gemakkelijker naar binnen kunnen klimmen. Maar ook dat zal hen niet helemaal uitroeien. Over het algemeen is het zeer moeilijk om zelf kakkerlakken te bestrijden omdat ze in spleten wegkruipen en verbazend goed tegen de meeste gifstoffen kunnen: ze zijn er ondertussen resistent voor. Dan is professionele hulp nodig en schakel je een commerciële bestrijdingsfirma in.

Kakkerlakken bestrijden in Gent

Maar als je in Gent woont, komt ook de gezondheidsdienst van de stad je helpen als je thuis ratten of kakkerlakken hebt. Een rattenplaag wordt gratis aangepakt, voor de bestrijding van kakkerlakken

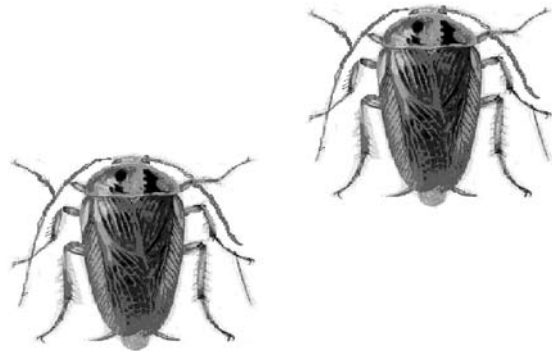
moet je 15 tot 30 euro betalen, ongeacht of je de woning huurt of er eigenaar van bent. De verdelging gebeurt met een gifgel. Gert Verschooten van de Gentse gezondheidsdienst vertelt dat ze kakkerlakken aanpakken in een appartementsgebouw tot maximum drie wooneenheden. Voor grotere flatgebouwen met meerdere appartementen stuurt de gezondheidsdienst een brief naar alle eigenaars of naar de syndicus om iets te doen aan de plaag. Ratten pakken wij wel gratis aan, zegt hij, maar als je een afspraak hebt gemaakt en je bent niet thuis zodat ons bezoek nutteloos is, vragen wij 15 euro. Muizen en vlooiën moet je ook zelf aanpakken. Voor muizen gebruik je muizenvallen of muizengif dat je best steeds op dezelfde plaats legt en regelmatig vervangt. Vlooiën bestrijd je best door je huisdieren tegen vlooiën te behandelen – vraag desnoods advies aan je dierenarts – en je woning grondig schoon te maken door alles te stofzuigen (de stofzak gooi je daarna meteen weg) en te dweilen. Maar je kan ook bij de gezondheidsdienst terecht als je thuis met insecten zit en je niet precies weet om welke soort het gaat. Gert Verschooten vertelt dat mensen inderdaad langskomen met een insect in een glazen bokaaltje. Zijn mensen vertellen dan om welk insect het precies gaat en hoe je dat het best bestrijdt. Ze zijn bereikbaar op 09/235.22.50.

Huurder of verhuurder: wie verantwoordelijk?

Je mag iemand met kakkerlakken thuis zeker niet stigmatiseren. Aangezien ze zich zo gemakkelijk verspreiden, vooral in appartementsgebouwen, is de bewoner niet altijd verantwoordelijk voor die beestjes bij hem thuis. Is dat dan een geval van overmacht? Sinds 2007 kan schade ten gevolge van overmacht niet langer contractueel ten laste van de huurder worden gelegd. Maar is hier wel sprake van schade aan de woning als je thuis met kakkerlakken zit? 't Is niet dat je deur of muren stuk zullen gaan. De huurder moet de woning onderhouden als een goed huisvader, wat inhoudt dat hij de woning proper, en dus ongediertevrij moet houden... Als die beestjes er gekomen zijn omdat het vol met etensresten ligt achter de koelkast of het gasfornuis, ben je hier in principe zelf verantwoordelijk voor. En aangezien de huurder de enige is die de woning bewoont, ligt de bewijslast voor dit alles bij hem. Als de kakkerlakken al aanwezig waren voor de aanvang van je contract, dan kan je in principe de verhuurder aanspreken omdat hij dan is tekortgeschoten in zijn leveringsplicht. Die leveringsplicht houdt in dat hij je de woning in een goede staat van onderhoud levert en dat hij ook instaat voor de herstellingen die normaal gezien tijdens de loop van het contract voor de huurder zijn. Zo moet hij ervoor zorgen dat de schoorsteen is geveegd vooraleer je daar begint te huren. Tijdens het contract valt dat voor de huurder. De verhuurder moet er dus ook voor zorgen dat de woning bij de aanvang van het contract vrij van ongedierte is. Kortom, zit je thuis met kakkerlakken, ga dan eerst na hoe die er gekomen zijn en kijk best eens achter je koelkast en kookfornuis.

Nasleep actie bankwaarborg

In het vorige Huurdersblad kwamen de perikelen over de bankwaarborg uitvoerig aan bod. Sedert de huurwet in 2007 werd aangepast, kan de huurder ervoor kiezen om zijn waarborg in maandelijkse schijfjes via zijn bank af te betalen als hij het bedrag niet in één keer kan ophoesten. Op onze persconferentie van 26 mei jongstleden klaagden wij aan dat de meeste banken weigeren een dergelijke bankwaarborg te stellen of hier torenhoge kosten voor aanrekenen. Nochtans zouden vele huurders die het niet zo breed hebben, hier baat bij hebben omdat dit de drempel voor een nieuwe woning gevoelig verlaagt. Omdat de banken al lang moeilijk doen, heeft de regering in 2009 een interministeriële werkgroep over de waarborg opgestart. Verschillende ministers, ook uit andere regeringen waaronder de Vlaamse, moesten deze problemen bestuderen om er iets aan te doen. Maar door de val van de federale regering in het voorjaar van 2010 is die werkgroep niet meer samengekomen. Een regering in lopende zaken kan immers geen nieuwe beslissingen nemen, heet de uitleg. Maar nu heeft de minister van Justitie, Stefaan De Clerck, in het parlement beloofd om deze werkgroep alsnog nieuw leven in te blazen omdat hij nu beseft dat dit ook tot lopende zaken behoort. Het gaat immers niet om een nieuwe wet maar om een bestaande wet beter te doen naleven.



De Duitse kakkerlak (stad Gent)

Adreswijziging

Sommige huizen of appartementen hebben het, andere dan weer niet: dat warme gevoel van thuis. Een mooie tuin of een leuk terras kan het verschil maken, net zoals vocht en schimmels of ongedierte, dat je er je hele leven lang wil blijven of net zo snel mogelijk weg wil. Wat primeert dan voor jou: woonzekerheid of woonmobiliteit? In elk geval, als je verhuist, geef je nieuwe adres dan niet door aan het Huurdersblad maar aan je plaatselijke huurdersbond. Daar worden je gegevens bijgehouden. Vermeld je lidnummer, je naam, je oude en je nieuwe adres.



Woning te koop: verboden het huurcontract te registreren

Twintig jaar geleden trad de woninghuurwet in werking. Eind jaren tachtig waren de huurprijzen zodanig gestegen dat iedereen begreep dat huisvesting niet meer alleen mocht afhangen van de spelregels van de vrije markt. Er was een aparte huurwet nodig die de gezinswoning van de huurder beter moest beschermen. Dat werd dan de woninghuurwet die wij nu nog steeds kennen. Hoeksteen van de woninghuurwet was de woonzekerheid van de huurder met contracten van negen jaar. Op die manier kan hij gebreken in de woning aankaarten zonder het risico te lopen als sanctie door de verhuurder te worden opgezegd. Ook de stijging van de huurprijs werd aan banden gelegd. Zodra het contract ondertekend is, blijft de huur hetzelfde, behalve de jaarlijkse indexerings. Van objectieve huurprijzen wou toenmalig minister van justitie Melchior Wathelet niet weten. Ook wou men een einde maken aan de batterij jaarlijkse terugkerende tijdelijke huurwetten en een stabiel en duurzaam kader scheppen dat de rechtszekerheid van huurder en verhuurder ten goede kwam.

Maar om de markt niet al te zeer te bruuskieren (de verhuurder af te schrikken), kon men met het kortlopende contract van maximum drie jaar wel nog afwijken van de standaardduur van negen jaar. Omdat de tekst van de wet niet zo duidelijk was, argumenteerden sommigen dat men zelfs herhaaldelijk kortlopende contracten na elkaar kon sluiten, zolang de verhuurder de huishuur maar verhoogde, wat de woonzekerheid van de huurder natuurlijk compleet uitholde. Om dit en andere achterpoortjes te sluiten, werd de woninghuurwet in 1997 gewijzigd en werd het misbruik van de opeenvolging van kortlopende contracten aangepakt. Eveneens werd een sanctie voorzien wanneer de waarborg niet op een geblokkeerde rekening stond. Ook de elementaire vereisten van veiligheid, gezondheid en woonbaarheid kregen een concrete invulling. In de loop van 2007 is de woninghuurwet opnieuw op

een paar punten gewijzigd. Zo kwam er een heel nieuwe regeling voor de waarborg en kan het contract de herstellingsplicht van de verhuurder niet langer afwimpelen op de huurder. Tot slot is het voortaan de verhuurder (en niet langer de huurder) die het contract moet laten registreren. Als dat op tijd gebeurt, binnen de twee maanden na ondertekening, gebeurt dat trouwens gratis.

Nut van de registratie

Maar waarom moet een huurcontract nu eigenlijk worden geregistreerd? Want tot voor kort maakte dat voor huurder en verhuurder geen enkel verschil uit, voor hen blijft het contract even bindend. Maar hoewel de registratie een fiscale verplichting is, heeft ze toch belangrijke gevolgen voor het contract zelf, vooral als de woning te koop staat. Door de registratie krijgt het contract een vaste dagtekening en wordt het tegenstelbaar aan derden: het is dan niet langer enkel voor huurder en verhuurder maar voor iedereen bindend. Een derde is iedereen die niet aanwezig was bij de opmaak en ondertekening van het huurcontract, dus ook een mogelijke koper. In het registratiekantoor schrijven ze niet alleen de belangrijkste gegevens van je contract over in een register maar zetten ze er ook een officiële stempel op met de registratiedatum. Vanaf dan heeft het contract een vaste datum omdat het dan vaststaat dat het bestaat en wat de voorwaarden zijn. Ook kan het niet meer worden geantidateerd door er een latere ondertekeningdatum op te zetten. Want het contract moet eerst ondertekend zijn vooraleer het kan worden geregistreerd.

Het schriftelijk huurcontract is een onderhandse akte, en kan wettelijk ook nog op twee andere manieren een vaste datum krijgen, bijvoorbeeld als één van de partijen die het contract ondertekend heeft, overlijdt. Want ook dan kan het contract onmogelijk na de datum van overlijden nog worden ondertekend. Een contract verwerft ook vaste datum als de hoofdinhoud wordt opgenomen in een authentieke akte opgemaakt door een openbaar ambtenaar. Een mondeling contract kan nooit vaste datum krijgen omdat dat geen onderhandse akte is.

Kan het huurcontract de registratie verbieden?

Een eigenaar is van plan om zijn woning binnenkort te verkopen maar wil er zolang nog een maximum aan huurinkomsten uitpersen. Hij wil zijn pand tot zolang nog verhuren. Maar een zittende huurder met een bindend contract kan een mogelijke koper afschrikken, waardoor het pand misschien niet zo snel verkocht geraakt. Hoe valt dat te omzeilen? Kon hij op een of andere manier de koper maar kunnen beloven dat die op zijn beurt de huurder gemakkelijk uit de woning kan zetten. Als hij nu eens in het contract zet dat



het de huurder verboden is het te laten registreren? Dan is de huurder minder beschermd tegenover de koper. En zal het pand toch snel verkocht geraken, ondanks de huurder die tot zolang voor huurinkomsten heeft gezorgd. Als strategische zet kan dat wel tellen!

Maar kan dat wel? Zeker niet, de verhuurder kan dat niet verbieden. Registratie is een fiscale verplichting. Ofschoon het nu wel gratis is als het wordt geregistreerd binnen twee maanden na ondertekening, helpen de registratierechten op bepaalde rechtshandelingen, zoals het aangaan van een huurcontract, de staatskas spijzen. En het is nog steeds verboden belastingen te ontduiken. Het is nu wel de verhuurder die het contract moet laten registreren, maar als je als huurder te horen krijgt dat je woning te koop staat, is het ook in jouw belang dat het contract geregistreerd is. Dan kan je dat zelf doen. Heeft het contract vaste datum vooraleer de woning daadwerkelijk verkocht is, dan ben je beter beschermd tegenover de koper. Die moet het contract dan op dezelfde manier respecteren als de verkoper. Is het niet geregistreerd, dan kan de koper het vlugger en soepeler opzeggen. Woon je er nog geen zes maanden en is het contract niet geregistreerd, dan ben je in zijn ogen zelfs geen huurder!

Woning te koop: foto's van je vuile was op het internet

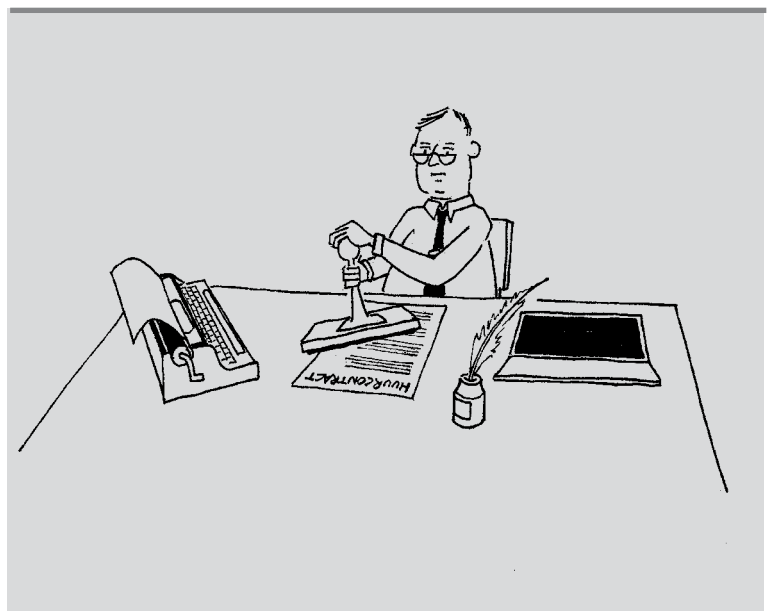
De huurder kan het niet tegenhouden dat de verhuurder de woning te koop stelt. Het behoort tot de rechten van de eigenaar om zijn eigendom te verkopen. Evenmin mag je de verkoop tegenwerken. Zo ben je verplicht om bezoeken te gedogen opdat mogelijke kopers de woning kunnen bezichtigen. Vaak worden deze bezoeken in het contract zelf vastgelegd. Meestal is dat twee keer drie uren of drie keer twee uren in de week, één keer tijdens de werkweek 's avonds en één keer overdag tijdens het weekend. Maar ze moeten wel steeds in onderling overleg worden overeengekomen. Zo zal de verhuurder niet van je kunnen eisen dat je maanden aan een stuk elke dinsdagvoormiddag een halve dag verlof neemt.

Het internet wordt alsmaar populairder. Ook mensen op zoek naar een eigen woning snuisteren graag op allerlei websites waar woningen te koop worden aangeboden. Dat geldt trouwens ook voor huurders op zoek naar een geschikte huurwoning. Dat is ook gemakkelijk, met enkele muisklikken kan je zien of de indeling van de woning je aanstaat, of er voldoende lichtinval is en of de kamers groot genoeg zijn. Maar dat betekent dan wel dat er eerst foto's van die woning zijn genomen. Ook wanneer je het contract zelf hebt opgezegd, zal de verhuurder zo snel mogelijk een nieuwe huurder willen vinden en foto's van je huurwoning op het internet willen zetten. Maar kan dat wel? Want dat betekent dat iedereen, ook mensen met slechte bedoelingen, vanuit de hele wereld kan zien hoe je de woning hebt ingericht, dat je vuile sokken 's middags nog op bed liggen en dat er een duur erfstuk aan de muur in de woonkamer hangt. Kan je verhinderen dat er foto's bij jou thuis binnen worden getrokken die dan op het internet worden gezet? De lijn is inderdaad erg dun tussen het recht op eerbiediging van je privacy en het recht van de verhuurder zijn

eigendom te verkopen. Je mag de verkoop niet verhinderen, dus er mogen foto's van je woning op het internet, maar jij hebt het recht te vragen dat er geen persoonlijke of intieme spullen van je te zien zijn. Desnoods haal je dat duur schilderij even van de muur of vraag je de verhuurder de muur er net naast te fotograferen. Belangrijk is dat kandidaat-kopers of –huurders zien of de kamers voldoende groot zijn en of de lichtinval juist is, niet wat er precies allemaal aan de muur hangt of op bed ligt.

Welk registratiekantoor?

En ook dit nog. Het al dan niet geregistreerd zijn van je contract heeft ook nog een ander belangrijk gevolg. Beschik je over een schriftelijk negenjarig contract dat op zijn minst al twee maanden ondertekend is en dat niet geregistreerd is, dan kan je dat beëindigen zonder opzeggingstermijn van drie maanden en zonder schadevergoeding als dat in de eerste drie jaar gebeurt. In principe kan je de woning dan van vandaag op morgen verlaten. Maar dan moet je wel kunnen nagaan of je contract wel degelijk niet is geregistreerd. Want de verhuurder kan zijn exemplaar wel hebben laten registreren zonder je hiervan op de hoogte te hebben gebracht. Het is dus belangrijk – vooraleer je de opzeggingsbrief verstuurt – te weten of het al dan niet is geregistreerd. Het aan de verhuurder vragen is geen optie wegens slapende honden wakker maken. Dan moet je dat vragen aan het registratiekantoor zelf. Maar hoe weet je bij welk registratiekantoor je moet zijn en waar vind je dat ergens? Op het internet kan je dat terugvinden op <http://annuaire.fiscus.fgov.be> [<http://annuaire.fiscus.fgov.be/qw/index.php?lang=nl>]. Klik in de linkse kolom op 'bevoegdheden'. Vervolgens klik je in de selectielijst Administratie op 'AKRED' en dan in de lijst van de bevoegdheden op 'registreren van huurcontracten van onroerende goederen'. Tot slot geef je de postcode en eventueel de straat in waar je woning gelegen is. Dan krijg je alle gegevens van het bevoegde registratiekantoor. Niet een van de meest gebruiksvriendelijke websites, maar na verloop van tijd vind je je weg er wel in terug. Of je kan hiervoor ook elke werkdag tussen 8 en 17 u naar het contactcenter van de overheidsdienst Financiën bellen (0257/257.57).



Tuinieren zonder kunstmest of pesticiden

Heel je tienerjaren lang heb je van je ouders thuis tot in den treure onkruid moeten wieden, gras afrijden en planten en struiken moeten snoeien. Toen wist je het al, zodra ik alleen ga wonen, zal het zonder tuin zijn, in een huurappartement. Maar na jaren met plezier in je appartement te hebben gewoond, doe je aan gezinsuitbreiding, wil je 's avonds toch eens aangenaam buiten kunnen vertoeven en moet de kleine later toch ergens veilig kunnen buitenspelen. En voor je het weet, huur je een huis met tuin. Een tuin waar je weer gaat moeten wieden, maaien en snoeien.

Laat de natuur het werk in je tuin opknappen

Maar een tuin betekent niet noodzakelijk dat je het werk zelf zal moeten doen. Een ecologische tuin kan best wel standhouden zonder al te veel menselijke tussenkomst. En dat hoeft geeneens moeilijk te zijn. Als je bijvoorbeeld bij het planten rekening houdt met de volwassen afmetingen van de plant, bespaar je jezelf een hoop nodeloos snoeiwerk achteraf. Bij de traditionele tuinaanleg en groenteteelt wordt de omgeving met allerlei chemische bestrijdingsmiddelen en kunstmest aangepast aan plant en groente om die bijvoorbeeld zo economisch mogelijk te telen. Dat zie je ook in serres: daar wordt het klimaat zelfs opgewarmd om ook buiten het natuurlijke seizoen te kweken. Ecologisch tuinieren stapt af van dat verhaal en doet het omgekeerde. Om de bodem zo weinig mogelijk uit te putten en het milieu aan te tasten, kies je voor planten en groeten die geschikt zijn voor de bodem en het klimaat bij je thuis. Want kunstmest betekent dat je de planten meteen voedt zonder oog voor humusopbouw en bodemleven. Kunstmest is ook sneller uitgewerkt waardoor je de plant telkens sneller moet hervoeden. Bovendien vervuilen de overschotten het grondwater. Organische meststoffen daarentegen worden door het bodemleven omgezet in humus dat voor de nodige grondstoffen voor je groenten zorgt.



De tuin van huurster Helena



Maar een ecologische tuin betekent niet alleen minder wieden. Ecologie is de leer van de betrekkingen tussen dier, plant, mens en omgeving. Ecologisch tuinieren houdt rekening met al die factoren en met hun onderlinge relaties waarbij geen van die andere factoren schade ondervindt. Door minder pesticiden te gebruiken, respecteer je ook het milieu en de gezondheid van je gezin. Die pesticiden zorgen trouwens voor een vicieuze cirkel. Wanneer insecten je planten belagen en je die te lijf gaat met chemische producten, zullen niet alle insecten sterven. De sterkste overleven en zorgen voor nakomelingen die heel wat beter bestand zijn tegen je bestrijdingsmiddel. Als je die dan opnieuw te lijf wilt gaan, zal je meer van dat product moeten gebruiken voor hetzelfde resultaat. En weer zullen er enkele overleven die voor een nog sterker nageslacht zullen zorgen. Zo heb je alsmear meer chemisch spul nodig om je tuin insectenvrij te houden. Niet alleen verontreinigt je de bodem met moeilijk afbreekbare giftige stoffen, bovendien worden die insecten resistent. Beter is op lange termijn te denken en nu verdragen dat insecten een deeltje van je oogst voor eigen gebruik nuttigen. Die insecten zullen na een tijdje hun natuurlijke vijanden aantrekken zoals lieveheersbeestjes en vogels, die dan wel het nodige zullen doen, op een natuurvriendelijke en doeltreffender manier. En dat betekent een pak minder werk voor je. Kortom, in een ecologische tuin laat je gewoon de natuur het werk opknappen.

Ecologisch tuinieren in de bloemetjes gezet

Als je niet weet hoe te beginnen (mag de huurder wel iets veranderen in de tuin?), kan je onder meer ten rade bij Velt, de vereniging voor



Ecologisch tuinieren in potten en bakken

ecologisch leven en tuinieren. Met vormingen en publicaties promoot Velt gezond leven op het ritme van de seizoenen met respect voor de natuur. Leden (jaarlijks lidgeld bedraagt amper 25 euro) kunnen er terecht voor vragen, ontvangen het tweemaandelijks tijdschrift Seizoenen en genieten kortingen in verschillende winkels en op tal van andere publicaties. Velt telt zo'n 13.000 leden in Vlaanderen en Nederland. Een van de hoogtepunten van Velt is de jaarlijkse ecotuindag waarop meer dan honderd ecologische tuinliefhebbers trots hun tuin voor het grote publiek openstellen in de hoop nog meer zieltjes te winnen voor ecologisch tuinieren. Katleen Verhaert van Velt blikt tevreden terug op de editie van 4 en 5 juni 2011 die ruim 21.000 bezoekers kon bekoren, 3.000 meer dan vorig jaar, zegt ze trots. Dat betekent gemiddeld 170 bezoekers per tuin, met uitschieters van 600 op één dag. Ecologische tuineigenaars die hun tuin willen openstellen, krijgen vooraf een bezoek van een van onze lesgevers om te zien wat de sterke en minder sterke kanten van de tuin zijn. Is de tuin zich bijvoorbeeld nog volop aan het ontwikkelen, dan raden wij aan nog een jaartje te wachten.

Huurdersblad: Veel huurders beschikken enkel over een balkon of in het beste geval een koertje of kleine tuin. Kan je daar ook ecologisch tuinieren?

Katleen Verhaert: Jazeker! En vergeet ook gevelgroen en de vensterbank niet. Je kan een moestuin of kruidentuin perfect in potten en bakken hebben waarbij je evengoed ecologisch te werk gaat. Dat is altijd leuker en vooral goedkoper dan je groenten in de winkel te moeten kopen. Zo heeft Antwerpen zelfs zijn stads-potters. Want een stad vol eetbaar groen, begint bij jezelf. Iedereen kan wel een pot met een eetbare plant op zijn balkon, terras of dak kwijt. En de stads-potters helpen je daarbij.

Huurdersblad: In mijn tuin heb ik alleen maar gras, klimop en een kornoelje staan. Maar ik gebruik geen pesticiden of kunstmest. Kan ik die dan ook openstellen voor de ecotuindag?

Katleen Verhaert: Je moet natuurlijk wel een verhaal hebben en iets te vertellen hebben om je bezoekers te boeien. De ecotuindag draait onder meer ook rond het persoonlijk verhaal verbonden aan de tuin, bijvoorbeeld hoe die ene soort er gekomen is, dat je moestuin volledig ecologisch is en hoe je dat doet. Als je enkel gras in je tuin hebt, ga je niet veel kunnen vertellen. Dat konden de 117 tuinen die dit jaar meededen, wel.

Ook huurders openen hun tuin: Helena vertelt

Ondertussen komt Helena uit Wemmel er zich bijzetten. Ze is al lang lid van Velt en heeft geen moment gearzeld om haar ruime tuin open te stellen op de Velt-ecotuindag van vorig jaar. Deel van haar verhaal: ze huurt haar woning met tuin. Ze begint enthousiast te vertellen: 'Na mijn studies kreeg ik de microbe te pakken en sindsdien ben ik er eigenlijk altijd bezig mee gebleven. En hoe meer je weet, hoe gemakkelijk het wordt om te tuinieren. Dan krijg je vanzelf groene vingers. Daarnaast zoek je manieren om dat zo ecologisch mogelijk te doen, want per slot van rekening ga je de groenten die je kweekt, ook opeten. Ik mag er niet aan denken dat ik ze zou behandelen met pesticiden. Al na enkele dagen dat ik lieveheersbeestjes in de tuin had uitgezet, had ik veel minder last van insecten. Wist je trouwens dat je, weliswaar op bestelling, lieveheersbeestjes in de winkel kunt kopen. Het is heel leuk om dingen uit te proberen. De natuur valt niet altijd te voorspellen maar moet je ontdekken.

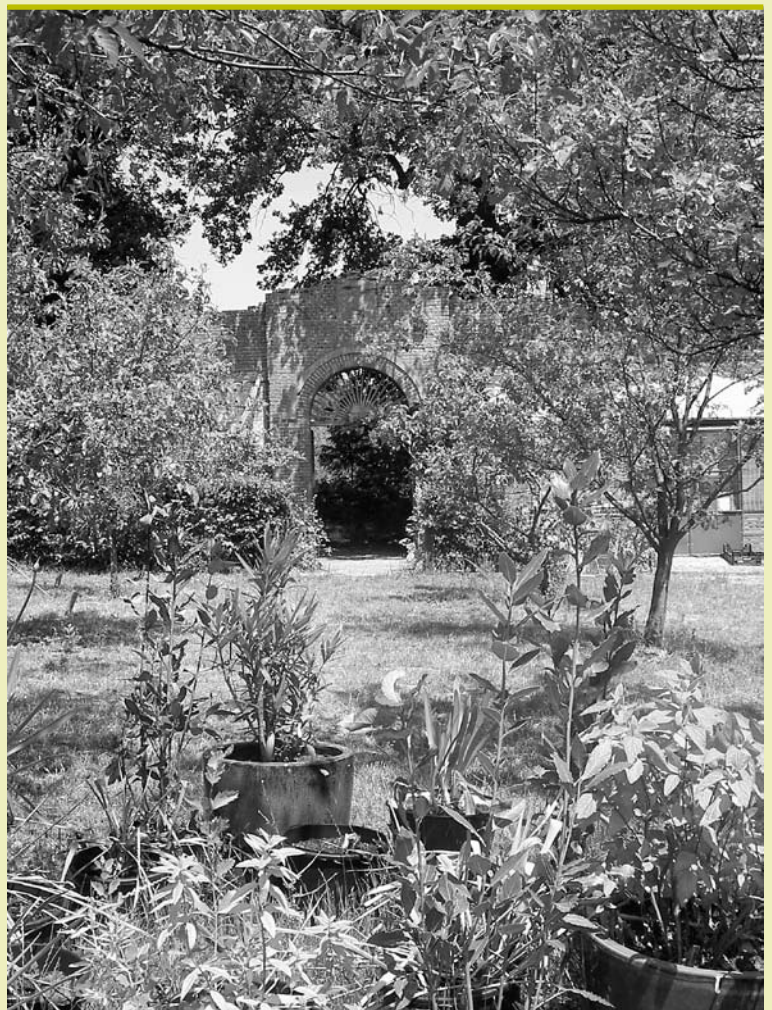
En ook voor kinderen is het interessant en leerrijk een gevarieerde tuin te hebben in plaats van enkel een gazon. Samen met haar zoontje van tien gaat ze elke dag samen op ontdekkingstocht in de tuin. Er is altijd wel een plukmoment, zoals het eitje van de kippen. Een biodiverse tuin is een beleving voor de kinderen. Bloemen met beestjes erop maken dat ze voortdurend vragen hoe die beestjes daar komen en wat ze aan het doen zijn. Voor kinderen maakt het niet uit of er kleine of grote dieren in de tuin leven, als ze maar op ontdekking kunnen. En als ze wat ouder worden, willen ze vanzelf wel weten om welke speciën het gaat en of die gevaarlijk zijn of juist hoegenaamd niet.'

Huurdersblad: Wat vond de verhuurder er trouwens van dat je je tuin openstelde?

Huurster Helena: Ik denk niet dat hij ervan wist. Trouwens, je mag toch ontvangen wie je wilt, niet? Ik weet wel dat ik ooit zal moeten verhuizen en de tuin aan de verhuurder moet teruggeven in de staat zoals ik hem bij de aanvang van mijn huurcontract heb ontvangen. Ik zal dus geen bomen planten maar wel eenjarige planten. Voordeel daarvan is dat die veel vlinders aantrekken. Mijn lavendel kweek ik in potten. Desnoods kweek je alles in potten en bakken. Ik doe dat deels ook omdat het hier een arme, zure grond is. Sla en wortels gedijen zeker niet in deze keiharde leemgrond.

Wil je meer weten over Velt: www.velt.be en www.velt.be/stadspotters.

Ecologisch tuinieren in de ommuurde tuin in Nederland (foto Lucas Brouns)



Recht op energie is een grondrecht waard

De energiearmoede in Vlaanderen neemt toe, tijd om het recht op energie te verankeren in onze grondwet

Veroordeeld zijn tot kaarslicht, maar dan niet voor de gezelligheid. De warme maaltijden voor enkele weken achterwege laten, maar dan niet omdat brood je beter smaakt. Je 's ochtends wassen met flessenwater van de Aldi, en echt niet omdat je kraantjeswater maar niets vindt. Een mens houdt het anno 2011 niet voor mogelijk. Toch is voor vele duizenden Vlaamse gezinnen niet Jeroen Meus maar extreme energiearmoede dagelijkse kost. De energiearmoede in Vlaanderen nam sinds de vrijmaking van de energiemarkt in 2003 qua omvang alleen maar toe. Het is bepaald geen marginaal fenomeen, wel integendeel. Nu al zijn meer dan 100.000 Vlaamse gezinnen aangewezen op (duurder) aardgas en elektriciteit van de distributienetbeheerder omdat ze de energiefactuur van hun commerciële leverancier niet langer konden betalen. Van de tien procent armste Vlamingen woont 35 procent (of ongeveer 170.000 gezinnen) in een niet geïsoleerde, energieverslindende woning die niet voldoet aan zelfs maar de minimale kwaliteitsvereisten van de Vlaamse Wooncode. De armste lagen van de bevolking torsen met andere woorden de zwaarste energielasten. Ook de waterfactuur neemt fors toe: het aantal Vlaamse gezinnen dat door betalingsproblemen volledig werd afgesloten van water, verdrievoudigde in 2010 tot 2.362. Alsof dat allemaal niet volstond, zullen de recent besliste prijsstijgingen van de distributietarieven (als gevolg van het succes van de zonnepanelen) deze gezinnen nog dieper onderdempelen in een moeras van schulden.

Wetten en steunmaatregelen volstaan niet

De diverse overheden in ons land namen – mee onder onze impuls – de afgelopen jaren tal van beleidsinitiatieven om de problemen het hoofd te bieden. Hoe goedbedoeld ook, vanuit de praktijk van Samenlevings-



Rechts Bernard Hubeau

opbouw kunnen wij niet anders dan vaststellen dat deze initiatieven ontoereikend zijn. Een paar voorbeelden. Grote groepen van mensen met beperkte financiële middelen komen niet in aanmerking voor de sociale maximumprijzen voor water, gas en elektriciteit. De minimale leveringen van aardgas zijn niet gegarandeerd. Nieuwe systemen van schuldafbouw in de budgetmeters voor gas en elektriciteit zijn hopeloos ingewikkeld en hebben perverse neveneffecten. Overheidssteun voor investeringen in energiebesparing en/of structurele woonkwaliteit blijkt nauwelijks toegankelijk voor arme mensen. En private huurders van woningen van ondermaatse kwaliteit worden al helemaal aan hun lot overgelaten.

Vaak zijn wetten, reglementen en allerhande steunmaatregelen voldoende om een maatschappelijk probleem in meer of mindere mate te bedwingen. Wanneer deze instrumenten – zoals voor de strijd tegen energiearmoede het geval is – geheel geen resultaat opleveren, dringt zich een grondigere ingreep op. Concreet bepleiten wij de invoering van een nieuw grondrecht: het recht op energie, te begrijpen als een gegarandeerde en toereikende levering van de nutsvoorzieningen elektriciteit, gas en water. De huidige wettelijke bescherming is ten eerste maar zeer gedeeltelijk: van het recht op water is bijvoorbeeld nog geen spoor te bekennen. Ze is ten tweede zeer minimaal: het gaat niet om een recht op toereikende energie maar enkel om een minimale levering. En zelfs die minimale levering wordt in de praktijk niet altijd gerealiseerd. Want nog steeds worden in Vlaanderen gezinnen volledig afgesloten van water, gas en elektriciteit (wat uitdrukkelijk strijdig zou zijn met een grondrecht op energie). En een gezin dat geen geld heeft om de budgetmeter op te laden, wordt in de praktijk gedwongen zichzelf af te sluiten. Volstaat een grondwettelijke verankering van het recht op energie om energiearmoede de wereld uit te helpen? Uiteraard niet. Toch kan de kracht van een grondrecht niet worden onderschat. Een grondrecht heeft een belangrijke symbolische en pedagogische waarde, maar is tegelijk ook meer dan dat. Zo is een grondrecht belangrijk bij de interpretatie van regels in geschillen. En worden nieuwe regels en maatregelen eraan getoetst. Het (grond)recht op energie maakt ten slotte ook dat achteruitgang op het vlak van energiearmoede niet langer mag worden aanvaard.

Wij besluiten graag met de woorden van Albert Camus: 'De vrijheid moet er zijn voor iedereen of voor niemand. Dat is de enige formule voor de democratie waar men offers voor over heeft.' De vrijmaking van de energiemarkt heeft alleen nog maar voor meer onvrijheid gezorgd voor maatschappelijk kwetsbare gezinnen. Met een grondwettelijke verankering van het recht op energie werpen we dan ook een ultieme dam op tegen energiearmoede.

(Deze tekst van Bernard Hubeau, Geert Marrin, Mieke Clymans en Ellen Dries verscheen eerder in De Morgen van 10 mei 2011. Bernard Hubeau is naast vroegere medewerker van het Huurdersblad, hoogleraar aan de Antwerpse universiteit, voormalig Vlaams ombudsman en bestuurslid van Samenlevingsopbouw Vlaanderen. Geert, Mieke en Ellen werken bij Samenlevingsopbouw dat maatschappelijk kwetsbare groepen samenbrengt. Samen met hen pakken buurtwerkers gemeenschappelijke problemen aan die te maken hebben met grondrechten of met de leefbaarheid in hun buurt, stad, dorp of streek. De focus ligt op de verbetering van de kwaliteit van het leven en het samenleven.)

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 | 155.63 | 155.76 | 156.15 |
| 2011 | 156.90 | 157.81 | 158.28 | 158.53 | 159.03 | 159.71 | 159.95 | | | | | |

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 | 129.08 | 129.19 | 129.52 |
| 2011 | 130.13 | 130.89 | 131.28 | 131.48 | 131.95 | 132.46 | 132.67 | | | | | |

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 | 107.85 | 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 | 113.46 | 113.55 | 113.84 |
| 2011 | 114.38 | 115.05 | 115.39 | 115.57 | 115.98 | 116.43 | 116.61 | | | | | |

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.ovl@pandora.be |
| Spreekuren | Sint-Amandsberg iedere dinsdag, donderdag en vrijdag na afspraak & iedere donderdag en vrijdag tussen 18 en 20 u Aalst iedere dinsdagavond tussen 18 en 20 u (Woonwinkel – Molenstraat 30 NIEUW VANAF 15 MAART 2011!) 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) |
| 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, Gentssesteenweg 1) |
| Leden | Men kan lid worden door storting van €15 op rek. nr. 737-0239380-27 of door betaling tijdens de spreekuren. |

Huurdersbond Antwerpen

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

Steunpunt Turnhout (Huurders Helpen Huurders)

| | |
|------------|---|
| Adres | Otterstraat 116 – 2300 Turnhout – tel.: 014/44.26.76 – fax: 014/44.26.77 – hhh@skynet.be |
| Spreekuren | Turnhout elke voormiddag van 9 tot 12 u 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 tweede en vierde 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 – fax: 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 van 15 tot 19 u (Buurthuis, Spoorweglaan 7) Roeselare zonder afspraak maandag van 15 tot 17 u, woensdag van 10 tot 12 u (Woondienst, Zuidstraat 15 A) Ieper zonder afspraak elke donderdag van 14.30 tot 17.30 (dienstencentrum Hofland, Dikkebusseweg 15 A) Diksmuide zonder afspraak elke maandag van 10 tot 12 u (administratief centrum, Heernisse 6) |
| 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 – e-mail: huurdersbondwvl@sociaalhuisoostende.be |
| 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 | NIEUW ADRES: Tiensevest 106 b48, 3000 Leuven tel.: 016/25.05.14 – fax: 016/47.45.38 – info-vlbr@huurdersbond.be |
| Spreekuren | Leuven 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, derde en vijfde woensdagnamiddag van 13 tot 16 u (Kursaalstraat 40 – tel.: 0494/99.51.43), na afspraak Halle elke dinsdag van 13.30 tot 19 u en donderdag van 10 tot 15 u, na afspraak (Vanden Eeckhoudstraat 11 – tel.: 0497/64.54.46) Tienen elke dinsdag van 9.30 tot 13 u na afspraak (NIEUW: Kabbeekvest 110 – 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 Diest elke tweede en vierde woensdag van 13 tot 16 u na afspraak (OCMW Diest, Hasseltsestraat 30 – tel: 013/35.06.29) – NIEUW! |
| 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 – huurderssyndicaat@huurderssyndicaat.be |
| Spreekuren | Beringen elke maandag van 16 tot 18.30 u (Mijnschoolstraat 88) Dilsen-Stokkem elke maandag van 14 tot 16 u (Arnold Sauwenlaan 80) Genk elke donderdag van 9 tot 12 (Sociaal Huis – Stadsplein 1) Halen elke vierde woensdag van 13.30 tot 16 u (ocwm, Sportlaan 2b) Hasselt zonder afspraak elke maandag van 18 tot 20.30 u en dinsdag van 13 tot 16 u, 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 (Dr. Vanweddigenlaan 21) Leopoldsburg elke donderdag van 9 tot 11.30 u (Tramstraat 43 – Sociaal Huis) Lummen elke eerste en derde woensdag van 13.30 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) Tessenderlo elke donderdag van 13.30 tot 16 u en elke vrijdag van 9 tot 12 u (Solveld 32) 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, 02/512.71.57 (donderdag en vrijdagvoormiddag ook voor Nederlandstalige Brusselse huurders) |
|-------|--|