

P802005

Drukwerk tegen
verlaagde taks

Afgiftkantoor
Antwerpen X

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

HUURDERSblad

Het Huurdersblad nummer 207 • November - December 2011 verschijnt tweemaandelijks • V.U. Filip Tollenaere - Grondwetlaan 56b - 9040 Sint-Amandsberg



INHOUD

PAGINA 6

Huurder krijgt bemiddelingskosten vastgoedmakelaar terugbetaald

PAGINA 8

Dag van de huurder: Gent ontvangt gouden baksteen

PAGINA 10

Krot te huur: voortaan strafbaar

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 uit de pen van
Geert Inslegers, Filip Tollenaere en
Ria Van Assche.

Tekeningen uit het potlood
van Tom.

Ook van dit nummer worden
meer dan 16.500 exemplaren
over het gehele land verspreid en
zelfs ver daarbuiten.

Voorpagina:

stad Gent ontvangt
gouden baksteen



Welkom

Het Vlaams Overleg Bewonersbelangen (vob) ontstond in de zomer van 1993 naar aanleiding van de studiedag 'Blijft de sociale huisvesting kansarm?' De verschillende instanties die eraan meewerkten, werden vaak geconfronteerd met schrijnende huisvestingsproblemen. Waarom dan niet structureel beginnen samenwerken? Sociale verhuurkantoren, huurdersbonden en andere organisaties die rond wonen werkten, vormden op die manier samen het vob. Uitgangspunt is de realisatie van het recht op wonen. In 1995 werd het vob samen met de huurdersbonden erkend en gesubsidieerd als overleg- en ondersteuningsorganisatie en werd het de overkoepeling van zowel huurdersbonden als sociale verhuurkantoren (svk's). Die gezamenlijke ondersteuning is altijd al belangrijk geweest, omdat zowel de huurdersbonden als de svk's de belangen van de huurders nastreven: de huurdersbond onder meer door hen juridisch advies te geven, het svk door een woning van een particuliere eigenaar te huren om deze aan billijke voorwaarden door te verhuren aan huurders die het zonder die steun moeilijk zouden hebben op de private huurmarkt.

Maar nu hebben het Vlaams parlement en de Vlaamse regering beslist dat deze gesubsidieerde gezamenlijke ondersteuning door het vob van zowel de svk's als de huurdersbonden gesplitst wordt. Waarom? Omdat een svk eigenlijk een sociale verhuurder is die dus zijn eigen belangen behartigt. De huurdersbonden daarentegen komen louter op voor de private en sociale huurder. Dat maakt, aldus de Vlaamse overheid, dat het vob dus eigenlijk zowel de belangen van sociale verhuurders als huurders zou behartigen wat een vorm van belangenvermenging is. Op zich valt er iets te zeggen voor deze redenering.

Een ander paar mouwen is dat het Vlaams parlement in één pennentrek ook heeft beslist om de ondersteuning van de svk's voortaan onder te brengen bij de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen (vmsw). De vmsw (de vroegere vhm) ondersteunt de sociale huisvestingsmaatschappijen en is een door de overheid gecontroleerde instelling. Wat maakt dat de angel van de geëngageerde sociale beweging, waartoe de sociale verhuurkantoren én het vob behoren, er voor een deel uitgetrokken wordt. En dat is jammer. De svk's en ook het vob hebben steeds de kant gekozen voor wie het moeilijk heeft op de huurmarkt. De svk's hebben een prachtig instrument uitgewerkt waarmee ze aantonen dat een deel van de private huurmarkt ook kan worden gebruikt voor sociale doeleinden. Zowel de zwakke huurders, die een kwalitatieve woning aan billijke voorwaarden huren als de verhuurders, die verzekerd zijn van huurinkomsten, winnen bij het svk-model. Die sociale insteek voor het recht op wonen, de aandacht voor de private huurmarkt en hun aandacht voor woonbegeleiding van de huurder hebben gemaakt dat de sociale verhuurkantoren meer op de lijn van de huurdersbonden zaten dan van de sociale huisvestingsmaatschappijen. We hopen dat die waardevolle inbreng door de svk's hiermee niet in het verdomhoekje raakt. De toekomst zal het moeten uitwijzen, maar de voortekenen zijn niet gunstig.

Tegelijk is beslist dat een nieuwe ondersteuningsstructuur voor de huurdersbonden wordt uitgebouwd en dat deze bovendien wordt belast met de ondersteuning van de sociale huurdersgroepen in Vlaanderen. De afgelopen tien jaar hebben allerlei sociale huurdersgroepen zich verenigd en zich verder uitgebouwd, niet zelden met de steun van Samenlevingsopbouw. Op Vlaams niveau zijn ze verenigd in vvas (Vereniging Inwoners Van Sociale woningen), een Vlaams netwerk van en voor sociale huurdersgroepen. Deze huurdersgroepen hebben de verdienste dat ze een nieuwe frisse wind hebben laten waaien in het huisvestingslandschap en nieuwe thema's hebben aangesneden zoals de klantvriendelijkheid (of het gebrek eraan) van de sociale huisvestingsmaatschappijen, de leefbaarheid in de wijken en de betaalbaarheid van de huurprijzen en de kosten in de sociale huur. Omdat ze dag in dag uit in sociale woningen en wijken wonen, weten ze beter dan wie ook wat het is om sociaal te huren en waar de knelpunten liggen. Hun stem en ook hun belangen moeten daarom gehoord en versterkt worden, niet alleen voor maar ook samen met de sociale huurders. En dat is nu precies de nieuwe taak die de ondersteuning van de huurdersbonden er binnenkort bij krijgt. Hopelijk wil de regering nu ook investeren in de professionele omkadering en ondersteuning van deze huurdersgroepen. Pas dan geeft de politiek een krachtig signaal dat ze de belangen van sociale huurders ter harte neemt.

De huurdersbonden en hun nieuwe ondersteuning verwelkomen vvas en de sociale huurdersgroepen en hopen op een vruchtbare samenwerking, waarin ook de ondersteuning door Samenlevingsopbouw niet mag ontbreken. We zijn namelijk natuurlijke bondgenoten.

Rond 15 januari 2012 verschijnt het nieuwe Huurdersblad (nummer 208 al!). Een heuglijke dag om meteen al in een opvallend kleurtje in je nieuwe agenda te markeren.

De totaalscan: je woning gescreend op energie, water en kwaliteit

Ook zo geschrokken van de laatste afrekening van de verwarming? Energie wordt almaar duurder en dreigt voor veel mensen zelfs onbetaalbaar te worden. Het is dus belangrijk dat je er zuinig mee omspringt. Dat is niet alleen goed voor je portemonnee maar ook voor het milieu. Je hele woning dan maar isoleren? Voor de huurder is dat niet zo evident. In veel gemeenten kan je intussen wel een energiescan aanvragen. De energiescan helpt gezinnen bewuster om te gaan met energie zonder aan comfort in te moeten boeten. Maar tijdens de energiescans zagen wij dat er nog meer kon worden gedaan, ook op het vlak van waterbesparing en de kwaliteit van de woning, vertelt Tine Van Rumst van Komosie vzw ons, en zo is het idee van de totaalscan geboren. Komosie is de koepel van de kringwinkels, waar je tweedehands spullen zoals meubels en boeken kunt kopen. 'Bovendien stellen de kringwinkels al jaren kortgeschoolden en langdurige werklozen te werk. Ongeveer vijf jaar geleden kregen wij van de overheid de opdracht het nieuwe project van energiescanners te ontwikkelen.' En net voor de zomer werd het proefproject rond de totaalscan afgerond. Het Huurdersblad wil er wel eens het fijne van weten.

Huurdersblad: Een goede middag. Wat houdt zo'n totaalscan eigenlijk in?

Tine Van Rumst: Tijdens de energiescan wordt je woning gescreend op energiezuinigheid en krijg je, naast handige tips om energiezuiniger te wonen, ook materiaal om energie te besparen, zoals tochtstrips, radiatorfolie, spaarlampen en een spaardouchekop. Dat is de basisscan. Maar ondertussen wil de Vlaamse regering dat tegen 2020 alle huizen zowel over dakisolatie, dubbel glas als een condensatieketel beschikken. Dakisolatie werd zelfs onlangs in de Vlaamse Wooncode verplicht. Om mensen aan te sporen hun dak te isoleren, werd tot voor kort gewerkt met premies die voor iedereen bedoeld waren. Dat wordt nu stelselmatig afgebouwd, men wil zich nu vooral tot de meest kwetsbare groepen richten. Voor hen is zo'n energiescan wel nuttig, maar sommige zaken vergen nu eenmaal verdere opvolging en is een scan op maat meer aangewezen. Het vergelijken van verschillende offertes en de geschikte aannemer uit de buurt aanspreken, is niet voor iedereen vanzelfsprekend. Dat doen we dan allemaal tijdens de opvolgscan. Maar wat doe je als je ziet dat mensen hun woning niet genoeg kunnen ventileren of dat er co-gevaar of schimmel aanwezig is? Niet alleen de energiezuinigheid van een woning is belangrijk, maar ook de kwaliteit en de veiligheid. Wij hadden dus een scan nodig die ook voor dergelijke zaken oog had. En dat is dan de totaalscan geworden, noem het een verbeterde of uitgebreide energiescan.

Tine Van Rumst



Huurdersblad: Ik begrijp dat het om een proefproject ging.

Tine Van Rumst: Ja, dankzij subsidies van staatssecretaris voor maatschappelijke integratie en armoedebestrijding Philippe Courard (ps). Op die manier wilde hij nieuwe impulsen geven aan proefprojecten en baanbrekende initiatieven in de sociale economiesector. Doel was sociale tewerkstelling, energiebesparing en een vermindering van CO₂-uitstoot, de bestrijding van energiearmoede en de verbetering van de woonkwaliteit, voornamelijk bij kwetsbare gezinnen. Tijdens het proefproject hebben wij ongeveer vijftig woningen tijdens twee aparte bezoeken gescand. Het ging om 20 eigenaars, 13 sociale en 16 private huurders. Wij hebben een vragenlijst ontwikkeld waarmee de volledige woning wordt gescreend. Er worden ook afspraken gemaakt over wat je bijvoorbeeld doet als je gevaarlijke situaties ontdekt. Wij werken preventief en begeleidend, niet bestraffend zoals de Vlaamse Wooncode die strafpunten aan woningen toekent. Het viel ons op dat veel gezinnen niet weten hoeveel ze verbruiken omdat ze bijvoorbeeld een budgetmeter hebben, het ocmw hun factuur betaalt of over geen individuele meter beschikken. Dan is het moeilijk om een efficiënte energie- en waterscan te doen. Bij anderen zagen wij dan weer onregelmatigheden op de factuur. In bijna de helft van de woningen die wij gezien hebben, staat er iets voor de radiatoren wegens plaatsgebrek of onwetendheid zodat er veel warmteverlies is.

Huurdersblad: Wat vonden de bewoners van die twee bezoeken? En hoe moet het nu verder?

Tine Van Rumst: Sommigen vreesden dat het niet gratis zou zijn, maar ik meen toch dat hun verwachtingen grotendeels werden ingelost. Je kan meer besparen dan je denkt. Twee bezoeken waren echt wel nodig gezien de omvang en intensiteit van de informatie. En of ze iets hebben bijgeleerd? Ik denk het wel, zoals het opvangen van koud water uit de kraan tijdens het wachten tot het warm is. Ventileren is heel belangrijk omdat veel woningen worden dichtgeïsoleerd. Verlucht je niet, dan riskeer je vocht- en schimmelproblemen. Duurzaam omgaan met water en het gebruik van regenwater wordt een uitdaging in de toekomst. Hetzelfde geldt voor veiligheid en brandpreventie. Het proefproject is nu afgelopen en het eindverslag ligt bij de overheid. Uiteraard hopen wij dat de totaalscan er snel zal komen omdat het echt wel een zinvol instrument is.

Gratis dakisolatie voor kwetsbare huurders

Tine Van Rumst: De Vlaamse overheid is dit jaar met een proefproject gestart rond dakisolatie. Niet alleen worden 500 daken bij de meest kwetsbare huurders op de private huurmarkt geïsoleerd, ze worden hierin ook begeleid. Het ocmw zorgt voor de selectie. Verder worden er afspraken met de verhuurder vastgelegd opdat die bijvoorbeeld achteraf de huishuur niet gaat verhogen. En voor volgend jaar is nog eens extra geld voorzien om 3.000 daken van kwetsbare huurders te isoleren. Zo zie je maar, de overheid richt zich nu echt op dakisolatie bij de meest kwetsbare gezinnen.

Isolatiemateriaal



Dakisolatie (© Eandis)



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

Wist je, zo citeert de buurvrouw uit haar oud schoolgeschiedenisboek, dat indertijd, toen de Romeinen hier nog de baas waren, ze al een godin met de naam Justitia kenden. Die droeg altijd drie dingen bij zich: een blinddoek, een weegschaal en een zwaard. Die dingen waren er niet zomaar. De blinddoek symboliseerde haar onpartijdigheid. Ze behandelde iedereen rechtvaardig, op dezelfde manier en volgens dezelfde regels. Met de weegschaal werd alles gewikt en gewogen om te zien wie er gelijk had. En met het zwaard kon ze streng zijn. Iemand die schuldig was, kreeg straf. Maar toch moet er in de loop der jaren iets zijn misgelopen. In het begin van de jaren 1970 vonden enkele kritische studenten en professoren dat toch niet iedereen even gemakkelijk, of zelfs helemaal niet, zijn weg naar de rechtbank vond. Het gerecht, dat was er enkel voor diegenen die zich dat konden permitteren. Het gerecht, dat waren dure advocaten in hun zwarte toga's en rechters met krullenpruiken. Vandaar dat in de grote steden de wetswinkels ontstonden, die dat wilden aanvechten en ook de gewone man juridisch wilden helpen. Gelijklopend ontstond ook het opbouwwerk waar de klemtoon eerder lag op het gezamenlijk aanpakken van leefbaarheidsproblemen. Uit de wetswinkels en het opbouwwerk zijn de huurdersbonden gegroeid. Dat ga ik mijn verhuurder morgen vertellen, zegt ze, terwijl ze zich nog een glaasje porto, ze is de tel ondertussen kwijt, uitschenkt tijdens het wekelijkse aperitief op dinsdagochtend, dat ook huurders rechten hebben en daadwerkelijk worden geholpen, zoals blijkt uit onderstaande, echt gebeurde verhalen.

Verjaring achterstallige huur

Lies huurt iets meer dan tien jaar een gezellig stulpje in het diepe Vlaamse platteland. De grazende koetjes en kalfjes een beetje uitgekeken, is de tijd rijp om eens te proeven van het bruisende uitgaansleven van de grote stad. Ze zegt haar contract dus met plezier op. Omdat de verhuurder geen aanstalten maakt om de waarborg vrij te geven nadat ze hem de sleutels heeft overhandigd, stuurt ze hem een boze aangetekende brief. In een even boze brief terug beweert die dat Lies helemaal in het begin van haar contract

één maand huishuur niet zou hebben betaald. Evenmin heeft ze de laatste twee jaar de gevraagde indexaanpassingen betaald. Lies moet dus begrijpen dat de waarborg niet zomaar zal kunnen worden vrijgegeven.

Wat de verhuurder niet weet, is dat Lies in haar jonge jaren boekhoudkunde heeft gestudeerd en haar studies met glans heeft afgesloten. Als er iets is waar je haar nooit van kan beschuldigen, is dat ze haar rekeningen en facturen of de huishuur zelfs maar één dag te laat zou betalen. Ze beschikt ook over een olifantengeheugen en vergeet nooit iets. Ze is er dus ook zeker van dat ze de afgelopen twee jaar geen schriftelijk verzoek om een indexaanpassing in de brievenbus heeft gezien. Als de verhuurder niet kan bewijzen dat hij haar daadwerkelijk de index heeft gevraagd, is ze hem die niet verschuldigd, zegt de huurwet. Maar moet ze nu echt bewijzen dat ze tien jaar geleden haar huishuur wel heeft betaald? Zo lang bewaart ze haar bankuittreksels nu ook weer niet. Moet ze nu opnieuw naar de bank om de uittreksels van toen op te vragen? Ze hebben haar daar al verteld dat dit een tamelijk kostelijke affaire is. Ze zou er natuurlijk mee kunnen dreigen dat ze de kosten die de bank haar hiervoor aanrekent, op de verhuurder zal verhalen als uit die uittreksels inderdaad blijkt dat ze de huishuur toen netjes heeft betaald en dat er helemaal geen sprake is van achterstallen maar dat de verhuurder allerlei smoesjes naar boven haalt om de waarborg toch maar niet te moeten vrijgeven.

Maar dit is allemaal niet nodig. Er bestaat ook nog zo iets als verjaring. En de verjaringstermijn voor achterstallige huurgelden voor de verhuurder bedraagt vijf jaar. Blijkt dus dat ze al een hele tijd aan het discussiëren zijn over iets dat al lang achterhaald is, want de verhuurder heeft maar vijf jaar de tijd om achterstallige huurgelden terug te vragen. Het is tot slot ook raar dat hij hier nu pas mee afkomt, net op het moment dat hij de waarborg moet terugbetalen. Was er daadwerkelijk sprake geweest van een maand achterstal, waarom heeft hij toen, tien jaar geleden, dan niet meteen gereageerd...?



Onzichtbare waterschade

Ruben snakt al lang naar het rustige plattelandleven dat hij nog van zijn jonge jeugdijaren kent en verlaat zijn huurappartementje in het drukke stadscentrum. Bij het leegmaken van de woonkamer ontdekt hij loskomend pleisterwerk op de muur waar zijn grote klerenkast voor stond, het gevolg van eerdere vochtschade. Ruben droomt er soms nog van. Wij keren ongeveer twee jaar terug in de tijd. Op een koude winteravond besluit het bovenbuurmeisje een bad te nemen. Ze draait de kraan open maar net dan rinkelt de telefoon. Het blijkt een oude schoolvriendin te zijn, en mooie herinneringen worden opgehaald terwijl het bad aan het vollopen is. Het telefoongesprek duurt iets langer dan verwacht. Op dat moment zit Ruben totaal opgeslorpt naar een razend spannende televisiequiz te kijken als hij plots water in zijn nek voelt druppelen. Al snel vormt er zich een serieuze blaas op het plafond. Dan gaat de bal aan het rollen. De verhuurder wordt verwittigd, verzekeringsmaatschappijen worden ingeschakeld en uiteindelijk wordt het plafond hersteld en geverfd.

Alle betrokkenen denken dat de zaak netjes is afgehandeld, tot wanneer Ruben bij de verhuis zijn kast weghaalt en op de muur erachter dat loskomend pleisterwerk ziet. Het water van het overstromende bad van het bovenbuurmeisje moet dus niet alleen het plafond hebben beschadigd maar ook zijn doorgedrongen tot in de muur. De verhuurster beschuldigt hem nu van nalatigheid, want de firma die de herstellingswerken toen heeft uitgevoerd, moet de muur achter de kast over het hoofd hebben gezien omdat, volgens de verhuurster, Ruben dat nooit heeft gemeld. Maar een verontwaardigde Ruben wist ook niet dat de muur door het water beschadigd was. Bovendien was het helemaal zijn schuld niet dat het bovenbuurmeisje zo lang aan het telefoneren ging en haar bad overliep. De verhuurster besluit het nog eens te vragen aan de verzekeringsmaatschappij. Ruben wil zolang niet wachten en vraagt meteen een minnelijke schikking (een verzoeningspoging) bij de vrederechter aan. Zover is het echter allemaal niet moeten komen, want enkele weken later krijgen wij een verlossend telefoontje. De verhuurster is overstag gegaan en heeft hem de waarborg ondertussen toch integraal terugbetaald. Wie weet is de verzekering toch tussengekomen of heeft de verhuurster haar onbillijke houding ingezien. We zullen het nooit weten. Dat hoeft ook niet, het belangrijkste is dat de huurder tevreden is.

Haast en spoed is zelden goed

Tom huurt slechts enkele maanden een appartement wanneer hij hoort dat er een woning in de buurt vrijkomt die niet alleen ruimer maar ook een stuk goedkoper is. Hij laat er geen gras over groeien en contacteert meteen de eigenaar die hem mondeling belooft dat hij die woning inderdaad mag huren. Onze huurder vat de koe bij de horens en zegt zijn huidige huurcontract met onmiddellijke ingang op. Enkele dagen later belt hij de toekomstige verhuurder nog eens op om het te hebben over de voorwaarden van het nieuwe contract. Maar die laat hem doodleuk weten dat de woning ondertussen aan iemand anders is verhuurd. Tom zit in zak en as. Hij neemt snel contact op met de huidige eigenaar om hem te melden dat die geen rekening hoeft te houden met zijn opzegging

en dat hij zijn appartement gerust verder wil blijven huren. Maar de eigenaar ruikt een buitenkansje. *Geef mij vijfhonderd euro en wij zwijgen erover!*

Probleem is dat Tom over een kortlopend contract van drie jaar beschikt dat in principe niet vroegtijdig kan worden opgezegd. Tom heeft dus iets gedaan wat niet kon. Is zijn brief dan wel geldig? Indien niet, dan is er niets aan de hand en kan hij blijven wonen zonder die vijfhonderd euro te moeten betalen. Maar een opzegging is onherroepelijk. Zonder het akkoord van de tegenpartij kan die niet worden ingetrokken. Bovendien laat het contract het de huurder wel toe het vroegtijdig te beëindigen (verbreken), weliswaar met schadevergoeding. Daarenboven heeft Tom niet gevraagd om vroeger weg te mogen, maar heeft hij overduidelijk te kennen gegeven binnen drie maanden te zullen verhuizen. Een patstelling dus: dat wordt toegeven of toch verhuizen. Maar aangezien de verhuurder het appartement nog niet opnieuw te huur heeft gesteld en hij ook nog geen kosten heeft gemaakt, vraagt onze huurder hem redelijk te zijn en dat hij op papier zet dat de opzegging inderdaad wordt ingetrokken. Maar Tom heeft zijn lesje wel geleerd: voortaan geen overhaaste dingen meer.

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. Ideaal om enkele gure herfstavonden mee door te 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)

Huurder krijgt bemiddelingskosten van vastgoedkantoor terug

Een kleine zelfstandige op rust heeft vroeger enkele centjes in het zwart bijverdiend die hij nu in vastgoed wil steken. Hij koopt drie appartementen die hij als aanvulling op zijn pensioentje wil verhuren. Maar de eerste die reageert op de huuraffiche aan het raam is geen kandidaat-huurder maar een makelaar die de appartementen in zijn plaats wil verhuren. Hoeveel gaat mij dat kosten, vraagt onze kleine zelfstandige. Niets, antwoordt de makelaar, ik zal die kosten wel op de huurder verhalen. Uiteraard hapt de verhuurder toe.

Het zal huurders uit West-Vlaanderen en het Waasland niet onbekend in de oren klinken: eigenaars die een vastgoedmakelaar inschakelen om hun pand te verhuren en waarbij de makelaarskosten in de schoenen van de huurder worden geschoven. Met andere woorden, de huurder betaalt voor een dienst die voor de eigenaar wordt gedaan. Weigert de huurder te betalen, dan gaat de woning aan hem voorbij. En omdat degelijke huurwoningen schaars zijn, kunnen veel huurders dan ook niet anders dan de bemiddelingskosten van het vastgoedkantoor te betalen. Toenmalig senator Els Schelfhout (cd&v) heeft hier paal en perk aan gesteld. In de zomer van 2009 werd de huurwet aangepast. Sindsdien kunnen bemiddelingskosten van een makelaar niet langer ten laste van de huurder worden gelegd, tenzij hij zelf de opdrachtgever is. Dat kan bijvoorbeeld als je het kortlopend contract (van maximum drie jaar) vroegtijdig wenst te beëindigen. Dan kan het belangrijk zijn dat er aansluitend op je vertrek een nieuwe huurder is gevonden en kan je hiervoor een makelaar inschakelen. Dan zijn de kosten voor jou. Maar in alle andere gevallen is de huurder geen opdrachtgever.

Huurder geeft makelaar opdracht om voor hem een pand te zoeken

De makelaars, niet tevreden met deze wijziging, zochten meteen naar creatieve oplossingen om hun bemiddelingskosten toch te kunnen blijven doorrekenen aan de huurder. Plots werd de plaatsbeschrijving aanzienlijk duurder (waar die vroeger gemiddeld ongeveer 150 euro kostte, was dat nu ineens 500 euro). Enkele West-Vlaamse makelaars dachten dit verbod op een andere creatieve wijze te kunnen omzeilen door de zaken gewoon om te keren. Niet de verhuurder geeft opdracht aan de makelaar om zijn pand te verhuren (verhuuropdracht), nu is het de huurder die opdracht geeft om voor hem een geschikt pand te vinden (huuropdracht). Het overkwam ook huurder Freddy Six uit Bredene. Hij had al twee appartementen met een Oostendse makelaar bezocht vooraleer ze hem er een naar zijn smaak en portemonnee aanboden. Hij moest toen wel meteen 625 euro ophoesten en een document ondertekenen.

Nog steeds verontwaardigd vertelt hij ons zijn verhaal. Toen hij ontdekte dat hij in de luren was gelegd, is hij meteen naar de huurdersbond in Brugge gestapt. Daar hebben ze meteen een brief naar die makelaar gestuurd om mijn centen terug te betalen. Omdat er geen reactie kwam, werd er een advocaat opgezet om een verbod op die praktijken af te dwingen. Bij de vrederechter in Oostende is het document naar boven gekomen dat ik op het kantoor van de makelaar had ondertekend. Het bleek om een huuropdracht te gaan, een flagrante omzeiling van de huurwet. Elke makelaar moet zich bovendien houden aan de wet op de eerlijke marktpraktijken. Zo moet de bemiddelingsopdracht, die in twee exemplaren moet zijn opgemaakt, duidelijk een bedenkijd van zeven dagen vermelden. Dat was bij mij niet het geval. Enkel mijn oud en mijn nieuw adres stonden erop, en dat het om een huuropdracht ging. Maar ik heb het kantoor helemaal niet de opdracht gegeven om voor mij een pand te zoeken. Pas toen ik het derde appartement dat ik met de makelaar had bezocht, wilde huren, moest ik dat papier ondertekenen. Had ik het niet ondertekend, dan hadden ze het me niet verhuurd. Jammer genoeg stond de vrederechter huiverachtig tegenover een veroordeling. In een tussenvonnissen, waarin ze suggereerde op de hoogte te zijn van bepaalde wanpraktijken in de vastgoedsector, werden we persoonlijk, zonder advocaat, opgeroepen. Ook de vrederechter twijfelde over de geldigheid van die huuropdracht. Omdat de makelaar aanvoelde dat hij de zaak ging verliezen, zegde hij een geste te willen doen en mij die 625 euro terug te betalen. Zo is er dan uiteindelijk een akkoord gekomen maar geen veroordeling.

Een andere makelaar die de huurder ook een huuropdracht had doen ondertekenen, werd wel veroordeeld (vrederechter vierde



Huurder Freddy Six uit Bredene

kanton Brugge, 5 mei 2011). Ook hier had de huurder al twee appartementen met de makelaar bezocht. Het derde was raak. Samen met het huurcontract moet de huurder een huuroverdracht ter waarde van 338,80 euro ondertekenen. De rechter vindt het raar dat de huurder pas bij de opmaak van het uiteindelijke huurcontract en niet bij de eerste twee bezoeken die huuroverdracht moest tekenen. Normaal gezien geef je de makelaar in het begin van je zoektocht opdracht om iets voor jou te zoeken en niet wanneer de zoektocht is afgerond. De rechter is er maar al te goed op te hoogte van dat de bemiddelingskosten in opdracht van de verhuurder aan de huurder worden doorgerekend. Hij werpt die huuroverdracht dus in de prullenmand en veroordeelt de makelaar om naast de gerechtskosten dat bedrag aan de huurder terug te betalen.

Makelaars slaan wild om zich heen

Nu de makelaar zijn bemiddelingskosten niet meer kan doorrekenen aan de huurder, zal hij niet langer gratis op zoek kunnen gaan naar huurders voor onze kleine zelfstandige op rust. En zal die zijn appartementen dan maar zelf, zonder makelaar, verhuren. Het is dus begrijpelijk dat de makelaar zenuwachtig begint te worden wegens een daling van inkomsten.

Ook de Oostendse makelaar van huurder Freddy wordt zenuwachtig. Niet alleen omdat hij vreest voor zijn inkomsten maar ook omdat de huurdersbond brieven naar zijn kantoor blijft schrijven waarom bijvoorbeeld de plaatsbeschrijving zoveel meer kost dan vroeger, en om de huuroverdracht te betwisten. In een brief van 20 juli laat hij ons weten dat het hem mateloos irriteert dat hij blijkbaar niets mag verdienen, dat wij vergeten dat hij mensen tewerkstelt en deze ook betaald moeten worden. Hij kan niet leven van gratis dienstverlening. Wij moeten stoppen met onze leden op te maken tegen zijn kantoor. Want gratis dienstverlening bestaat niet, niemand is verplicht bij hem te huren en iedereen is een vrij mens. Ons *anti agence gedoe* moet dus stoppen. Iets later ontvangen wij een mail van zijn bediende die het op prijs zou stellen dat wij onze communistische ideeën voor onszelf houden. Enkel als wij 25 euro storten, wil de bediende ons de (on)nodige bewijzen bezorgen. Ze besluit met de vraag of de huurdersbond dan gratis plaatsbeschrijvingen opmaakt, en zo ja, dan mogen wij gerust onze kandidatuur stellen bij haar, ze zal een goed woordje voor ons doen. En als de huurder niet wenst te betalen, zouden wij hem best een sociale woning aanraden. Een ander vastgoedkantoor schrijft ons dat de huurwet in 2009 inderdaad werd gewijzigd maar dat er nog een uitzondering mogelijk is, met name als de huurder zelf opdrachtgever is. Iedereen die zich aandient voor een huurwoning, moet eerst een huuroverdracht tekenen. Dat is toch gewoon flagrant toegeven dat je de huurwet omzeilt. En dan denk je dat je alles hebt gezien, en dan hoor je het verhaal over een makelaar uit het Oost-Vlaamse Evergem die gewoon adres en telefoonnummer van de bank van de kandidaat-huurder opvraagt 'zodat wij ze kunnen bellen en vragen naar de stand van je bankrekening'. Het zou ons verwonderen dat de bank die gegevens zomaar vrijgeeft, maar het toont toch aan dat sommige makelaars echt voor niets terugdeinzen.

Ook al heb je een huuroverdracht bij de makelaar ondertekend, dan nog kan je die kosten terugvorderen

Als je meent dat de makelaar je de bemiddelingskosten, onder welke vorm dan ook, heeft doen betalen, kan je hiertegen klacht neerleggen bij de Algemene Directie Controle en Bemiddeling van de federale overheidsdienst Economie (voorheen Economische Inspectie). Zelfs als je zelf een huuroverdracht hebt ondertekend, kan je hiervoor bij ons terecht. Huurdersbond West-Vlaanderen heeft al 180 dossiers bij deze dienst ingediend. Ondertussen hebben al 72 makelaars de bemiddelingskosten aan de huurder terugbetaald. Zo zie je maar dat het de moeite loont om je huurdersbond in te schakelen. Je kan het ons trouwens ook via onze website op het online meldingsformulier (www.huurdersbond.be) melden als je vermoedt ten onrechte die kosten te hebben betaald. Desgewenst spitten wij de zaak verder uit.

Onderhoud van de centrale verwarmingsinstallatie

Indien je de centrale verwarmingsketel goed onderhoudt, levert dit naast een goed functionerende ketel, gemiddeld een jaarlijkse energiebesparing op van 4 % of ongeveer 50 euro. Vergeet niet dat ook de huurder een belastingvermindering kan krijgen voor het onderhoud van de verwarmingsinstallatie. Deze vermindering bedraagt 40 % van het totale factuurbedrag als:

- het onderhoud wordt uitgevoerd door een erkend technicus
- op de factuur de datum van het onderhoud en de eigenschappen (merk, type en serienummer) van de installatie vermeld staan.

Het onderhoud van de centrale verwarming (cv-ketel) is een verplichting voor de gebruiker van het toestel. In huurwoningen is dat de huurder. Sinds 1 juni 2007 moeten verwarmingsinstallaties op gas (aardgas, butaan en propaan) tweejaarlijks een onderhoudsbeurt krijgen. Voor installaties op stookolie en vaste brandstof (hout, pellets, steenkool...) moet dat jaarlijks. De eigenaar van een centraal stooktoestel met een nominaal totaal geïnstalleerd vermogen van meer dan 20 kw, moet eenmalig een verwarmingsaudit laten uitvoeren voor de gehele installatie binnen een termijn van twee jaar nadat het toestel 15 jaar is geworden. Zo weet je of de installatie nog het nodige rendement heeft. De huurder kan vragen die audit in te zien of er een kopie van vragen.

(EOS – energiebesparingsbedrijf Oostende)



Stadsbestuur Gent ontvangt gouden baksteen

Met de regelmaat van de klok wordt de huurder ervan beschuldigd de woning amper te onderhouden of steevast de huishuur niet te betalen en zijn geld liever aan luxeproducten te besteden. Of worden huurders belaagd door vastgoedkantoren die hen kosten doen betalen die eigenlijk voor de verhuurder zijn. Vandaar dat de huurder, toch minstens eens per jaar, in de watten mag worden gelegd.

Op zaterdag 20 augustus vond de tweede dag van de huurder plaats. Plaats van afspraak: het Martelarenplein aan het station van Leuven. Huurderssyndicaat Limburg werkte deze keer nauw samen met de Vlaams-Brabantse huurdersbond om er een leuke huurdersnamiddag van te maken. Huurders en kandidaat-huurders konden op de vele infostandjes verschillende organisaties afschrijven voor allerlei inlichtingen over huren en wonen. En iedereen kon eenmalig gratis huuradvies inwinnen bij de aanwezige adviesverleners van de huurdersbond. Als je je rechten en plichten als huurder kent, ben je nu eenmaal beter gewapend tegen de grimmige gevaren die op de huurmarkt loeren. Ook kon iedereen zijn ei kwijt bij verschillende politici die waren uitgenodigd. Tom De Saegher (provinciaal voorzitter van de cd&v in Vlaams-Brabant) en Tom Dehaene (Vlaams cd&v-parlementslid en zoon van) kregen vooral vragen over de gebrekkige kwaliteit van de woningen en de soms toch erg hoge huurprijzen. Op het einde daagde ook Mieke Vogels van Groen! op. Het moest ook een leuke, ontspannen familiedag worden met live muziek, een hapje en een drankje en alerhande animatie voor de kinderen. Die konden zich uitleven op het springkasteel, zich laten grimeren of een ballon de lucht insturen. Voor de actievelingen waren er verschillende stadswandelingen in Leuven voorzien. Als kers op de taart kon natuurlijk een heerlijk koud buffet niet ontbreken. Dat was smullen!



Aandachtig luisteren op de dag van de huurder

Verplichte affichering van de huurprijs in Limburg: een bedroevend resultaat

Ook werd de gouden baksteen uitgereikt, wat ondertussen uitgegroeid is tot een mooie traditie. Al sedert 1991 deelt het huurderssyndicaat de gouden baksteen uit aan een persoon, organisatie of gemeente die zich verdienstelijk maakt voor de huurder. En omdat de stad Gent als eerste gemeentebestuur een bepaling in haar politiereglement opnam om te controleren of de huurprijs wel wordt geafficheerd en dat ook daadwerkelijk beboet, ging de gouden baksteen 2011 naar het Gentse stadsbestuur.

Een oprissing. Vanaf 18 mei 2007 moet op elke huuraffiche aan het raam en op elke huuradvertentie de huurprijs vermeld worden. Maar de huurwet laat elke gemeente vrij hierop inbreuken vast te stellen, te vervolgen en te bestraffen. Ze zijn hiertoe niet verplicht. En hier knelt het schoentje. Ofschoon al meer dan vier jaar van toepassing, zijn er in heel België nog geen tien gemeenten of steden die controleren of de huurprijs daadwerkelijk geafficheerd wordt. In de provincie Limburg zelfs geen enkele! Vandaar dat het huurderssyndicaat eind mei een brief schreef naar alle Limburgse gemeenten om in hun politiereglement op te nemen dat deze nieuwe bepaling kan worden afgedwongen. Want deze nieuwe wet is belangrijk. Zo kunnen huurders gericht zoeken naar iets binnen hun budget en kunnen ze de verschillende panden beter vergelijken. Het draagt ook een steentje bij in de strijd tegen discriminatie op de huurmarkt. Want als de huurprijs geafficheerd staat, wordt het voor de verhuurder heel wat lastiger de huishuur gevoelig te verhogen als hij een kandidaat-huurder met een vreemde tongval aan de lijn heeft. Maar van de meer dan veertig aangeschreven Limburgse gemeenten hadden er op 20 augustus amper drie geantwoord. Twee vonden zoiets geen prioriteit, een zou het misschien eventueel in overweging nemen.

Maar stad Gent heeft dat wel, als eerste gemeente, in haar politiereglement opgenomen. Verhuurders worden daadwerkelijk beboet als ze de wet niet naleven. Dat verdient dus de gouden baksteen. Eerder in de pers verscheen dat Gent zijn kat had gestuurd om de gouden baksteen in ontvangst te nemen. Maar dat klopt niet, veeleer was er sprake van een foutje in de communicatie. Liselotte Mortier van het kabinet van Gents schepenvoor wonen, Tom Balthazar, nam met plezier de gouden baksteen in ontvangst. Daarbij benadrukte ze dat dit niet het enige is wat het stadsbestuur voor de huurder doet. Eerder sloot het een overeenkomst met de huurdersbond van Gent waardoor laatstejaarsstudenten in het bijzonder, beroeps- en technisch onderwijs vorming krijgen over de huurwet. Vaak verlaten die bij het afstuderen het ouderlijk huis om meteen te gaan werken. Aangezien het steeds moeilijker wordt om

Schepen Balthazar trots op de gouden baksteen

meteen zomaar een eigen woning te kopen en een sociale woning geduld vergt, is huren op de private markt dan de enige oplossing. En jong geleerd is goed gehuurd!

Stedelijk verhuurkantoor in Gent

Wij zochten de Gentse schepen voor wonen op voor een reactie op zijn kersverse gouden baksteen. Het doet hem in elk geval veel plezier dat het woonbeleid van de stad wordt gewaardeerd. Hij geeft toe dat de affichering van de huurprijs op zich geen wonderen kan doen en alleen de huurmarkt niet rechtvaardig zal maken. Maar het is wel waardevol voor huurders die anders achteraf teleurgesteld te horen krijgen dat hun droomappartement veel te duur blijkt. Het is ook een wapen in de strijd tegen de discriminatie op de huurmarkt. En het is gewoon een kwestie van iedereen die op zoek is naar iets geschikts, met respect te behandelen. In Gent wordt het niet afficheren van de huurprijs met een boete van 60 euro bestraft. Een puntje van kritiek op de nieuwe huurwet van 2007 heeft hij toch. Persoonlijk vindt hij het niet de beste keuze van de wetgever om een algemeen huurbeleid te laten hangen van gemeente tot gemeente. Maar als je als stad die mogelijkheid krijgt, dan moet je die toch gebruiken, voeg hij er meteen aan toe. Hij hoopt dat die gouden baksteen gemeenteraadsleden van elders vragen gaat doen stellen in hun gemeenteraad en dat zo de bal aan het rollen gaat. De vraag of vele verhuurders nog altijd gekant zijn tegen de verplichte affichering omdat iedereen dan weet hoeveel hun huurinkomsten bedragen, nuanceert de schepen. Volgens hem leert een kleine wandeling in om het even welke straat in de stad dat lang niet elke affiche de huurprijs vermeldt. Correcte informatie over de gevraagde huurprijs en respect voor de kandidaat-huurder primeren in zijn ogen boven pogingen van de verhuurder om heimelijk over de prijs te doen. Trouwens, je kent dan enkel zijn huurinkomsten van die ene woning, de rest van zijn inkomen ga je met die affichering niet te weten komen.

Voormalig schepen voor wonen Karin Temmerman vertelde ons drie jaar geleden dat de kandidaat-huurder meteen ging zien of de geafficheerde huurprijs wel een faire huurprijs was, en dat dit misschien een eerste stap was richting richthuurprijs,

Niet enkel de huurprijs maar ook het energieprestatiecertificaat verplicht geafficheerd

Onder impuls van Europa moet ten laatste op 9 juli 2012 ook de score van het energieprestatiecertificaat (epc) op elke koop- en huuraffiche worden toegevoegd zodat elke kandidaat-koper en -huurder al op de advertentie kan zien hoe energiezuinig (of energieverblindend) de woning is waarin hij zijn interesse toont. Vlaams minister voor wonen, Freya Van den Bossche, maakt zich evenwel sterk dat dit in Vlaanderen al vanaf 1 januari 2012 het geval kan zijn. Dat betekent dat niet alleen de huurprijs zal moeten worden geafficheerd maar ook het energieprestatiecertificaat. Benieuwd of dat, zoals de affichering van de huurprijs, ook allemaal zal staan of vallen met de goodwill van de gemeentebesturen...

waarop schepen Balthazar antwoordt dat als het om een goed uitgebalanceerd systeem gaat, hij inderdaad voorstander is van een richthuurprijs, of hoe je het ook wilt noemen. Want nu staat de huurprijs niet meer in verhouding tot de kwaliteit. Maar de stad werkt ook aan een nieuw project: het stedelijk huurkantoor waarmee het stadsbestuur zich wil richten tot gezinnen die net te veel verdienen om in aanmerking te komen voor een sociale woning of een woning van het sociaal verhuurkantoor. Hij wil zeker niet in concurrentie gaan met het sociaal verhuurkantoor. Het is een poging, zegt hij, om de teloorgang van deftige huurwoningen tegen te gaan. De stad zal als tussenpersoon fungeren tussen de kandidaat-huurder en de verhuurder. Sommige verhuurders willen of kunnen om allerlei redenen niet meer instaan voor de verhuring van hun pand wegens te oud, te veel papierwerk, of ze wonen in het buitenland of ze hebben in het verleden een slechte ervaring gehad... Wij nemen dan al dat werk op ons, en in ruil vragen we een gegarandeerde huurprijs die iets lager zal zijn dan op de gewone private huurmarkt. Want het kan niet dat wij een huishuur zouden vragen die ook niet in verhouding tot de kwaliteit staat. De verhuurder is verzekerd van zijn huurinkomsten, de huurder weet dat hij een deftige en betaalbare woning heeft, iedereen is er dus mee gebaat, aldus de wijze slotwoorden van Tom Balthazar.

*Gratis huuradvies op de dag van de huurder*

Krotverhuurders streng aangepakt

Op gesprek bij de Vlaamse Wooninspectie

Moedeloos word je ervan. De woning recht tegenover jou werd twee jaar geleden onbewoonbaar verklaard. De mensen die er toen woonden, moesten er onherroepelijk uit omdat de burgemeester de eigenaar grondige herstellingswerken had opgelegd en verdere bewoning onmogelijk werd. Maar in plaats van de woning te herstellen, stelde hij ze doodleuk opnieuw te huur. Hij vroeg zelfs vijftig euro meer in de maand! Toen de wijkagent de nieuwe huurders wou inschrijven, vond hij dat de woning zich in een te erbarmelijke staat bevond om hen daar op dat adres in te schrijven. Bovendien bleek ze nog steeds onbewoonbaar verklaard. De huurders wisten wel dat de woning gebreken had, maar hun portemonnee liet hen niets beter toe. En nu gaan ze opnieuw moeten verhuizen, niet wetende waar naartoe. En je bent het bijna zeker, eens ze de deur uit zijn, zal hij de woning gewoon opnieuw te huur stellen, alsof er weer niets aan de hand was. Gemakkelijk geld verdiend trouwens, geen herstellingen maar wel huurinkomsten.

Kan hier dan niets tegen worden gedaan? Jawel, vertelt Tom Vandromme van de Vlaamse Wooninspectie, wij kunnen hardnekkige krotverhuurders zelfs in de gevangenis krijgen. Onze mensen hebben politionele macht en kunnen misdrijven verbaliseren. En het verhuren van een krotwoning is een misdrijf waarop een gevangenisstraf van zes maanden tot drie jaar staat en waaraan een geldboete van 500 tot 25.000 euro, vermeerderd met de opcentiemen ($\times 5,5$), hangt.

De politie aan de deur

Huurdersblad: Een goede middag. Hoe gaat dat dan allemaal in zijn werk?

Tom Vandromme: Het proces-verbaal dat wij opmaken, gaat naar het parket dat bekijkt wat ermee moet gebeuren. Dat kan



Tom Vandromme

verder onderzoek of een dagvaarding zijn voor de correctionele rechtbank waarbij de verhuurder dan een geldboete of een gevangenisstraf riskeert. Soms wordt de zaak geseponeerd omdat de eigenaar ondertussen de nodige herstellingswerken heeft uitgevoerd. Is sommige gevallen kan dit gerechtvaardigd zijn. Maar bij ernstige gevallen van krotverhuur lijkt me dat niet altijd aangewezen, want er is wel degelijk een misdrijf gepleegd. Er werd een verkrotte woning verhuurd waardoor de veiligheid of de gezondheid van de bewoners voor langere of kortere tijd in gevaar is gebracht. Bovendien heeft de verhuurder onrechtmatig huurgelden opgestreken en heeft hij de noodzakelijke herstellingswerken uitgesteld. Bovendien mag je de preventieve werking van een veroordeling niet onderschatten. Krotverhuurders moeten beseffen dat zij een aanzienlijk risico op vervolging lopen. En hoe meer veroordelingen, hoe meer andere rechters er zich door zullen laten leiden.

Huurdersblad: Kunnen jullie een seponering dan niet aanvechten?

Tom Vandromme: Neen, het is het parket dat autonoom beslist om tot seponering over te gaan. We zien wel grote territoriale verschillen. Er zijn 14 parketten in Vlaanderen. Bepaalde parketten pakken krotverhuur daadkrachtig aan en krijgt het merendeel van de dossiers er een concreet gevolg. Dat is dan een dagvaarding voor de strafrechter of een minnelijke schikking. Voor elk misdrijf kan het parket inderdaad een minnelijke schikking voorstellen in de vorm van een geldsom die de eigenaar moet betalen. Dat kan gaan van 500 tot 13.530 euro. Vergelijk het met een verkeersovertreding, daar krijg je soms ook vooraf een voorstel tot minnelijke schikking. Maar als je die niet aanvaardt, weet je dat je openstaat voor strafrechtelijke vervolging. Maar bij ernstige gevallen wordt er geen minnelijke regeling voorgesteld. Gelukkig wordt slechts een klein deel van de dossiers geseponeerd. Vooral het parket van Gent pakt krotverhuur efficiënt en kordaat aan, maar ook bij de parketten van Antwerpen, Mechelen en Leuven behoort de strijd tegen krotverhuur tot de prioriteiten. Elders valt er veel minder vervolging vast te stellen. Toch is er regelmatig overleg tussen ons en de parketten om de samenwerking te bespreken en sommige te overtuigen van de noodzaak van een krachtige aanpak tegen krotverhuur. Want soms liggen onze bedoelingen uiteen. Voor het parket komt het erop neer dat het misdrijf stopt, wat gebeurt als de bewoning wordt stopgezet, ook vaak een reden om de zaak te seponeren. Voor ons is het herstellen van de krotwoning het belangrijkste.

Naar de gevangenis!

Huurdersblad: Hoe kan een hardnekkige eigenaar worden verplicht zijn woning in orde te stellen?

Tom Vandromme: Hiervoor hebben wij de herstellingsvordering. De rechter kan de overtreder veroordelen om binnen een redelijke

Vocht strenger aangepakt



termijn de woning te herstellen of dat ze op zijn kosten wordt hersteld, tot ze volledig in orde is, tot er dus geen enkel strafpunt meer overblijft. En dat werkt goed, het is vaak het laatste duwtje in de rug dat de eigenaar nodig heeft omdat hij anders riskeert strafrechtelijk te worden veroordeeld. Dat betekent dat hem niet alleen een gevangenisstraf en een geldboete boven het hoofd hangen, maar dat zijn ontvangen huurgelden kunnen worden verbeurdverklaard. Nu krijgt hij nog de mogelijkheid de woning 'vrijwillig' in orde te maken.

Huurdersblad: En worden er ook eigenaars veroordeeld tot daadwerkelijke gevangenisstraffen?

Tom Vandromme: Toch wel, er zijn al dergelijke straffen uitgesproken, vooral bij de combinatie van krotverhuur en huisjesmelkerij, hoewel dat laatste niet altijd noodzakelijk is. Maar meestal is er sprake van een fikse geldboete en de verplichting om de krotwoning te herstellen. Over de jaren heen zijn er nu in totaal al 124 strafrechtelijke uitspraken, waarvan de meerderheid definitief.

Te huur stellen van een krot: vanaf nu ook strafbaar

Het plegen van een misdrijf, zoals diefstal, slagen en verwondingen, misbruik van vertrouwen of oplichting, is inderdaad strafbaar voor de correctionele rechtbank. Maar ook de poging tot het plegen van een misdrijf is soms strafbaar wanneer het voornemen door bepaalde daden zichtbaar wordt. De straffen liggen hiervoor doorgaans lager dan voor het misdrijf zelf. De verhuurder mag dan wel al veroordeeld worden, de huurder heeft al een sukkelstraatje moeten doorlopen: een slecht huis huren en dan nog verplicht moeten verhuizen omdat die woning ongeschikt of onbewoonbaar werd verklaard. Is dat niet steeds de feiten achterna lopen?

Tom Vandromme: Dat euvel wordt nu ook aangepakt. Voortaan is de persoon die een verkrotte woning of kamer te huur aanbiedt, al strafbaar. Vroeger moest de bewoner inderdaad eerst zijn intrek nemen in de woning vooraleer de verhuurder strafbaar was. Iemand die een verkrotte woning te huur stelde, bleef buiten schot. Nochtans is het misdadig opzet duidelijk aanwezig. Het was inderdaad soms frustrerend een huuraffiche te zien hangen aan een woning waarvan wij wisten dat de verhuurder nog niets

Sterke schimmelproblematiek



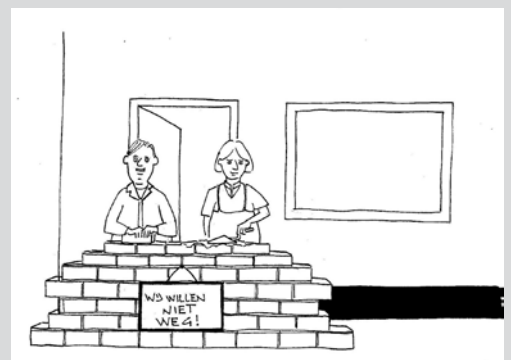
van herstellingen had uitgevoerd. Nu kunnen wij gelukkig vroeger optreden en vermijden dat er opnieuw huurders in die slechte woning terechtkomen. En het is nu niet dat wij alle huuraffiches gaan beginnen controleren of niet alle vastgoedblaadjes zullen uitpluizen, maar als wij in een gebouw komen met bijvoorbeeld vier studio's waarvan we weten dat ze alle vier verkrot zijn en wij zien er een te huur staan, dan gaan wij wel kunnen optreden. Je ziet, wij proberen de achterpoortjes te sluiten voor verhuurders die hardnekkig verkrotte woningen blijven verhuren zonder ze eerst te herstellen.

Huurdersblad: Een van de grootste struikelblokken is dat de huurder de woning moet verlaten als die ongeschikt of onbewoonbaar is verklaard en dat hij van de regen in de drop komt. Nochtans kan de burgemeester de herhuisvestingskosten op de verhuurder verhalen. Maar dat wordt amper gedaan.

Tom Vandromme: Dat klopt, maar er staat een proefproject op stapel waarbij de Vlaamse regering met verschillende gemeenten een samenwerkingsverband aangaat dat ons toelaat om de herhuisvestingskosten die het gemeentebestuur heeft moeten maken, van de verhuurder terug te vorderen. Het financiële risico ligt nu bij ons en niet langer bij de kleinere gemeenten. Wij gaan hiervoor een selectie maken van enkele kleine en grotere gemeenten om zo een doorsnede te krijgen.

Adreswijziging

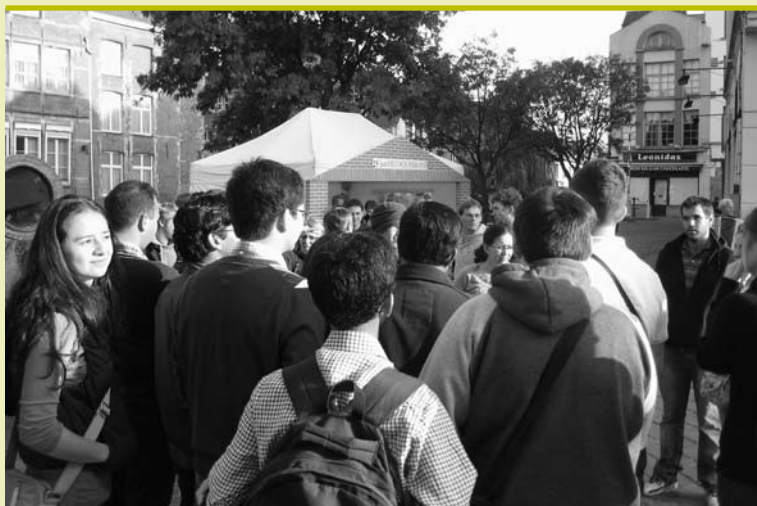
Wanneer je verhuist, moet je aan van alles en nog wat denken. Of je nu verhuist naar de andere kant van het land of gewoon naar enkele straten verderop, niets mag aan het toeval worden overgelaten. Niet alleen de gemeente moet op de hoogte worden gebracht van je nieuwe adres... ook het Huurdersblad moet er zijn weg naartoe vinden. Maar geef je nieuwe adres 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.



25 jaar Huurdersbond Oost-Vlaanderen

Vroeger was het toch allemaal veel beter, hoor je mensen vaak klagen. Je hoefde je voordeur niet steeds op slot te doen, de buurvrouw hield wel een oogje in het zeil. Evenmin moest je fiets op slot wanneer je bij de bakker je brood kocht. En kinderen konden nog veilig op straat ravotten. Maar was het vroeger dan werkelijk beter dan nu? Misschien anders maar niet noodzakelijk beter. Wij slaan de Middeleeuwen over, toen elektrische verlichting nog niet bestond, maar gaan ongeveer vijfentwintig tot dertig jaar terug in de tijd, toen de gemiddelde woning wel al basiscomfort had. Maar om van zender te veranderen, moest je wel zelf nog de moeite doen je recht te stellen om naar het televisietoestel te lopen. Sprak je met iemand af in de stad, dan moest je maar zien dat je op tijd was, want er was nog geen gsm om op het allerlaatste moment je afspraak af te bellen.

En hoe zit dat met de huurder van toen? Was zijn woonzekerheid vroeger beter beschermd? Hoe zag de huurwet er pakweg vijfen-dertig jaar geleden uit? Wij gaan terug naar de tweede helft van de jaren zeventig. De economische gevolgen van de oliecrisis van 1973 zijn nog overal pijnlijk voelbaar en er is een sterke inflatie. Het leven wordt alsmaar duurder. Om die sterke inflatie tegen te houden, verscheen van 1976 tot 1982 jaarlijks in december een tijdelijke huurwet die telkens aankondigde met hoeveel procent de huishuur voor het komende jaar mocht stijgen. Ze regelden ook de wettelijke verlenging van het huurcontract en de opzeggingsmogelijkheden voor huurder en verhuurder. Pas op het einde van het jaar, rond kerstmis, wist de huurder hoeveel hij de week erop voor het komende jaar zou moeten betalen en of zijn contract al dan niet verlengd werd. Eind 1983 komt er dan een definitieve huurwet, maar daarin komen de rechten van de huurder amper aan bod. Als je toen protesteerde bij de verhuurder over een lek in het dak, riskeerde je gewoon te worden opgezegd. Van het



Veel volk op de Vrijdagsmarkt

Gezelligheid troef in Sint-Niklaas



grondwettelijk recht op wonen was helemaal nog geen sprake. Het typeert ook de uitspraak van toenmalig secretaris van het Algemeen Eigenaarssyndicaat, dhr. Moriau, van oktober 1979 over het recht op wonen: '...ik ken dat recht niet. Het bestaat niet. Trouwens, als we daarmee beginnen, dan kunnen wij bijvoorbeeld ook het recht op seksualiteit invoeren en dan kan ik straks je vrouw komen gebruiken!' (*Het Huurboek, de mobiele huurbrigade, 1982, p. 17*). Hoe kleinzielig ook, met deze uitspraak legde hij wel de vinger op een zere plek. Nergens werd toen het recht op wonen erkend of gewaarborgd. In die tijd waren er ook nog geen huurdersbonden. Maar er roerde zich wel wat. Ongeveer 25 jaar geleden kwam daar verandering in. In verschillende steden groeiden uit de wetswinkels en het opbouwwerk de huurdersbonden, ledenorganisaties die niet alleen huuradvies gaven maar ook opkwamen voor de belangen van de huurders.

Nieuwsgierig uitkijken naar de toekomst

Vijfentwintig jaar geleden ontstond de Gentse huurdersbond. En dat hebben we gevierd, op donderdag 15 en vrijdag 16 september. Zowel op de markt in Sint-Niklaas als op de Vrijdagsmarkt in Gent kregen nietsvermoedende passerende huurders een drankje aangeboden, een mooie sleutelhanger van en een woordje uitleg over de huurdersbond, en vooral één maand gratis lidmaatschap, iets wat vele huurders dankbaar in ontvangst namen. Een mooie kennismaking met de huurdersbond voor huurders die ons nog niet kenden of nog geen lid waren. Tijdens de feestelijke receptie werd in verschillende toespraken van onder meer Christel Geerts, burgemeester van Sint-Niklaas en Tom Balthazar, Gentse schepen voor wonen, de nood aan de huurdersbond nog eens beklemtoond. Wie woonzekerheid zegt, denkt meteen ook aan woonmobiliteit. Je kunt ergens lang willen blijven wonen maar evengoed wil je ook over de vrijheid beschikken om tijdens de duur van het contract te kunnen en mogen verhuizen. Wie bijvoorbeeld na jaren op de wachtlijst te hebben gestaan, dan eindelijk een sociale woning krijgt toegewezen, moet doorgaans binnen de maand naar die sociale woning, terwijl hij nog vast zit aan zijn contract van zijn private huurwoning. In het beste geval leidt dit tot enkele maanden dubbele huishuur, niet zo vanzelfsprekend voor iemand die recht heeft op een sociale woning en dus niet al te veel verdient. Op dit vlak zou de huurwet toch beter moeten. De huurmarkt heet nog steeds een vrije markt te zijn maar slaagt er desondanks niet in

Tjeu Delanote



om elke zoekende huurder een degelijke woning te bieden. Een bijkomende bezorgdheid van de huurdersbond is de toegankelijkheid van de huurmarkt, trouwens mooi gesymboliseerd door de sleutelhanger die elke passerende huurder aangeboden kreeg. Niet alleen zijn er te weinig kwalitatieve huurwoningen, maar ook rekenen vele vastgoedmakelaars de bemiddelingskosten die ze in opdracht van de eigenaar maken, door aan de huurder. Veel eigenaars vragen nog steeds gevoelige persoonlijke gegevens op van de zoekende huurder, zaken waarmee ze in feite niets te maken hebben. Huurders worden nog van alle kanten belaagd. De nood aan een huurdersbond is dus nog nooit zo hoog geweest.

De wortels van de huurdersbond

Maar wie waren 25 jaar geleden de hoofdrolspelers? Tjeu Delanote was er al van de eerste dag van de Gentse huurdersbond bij. Dat kan ook moeilijk anders, hij was een van de oprichters. In de jaren 1970 werd hij actief lid van de huurdersbeweging. Hij woonde toen in een beluikje op de Brugse Poort in Gent. Hij haalt met plezier zijn herinneringen op: 'Wij hadden een actieve bewonersgroep waarmee we, naast eindeloze discussies over het reinigen van de twee schamele toiletten voor de 21 huizen, ook samen optraden tegen de verhuurder. Toen enkele mensen dreigden te worden opgezegd, deden we een beroep op de wetswinkel van Gent. Omdat hun engagement me boeide, besloot ik een snelcursus – stoomcursus noemden ze het – over de huurwet te volgen en begon ik advies te geven. In die periode was het heel onrustig op de huurmarkt. Het waren de jaren van de tijdelijke huurwetten, de index steeg jaarlijks met 7 % en elk jaar was het afwachten tot half december om te horen met hoeveel procent de huur zou stijgen. Om dat meteen te weten te komen, trokken wij zelf naar het parlement in Brussel. Ook herinner ik me nog felle betogingen tegen het liberale, uiterst verhuurdersgezinde wetsontwerp Van Elslande van 1978 en de huurwet Gol van eind 1983. Dat was ook de tijd dat de wetswinkels de Initiatiefgroep Huurwetgeving hebben opgericht om samen actie te voeren en alternatieven uit te werken. Ook stelden wij een klachtentelefoon in waarnaar huurders konden bellen met klachten over hun huisbaas. Wij waren duidelijk in de richting van een huurdersbond aan het groeien.'

'De huurdersbond was een logische stap in de evolutie van de wetswinkel. In de beginjaren gaf de wetswinkel over alles juridisch advies aan de gewone man. Maar meer en meer mensen kwamen naar ons met huurproblemen, zodat we besloten ons enkel nog

op de huurproblematiek toe te leggen. Elk jaar gingen we samen op weekend om het vorige jaar te evalueren en plannen te maken voor de toekomst. Tijdens een van die weekends besloten we dan de huurdersbond op te richten. In het begin was het roeien met de weinige riemen die we hadden. Geld was er niet, de huur en alle andere onkosten werden gedragen met vrijwillige bijdragen. De wetswinkel bestond enkel uit onbezoldigde vrijwilligers, van wie wel veel gevraagd werd. Wij gaven elke week een drietal uur advies, elke dinsdag was er vergadering om de lopende zaken te bespreken en eens in de maand kwam daar nog een algemene vergadering bij om alles inhoudelijk te sturen. En de spreekuren op donderdag- en vrijdagavond werden druk bijgewoond. Maar dat gaf ons niet: na elke vergadering gingen we immers samen een pint pakken. Enkele oud-medewerkers waren ondertussen advocaat en stonden ons gratis bij waar nodig. In die tijd was ik nog jong, idealistisch én werkloos, dus bereedde ik overdag het secretariaat van de huurdersbond, dat zich toen op het Fratersplein bevond.'

Lidgeld of geen lidgeld?

'Hét grote discussiepunt bij de oprichting van de huurdersbond was of we wel of geen lidgeld zouden vragen. In Antwerpen, waar de huurdersbond ongeveer gelijktijdig is ontstaan, vroegen ze meteen 300 frank (ongeveer 7,5 euro). Maar ons advies was altijd gratis geweest. Dat punt lag heel gevoelig. Na lang wikken en wegen beslisten we een lidgeld van 150 frank (een kleine vier euro) te vragen. Hiervoor kregen de leden een jaar lang advies en een abonnement op het Huurdersblad. Onze vrees dat dit de mensen zou afschrikken, bleek ongegrond. Integendeel, ons advies werd hierdoor net meer serieus genomen. Maar de vermoeidheid in de beweging begon op te treden. De vrijwilligers van het eerste uur haakten af, minder en minder mensen kwamen nog naar de vergaderingen of wilden nog advies geven. Op het einde waren we nog met amper drie mensen, de schulden stapelden zich op... Eigenlijk waren we op sterven na dood. En toen keerde het tij. Ik herinner me een dringende telefoon van Johan Vande Lanotte, toen kabinetschef van minister Louis Tobback maar voorheen ook heel actief in de wetswinkel. Hij had het voor elkaar gekregen dat we mensen in vaste loondienst konden nemen. En blijkbaar hebben we toen de juiste keuze gemaakt, want die twee werken nu nog altijd voor de huurdersbeweging. Katty Van Belleghem is



Aandachtig luisteren naar de toespraken

Huurster Helena



coördinator van de Oost-Vlaamse huurdersbond en Geert Inslegers van het Vlaamse Overleg Bewonersbelangen, de overkoepeling van alle huurdersbonden. Later werd dit team zelfs uitgebreid tot vijf mensen. Dit gaf ons uiteraard de kans om de zaken wat professioneler aan te pakken. Het advies werd uitgebreid, het moeilijke dossier van de sociale huur werd grondiger aangepakt, we begonnen in Brussel voor de huurder te lobbyen en we namen de redactie van het Huurdersblad over en veranderden het van een krant naar een magazine. En om de naam Huurdersbond Oost-Vlaanderen waar te maken, moesten we de provincie in en begonnen we advies te geven in Eeklo en Aalst.'

'Vooral omdat ik het secretariaat van de huurdersbond waarnam en er in de andere provincies niemand was, leek het ons logisch de redactie van het Huurdersblad op ons te nemen. De reporters brachten hun teksten op papier binnen die dan nog op de computer moesten worden ingetikt. Wel was er om de zoveel weken een redactievergadering met Antwerpen en Brussel om de inhoud van de komende nummers vast te leggen. Maar laat ik je nog één anekdote over het advies in de Brugse Poort vertellen. Beneden was er een buurtcafé waar de huurders iets konden drinken voor ze aan de beurt waren. Na elk gesprek kwamen de adviesgevers

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'. Vroeger was het leven misschien beter maar niet zo gemakkelijk.

Discriminerende vastgoedmakelaar op de vingers getikt

Het Beroepsinstituut voor Vastgoedmakelaars (BIV) heeft zich na lange tijd voor het eerst over discriminatie op de huurmarkt uitgesproken en een makelaar die een huurder van Marokkaanse origine had geweigerd, een tuchtsanctie opgelegd. Wel gaat het om een bijzonder pijnlijke zaak, voegt het BIV er meteen aan toe, want de makelaar in kwestie verhuurde vroeger wel aan allochtonen. Maar deze keer wou zijn opdrachtgever, eigenaar van het appartement, geen vreemdelingen in het gebouw omdat de burens dat niet wilden. Een kleine makelaar, zo heet het, kan het zich niet veroorloven de wensen van zijn opdrachtgever te negeren, anders verlies je die als klant en dan ga je economisch gezien kopje onder. Hoe dan ook, na een klacht veroordeelde de correctionele rechtbank van Antwerpen de makelaar voor discriminatie. Het BIV legt de makelaar nu een waarschuwing op. Op die manier hoopt het een zeer sterk en krachtig signaal te geven: discriminatie kan niet. Gelukkig komt discriminatie niet zo vaak voor, zo besluit het BIV deze zaak. Wij vinden een zeer laattijdige waarschuwing (de zaak dateert al van enkele jaren geleden) voor een daad die correctioneel werd veroordeeld, nu niet meteen een duidelijk en sterk signaal. Trouwens, uit een undercover televisiereportage van een tijd geleden bleek dat negen op de tien makelaars bereid waren in te gaan op het verzoek om niet aan vreemdelingen te verhuren, wat dus neerkomt op pure discriminatie. In tegenstelling tot wat het BIV beweert, gaat het hier toch om een wijdverspreide praktijk.

naar beneden om de volgende cliënt op te halen. Toevallig waren het die avond drie meisjes die advies gaven. Tot, ver tegen sluitingstijd aan, een niet al te nuchtere buurtbewoner binnenkwam en vroeg hoeveel het kostte om met een van die meisjes naar boven te gaan.'

Huurster vijftientwintig jaar lid

Ook huurster Helena Vandemoortele is al lid van de huurdersbond vanaf het prille begin. Ze huurt al jaren een appartement in de oude havenbuurt van Gent. In deze buurt wonen veel eigenaars, vroeger schippers die op pensioen gingen maar het water niet konden missen. Maar nu komen ook steeds meer jongeren hier wonen. Enthousiast haalt ze herinneringen van 25 jaar geleden op. Wij gingen al om huuradvies toen jullie nog de wetswinkel waren. Wij wilden verhuizen maar wisten niet hoeveel opzeggingstermijn we de verhuurder moesten geven. Toen wij vernamen dat de wetswinkel de huurdersbond werd, zijn we meteen lid geworden. En ik ben nog steeds lid omdat ik de huurdersbond een warm hart toedraag maar ook omdat ik soms nog huuradvies nodig heb. Zo waren er hier enkele jaren geleden problemen met de septische put en de versleten leidingen onder de vloer. Weet je, ik blijf graag op de hoogte van alles. Ik ben ook lid gebleven omdat er altijd wel iets interessants in het Huurdersblad staat. Al die jaren heb ik de interessante artikels geklasseerd, ook voor een vriendin van me, die er soms ook eens in moet snuisteren als ze iets moet weten.

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	159.79	160.12			

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	132.53	132.80			

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	116.49	116.73			

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) 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 rekeningnummer BE55 8802 5474 1144. Telefoneren kan tussen 10 en 12 en tussen 13 en 16 u.

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 (rekeningnummer BE46 8802 6108 4136).

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 (rekeningnummer BE24 0012 5783 1938). 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 (inclusief het Huurdersblad) op rekeningnummer BE48 0011 3925 8027.

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 (inclusief het Huurdersblad) op rekeningnummer BE48 0011 3925 8027.

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 woensdagmiddag 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)
-------	--