

P802005

Drukwerk tegen
verlaagde taks

Afgiftkantoor
Antwerpen X

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

HUURDERSblad

Het Huurdersblad nummer 208 • Januari - Februari 2012 verschijnt tweemaandelijks • V.U. Filip Tollenaere - Grondwetlaan 56b - 9040 Sint-Amandsberg



INHOUD

PAGINA 6

De berekening van de sociale huurprijs in 2012

PAGINA 8

Onschendbaarheid huurwoning vs. bezoekrecht verhuurder

PAGINA 12

Interview Luc Goossens: is de Belgische huurder beter af?

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

Geert Inslegers,
Filip Tollenaere en
Ria Van Assche
zorgden voor het
puike schrijfwerk,
Tom voor de illustraties.

Meer dan
17.000 exemplaren
van dit nummer
zijn er van de persen gerold.

Voorpagina:
schotelantennes verboden?



Vlaamse regering, durf kiezen

De kogel is eindelijk door de kerk. Na meer dan 500 dagen hebben we een federale regering. En daarbovenop wordt ons federaal landje grondig hervormd. Een staats hervorming heet dat. Zowel de woninghuurwet, het gemeen huurrecht (voor de niet hoofdverblijfplaats van de huurder, zoals de huur van een tweedeverblijf, studentenkamer of garagebox) als de vastgoedfiscaliteit zullen worden overgeleverd naar de gewesten. Vlaanderen zal dus over alle belangrijke hefboomen beschikken om een volwaardig woonbeleid te kunnen voeren. Een dergelijke overheveling van bevoegdheden is een goed moment om zich af te vragen of het beleid geen andere accenten moet leggen dan wat België tot op heden gedaan heeft.

In Vlaanderen woont de overgrote meerderheid van de bevolking ruim en goed. Ruimtelijk gezien wonen we evenwel te verspreid op het platteland en hebben we een ruimteverslindend woonbeleid gekend. Het gevolg hiervan kunnen we ondertussen dagelijks ondervinden. Doordat we te verspreid wonen, hebben we onze auto nodig om ons te verplaatsen en spenderen we uren in ellenlange files op overvolle autosnelwegen. En dat is slecht voor het leefmilieu, slecht voor de economie (de maatschappelijke kost van files wordt duizelingwekkend) en bovendien slecht voor onze schaarse ruimte. De versterking van het stedelijk inbreidingsgericht wonen zou dus een van de beleids-prioriteiten voor de komende decennia moeten worden: dat bouwen binnen bestaande bebouwing wordt aangemoedigd in plaats van bestaande woonkernen steeds maar uit te breiden ten nadele van de schaarse open ruimte die ons lang nog kent.

Een minderheid, vooral private huurders, woont echter slecht, zowel wat woonkwaliteit als wat betaalbaarheid betreft. Veel van die private huurwoningen zijn bovendien slecht geïsoleerd. Liefst 127.000 private huurders (huishoudens) houden na betaling van de huur te weinig over om nog menswaardig te kunnen leven. Dat is bijzonder veel op de 460.000 private huurdersgezinnen die Vlaanderen in totaal telt. Door de energieverblindende woningen die ze huren, stijgt nu ook nog eens hun energiefactuur onrustwekkend snel. Ondertussen kalft het aanbod op de private huurmarkt af, terwijl zowel door gezinsverdunding als door migratie de vraag toeneemt, en bij een economische en sociale crisis trouwens nog verder zal toenemen.

Het zou dus de logica zelve zijn mocht de Vlaamse overheid, in tegenstelling tot haar voorganger (de federale overheid), vooral haar beleid en middelen inzetten op ten eerste de verbetering en verandering of aangepastheid van ons woningbestand (gezien de komende vergrijzinggolf en de migratie die nooit helemaal kan worden lamgelegd), ten tweede het aanbod, de kwaliteit en betaalbaarheid van de private huur en tot slot ook de verdere uitbreiding van de sociale huur. En dat niet langer het merendeel van het overheidsbudget voor wonen wordt ingezet op eigendomsverwerving, dat trouwens zijn piek ondertussen wel heeft bereikt. Studies tonen bovendien aan dat de fiscale prikkels voor de aankoop van een eigen woning (de zogenaamde woonbonus) ervoor hebben gezorgd dat de prijzen nog duurder zijn geworden. Dus dat is eigenlijk een sinterklaaspolitiek, zoals professor en woonsocioloog Luc Goossens verder haarfijn in dit Huurdersblad aankaart.

Vlaams minister van wonen wil een woonbeleidsplan op lange termijn maken (met horizon tegen 2050). Dat is een prima idee, want een goed woonbeleid heeft een degelijke langetermijnvisie nodig en politieke durf om de overheidsmiddelen daar in te zetten waar ze het verschil kunnen maken.

Dit en een gelukkig nieuwjaar voor 2012 wensen we dan ook aan alle huurders en onze lezers toe. En aan onze politici, veel moed en doorzettingsvermogen.

Hou de periode rond 15 maart 2012 zeker in de gaten want dan komt het nieuwe Huurdersblad (nummer 209 all!) er aan.

Herziening van de huurprijs bij een nieuw huurcontract?

De verhuurder kan onder meer vragen de huurprijs te herzien als de waarde van de woning met minstens 10 % is gestegen nadat hij er verbeteringswerken heeft uitgevoerd. Een andere mogelijkheid voor de verhuurder om de huur te herzien is als de waarde van de woning met ten minste 20 % is gestegen door nieuwe omstandigheden. De huurder is niet verplicht om in te gaan op die vraag. Wil de verhuurder toch doorzetten, dan moet hij hiervoor naar de vrederechter. Dat alles kan wel maar om de drie jaar. Een nieuw contract aan een hogere huurprijs terwijl het oude nog loopt, is een omzeiling van deze wettelijke bescherming van de huurder, en kan dus worden ingetrokken.

De vrederechter van het zesde kanton van Antwerpen kreeg te maken met een contract begonnen op 1 april 2000. In de loop van 2003 wordt het appartement te verkocht. Aangezien het contract geen vaste datum heeft, zegt de koper het meteen op voor grote verbouwingswerken. Dat is inderdaad mogelijk. Als het contract niet is geregistreerd, hoeft de koper geen periode van drie jaar af te wachten om op te zeggen voor werken, op voorwaarde dat de opzegging binnen de drie maanden na het verlijden van de notariële koopakte gebeurt. Maar de koper voert de werken niet uit. Integendeel, met de zittende huurder sluit hij een nieuw contract aan een gevoelig hogere huurprijs: een stijging van meer dan 125 euro per maand, die de huurder vanaf 1 september 2003, aanvang van het nieuwe contract, zonder morren betaalt. Tot er na enkele jaren een felle discussie ontstaat over de afrekening van de kosten. De zaak belandt uiteindelijk bij de vrederechter waar de huurder de geldigheid van dat nieuwe contract en vooral de verhoging van de huur betwist. Want de woninghuurwet zegt dat zo'n verhoging maar om de drie jaar kan worden overeengekomen. In zijn vonnis van 27 april 2009 bevestigt de vrederechter deze zienswijze. Het gaat inderdaad om een onwettige huurprijsverhoging en het nieuwe contract is nietig. Want in plaats van het opzeggingsmotief voor verbouwingswerken uit te voeren, heeft de nieuwe eigenaar gewoon een kortlopend contract aan een hogere huur gesloten, en dat is strijdig met de dwingende bepalingen van de woninghuurwet, ook al heeft de huurder jarenlang de hogere huur betaald. De verhuurder wordt veroordeeld om die verhogingen terug te betalen.

Opzegging van het niet geregistreerde huurcontract

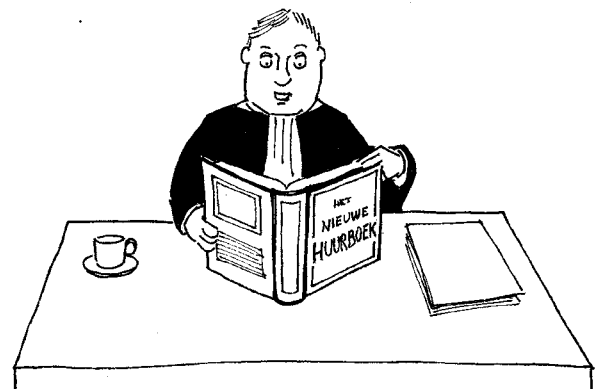
Een tijd later zegt de huurder het contract op. Aangezien het contract er inmiddels een van negen jaar is geworden en niet is geregistreerd, moet hij de opzeggingstermijn van drie maanden niet respecteren. En ondertussen gaat de verhuurder in beroep tegen de uitspraak van de vrederechter. Hij meent dat met het ondertekenen van het nieuwe contract de huurprijsverhoging minnelijk werd overeengekomen en het oude contract in der minne werd beëindigd. Want waarom zou de huurder die nieuwe huur anders meer dan vier jaar hebben betaald? Maar de kamer van eerste aanleg van Antwerpen treedt in beroep de vrederechter volledig bij. Een herziening van de huurprijs kan slechts tussen de negende en de zesde maand voorafgaand aan een driejarige periode worden overeengekomen. De loutere betaling van de hogere huurprijs of het ondertekenen van een nieuw contract is geen afstand van recht, want dit wordt niet vermoed. Je kan enkel afstand doen van

de dwingende bescherming van de huurwet als dat bewust en met kennis van zaken gebeurt. De wet staat dus boven de bedoeling van de partijen bij een wijziging van de huurprijs.

De verhuurder ging ook niet akkoord met de verkorte opzegging van de huurder, want in het contract staat dat het de huurder is die het moet laten registreren. De bepaling dat het nu de verhuurder is die het contract moet laten registreren en dat de huurder het negenjarig schriftelijk contract zonder opzeggingstermijn kan opzeggen als dat niet geregistreerd werd, is pas in werking getreden op 1 juli 2007. Hun contract dateert van 2003, dus eist de verhuurder drie maanden huur op. Maar ook hier gaat de rechtbank in beroep niet op in. Deze nieuwe bepaling was ook meteen van toepassing op de lopende huurcontracten. Of het nu gaat om een contract van voor of na 1 juli 2007, vanaf die datum is het de verhuurder die het moet laten registreren. Hij kreeg hiervoor trouwens van 1 januari tot 30 juni 2007 de kans om dat gratis te doen als het om een oud contract ging. En zelfs als het om een contract van voor 1 juli 2007 gaat, als dat nu, op het moment van de opzegging, niet is geregistreerd, hoeft de huurder de opzeggingstermijn van drie maanden niet te respecteren, ook al legt het contract de registratie aan de huurder op. Het Algemeen Eigenaarssyndicaat (AES) had deze bepaling al eens proberen aanvechten bij het Grondwettelijk Hof, doch zonder resultaat. Het Hof had dat verzoek toen volledig verworpen (arrest Grondwettelijk Hof nr. 84/2008, 27 mei 2008).

Vred. Antwerpen, 6de kanton, 27 april 2009 (AR 08A1346), *niet gepubliceerd*

Rb. Antwerpen, 5de B kamer, 28 oktober 2010 (AR 10-329-A), *evenmin gepubliceerd*



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

Je herinnert je het wellicht nog wel, zo haalt de overbuurvrouw nostalgisch herinneringen op, dat ze hier twee maanden geleden nieuwe straatlantaarnpalen hebben geplaatst. Niet dat ik de oude lelijk vond, integendeel, ik was er eigenlijk best wel aan gehecht, maar de nieuwe zijn toch wel heel erg mooi, zo rank en elegant, een oprechte meerwaarde voor onze straat. Dat vindt mijn huisbaas ook, zucht ze, terwijl ze zich tijdens het wekelijks aperitief op dinsdagochtend nog een aller-, allerlaatste glaasje porto uitschenkt, want hij wil nu de huishuur naar boven herzien omdat door die nieuwe lantaarnpalen de waarde van de straat en dus ook van mijn huurwoning met ten minste 20 % is gestegen. Dat kan toch niet! Waarom je licht niet gaan opsteken bij de huurdersbond, die zullen je wel helpen, zoals blijkt uit de volgende levensechte huurverhalen.

Hardleerse eigenaar

Tom huurt al meer dan drie jaar een appartementje in het mondaine Zelzate. Ondertussen heeft hij wat centjes bijeengespaard en kan hij zich iets ruimer permitteren. Hij is naarstig op zoek naar een gezellige woning dichtbij de grote stad maar toch in een groene omgeving. Onlangs heeft hij zijn oog laten vallen op zijn droomhuis. Hij aarzelt niet en tekent meteen het nieuwe huurcontract. Hij doet ook het nodige om het huidige met drie maanden op te zeggen. Ondertussen dagdroomt hij verder over zijn nieuwe droomstulp, welke kleuren hij zal gebruiken en waar welke meubeltjes moeten komen, tot hij twee weken later al een brief terugkrijgt. Tot zijn grote verbazing beweert de verhuurder dat Tom schromelijk te laat is met zijn opzegging. Tom kan de redenering van de verhuurder niet meteen volgen. Staat er in het huurcontract misschien iets raars dat hem al die tijd ontglipt is? Het is er een van drie jaar dat op 1 februari 2008 een aanvang heeft genomen en kan worden beëindigd mits een aangetekende opzegging van drie maanden voor 1 februari 2011. Wellicht baseert de verhuurder zich hier op want Tom heeft pas in mei 2011 opgezegd, na de einddatum. De verhuurder is trouwens vrij zeker van zijn zaak, zegt hij, want het contract werd opgemaakt door een bevriende jurist. Verderop lezen wij dat als het contract tegen 1 februari 2011 niet is opgezegd en de huurder er blijft wonen, het wordt geacht te zijn aangegaan voor negen jaar, met 1 februari 2008 nog steeds als aanvangsdatum, en dat het volgens de bepalingen van een negenjarig contract kan worden opgezegd.

De verhuurder houdt voet bij stuk. De opzegging is en blijft ongeldig en hij zal de sleutels niet in ontvangst nemen. Uiteraard zal de waarborg niet kunnen worden vrijgegeven, dat spreekt voor zich. De verhuurder verwijt Tom contractbreuk, zijn contract is immers door een jurist opgesteld. Op het einde van de opzeggingstermijn vertrekt hij zelfs doodleuk naar het buitenland, zodat Tom de sleutels aangetekend moet opsturen. Eens terug van reis wordt de verhuurder zelfs onbeleefd. *Tom zou de inhoud van het contract beter niet in twijfel trekken. Aan mensen die contractbreuk plegen, spendeert hij zijn tijd niet, duidelijk?* Onze huurder blijft gelukkig kalm. In een laatste aangetekende brief raadt hij de verhuurder aan het contract nog eens goed na te lezen, want hij heeft gewoon gedaan wat het zelf zegt: opzeggen volgens de modaliteiten van een negenjarig contract. Dat de verhuurder dat eerst eens ter bevestiging aan zijn jurist voorlegt vooraleer beledigende e-mails te sturen. In feite is het niet Tom die contractbreuk pleegt of het contract in twijfel trekt, maar de verhuurder zelf. Als de waarborg niet meteen wordt vrijgegeven, dreigt Tom er tot slot nog mee naar de vrederechter te stappen, waarbij hij ook een schadevergoeding zal eisen omdat de verhuurder contractbreuk pleegt. Amper een week later krijgen we een telefoontje dat de verhuurder toch gewicht is en de waarborg volledig vrijgemaakt heeft. We vermoeden dat de eigenaar tot inkeer gekomen is of dat zijn jurist hem het standpunt van Tom heeft bevestigd...

Projectontwikkelaar waant zich boven de wet

Lies huurt al vier jaar een bescheiden woning aan een drukke steenweg vol met van die grote baanwinkels waar het altijd aanschuiven is als je er met de wagen op zaterdagmiddag moet passeren. Op een zonnige nazomerdag komt ze vermoeid maar voldaan van het werk thuis en ontdekt dat er een bord in haar voortuintje werd neergepoot: de bekendmaking van een aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning voor de afbraak van haar woning en de oprichting van een appartementsgebouw. Betekent dit nu dat onze huurster binnenkort moet verhuizen? Van de verhuurder heeft ze nog niets gehoord, laat staan een aangetekende opzeggingsbrief gekregen. Een maand later ontvangt ze dan toch een brief van een makelaar waarin die aankondigt dat binnen een termijn van zes maanden haar woning moet plaatsmaken voor een



stijlvol nieuwbouwcomplex met acht luxeappartementen. Ze zal dus moeten verhuizen. Lies begint nu toch een beetje te panikeren.

Het is niet omdat de verhuurder een sloopvergunning heeft om je woning af te breken, dat hij daarom zomaar het contract kan opzeggen.

Maar wij kunnen haar voorlopig geruststellen. Ze beschikt immers over een huurcontract van negen jaar dat eerst geldig moet worden opgezegd vooraleer de makelaar met zijn grootse project kan starten. Een opzegging voor verbouwingswerken kan pas tegen het verstrijken van een driejarige periode. Lies kan dus nog enkele jaren op beide oren blijven slapen. In een aangetekende brief laat ze best zo snel mogelijk weten dat ze niet akkoord gaat met de geplande sloopwerken, die ze dan ook niet zal toestaan. Want verhuurder noch makelaar kunnen haar eigenhandig op straat zetten. Ook de vrederechter heeft zich aan de wet te houden mocht de verhuurder haar via deze weg buiten willen. Mocht Lies op een regenachtige ochtend een bulldozer in de tuin zien, dan moet ze onmiddellijk de politie contacteren en desnoods een advocaat onder de arm nemen. Ofwel heeft de makelaar de bouwvergunning voorbarig aangevraagd zonder rekening te houden met het huurcontract. Hij is ook niet verplicht om de vergunde werkzaamheden uit te voeren. Kunnen die niet tijdig worden uitgevoerd, dan vervalt de bouwvergunning en zal hij later een nieuwe aanvraag moeten indienen, waarbij hij dan hopelijk wel rekening houdt met het huurcontract. Ofwel waant hij zich oppermachtig en boven de wet en krijgt hij nu het deksel hardhandig op de neus!

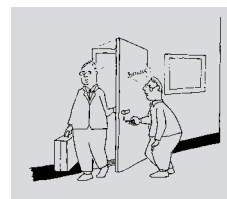
Sociale huurster wenst woning aan te kopen

Zwoele Lucia huurt samen met haar gezin al meer dan vijf jaar een knusse sociale woning in een rustige buurt. Nu heeft ze onlangs gehoord dat ze het recht heeft om haar woning zelf aan te kopen. Aangezien ze er doodgraag woont, heeft ze hiervoor de sociale huisvestingsmaatschappij aangesproken. Ze voldoet aan de voorwaarden en kan de woning inderdaad kopen. Een van de voorwaarden is dat ze de woning minstens vijf jaar huurt en dat ze zelf geen andere woning of bouwgrond in haar bezit heeft. Na de aankoop moet ze de woning minstens twintig jaar blijven bewonen. De maatschappij laat de waarde van de woning schatten maar die prijs vindt onze sociale huurster toch aan de hoge kant. Kan ze die niet betwisten, vraagt ze zich af? Het sociale huurbesluit zegt dat er over de schattingsprijs niet te onderhandelen valt. Het gaat om de venale waarde. Dat is de prijs die de meest biedende kandidaatkoper bereid zou zijn te betalen indien de woning publiekelijk te koop werd gesteld. Als Lucia niet akkoord gaat en de woning niet aankoopt, krijgt ze zelfs de schattingsvergoeding van 250 euro niet terugbetaald. De schatting blijft één jaar geldig.

Maar enkele jaren geleden heeft het Arbitragehof (27 maart 2007) hierover toch genuanceerder geoordeeld. De rechtbank

Adreswijziging

Verhuizen is een van de meest stresserende momenten in een mensenleven, wordt wel eens beweerd. Dat doe je dan best niet onvoorbereid. Wie moet je allemaal op de hoogte brengen? De energieleverancier, de dienst bevolking van je gemeente, het postkantoor, familie en vrienden, de verhuurder... Ook het Huurdersblad moet zijn weg naar je nieuwe adres zien te vinden. Als je verhuist, breng dan ook je huurdersbond hiervan op de hoogte. 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.



kan onder bepaalde voorwaarden toch nagaan of de geschatte waarde correct is gebeurd, maar kan die slechts hervormen als blijkt dat ze manifest te hoog is. Dus vooraleer Lucia naar de rechtbank stapt, laat ze haar woning best opnieuw schatten door een onafhankelijke schatter of makelaar of door haar bank waar ze een lening aangaat. Pas als dan zou blijken dat deze instanties tot een veel lagere verkoopprijs komen, is een rechtszaak nuttig. Maar als die tot ongeveer dezelfde schatting komen, zal het weinig zin hebben om hiervoor verdere juridische stappen te zetten.

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 het verplichte familienieuwjaarsfeestje mee op te fleuren. 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)

Sociale huurprijsberekening anno 2012

Anders dan in de private huur betaal je voor een sociale woning een billijke huurprijs die onder meer aangepast is aan je inkomen en je gezinssituatie. Maar de berekening van de huishuur die je voor je sociale woning moet betalen, is niet zo eenvoudig en vaak voer voor specialisten. Op 1 januari 2008 werd het nieuwe kaderbesluit voor de sociale huur (de sociale huurwet) van kracht en zou ook de sociale huurprijs helemaal anders worden berekend. Na enkele overgangsjaren is het nu zo ver. Vanaf 1 januari 2012 wordt de sociale huurprijs voorgoed op een andere en op het eerste zicht stukken eenvoudigere manier berekend. Ga samen met ons na of de sociale huurprijs die je vanaf 1 januari 2012 moet betalen, correct werd berekend.

Uitgangspunt is het inkomen van de sociale huurder

Vertrekpunt is 1/55ste van het netto belastbaar (en eventueel niet belastbaar) inkomen uit 2009 van de sociale huurder en zijn gezinsleden, dat je op je belastingsaanslag 2010 – inkomsten 2009 terugvindt bij het gezamenlijk netto belastbaar inkomen. Het inkomen van de inwonende ouders of grootouders jonger dan 65 wordt voor de helft meegerekend. Maar als die op 1 januari 2012 de 65 voorbij of ernstig gehandicapt zijn, wordt hun inkomen niet meer meegeteld. Ook het inkomen van ongehuwde kinderen die sinds hun 18de zonder onderbreking inwonen en jonger dan 25 zijn, wordt niet meegeteld. Dat alles samen wordt het referentie-inkomen genoemd, dat nog eens wordt geïndexeerd ($\times 1,0537$). Van elke sociale woning werd de marktwaarde vastgelegd. Notarissen hebben vooral in de loop van 2008, en



een kachel werkt zoals een vlam in een stolp

in mindere mate de jaren daarop, de waarde geraamd van een representatief staal sociale woningen. Dat is de basishuurprijs die de woning zou hebben mocht ze op de private huurmarkt worden aangeboden. Die marktwaarde blijft, naast de jaarlijkse indexatie, voor gedurende negen jaar onveranderlijk. Maar vanaf 2013 zou die gekoppeld kunnen worden aan de reële evolutie van de private huurprijzen, wat wel een hoger stijgingsritme betekent. Nochtans had de Vlaamse regering eerder beloofd dat deze koppeling van de sociale huurprijs aan de marktwaarde op de private huurmarkt niet zou leiden tot stijgingen als de prijzen op die private markt de hoogte in zouden gaan. Want in de private huurmarkt kan de huurprijs, eens die contractueel is vastgelegd, ook niet zomaar worden herzien. De meeste marktwaarden werden dus in 2008 vastgelegd. Dan wordt die nu met 1,0525 geïndexeerd. Op je huurprijsfiche zie je trouwens die geïndexeerde marktwaarde. Als je al langer een sociale woning huurt, zal je op de fiches van de voorbije jaren zien dat die marktwaarde inderdaad in 2009 en 2011 werd geïndexeerd, tenzij die werd verhoogd ten gevolge van verbeteringswerken of was afgenomen door een toegestane vermindering van de marktwaarde.

De patrimonium- en gezinskorting

Op de basishuurprijs, die je dus normaal gezien op de private huurmarkt zou moeten betalen, worden wel nog enkele kortingen gegeven, want het gaat per slot van rekening om sociale woningen. Een eerste korting wordt berekend aan de hand van de geïndexeerde marktwaarde. Woningen met een lage marktwaarde krijgen een grotere korting dan woningen met een hoge marktwaarde. Dat heet de patrimoniumkorting. Die is er dus niet voor iedereen. Bedraagt de geïndexeerde marktwaarde 650 euro of meer, dan wordt er geen patrimoniumkorting toegekend. Bedraagt die daarentegen 250 euro of minder, dan krijg je de maximale patrimoniumkorting van 128 euro. Daarnaast is er nog de gezinskorting: 17 euro per persoon ten laste. Een kind ten laste staat gelijk met één persoon ten laste, evenals de huurder die of een volwassen gezinslid dat erkend is als minstens 66 % andersvalide. Een gehandicapt kind telt mee als twee personen ten laste, een echtgenote zonder inkomen daarentegen niet. Voor een kind van gescheiden ouders dat er niet gedomicilieerd is maar er toch regelmatig verblijft, wordt de helft van de gezinskorting toegekend. Daarnaast is er pas voor 2013 nog een energiekorting voorzien: een korting voor energieverslindende of een opslag voor energiezuinige woningen.

De aangepaste huurprijs

Uiteindelijk betaalt de sociale huurder dan de aangepaste huurprijs: 1/55ste van het referentie-inkomen waarvan de patrimoniumkorting en de gezinskorting worden afgetrokken. Wel is er nog een onder- (in functie van de hoogte van de geïndexeerde marktwaarde) en bovengrens (diezelfde geïndexeerde marktwaarde). De te betalen reële huurprijs kan nooit lager zijn dan de minimale ondergrens. Kom je na de berekening van de aangepaste huur uit op een lagere huurprijs dan de ondergrens, dan zal deze minimale ondergrens de prijs zijn die je moet betalen. Hoe wordt de minimale huurprijs nu bepaald? Dat gebeurt in functie van de

zorg dat de kachel veilig is aangesloten



geïndexeerde marktwaarde. Bedraagt die 250 euro of minder, dan is de minimale huurprijs 111 euro. Bedraagt die daarentegen 650 euro of meer, dan wordt de minimale huurprijs vastgelegd op 222 euro. Ligt de geïndexeerde marktwaarde tussen de 250 en 650 euro, dan varieert de ondergrens tussen 111 en 222 euro. De aangepaste huurprijs mag ook nooit meer bedragen dan de geïndexeerde marktwaarde of basishuurprijs, die je eveneens op je huurprijsfiche terugvindt. Dat is dan de bovengrens.

Reken met ons mee

De immer zwoele Lucia woont met haar twee dochters van 19 en 22 jaar in een sociale huurwoning. Vier jaar geleden is haar nieuwe partner Roland bij haar ingetrokken, die zijn moeder van 63 jaar heeft meegenomen. Het koppeltje had in 2009 een gezamenlijk belastbaar inkomen van 23.000 euro, schoonmoeder genoot toen van een pensioen van 9.044 euro en de oudste dochter was toen net beginnen werken. De marktwaarde van de sociale woning werd in de loop van 2008 door de notaris vastgelegd op 485 euro, geïndexeerd is dat nu 510 euro. Welk inkomen wordt meegeteld voor de berekening van de sociale huurprijs? Dat van Lucia en Roland en de helft van het pensioen van Roland zijn moeder. Aangezien de oudste dochter nog geen 25 is en heel haar jeugd bij haar moeder woont, wordt haar inkomen niet meegeteld. Het referentie-inkomen bedraagt dus 27.522 euro (het volledige inkomen van ons koppel en de helft van de inwonende schoonmoeder), geïndexeerd ($\times 1,0537$) is dat 29.000 euro. Aangezien het gezin twee personen ten laste telt (de twee dochters), bedraagt de gezinskorting 34 euro (2×17 euro). De patrimoniumkorting komt neer op 45 euro. De aangepaste huurprijs (die onze huurster uiteindelijk moet betalen) is 1/55ste van het geïndexeerde referentie-inkomen (527,27 euro) verminderd met de patrimoniumkorting (45 euro) en de gezinskorting (34 euro), wat neerkomt op 448,27 euro in de maand. Die aangepaste huur is ook de reële huur want zit boven de ondergrens (183 euro) en onder de bovengrens (510 euro).

De gemiddelde sociale huurprijs blijft voor 2012 ongeveer gelijk met die van 2011. Wel betalen de laagste inkomens iets minder en de hogere inkomens iets meer. Op onze website (www.huurdersond.be) onder sociale huur staat een excelbestand waar je al je gegevens kunt invoeren om zelf je huurprijs te berekenen en te controleren. Heb je toch nog twijfels bij of vragen over de nieuwe berekening van je sociale huurprijs, contacteer dan zeker je plaatselijke huurdersbond.

LET OP VOOR CO-VERGIFTIGING

Tijdens de wintermaanden, zeker wanneer het koud, mistig en windstil is, moet je opletten voor co- of koolstofmonoxidevergiftiging. Koolstofmonoxide is een kleur-, reuk- en smaakloos en niet irriterend gas dat vrijkomt bij een onvolledige verbranding van de kachel of verwarmingsinstallatie. Je merkt het niet dat het in de kamer aanwezig is totdat het te laat is, wat het net supergevaarlijk maakt. Je krijgt snel hoofdpijn en je gaat braken, soms val je flauw en je kunt er zelfs van sterven. Of je nu stookt met kolen, gas, stookolie of hout, de vlammen moeten steeds blauw zijn. Gele vlammen wijzen op een slechte verbranding en op een risico op co-vergiftiging, jaarlijks goed voor tientallen dodelijke slachtoffers in ons land. Want de vlam neemt zuurstof uit de lucht en produceert verbrandingsgassen die schadelijk voor de gezondheid zijn en die dus naar buiten moeten. Vandaar dat het belangrijk is dat je kachel en warmwatertoestel in de badkamer goed en veilig zijn aangesloten. Als de schouw niet goed trekt of er zitten barsten in de schoorsteenpijp, blijven die gassen binnen en ontstaat er co. En 1 % co in de lucht kan al dodelijke gevolgen hebben! Een slecht trekkende schouw is vooral gevaarlijk als het windstil is omdat er dan minder luchtcirculatie is.

Een veilige kachel of warmwatertoestel beschikt zowel over een goedwerkende aanvoer van zuurstof als veilige afvoer van verbrandingsgassen. Vergelijk het met een theekaarsje in een glazen stolp. Doe zelf de test. Neem vier stolpen: een eerste zonder gat, een tweede met enkel een gat onderaan, een derde met enkel een gat bovenaan en een laatste met een gat onder- en bovenaan. In de eerste stolp (zonder gat) zal de vlam snel doven en de stolp aandampen omdat er geen aanvoer van verse zuurstof is en de verbrandingsgassen niet weg kunnen. In de tweede stolp, met het gat onderaan, is er wel aanvoer van zuurstof maar kunnen de verbrandingsgassen niet ontsnappen zodat die de stolp vullen en de vlam ook snel uitdooft. In de derde stolp kunnen de verbrandingsgassen wel weg langs het gat bovenaan maar is er geen aanvoer van verse zuurstof. Ook hier dooft de vlam snel uit. Enkel in de vierde stolp blijft de vlam branden omdat het gat onderaan voor een constante aanvoer van verse zuurstof zorgt en de verbrandingsgassen langs het gat bovenaan weg kunnen. Er is dus voldoende circulatie zodat de vlam blijft branden. Een kachel met een goede schoorsteen werkt op dezelfde manier: een constante aanvoer van zuurstof en een schoorsteen waarlangs de giftige verbrandingsgassen weg kunnen. Goed onderhouden verwarmings- en warmwatertoestellen zijn dus absoluut noodzakelijk voor je veiligheid. De huurder moet dat trouwens zelf door een erkende vakman laten doen. Wat moet



je doen als er toch iemand misselijk of flauwgevallen is? Vier belangrijke stappen! Eerst open je meteen het raam om verse lucht binnen te laten. Daarna schakel je het verwarmingstoestel uit. Dan breng je die persoon naar een ruimte zonder co en zet je er het raam open. En als laatste stap bel je altijd de ziekenwagen want je weet nooit in hoeverre de persoon geïntoxiceerd is.

slecht geïnstalleerde geiser, risico op co-vergiftiging

De onschendbaarheid van de woning vs. bezoekrecht verhuurder

Je recht op privacy grondwettelijk gegarandeerd?

Je vond het vroeger al niet kunnen dat je broer of zus stiekem in je dagboek zat te lezen of dat je ouders je kleerkast doorwoelden op zoek naar geheime boekjes terwijl je op de schoolbanken aandachtig naar de leraar rekenen zat te luisteren. Je ervoer dat terecht als een regelrechte inbreuk op je privacy. Nu, vele jaren later, huur je met je eigen gezin een leuke woning. Maar onlangs kondigde de verhuurder aan je woning te willen bezoeken. En je vraagt je af of hij dan zomaar in je spullen mag komen rondneuzen. En mag hij eigenlijk wel op bezoek komen als je dat zelf niet wilt? Per slot van rekening ontvang je thuis toch de mensen die je zelf wilt ontvangen.

Mensen koesteren hun woning als een veilige en vanzelfsprekende plek, die ze naar hun eigen smaak inrichten, waar ze zich veilig wanen en zich volledig kunnen afsluiten van de boze buitenwereld. Geen wonder dat onze grondwet bepaalt dat de woning onschendbaar is. Zo kan de politie niet zomaar binnenvallen maar heeft die altijd een huiszoekingsbevel nodig van een onafhankelijke en onpartijdige onderzoeksrechter die eerst nagaat of de aantijgingen tegen jou wel ernstig genoeg zijn om je grondwettelijk recht (de onschendbaarheid van je woning) aan te tasten. Ook een gerechtsdeurwaarder heeft een beslissing van de rechter op zak nodig vooraleer hij je woning mag betreden als je niet thuis bent of weigert open te doen, bijvoorbeeld om beslag op je meubilair te leggen. Grondrechten beschermen de burger in oorsprong tegen inmenging van de overheid: het individu kan zich tegenover de staat op deze rechten beroepen. Maar gelden ze ook tussen burgers onderling? En tussen huurder en verhuurder? Is die laatste ook gebonden aan je privacy en de onschendbaarheid van je huurwoning? Mag hij je woning bezoeken of mag je hem de toegang weigeren?



de verhuurder mag niet zomaar de huurwoning in!

De verhuurder moet je privacy eerbiedigen

Het maakt niet uit of iemand zijn eigen woning bewoont dan wel huurt: je hebt in beide gevallen recht op de eerbiediging van je privacy en onschendbaarheid van de woning. Niemand mag zomaar je woning betreden zonder jouw toestemming, ook niet de verhuurder. Het basisrecht van de huurder is het recht op het rustig genot van de woning zolang de huur duurt. Dat betekent dat de verhuurder zonder jouw toestemming de woning niet mag verbouwen of veranderen, dat hij tijdens de duur van je contract de woning niet voor een tweede keer aan iemand anders mag verhuren en ook dat hij niet te pas en te onpas mag binnenkomen. Maar wat als hij bijvoorbeeld wekelijks aanbelt zonder duidelijke redenen of steeds maar onaangekondigd op bezoek komt? Wat als hij de deur zou willen forceren of over een duplicaat van de sleutel beschikt om tijdens je afwezigheid de woning te betreden? In eerste instantie moet je hem in een aangetekende brief laten weten dat je niet langer aanvaardt dat hij steeds maar staat aan te bellen. Bij zware misbruiken kan je zelfs klacht neerleggen bij de politie wegens woonstschennis of stalking. Er wordt een onderscheid gemaakt naargelang de woonstschennis 's nachts of overdag plaatsvindt. De politie is verplicht om tussenbeide te komen en de verhuurder te dwingen de woning te verlaten, aangezien het hier gaat om een inbreuk op een strafrechtelijke bepaling. Hoewel een proces-verbaal in deze gevallen moet worden opgemaakt, is men niet vaak geneigd dit te doen. Dan moet je aandringen. Wordt de toestand echt ondraaglijk, dan kan aan de vrederechter de ontbinding van het contract met schadevergoeding worden gevraagd.

Dringende herstellingswerken

Maar in sommige gevallen mag de verhuurder wel op bezoek komen. De huurder moet de woning gebruiken als een goed huisvader: je moet ze onderhouden, verwarmen, verluchten... alsof het om je eigen woning ging. Tijdens de winter moet je er bijvoorbeeld voor zorgen dat de waterleidingen buiten niet bevroren. De huurder is ook de enige die de woning bewoont en de eerste (en enige) die bepaalde gebreken kan ontdekken. Als die er zijn, dan moet je de verhuurder hiervan verwittigen. Dit heet de meldingsplicht van de huurder. Om later te kunnen bewijzen dat je de verhuurder wel degelijk op de hoogte hebt gebracht, gebeurt dat best met een aangetekende brief. Want als je niet kan bewijzen dat je de verhuurder hebt verwittigd van een lek in het dak waardoor het maanden binnenregent en zo het volledige plafond moet worden vervangen, kan die meerschade op jou worden verhaald. Want dan heb je de verhuurder niet de kans hebt gegeven het lek onmiddellijk

dringende herstellingswerken moet de huurder toestaan



te herstellen opdat de schade binnen de perken kon blijven. Om na te gaan of er geen dringende herstellingswerken nodig zijn in de woning, te controleren of je ze als een goed huisvader bewoont en voldoende onderhoudt, en om te zien of je de bestemming van de woonst niet hebt gewijzigd, mag de verhuurder inderdaad je woning een of twee keer per jaar bezoeken. Ook voor de opmaak van zowel de intredende en uitredende plaatsbeschrijving mag of moet de verhuurder aanwezig of vertegenwoordigd zijn. Want de plaatsbeschrijving moet tegensprekelijk worden opgemaakt: in aanwezigheid van beide partijen. Het contract kan de huurder opleggen de woning van voldoende huisraad te voorzien. Onder huisraad wordt alles begrepen wat in de woning aanwezig is en de huurder toebehoort: huisgerei, meubelen, linnen, zilverwerk, schilderijen... De bedoeling is dat de verhuurder er beslag op kan laten leggen mocht de huurder om een of andere reden de huishuur niet meer betalen. En om te controleren of je de woning inderdaad van voldoende huisraad hebt voorzien, beschikt hij hier over dat bezoekrecht.

Maar hij moet dat bezoek altijd vooraf aankondigen en het moet je ook passen. De verhuurder kan niet eisen dat je een van je schaarse vrije dagen op het werk opneemt om hem zijn bezoekrecht toe te staan. Tijdens het bezoek van de verhuurder moet de huurder, of iemand die hem vertegenwoordigt, aanwezig zijn. Op de regel dat de verhuurder een tot twee keer per jaar de woning mag bezoeken, bestaat één uitzondering: wanneer hij de woning te koop stelt of opnieuw wil verhuren nadat je het contract hebt opgezegd. Dan moet je bezoeken gedogen om kandidaat-kopers of geïnteresseerde huurders de kans te geven de woning te bezichtigen. Doorgaans komt dit neer op twee keer drie uren of drie keer twee uren per week. Die moeten in onderling overleg worden vastgelegd, bijvoorbeeld een keer 's avonds in de week en een keer overdag tijdens het weekend. De verhuurder kan niet van je eisen dat je wekelijks een halve dag verlof op dinsdagochtend neemt om mensen binnen te laten om de woning te bezichtigen. Maar voor de rest mag hij dus niet zomaar de woning zonder je toestemming betreden. De onschendbaarheid van de woning en het recht op privacy behoren dus ook de huurder toe.

Discriminatie op de huurmarkt tegengaan

Je wordt geboren, leert fietsen, gaat naar school en behaalt een diploma, je vindt een lief, vindt werk en woont in een leuk huis, je krijgt kinderen, voedt die op, wordt grootouder en gaat op pensioen. Anderen hebben minder geluk en vinden hun draai niet in het leven. Op school bijvoorbeeld, omdat je les krijgt in een taal die je niet volledig begrijpt en zo geen diploma haalt en geen of slecht betaald werk vindt, of je kan maar geen deftige woning vinden. En wie kan er zonder huis? Niemand toch, want dan heb je geen bed, geen brievenbus... kortom, geen thuis. Wonen is een grondrecht. Een woning vinden verloopt echter niet altijd van een leien dakje, zeker niet voor personen van vreemde origine. Vaak worden die door de verhuurder nog altijd afgewimpeld met een of andere smoes. Discriminatie dus. Er is sprake van discriminatie wanneer iemand op basis van een bepaalde discriminatieachtergrond verschillend wordt behandeld zonder dat hiervoor een gegronde rechtvaardiging kan worden gegeven. Dat discriminatie verboden is door de antidiscriminatiewet, weet ondertussen iedereen. Toch komt het jammer genoeg nog vaak voor. Soms zijn wetten inderdaad niet voldoende om discriminatie op de huurmarkt krachtig aan te pakken. Mensen aanspreken om hun gedrag te veranderen kan soms efficiënter zijn. Dat heeft men ook in het Oost-Vlaamse Sint-Niklaas begrepen. Om een duidelijk signaal te geven dat discriminatie niet kan en dat de huurmarkt voor iedereen toegankelijk moet zijn, werd in het stadhuis op 23 november 2011 door het Algemeen Eigenaarsyndicaat, de vastgoedsector, de sociale huisvestingsmaatschappijen en de huurdersbond het gelijkebehandelingsprotocol ondertekend. Doel is preventief te werken met alle spelers op de huisvestingsmarkt. Vastgoedkantoren verbinden er zich toe niet in te gaan op discriminerende vragen. In het debat dat de ondertekening voorafging, werd onder meer

debatteren over discriminatie op de huurmarkt



het nieuwe voorstel van het huurgarantiefonds aangekaart, dat de bedoeling heeft om uithuiszettingen tegen te gaan wanneer een huurder de huur niet meer kan betalen. Verhuurders kunnen dat fonds dan aanspreken, dat op zijn beurt de huurder zal helpen met de afbetaling van de achterstallige huurgelden.

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'. En zo kunnen ze gratis uit je printer komen gerold..

Open blik op de hele wereld met de schotelantenne

Van Argentinië tot Zuid-Afrika, je staat open voor alle landen en werpt graag een blik op andere culturen. Alleen is je bankrekening niet voldoende gespijsd om jaarlijks een reis rond de wereld te maken. Hoogstens kan er een weekendje kust of Ardennen af. Maar om je horizon toch te verruimen, heb je thuis een schotelantenne geïnstalleerd. Dank zij de honderden buitenlandse zenders die nu bereikbaar zijn, kan je van de hele wereld proeven. Anderen hebben dan weer een schotelantenne uit heimwee, om toch nog eens naar een programma uit het achtergelaten thuisland te kunnen kijken.

Maar mag je zomaar, zonder toelating van de verhuurder, een schotelantenne aan de voorgevel van het gebouw plaatsen? Sommige huurcontracten verbieden dat. Vooral in appartementsgebouwen kan de verhuurder soms moeilijk doen als er een zoveelste schotelantenne op het balkon verschijnt. Dikwijls wordt er in de statuten van het gebouw niet met zoveel woorden over schotelantennes gerept. De meeste appartementsgebouwen dateren uit de jaren zestig of zeventig van de vorige eeuw, toen schotelantennes nauwelijks gebruikt werden. Maar de meeste huishoudelijke reglementen stellen wel dat het uniforme zicht van het gebouw op geen enkele manier mag worden geschonden. Veelal zal er staan dat de esthetiek, de stijl of het uniforme uitzicht van het gebouw niet mag worden geschaad. En de redenering van menig verhuurder is dat schotelantennes duidelijk de esthetiek schenden, ze zijn dus zonder schriftelijke toestemming niet toegelaten! Sociale huisvestingsmaatschappijen verwijzen dan dikwijls naar het reglement van inwendige orde waarin die antennes worden verboden. En samen met het contract heb je indertijd ook dat reglement van inwendige orde voor akkoord ondertekend. Ga je de schotelantenne nu moeten verwijderen?

Recht op vrije informatievergaring

Maar naast het contract, statuten of reglement van inwendige orde mengt ook het Europees Verdrag van de Rechten van de Mens (EVRM)

zich in deze discussie. Dat EVRM garandeert elke burger niet alleen het recht op vrije meningsuiting maar ook het recht op de vrijheid van het ontvangen van informatie. En als je door het verbod op een schotelantenne niet naar buitenlandse televisiezenders van je keuze kunt kijken, wordt je recht op vrije informatievergaring geschonden. Maar er zijn toch voldoende alternatieven, weerlegt de verhuurder dan, met een geavanceerde internetaansluiting kan je ook naar nieuwsuitzendingen uit het buitenland kijken. Inmiddels heeft het Europese Hof voor de Rechten van de Mens zich uitgelaten over het verbod tot het plaatsen van een schotelantenne. Een Irakese familie uit Zweden had er een geplaatst om nieuws en andere televisieprogramma's uit het thuisland te kunnen bekijken. De verhuurder eiste dat ze werd verwijderd. De zaak liep uit op een gerechtelijke procedure waarin de verhuurder in het gelijk werd gesteld. De rechter vond dat er voldoende alternatieven waren. Maar de familie legde de zaak voor aan het Europese Hof, dat oordeelde dat van het recht op vrije nieuwsgaring alleen kan worden afgeweken indien er sprake is van dringende redenen van algemeen belang. Dat een verhuurder een schotelantenne niet mooi vindt of dat hij bang is voor wildgroei, is niet voldoende. Ook oordeelde het Hof dat niet al te snel mag worden aangenomen dat er sprake is van een redelijk alternatief. Hiervan is pas sprake als dit alternatief minstens hetzelfde biedt als de schotelantenne. Daarbij geeft het Hof nog nadrukkelijk aan dat het niet belangrijk is om welke soort informatie het gaat. Ook puur entertainment valt onder de reikwijdte van het EVRM. De schotelantenne mocht blijven staan. Deze uitspraak heeft ondertussen ook zijn weg gevonden naar Nederlandse rechtspraak. Zo wees het Amsterdamse gerechtshof, onder verwijzing naar het arrest van het Europese Hof, een vordering tot verwijdering van een schotelantenne af. Ook hier had de verhuurder alternatieven (internetaansluiting) voorgesteld, maar zelfs met een snelle internetverbinding waren er minder zenders te zien dan met een schotelantenne. Gelet op de directe werking van het EVRM en de uitleg die het Europese Hof eraan had gegeven, kon de Amsterdamse rechter niets anders dan de vordering van de verhuurder tot verwijdering afwijzen.

Terug naar België

Ook ons land heeft het Europees Verdrag van de Rechten van de Mens geratificeerd (goedgekeurd en beloofd dit na te volgen), zodat deze uitspraak naar verwachting ook bij ons een grote invloed zal hebben. Uiteraard mag het gezond verstand niet uit het oog worden verloren. Zo mag een wildgroei van schotelantennes de veiligheid van de bewoners niet in het gedrang brengen, bijvoorbeeld wanneer de brandladder van het appartementsgebouw vol komt te liggen met kabels en schotelantennes die een veilige evacuatie bij brand zouden hinderen. Maar in plaats van de verwijdering van een schotelantenne via gerechtelijke weg af te dwingen, loont het meer om de bewoners van het gebouw, dus ook huurders, een volwaardig alternatief te bieden, zoals een centrale schotelantenne op het dak van het appartementencomplex. Alleen op deze wijze kan een haag van schotelantennes op de voorgevel worden tegengegaan en kan iedereen die dat wil en daarvoor wil betalen, onbeperkt naar buitenlandse zenders blijven kijken.



schotelantennes à volonté

De slimme elektriciteitsmeter... voor wie?

Energie, ook elektriciteit, wordt alsnog duurder. Het is dus belangrijk om er bewust mee om te gaan. Vanuit Europa moet tegen 2020 de uitstoot niet alleen met 20 % omlaag maar moet de consument beter worden geïnformeerd over zijn verbruik. Om gezinnen ertoe aan te zetten actief mee te werken aan energiebesparing, moeten ze concrete en gedetailleerde informatie krijgen over hun verbruik. Dat kan onder meer met de slimme elektriciteitsmeter. Vandaag heeft nagenoeg iedereen thuis nog de traditionele draaischijfmeter om het verbruik op te meten. Op termijn zouden die allemaal moeten worden vervangen door slimme meters. De wereld evolueert razendsnel. De technologische evolutie laat toe dat met de slimme, digitale meter je verbruik automatisch, om het kwartier zelfs, van op afstand kan worden gemeten. Je zal de meterstand dus niet meer zelf moeten doorgeven. Maar de slimme meter werkt ook in de andere richting. Hij kan je verbruik ook actief beïnvloeden, sturen zoals dat heet. Achter de toestellen die bij je thuis het meeste elektriciteit verbruiken, zoals de diepvrieskast, zal een contactdoos komen die door de slimme meter kan worden gestuurd. Als de vraag naar energie te groot is, kan deze je diepvrieskast tijdelijk uitschakelen. Geen probleem, want een moderne diepvriezer kan gerust een hele dag zonder stroom verder. Door bepaalde toestellen enkele uren van stroom te ontnemen, kan men ervoor zorgen dat met een beperkte stroomtoevoer meer kan worden gedaan. Het zal je ook de mogelijkheid bieden om voortdurend na te gaan wanneer de elektriciteit goedkoper of duurder is, waardoor je toestellen zoals wasmachine of droogkast kunt inschakelen wanneer elektriciteit goedkoper is. Kans is inderdaad groot dat elektriciteit overdag duurder zal worden omdat er dan meer nodig is. Maar geen nood: de netbeheerder kent je verbruik tot op de minuut en kan je de voor jou voordeligste tariefformule aanbieden.

Niet alleen maar voordelen?

Om onder meer de technische haalbaarheid te testen, zijn distributienetbeheerders Eandis en Infrax een tijd geleden bij een duizendtal gezinnen gestart met het installeren van de slimme meter. Het ging om een proefproject. Tegen september 2012 verwacht de Europese Commissie een onderbouwde evaluatie van Vlaanderen over een algemene invoering van de slimme meter. In de tweede helft van 2012 wordt bij nog eens 50.000 gezinnen een slimme meter geïnstalleerd. Het gaat om zowel sociale als private huur en studentenkamers in stedelijke en landelijke gebieden. Eandis voert het technisch onderzoek uit, waarna de Vlaamse overheid dan moet beslissen hoe die slimme meter er zal komen. Een breed front van middenveldorganisaties plaatst echter fundamentele vraagtekens bij de door lobbyisten van de elektriciteitsindustrie zo gepropageerde slimme meters. Deze zullen immers een aanslag vormen op de nu al onbetaalbare energiefactuur van kleine verbruikers, een categorie waarbinnen gezinnen in armoede sterk oververtegenwoordigd zijn. De slimme meter is een nieuwe digitale elektriciteitsmeter die met behulp van de nieuwste informatie- en communicatietechnologieën niets dan voordelen zou opleveren voor mens en milieu. Zo beweren althans de leveranciers, netbeheerders en uiteraard ook de fabrikanten van slimme meters. Over de nadelen en onduidelijkheden zwijgen ze zedig. Vooreerst

hangt aan de algemene invoering van slimme meters een enorm kostenplaatje: een bedrag dat voor Vlaanderen alleen al oploopt tot meer dan 2 miljard euro. Het leidt geen twijfel dat de netbeheerders deze investering zullen doorrekenen aan de consument: daardoor zal een Vlaams gezin via zijn elektriciteitsfactuur jaarlijks minstens 40 tot 70 euro extra mogen ophoesten, en dat voor de komende twintig jaar. Verder toont eigen onderzoek aan dat de elektriciteitsindustrie het besparingspotentieel dat aan de slimme meter wordt toegedicht, al dan niet bewust overschat. Enkel grote verbruikers (meer dan 7.500 kWh per jaar) zouden winst puren uit een slimme meter, terwijl zeer kleine verbruikers (600 kWh per jaar) amper 3 tot 7 euro zullen besparen, op jaarbasis! Kleine verbruikers – gezinnen in armoede maar ook energiezuinige gezinnen – zullen met de slimme meter financieel opdraaien voor de besparing van grote verbruikers.



de slimme elektriciteitsmeter (© Eandis)

In een gezamenlijk rapport komen nog tal van andere prangende problemen aan bod die de slimme meter met zich kan meebrengen. Met welke middelen worden gezinnen met lage inkomens geacht hun oude huishoudelijke toestellen die niet compatibel zijn met de slimme meter, te vervangen door nieuwe? Want het is nog maar de vraag of een oude diepvriezer ook uren zonder stroom kan... Wat zal de impact zijn van nieuwe tariefformules die elektriciteitsverbruik overdag nog duurder maken? Hoe zal voorkomen worden dat de slimme meter bestaande sociale maatregelen in de strijd tegen energiearmoede uitholt? Blind vertrouwen op de eenzijdige informatie die bepaalde machtige lobbygroepen over slimme meters verspreiden, is een fatale vergissing. Aan het Vlaams parlement en de Vlaamse minister van energie vragen wij daarom om de maatschappelijke kosten en baten van slimme meters (en de sociaal rechtvaardige verdeling ervan) nauwkeurig en objectief in kaart te brengen. Zo niet dreigt de slimme meter uit te monden in een maatschappelijk debacle.

Deze tekst wordt gedragen door ACOB Brussel, ACV, ACW, Vlaams ABVV, de Gezinsbond, OIVO (Onderzoeks- en Informatiecentrum van de Verbruikersorganisaties), Samenlevingsopbouw en Testaankoop en ook onderschreven door de huurdersbonden.



installatie van de slimme meter (foto Eandis)

Woont iedereen even goed in ons land?

Interview met Luc Goossens

Wanneer mensen over wonen praten, gaat het vaak over alledaagse dingen: de kleur van het nieuwe behangpapier in de woonkamer, de stereo van de buurjongen die weer veel te luid staat of de verhuurder die de huur wil opslaan. Toch is wonen meer dan dat. Hoe je woont, hangt grotendeels af van je verlangens. En van je budget. Goed wonen is voor de Belg erg belangrijk en vormt zelfs een belangrijke voorwaarde voor een goed en gelukkig leven. Als je het vergelijkt met onze buurlanden, wonen wij zelfs heel ruim en comfortabel. Maar is dat wel voor iedereen weggelegd? We staken ons licht op bij Luc Goossens, hoogleraar aan de Antwerpse universiteit en deskundige in wonen en het woonbeleid. Hij stond onder meer mee aan de wieg van het Vlaamse Overleg Bewonersbelangen, de overkoepeling van de huurdersbonden.

Huurdersblad: Als wij ruimer en comfortabeler wonen dan in onze buurlanden, moet het woonbeleid van de afgelopen decennia in ons land dan toch niet zo slecht zijn geweest, denk ik dan...

Luc Goossens: Dat valt voornamelijk te verklaren doordat de startcondities in de naoorlogse periode onwaarschijnlijk gunstig waren. Ons land heeft zich toen ontwikkeld tot welvaartsstaat en heeft ten volle kunnen profiteren van de enorme economische productiviteit van de jaren 1945 tot midden jaren 1970. Dat bracht geld in het laatje. We moesten zelfs mensen uit het buitenland naar hier halen om aan de vraag naar die productiviteit te kunnen blijven voldoen! De overheid streefde er ook naar dat zo veel mogelijk mensen in hun eigendom zouden kunnen wonen en had daar veel geld voor over. Denk maar aan de mogelijkheid om je hypothecaire aflossing als aftrekpost op je belastingsbrief in te brengen of de vele en vaak erg hoge renovatiepremies. De middenklasse die door de economische groei is ontstaan, heeft volop van die gunstige overheidssteun kunnen profiteren. Natuurlijk is het mij niet te doen om kritiek op eigendomsverwerving en woningbezit als dusdanig te formuleren, maar wat mij wel stoort, is de eenzijdige inspanning van de overheid ten voordele van die

middenklasse. Mensen die niet mee op de kar van de welvaartsstaat konden springen, de laagste inkomens, werden steevast door de overheid verwaarloosd en bleven opvallend in de kou. Kijk maar naar de stiefmoederlijke behandeling van de private huurder als het op financiële overheidssteun aankomt. Of naar de beperkte inspanningen voor de sociale huursector, die daarom ook amper 6% van het totale woningbestand vertegenwoordigt. De huurder heeft altijd al op veel minder overheidssteun kunnen rekenen dan de eigenaar.

Niet alleen de kwaliteit van de huurwoning daalt, ook het aanbod slinkt

Luc Goossens: Bovendien wordt de private huurmarkt, toch nog altijd goed voor ongeveer 20% van het totale woningbestand, bijna volledig overgelaten aan de wet van vraag en aanbod. De huurprijs is aan geen enkele beperking onderworpen maar hangt gewoon af van de beslissing van de verhuurder. Die kijkt enkel naar zijn eigen voordeel: *wat laat de markt mij toe te vragen om de woning snel verhuurd te krijgen zonder dat ze al te lang leegstaat, want zo misloop ik ook huurinkomsten.* Met de huidige crisis is de vraag naar huurwoningen toegenomen. Ook de gezinsverdunding speelt hier natuurlijk een rol in. Hierdoor neemt de vraag toe, meer dan het aanbod, en stijgen de prijzen.

Huurdersblad: Stijgt de kwaliteit van de huurwoning dan even snel als de huurprijs?

Luc Goossens: De kwaliteit op de private huurwoningmarkt is zeker niet over de hele lijn rooskleurig... wel integendeel! Een groot deel van de huurwoningen is gewoon van slechte kwaliteit. De vrije marktoptie is trouwens echt nefast voor de situatie van vandaag. Door de stijgende grondprijzen zien wij tegelijk ook een slinkend privaats huurpatrimonium. De droom van vele jonge koppels is nog altijd een eigen woning. Maar nieuwbouw is veelal uitgesloten wegens de te dure grondprijzen. Dus kopen ze een bestaande woning. Als die woning dan bewoond wordt door huurders, zal het koppeltje het huurcontract opzeggen om er zelf in te komen wonen waardoor die woning van de huurmarkt verdwijnt. Een andere factor is de vergrijzing van de verhuurderspopulatie. Een verhuurpatrimonium beheren, nieuwe wetten op de voet blijven volgen, zelf herstellingen uitvoeren, het wordt alsmat minder vanzelfsprekend voor een oudere verhuurder. En ik weet het, die tijd is nu wel voorbij, maar als mensen vroeger een centje opzij hadden staan, speculeerden ze liever op de beurs dan te investeren in vastgoed. Aandelen brachten meer op. Nu heeft het idee van veilige beleggingen op de beurs toch een stevige knauw gekregen. Misschien dat dit mensen opnieuw naar vastgoed drijft.

Amper overheidsaandacht voor de huurder

Huurdersblad: Kan heel die scheefgelopen situatie dan eigenlijk wel nog worden rechtgezet? Bestaan hier oplossingen voor?

Luc Goossens: Ja, maar enkel als de overheid bereid is om



Luc Goossens

slecht wonen schaadt de schoolresultaten van je kinderen

totaal nieuwe accenten te leggen. De vraag naar betaalbare, zeg maar goedkope woningen zal alleen maar toenemen. Jonge mensen die een eigen woning willen, kunnen dat hoe langer hoe meer enkel nog dank zij de steun van relatief welstellende ouders of grootouders. Maar ook die generaties sterven uit. De overheid moet zich dus op deze nieuwe situatie oriënteren en de huursector minstens zo genereus behandelen als de eigendomssector. Dat betekent een fundamenteel andere besteding van het beschikbare budget voor wonen. Want nu loopt het toch soms echt spaak. Zo zijn energievriendelijke subsidies niet alleen veel te royaal maar gaan ze enkel naar de sterkere inkomensklassen omdat die in staat zijn de investeringen te voorfinancieren, willen ze achteraf de subsidies kunnen opstrijken. Mensen die slecht wonen, de laagste inkomens, kunnen dergelijke investeringen niet voorfinancieren zodat ze de subsidies gewoon mislopen. Hetzelfde geldt voor de aflossing van de hypothecaire lening die je fiscaal kan inbrengen. Huurders kunnen de huurprijs niet fiscaal inbrengen. Er gaat dus veel overheidsgeld naar mensen die zich al een eigen woning kunnen veroorloven en nauwelijks iets naar huurders. De huidige huursubsidie is namelijk eerder symbolisch en blijft beperkt tot een erg kleine doelgroep. Ook de sociale huursector heeft het altijd al met beperkte middelen moeten stellen. Dit alles illustreert toch onbetwistbaar de marginale aandacht van de overheid voor de huurder.

Slecht wonen kost de maatschappij handenvol geld

Luc Goossens: Bij de discussie rond een ruimer budget voor het woonbeleid of een meer verantwoorde besteding ervan, blijft de vraag naar de financiële impact van slecht wonen merkwaardig genoeg helemaal op de achtergrond. Toch ben ik ervan overtuigd dat slecht wonen onze maatschappij handenvol geld kost. Hoe slechter je woont, hoe groter dat een invloed heeft op je gezondheid en dus op de ziekenkas. En als je vaker ziek bent, zal er ook meer werkverlet zijn, wat de bedrijven dan weer niet ten goede komt. Ook is al aangetoond dat de studieresultaten van kinderen die slecht of klein wonen, hieronder lijden, wat ons onderwijsstelsel dan weer meer geld kost en verhindert dat kinderen op hun niveau afstuderen en aan werk geraken. En dan heb ik het nog niet over gespannen partnerrelaties ten gevolge van slecht wonen. Waarmee ik maar wil zeggen dat slecht wonen de hele maatschappij veel geld kost en dus toch een aandachtspunt voor de overheid zou moeten zijn. Het gaat met andere woorden niet alleen om de individuele situatie van de gezinnen maar om onze hele samenleving.

Huurdersblad: Dan moet de overheid dus gewoon meer uitgeven aan huisvesting. Maar is dat zo evident in tijden van crisis?

Luc Goossens: Als men vrede moet nemen met het huidige budget, moet dat, zoals gezegd, totaal anders worden verdeeld. Het kan niet langer dat eigenaars systematisch worden bevoordeeld en dat er veel te weinig aandacht en middelen naar de huurder gaan. Bovendien werd er in het verleden te weinig gedaan om verhuurders aan te sporen te investeren in de kwaliteit van de woning. Sociale verhuurkantoren proberen dit aan te pakken door



zelf woningen van particuliere verhuurders te huren om die dan op te knappen en aan betaalbare voorwaarden door te verhuren. Zij werken echt voor huurders met lage inkomens. Hoewel inhoudelijk hun werking strategisch een fantastische oplossing biedt, gaat het slechts om een druppel op een hete plaat door hun beperkte patrimonium en de weinige middelen die ze krijgen. Ze zouden dus royaler moeten worden gesubsidieerd om hun slagkracht te kunnen uitbreiden. Maar ja, ons land is een ruime middenklassensamenleving, dus worden die, uit electoraal opportunisme, gesoigneerd ten nadele van de lagere klassen.

De private huurwet geregionaliseerd, positie van de huurder beter?

Huurdersblad: Verwacht je tot slot een verbetering voor de huurder eens de private huurwet in Vlaamse handen komt?

Luc Goossens: De Vlaamse overheid kan tot vandaag aan een welbepaalde kwaliteit geen maximumprijs koppelen. Want alleen de federale overheid kan over de huurprijs en over de contractuele voorwaarden beslissen. De Vlaamse regering kan de huurprijs dus niet beperken of de contractuele voorwaarden bepalen. Ze kan wel sleutelen aan de kwaliteitsnormen maar kan de verhuurder geen bijkomende voorwaarden opleggen. Dat argument zal wegvallen als de private huurwet in zijn totaliteit, ook wat de fiscaliteit betreft, een bevoegdheid van de gewesten wordt. Van dan af zal de Vlaamse regering wel een beleid kunnen voeren om de huurprijs aan de kwaliteit te koppelen. Of dat daadwerkelijk zal gebeuren, is uiteraard een andere kwestie. Wij zullen moeten afwachten of

*slecht wonen zorgt voor spanningen in een relatie*

de Vlaamse overheid hier haar verantwoordelijkheid zal opnemen. Ze zal zich nu in elk geval moeten verantwoorden tegenover de huurder als ze in dit dossier niet optreedt. Ofwel worden er wel middelen geïnjecteerd in de huursector en worden er nieuwe accenten gelegd, ofwel geeft de regering met de billen bloot toe dat ze nog steeds geen aandacht zal of wil besteden aan de huurder, terwijl het toch om 20 % van de bevolking gaat. Vraag is trouwens of de

Vlaamse overheid überhaupt zit te wachten op meer bevoegdheden op de private huurmarkt, en of ze dat integendeel niet beschouwt als een vergiftigd geschenk. Hoe dan ook, als ook het hele federale budget voor wonen naar de gewesten wordt overgeheveld, inclusief de middelen voor de fiscale aftrek van de hypothecaire lening voor de eigenaar, dan pleit ik er toch voor om dat budget te reserveren voor de private en sociale huurder.

Debat over maximum woonfactuur

Op 17 november 2011 veilde Pierke Pierlala, de bekende Gentse kluchtige volksfiguur, op de Korenmarkt in het centrum van de stad oude gekregen spullen. Qua symboliek kon dat wel tellen, want als mensen vroeger uit hun huis werden gezet, kwam hun inboedel ook op de Korenmarkt terecht. Maar ook vandaag kunnen steeds meer mensen de woonlasten (huur en huurlasten) niet meer betalen wegens te duur. Komen daarbij de steeds maar stijgende energiekosten. Deze ludieke actie werd 's avonds gevolgd door een debat in het Gentse stadhuis. Het recht op een kwaliteitsvolle betaalbare woning is een grondrecht. Waarom dan, naar analogie van de maximumfactuur voor de gezondheidszorg en het basisonderwijs, geen maximum woonfactuur in de private en sociale huur, aldus het voorstel dat hier werd gelanceerd door Samenlevingsopbouw Gent? Wonen (huur, kosten en lasten en energie) zou maximum één derde van het inkomen in beslag mogen nemen, althans voor de lagere inkomensgroepen.

In hoeverre huren te duur is, hangt af van de kost en het inkomen. De uitkeringen en leeflonen in België zijn erg laag in verhouding tot de Europese norm. De woonkost bestaat uit drie luiken: de huurprijs, de huurlasten (onderhoud gemeenschappelijke delen, lift...) en de energiekost die soms onevenwichtig hoog is voor mensen met een laag inkomen in een slecht geïsoleerde woning. Maar de grens van één derde van het inkomen is eigenlijk een grove methode. Want iemand met een hoog inkomen heeft minder problemen om een derde ervan aan wonen te besteden. Een fijnere manier om te berekenen of de woonkost problematisch duur is, biedt de minimale budgetmethode: hoeveel houdt je na de betaling van de woonkost over om nog menswaardig te kunnen leven? In Vlaanderen betalen

maar liefst 127.000 huurdersgezinnen te veel voor wonen om daarnaast menswaardig te kunnen leven. Als je weet dat dit op een totaal van 460.000 huurdersgezinnen is, kan je dat niet oplossen met kleine maatregelen in de marge. Maar ook 35 % van de sociale huurders (cijfers van 2005) betaalt te veel in verhouding tot het inkomen.

Het slinkende aanbod op de private huurmarkt is een tientallen jaren oud verhaal dat in de toekomst alleen nog maar zal verergeren als er nu niet wordt ingegrepen. Bovendien is er heel veel slechte kwaliteit. In het laagste segment van de huurmarkt vliegt de energie als het ware naar buiten. Bewoners van die slechte woningen, die het al niet breed hebben, betalen nog eens extra. Maar je moet het probleem ook aan de bron aanpakken: dat is de monopoliesituatie van de elektriciteitsverzekking en de dure distributiekosten. Dat het overgrote deel van het overheidsgeld voor wonen naar eigendomsverwerving gaat en de huurder steevast over het hoofd wordt gezien, wordt inderdaad meer en meer als een pervers systeem beschouwd. Onlangs raakte trouwens bekend dat bijna 100.000 Belgen in de schulden zitten, niet omdat ze te veel luxegoederen hebben gekocht maar omdat ze hun basisbehoeften niet meer kunnen betalen, zoals de ziekenhuisfactuur, de huishuur of de energiefactuur die de afgelopen twee jaar bijna verdubbeld is. Door de crisis valt bij velen de financiële buffer weg. Probleem is dat het overgrote deel van het budget voor wonen steeds naar eigendomsverwerving is gegaan en dat huurders nooit in het vizier van de politici zijn terechtgekomen. De overheid voert, wat wonen betreft, een sinterklaaspolitiek ten koste van wie nu al in de problemen zit. Hopelijk brengt het gelanceerde voorstel van de maximum woonfactuur hier eindelijk verandering in.

Pierke Pierlala verkoopt oude spullen



varig debatteren over de maximum woonfactuur



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	160.43	161.04	

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	133.07	133.57	

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	116.96	117.40	

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 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)
-------	--