

P802005

Drukwerk tegen
verlaagde taks

Afgiftkantoor
Antwerpen X

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

HUURDERSblad

Het Huurdersblad nummer 209 • Maart - April 2012 verschijnt tweemaandelijks • V.U. Filip Tollenaere - Grondwetlaan 56b - 9040 Sint-Amandsberg



INHOUD

PAGINA 6

De verkorte opzegging van een mondeling huurcontract

PAGINA 8

Onderhoud van de centrale verwarming

PAGINA 10

De huursubsidie: maandelijkse tussenkomst in de huishuur

PAGINA 12

Heeft de vrijmaking van de energiemarkt voor duurdere facturen gezorgd?

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
haalden voor dit nummer
de pen boven en
Tom het potlood.

Meer dan
17.000 exemplaren
van dit Huurdersblad
zullen in talloze
brievenbussen verspreid over
het hele land belanden.

Voorpagina:

de vrijgemaakte energiemarkt: voor-
of nadelig voor de consument?



Keuzerecht van kandidaat-huurders voor sociale woningen uitgehold

Normaal gezien mag iedereen wonen waar hij dat wil. Niet dat het Miljoenenkwartier of de Zurenborgwijk bereikbaar is voor elk budget, maar of je nu in het centrum van de stad, in de groene rand in het noorden of zuiden van de stad of op het platteland wil wonen, is ieders vrije keuze. Dat staat ook zo in de Vlaamse Wooncode, iedereen heeft recht op een woning in een behoorlijke woonomgeving. Dat betekent ook dat je die woonomgeving mag kiezen. Dat is evenwel niet langer het geval voor wie zich wil inschrijven als kandidaat-huurder voor een sociale woning.

Onlangs (30 september 2011) heeft de Vlaamse regering nog maar eens beslist om de regelgeving van de sociale huur opnieuw bij te schaven. Als we de tel ondertussen niet zijn kwijtgeraakt, is dat nu maar liefst de zevende keer sinds het nieuw besluit op 1 januari 2008 in werking trad. Het gaat om een reparatiebesluit, dat enkel technische verbeteringen zou aanbrengen in afwachting van een grondige evaluatie en dus misschien zelfs inhoudelijke bijsturing die in de loop van 2012 gepland is.

Maar wat blijkt? Voor minstens één bijsturing met nochtans verstrekkende gevolgen heeft de Vlaamse regering niet gewacht op een grondige inhoudelijke evaluatie. De regering is namelijk van oordeel dat kandidaat-huurders die zich inschrijven voor een sociale huurwoning, te veel keuzevrijheid hadden om te bepalen waar en welk soort sociale woning ze willen. Tot voor dit reparatiebesluit konden sociale huurders die bijvoorbeeld geen zin hadden om in een bepaalde wijk te gaan wonen, dit gewoon zo meedelen aan de sociale huisvestingsmaatschappij. Die moest hier dan rekening mee houden bij het aanbod tot toewijzing van een sociale huurwoning. Wel moest de keuze van de kandidaat-huurder nog voldoende ruim zijn opdat een toewijzing mogelijk bleef.

De Vlaamse regering heeft dit keuzerecht met het nieuwe besluit nu aan banden gelegd en zelfs sterk ingeperkt. Vanaf 4 december 2011 kan een kandidaat-huurder die zich inschrijft voor een sociale huurwoning, zijn keuze alleen nog beperken op basis van de volgende criteria: zijn financiële draagkracht, mogelijke gezondheidsredenen, zijn fysieke mobiliteit, de bereikbaarheid van school, werk, sociaal en/of familiaal netwerk en tot slot het verlenen of ontvangen van mantelzorg.

Bovendien moet hij zijn keuze schriftelijk motiveren. Vooral minder mondige kandidaat-huurders die problemen hebben met de geschreven Nederlandse taal, dreigen hier problemen mee te krijgen. De sociale huisvestingsmaatschappij kan die keuze weigeren als ze van oordeel is dat die niet voldoet aan de bovenvermelde enige wettelijke criteria. De Vlaamse regering heeft gekozen voor de uitholling van het keuzerecht omdat het vroegere systeem van relatieve keuzevrijheid leidde tot een te subjectieve keuze die, aldus de regering, niet langer getuigde van woonbehoefte. Wij betwisten die zienswijze omdat een keuze van de kandidaat-huurder een toewijzing vroeger ook al niet onmogelijk mocht maken. Een verdere inperking van het keuzerecht is dus niet nodig.

Voor de vob (Vlaams Overleg Bewonersbelangen, de overkoepeling van de huurdersbonden en sociale verhuurkantoren) en het Vlaams netwerk van verenigingen waar armen het woord nemen, is deze inperking van het keuzerecht een stap te ver. Zij hebben een verzoekschrift ingediend bij de Raad van State om deze nieuwe bepaling te laten vernietigen. De gevolgen van het niet respecteren van de keuze van de kandidaat-huurder kunnen immers heel ver reiken. Als de kandidaat-huurder een tweede maal een aangeboden woning weigert, wordt hij geschrapt van het register van kandidaat-huurders en zal zijn wachttijd nog langer worden. Kandidaat-huurders die reeds vijf jaar op de wachtlijst staan en later daarom wellicht een huursubsidie zullen krijgen, kunnen op die manier hun recht op die huursubsidie verliezen.

Wie meer wil weten waarom het vob en het Vlaams netwerk naar de Raad van State zijn gestapt, kan hiervoor terecht op de website van het vob (www.vob-vzw.be) onder de rubriek *Nieuws*.

Vergeet 15 mei 2012 niet aan te kruisen op je kalender, want rond deze datum mag je het nieuwe Huurdersblad (nummer 210 al!) bij je thuis verwachten.

Kunnen sociale huurders voortaan mee hun maatschappij beoordelen?

Dan sta je jaren op de wachtlijst voor een sociale woning en krijg je er eindelijk een toegewezen. Zal je dan minder geneigd zijn je mond te roeren als de sociale huisvestingsmaatschappij grote werken aankondigt met mogelijk veel overlast tot gevolg? Zal er überhaupt naar je geluisterd worden?

Vivas is een Vlaams netwerk van sociale huurders en verdedigt hun gemeenschappelijke belangen. Traditiegetrouw houdt het jaarlijks een congres over een welbepaald thema. Zaterdag 10 december 2011, in Gent, gebeurde dit voor de tiende keer, een feesteditie dus, met als thema *'thuis in de sociale huisvesting'*. Verbeterd de dienstverlening van de sociale huisvestingsmaatschappij door meer naar de huurder te luisteren? Het congres was een groot succes. Maar liefst 420 sociale huurders uit heel Vlaanderen daagden op. Na een uitgebreid ontbijt werd teruggekeken op de verdiensten van vivas: hebben wij iets kunnen veranderen? Zij het niet altijd met reuzensprongen, toch heeft vivas, ondertussen met 24 bewonersgroepen actief in 15 steden, in de loop der jaren heel wat verwezenlijkt. Ook minister Van den Bossche erkent vivas als een belangrijk overlegforum, gesprekspartner en belangenbehartiger van de sociale huurder. Waar beslissingen vroeger boven de hoofden van de huurders werden genomen, wordt er nu daadwerkelijk naar hun adviezen geluisterd. Dat benadrukte ook Karin Wouters, directeur van de nieuwe Gentse fusiemaatschappij Woningent. Ze ging dieper in op de aanbevelingen van Gensh (Gents netwerk van sociale huurders), een van de bewonersgroepen van vivas, en benadrukte dat er tijdens de fusie wel degelijk was geluisterd naar de bewoners om de sociale huur betaalbaar te houden. Vooral de dure huurlasten springen in het oog. Waarom kan het onderhoud van de gemeenschappelijke delen bijvoorbeeld niet door vrijwilligers worden gedaan? Bewonersparticipatie krijgt een volwaardige plaats in de nieuwe maatschappij.

Octaaf Geenens van Gensh, Ingrid Hotton uit Brugge en Eric Wilms van de Antwerpse bewonersgroep Pash, allen geëngageerde sociale huurders, mochten een medewerker van Vlaams minister van wonen kritische vragen stellen. Die erkent dat de huurlasten niet alleen in handen van de maatschappij zelf liggen maar ook bij andere, externe bedrijven waar de maatschappij geen zeggenschap in heeft, zoals de kostprijs van water, elektriciteit en lift. Wat energie betreft, moet men naar de kwaliteit van de woning kijken maar moet men er ook zuinig mee omspringen. De kosten van de lift baren de overheid ook zorgen. Die hoopt op een nieuwe

liftwet die het onderhoud van liften goedkoper moet maken want daar durft het schoentje nogal eens wringen.

Geen goede beoordeling van de maatschappij als de huurder niet tevreden is

De minister denkt ook dat het nieuwe erkenningsbesluit voor de sociale huur een dynamiek zal teweegbrengen die de bewonersparticipatie ten goede komt. De sociale huisvesting is in beweging. Maatschappijen krijgen meer autonomie om hun prestaties te verbeteren. Anderzijds wil de sociale huurder dat er meer naar hem wordt geluisterd. Beide evoluties vinden elkaar in het nieuwe erkenningsbesluit dat eind vorig jaar werd goedgekeurd. Dat moet ervoor zorgen dat vanaf volgend jaar de prestaties van de maatschappijen onder meer op woonkwaliteit, klantvriendelijkheid, sociaal beleid en betaalbaarheid worden beoordeeld. Ook de bewoners kunnen daarbij hun zegje doen of hun maatschappij goed werk levert en hoe die haar bewoners betreft. Een jury (visitatiecommissie van drie experts) zal elke maatschappij beoordelen en de resultaten worden op het internet openbaar gemaakt. Ook de huurder krijgt het nodige gewicht bij de beoordeling. Want er kan geen goede beoordeling zijn als de huurders ontevreden zijn. Wat vinden de huurders het belangrijkste van de sociale huisvestingsmaatschappij? Zij kunnen eigen accenten leggen die vaak anders ingevuld worden dan door de zaakvoerder. De voormiddag werd beëindigd met het woonlied dat door iedereen luidkeels werd meegezongen en een uiterst lekkere lunch. In de namiddag waren er workshops voorzien en een begeleide busrit langsheen talloze Gentse sociale wijken. Kortom, een geslaagde dag die zeker nog herhaald zal worden.

Belangrijke eis van vivas: de energiekosten zouden al een stuk dalen mochten die met 6 % worden belast in plaats van 21 %, zoals dat nu het geval is maar eigenlijk bedoeld was voor luxegoederen. Voor sociale huurders met een laag inkomen zou dit al heel wat schelen in de portemonnee.



Karin Wouters van woningent benadrukt de inspraak van de huurder



Hoge huurlasten vallen veel sociale huurders zwaar



Luidkeels meezingen met het woonlied

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

Wist je, zo declameert de buurvrouw, dat je was binnen op een droogrek laten drogen, gelijkstaat met enkele flessen water in de kamer te laten verdampen. En dat is niet goed, want te veel vocht in huis zorgt voor condensatie en schimmel. Dat moet je toch zo veel mogelijk vermijden, want schimmels zijn sporenplanten waar een doorsnee mens er niet te veel van kan verdragen omdat die voor ademhalingsproblemen kunnen zorgen. Vooral jonge kinderen kunnen er vaker ziek van worden. Dat ga ik mijn verhuurder vragen als hij morgen op bezoek komt om na te gaan of ik de woning wel voldoende verlucht, zucht ze, terwijl ze nog eens voorzichtig van haar allerlaatste glaasje porto nipt tijdens het wekelijkse aperitief op dinsdagochtend *Behoort een droogkast eigenlijk niet tot de minimumvereisten...?* Vraag het anders aan de huurdersbond, die kunnen je ook wel antwoorden, zoals blijkt uit onderstaande huurgevallen.

Sportieve huurder wil dito huurwoning

Ruben huurt nu al twee jaar een bescheiden villa op het Vlaamse platteland. Hij woont er heel graag, maar het is nogal ver en afgelegen. Zijn conditie is niet al te best omdat hij voor zelfs de kleinste boodschap de auto gebruikt. Bij het laatste doktersbezoek werd er hem op gewezen dat hij dringend iets aan zijn fysieke gesteldheid moet doen. Te lui om zelf naar de fitness of het zwembad te gaan, beslist hij – hij is nogal impulsief van aard – zelf een eigen fitnesszaal en zwembad neer te poten in de ruime tuin van zijn villa, *er is toch plaats genoeg*. Hij laat er geen gras over groeien, neemt een aannemer onder de arm en wat later zullen de voorbereidende graafwerken starten. Net wanneer de bulldozer de oprit van de tuin oprijdt, fietst de verhuurder toevallig voorbij. Die gelooft zijn ogen niet en vraagt Ruben vol verbijstering wat dit allemaal te betekenen heeft. De werken moeten onmiddellijk worden gestopt!

Vraag de verhuurder steeds schriftelijke toestemming als je verbeteringswerken in de woning wil uitvoeren!

Ruben had toch niet verwacht dat de verhuurder zo kwaad zou reageren. Hij vraagt zich af of er misschien iets mis zou kunnen zijn met zijn plannen. In zijn contract staat dat alle verfraaiings-, verbeterings- en veranderingswerken aan de woning enkel kunnen mits voorafgaande en schriftelijke toestemming van de verhuurder en dat ze zonder verdere vergoeding van de verhuurder blijven, onverminderd diens recht tot herstel in de oorspronkelijke staat. Op het eerste zicht lijkt de situatie duidelijk. Ruben

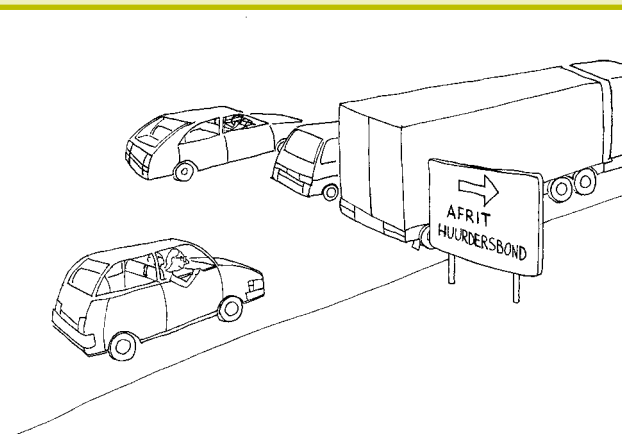
had op voorhand de schriftelijke toestemming van de verhuurder moeten vragen vooraleer met dergelijke werken te beginnen.

Normaal gezien mag de huurder de woning aanpassen aan zijn behoeften, zoals het leggen van een telefoonlijn of de aansluiting op het internet. Deze zaken kunnen altijd zonder schade worden weggenomen op het einde van de huur, want de huurder moet de woning achterlaten in dezelfde staat als waarin hij ze ontvangen heeft. Ruben zit echter met het probleem dat zijn contract stelt dat er voor elke verandering die hij in de woning wil aanbrengen, schriftelijke toestemming moet worden gevraagd, dus zeker voor een fitnesszaal en een zwembad. Men kan die zaken ook niet onderbrengen onder normale woonbehoeften. Bovendien zijn de werken zodanig ingrijpend dat ze op het einde van de huur niet kunnen worden weggenomen zonder schade aan te richten. Ruben besluit dan maar af te zien van de werken.

Televisiekijken is geen overbodige luxe

Lies is net verhuisd. Haar nieuwe huis bevindt zich op het einde van de achtertuin van de verhuurder, op ruime afstand van de straat. Dat is niet erg want ze is een rustig meisje dat het niet moet hebben van te veel voorbijrazende auto's langsheen haar voordeur. Nadat ze al haar creativiteit in het inrichten van het interieur heeft gestoken, is ze klaar voor een internetaansluiting. Haar woning beschikt echter nog niet over de nodige voorzieningen. Eerst moet de hele oprit open om in een sleuf van bijna honderd meter de nodige kabels te leggen, een grap van ettelijke honderden euro's. En dat is nog niet alles: ook blijkt dat haar tv-kabel gewoon wordt afgetapt van de verhuurder en dat ze illegaal televisie kijkt. Daar wist ze helemaal niets van! En toeval of niet, 's anderendaags spreekt de verhuurder haar aan om de helft van zijn kabelabonnement te betalen. Dat is natuurlijk gemakkelijk, want zo betaalt zij de helft van zijn factuur. Gelukkig hoeft ze er niet op in te gaan: de verhuurder mag immers geen winst mag maken op de kosten die hij aan de huurder doorrekent. Als Lies nu de helft van de factuur betaalt, heeft hij zelf ook de helft goedkope tv gekeken en maakt hij in principe winst op de kosten die hij haar doorrekent. Een ander principe is dat fraude alles verbreekt. De verhuurder kan zich dus niet verrijken door fraude, waar het illegaal aftappen van tv toch op neerkomt.

Allemaal goed en wel, maar dat zorgt er wel voor dat ze momenteel niet naar haar favoriete series kan kijken, want ze is een plichtsbewust meisje en heeft te veel schrik om illegaal tv te kijken. Ze wou haar toestel zelfs



Je was binnen laten drogen, niet zonder gevaar.



al naar het containerpark brengen, uit angst om voor zwartkijken te worden beboet. Hoewel hiervoor door sommigen wordt gepleit, beschouwen de woninghuurwet noch de Vlaamse Wooncode internet en tv als elementaire vereisten. Maar in haar huurcontract lezen we wel dat het abonnement voor de televisie voor de huurder is en dat de kabel met de verhuurder moet worden verrekend. Ze mocht er dus van uit gaan dat de woning over een (legale) aansluiting beschikte. Anders had ze wellicht het contract niet ondertekend en verder naar een andere woning gezocht, vertelt ze er ons nog bij, want ze kan haar dagelijks televisie-uurtje voor het slapengaan niet missen. Omdat uit haar contract kan worden afgeleid dat er wel televisieaansluiting was, kan ze die alsnog van de verhuurder eisen. Het maakt ook niet uit hoe duur dat voor hem moet zijn. Desnoods installeert hij een schotelantenne.

Rommel achterlaten in de woning: een dure grap?

Tom is onlangs verhuisd en door omstandigheden gebeurde dat meer hals over kop dan deftig georganiseerd. Niet alles was tot in de puntjes gepoetst en opgeblonken en hier en daar werden rommel en andere spullen achtergelaten. De verhuurder, hiermee niet opgezet, zei dat hij hiervoor Tom zijn waarborg zou aanwenden. En onlangs bezorgde hij onze huurder inderdaad een offerte van 700 euro van een kuisfirma. Nu beseft Tom wel dat hij een fout heeft begaan maar 700 euro lijkt hem toch aan de dure kant, op het randje van het overdrevene. Hij verdenkt er de verhuurder zelfs van dat die zelf alles zal opkuisen en die 700 euro gewoon in zijn zak zal steken. Kan dat zomaar?

De huurwet kent een principe dat als er bewezen of erkende huurschade is, de huurder hiervoor moet betalen. Maar het is net zoals bij een auto-ongeval. Als je in je gelijk bent of wordt gesteld, ontvang je geld van de verzekering van de tegenpartij wiens schuld het was maar ben je niet verplicht om met dat geld je auto daadwerkelijk te laten herstellen. Als er bijvoorbeeld enkel een deuk in de carrosserie zit en je kunt daarmee

leven, kan je met dat geld evengoed een mooie reis maken. Dus als er huurschade is, moet de huurder hiervoor betalen en is de verhuurder niet verplicht om met dat bedrag de schade daadwerkelijk te herstellen. Het kan natuurlijk in zijn belang zijn dit wel te doen als hij de woning opnieuw snel wil huren. De verhuurder heeft dus recht op een schadevergoeding. Maar hij weet niet meteen welk bedrag hij de huurder hiervoor moet of kan aanrekenen en of hij dan lukraak om het even wat mag vragen. De verhuurder van Tom heeft dus een kuisfirma een offerte laten opmaken. Je zou dus kunnen zeggen dat hij als voorzichtige verhuurder te goeder trouw handelt en het bedrag dat hij van de waarborg wil afhouden, baseert op de offerte van een professionele firma.

Maar we weten natuurlijk niet hoeveel offertes de verhuurder op zak heeft en evenmin of hij de huurder niet enkel de duurste heeft bezorgd. Hij zou niet de eerste verhuurder zijn die een buitenkansje ruikt en de goedgegelovige huurder de duurste tarieven aanrekent. Hoe moet Tom dit dan aanpakken? Ofwel kan hij nog tot in het kleinste detail beschrijven hoe hij de woning heeft achtergelaten en vraagt hij op basis hiervan zelf een offerte op bij een andere firma. Als die dan merkkelijk goedkoper is, kan de offerte van de verhuurder toch in twijfel worden getrokken. Wellicht heeft de firma van de verhuurder notities genomen om zo later de offerte op te maken. Tom kan de verhuurder dan voorstellen om een andere firma op basis van die notities een offerte te laten opmaken. Als die dan opnieuw stukken goedkoper blijkt, is het duidelijk dat de verhuurder voor de duurste weg heeft gekozen en dat hij dan toch niet zo te goeder trouw heeft gehandeld.

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. Als je eens niet weet wat te doen op een nog donkere prille lenteavond, neem dan dit boek ter hand. De tijd zal voorbij vliegen! 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)

De opzeggingstermijn van een mondeling huurcontract voor de huurder

Te klein, te groot, veel te duur of verdacht veel te goedkoop, te vochtig, te koud en te klam aanvoelend, te ver van of net veel te dicht bij de winkels, te weinig naar je smaak, *misschien wel te kieskeurig...* In elk geval verloopt de zoektocht naar een nieuwe woning of appartement minder vlot dan aanvankelijk verwacht. Gelukkig loont geduld en vind je uiteindelijk het appartement van je dromen. Je geluk kan zelfs niet meer stuk als blijkt dat de verhuurder je spontaan een huurcontract van negen jaar aanbiedt. Dat geeft de huurder toch een relatief grote woonzekerheid. Nu begint het grote werk: een kleurig behangpapier kiezen, naar de rommelmarkt om dat unieke salontafeltje op de kop te tikken, je wilt alles zo mooi mogelijk inrichten. Maar het leven verloopt niet altijd volgens plan. Na een half jaar biedt je werkgever je een driedubbel betaalde topjob aan die je onmogelijk kunt weigeren maar waarvoor je wel naar de andere kant van het land moet of leer je iemand kennen bij wie je zo snel mogelijk wil intrekken maar die vier provincies verder woont. Kortom, je moet nu meteen verhuizen. Maar kan je het huurcontract dan snel en goedkoop opzeggen? Want de negen jaar zijn amper begonnen...

Regering wil in 2007 meer impact op de private huurmarkt

We keren enkele jaren terug in de tijd. Toenmalige regering Verhofstadt II zoekt een manier om de huurder beter te beschermen, zeker als het op betaalbaarheid aankomt. Want telkens er een nieuw contract met een nieuwe huurder wordt gesloten, vragen veel verhuurders een hogere huurprijs. Maar om dat tegen te kunnen gaan, moet je wel weten wat de vorige huurprijs was. Als je beleidsmatig wil tussenkomen in de private huurmarkt, moet je weten waar de slechte en goede woningen zich bevinden en wat de huurprijs ervan is. Maar de prijs per individuele huurwoning wordt nergens centraal bijgehouden. De regering wil een databank op poten zetten waarin je gemakkelijk de huurprijs per buurt en per soort woning kunt terugvinden. Na enkele probeersels komen de registratiekantoren in het vizier. Het was immers ook al vóór 2007 verplicht dat het huurcontract werd geregistreerd. Het betreft hier een fiscale verplichting: elke onderhandse akte, en dat is een schriftelijk huurcontract ook, moet worden geregistreerd. Maar zoals het nogal eens vaak gaat in ons land als het op belastingen

aankomt, werden vele contracten niet geregistreerd. Er was geen sanctie aan verbonden en het werd ook niet gecontroleerd. In de contractuele relatie tussen huurder en verhuurder speelde het ook geen enkele rol of het contract al dan niet was geregistreerd. Registratie was enkel belangrijk als de woning te koop stond. Door de registratie krijgt het contract een vaste dagtekening. Dat betekent dat het tegenstelbaar is aan derden, dat met andere woorden iedereen het moet respecteren: ook de mogelijke koper. Met een geregistreerd contract is de huurder beter beschermd tegenover de koper.

Verhuurder moet registreren

Men moest dus een manier vinden om zo veel mogelijk contracten te laten registreren zonder massaal veel belastingcontroleurs te moeten inzetten. Daarom wordt in de loop van 2006 en 2007 de woninghuurwet op een paar punten grondig gewijzigd. Sinds 1 juli 2007 moet de verhuurder het woninghuurcontract laten registreren, ongeacht wat het hier zelf over zegt. En om de verhuurder aan te sporen dat ook daadwerkelijk te doen, verbond de regering een op het eerste zicht nogal strenge sanctie aan het niet geregistreerd contract. Gaat het om een negenjarig schriftelijk contract dat niet is geregistreerd en al minstens twee maanden ondertekend is, dan kan de huurder dat opzeggen zonder opzeggingstermijn van drie maanden en zonder schadevergoeding als dat in de eerste driejarige periode gebeurt. Is het op de datum van de opzegging wel geregistreerd, dan moet hij een opzeggingstermijn van drie maanden respecteren en heeft de verhuurder recht op een bijkomende schadevergoeding van drie, twee of één maand huur als de opzegging in het eerste, tweede of derde jaar eindigt. Maar als dat contract niet is geregistreerd, heeft de verhuurder hier geen recht op. De huurder kan bij wijze van spreken het contract met een termijn van twee weken opzeggen. Hij moet de verhuurder dan ook geen schadevergoeding in de eerste driejarige periode.

In de eerste helft van 2007 voorzag de regering een regularisatieperiode, een soort van overgangperiode, waarin de verhuurders toen al lopende contracten gratis konden laten registreren. Het is daarom niet zo verwonderlijk dat de meesten onder hen dat



massaal hebben gedaan. Om te vermijden dat de huurder zomaar kan opzeggen, worden ook nieuwe contracten nu veel meer dan vroeger geregistreerd. Het is de verhuurder ook gemakkelijker gemaakt, hij hoeft zelfs niet langer persoonlijk naar het registratiekantoor te gaan. Men kan het contract elektronisch via het internet laten registreren. Je kunt het contract mailen, faxen of per gewone brief naar het registratiekantoor versturen, waar het dan wordt geregistreerd. Over de chaos bij vele registratiekantoren die toen overrompeld werden met nog niet geregistreerde huurcontracten waardoor nu nog steeds huurders niet met volledige zekerheid kunnen worden geïnformeerd of hun contract nu wel of niet is geregistreerd omdat het niet meteen terug te vinden is in de databank van het registratiekantoor, hebben we vroeger al uitvoerig geschreven en zal dat in de toekomst wellicht ook nog nodig zijn...

Opzegging van een mondeling huurcontract

Aangezien het gaat om een onderhandse akte dat moet worden geregistreerd, gingen de specialisten in hun gespecialiseerde boeken en vakbladen er wel steeds vanuit dat het om een schriftelijk huurcontract moest gaan. Mondelinge huurovereenkomsten zijn geen onderhandse akten, kunnen dan ook niet worden geregistreerd en waren niet aan deze speciale opzeggingsregeling van de huurder onderworpen. Mondelinge contracten krijgen automatisch een duur van negen jaar: als de huurder dat bijvoorbeeld in het eerste jaar wil opzeggen, dan moet dit met een opzeggingstermijn van drie maanden en een schadevergoeding van drie maanden huishuur.

Het Grondwettelijk Hof is een van de hoogste rechtbanken van het land en gaat onder meer na of nieuwe wetten niet strijdig zijn met het gelijkheidsbeginsel van de Belgische Grondwet: of ze met andere woorden sommige mensen niet benadelen of ongelijk behandelen. Daarnaast beantwoordt het ook vragen van de lagere rechtbanken (zoals het vredegerecht) of een bestaande wet al dan niet strijdig is met datzelfde gelijkheidsbeginsel. Op 1 december 2011 heeft dat Grondwettelijk Hof gesteld dat deze speciale opzeggingsregeling wel degelijk ook geldt voor mondelinge huurovereenkomsten. De vrederechter van Veurne-Nieuwpoort moest zich buigen over een opzegging van de huurder in het derde jaar van een mondeling contract. De verhuurder eist een opzeggingstermijn van drie maanden en een vergoeding van een maand huur. Daarom vroeg de vrederechter aan het Grondwettelijk Hof of huurders met een mondeling contract niet worden benadeeld tegenover huurders met een schriftelijk contract van negen jaar. In tegenstelling tot huurders met een schriftelijk contract dat door de verhuurder niet is geregistreerd, zouden huurders met een mondeling huurcontract dat nooit zonder opzeggingstermijn en schadevergoeding kunnen opzeggen. Is dat met andere woorden geen verschil in behandeling, strijdig met het gelijkheidsbeginsel? Het Hof beaamt dat dit inderdaad een niet geoorloofd verschil in behandeling is: ook huurders met een mondeling contract moeten gebruik kunnen maken van deze speciale opzeggingsregeling.

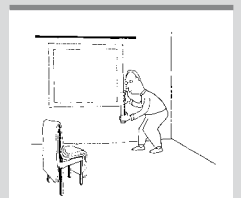
Verplichte schriftelijke huurovereenkomst

Het Grondwettelijk Hof geeft ook nog een bijkomende argumentatie aan die het uit de woninghuurwet zelf haalt. Sinds 2007 is het verplicht een schriftelijk contract te sluiten voor een woning die de huurder tot zijn hoofdverblijfplaats bestemt. Zowel huurder als verhuurder kunnen de omzetting van een mondeling naar een schriftelijk contract eisen. Deze nieuwe regeling geldt zowel voor nieuwe als voor toen lopende mondelinge contracten. De partij die om deze omzetting vraagt, kan van de andere partij eisen om het mondelinge contract binnen de acht dagen aan dezelfde voorwaarden in een schriftelijk exemplaar te gieten. Blijft die andere partij stilzitten, dan kan de vragende partij naar de rechter stappen. Die nodigt de partijen uit om uit te vissen wat mondeling werd overeengekomen. Het vonnis van de rechter krijgt de waarde van een schriftelijk contract. Volgens het Hof had de verhuurder de huurder hier moeten vragen om de mondelinge overeenkomst om te zetten in een schriftelijk contract. Eens dat is gebeurd, kan of moet hij het laten registreren. Hij had deze situatie dus zelf kunnen rechtzetten door in eerste instantie de omzetting van het mondelinge contract in een schriftelijk exemplaar te eisen, en in tweede instantie dat dan binnen de twee maanden na ondertekening te laten registreren. Op die manier had hij kunnen vermijden dat de huurder het zonder opzeggingstermijn en zonder vergoeding kon opzeggen.

Nog belangrijk om weten is dat deze speciale opzeggingsregeling voor de huurder enkel geldt voor negenjarige contracten. Beschik je over een kortlopend contract (van maximum drie jaar), dan speelt het geen rol of het al dan niet is geregistreerd. De huurder kan geen gebruik maken van de verkorte opzeggingstermijn.

Adreswijziging

Ofschoon de huurder in sommige gevallen het huurcontract met een opzeggingstermijn van twee weken kan beëindigen, plan je verhuizen best al enkele maanden vooraf: nagaan wie allemaal moet worden verwittigd, eventueel verhuisverlof nemen op het werk, vrienden en verhuwagewagen of een verhuisfirma inschakelen, op zoek naar een nieuwe school als je met je kinderen naar een totaal andere buurt of gemeente gaat, nagaan of de gordijnen ook in je nieuwe huis passen, een nieuwe tandarts regelen, kortom, te veel om op te noemen. Daarenboven moet ook het Huurdersblad je nieuwe woning nog zien te bereiken. Als je verhuist, geef je nieuwe adres dan niet door aan het Huurdersblad maar aan je huurdersbond want daar worden je gegevens bijgehouden. Vermeld je lidnummer, je naam, je oude en je nieuwe adres.



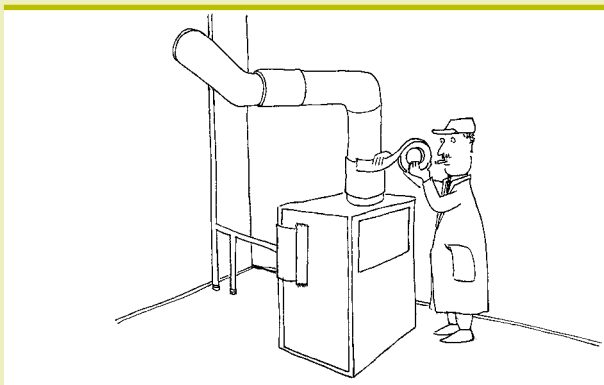
Het onderhoud van de centrale verwarming

Je kreeg het bevestigd door het verpleegkundig personeel van het ziekenhuis waar je opgenomen lag. Als bevrozing onbehandeld blijft, wordt de huid na een paar uur langzaam donker en ziet ze er los en gevild uit zoals bij verbranding. Wanneer een lichaamsdeel bevroest, doet dit eerst heel erg zeer, wordt de huid wit en krijg je een brandend of prikkend gevoel. Blijf je blootgesteld aan koude, dan wordt dat gevoelloos. Als aan het weefsel, met name zenuwen en bloedvaten, hierdoor ernstige schade is toegebracht, kan dat afsterven en is amputatie nodig... Hoewel het al van vorige winter dateert, word je er soms nog gillend en badend in het zweet van wakker. 's Avonds vroor het dat het kraakte en net dan begaf de verwarming het en moest je je een hele periode behelpen met muts, sjaal en dekens. Toen kon je alleen maar dromen van een comfortabel warm huis, zonder al te hoge stookkosten en een verwarmingsinstallatie die je gezondheid of veiligheid niet in het gedrang brengt.

Om te vermijden dat de verwarming plotseling zou uitvallen, is het belangrijk dat ze regelmatig wordt onderhouden en gecontroleerd. Maar wie moet hiervoor zorgen? Wat leert de huurwet ons? De huurder moet de woning onderhouden als een goede huisvader: dat is ze onderhouden, verluchten, verwarmen... alsof het om je eigen woning ging. Ook moet je de verhuurder op de hoogte brengen van dringende herstellingswerken die niet kunnen wachten tot het einde van het contract omdat er anders meerschade zou ontstaan mocht hij de kans niet krijgen de gebreken meteen te herstellen. Dat heet de meldingsplicht van de huurder. Je mag de woning en haar toebehoren dus niet laten verkommen. Op het einde van het contract moet je ze immers in dezelfde staat teruggeven als waarin je haar bij de aanvang hebt ontvangen, behalve wat stuk is gegaan door normale ouderdom of slijtage.

Onderhoudsplicht voor de huurder door een erkend technicus

Om ervoor te zorgen dat de centrale verwarmingsinstallatie zo lang mogelijk goed en zuinig blijft werken, moet de gebruiker ze



regelmatig laten nakijken en onderhouden. Dat is voor de huurder. Oude toestellen hebben een grondiger keuring nodig: dat is een taak voor de verhuurder. Sinds 1 juni 2007 wordt dit geregeld in het besluit van de Vlaamse regering 'voor de verwarming van gebouwen of voor de aanmaak van warm verbruikswater'. Dat besluit is de omzetting van een Europese richtlijn over milieuhygiëne en luchtvervuiling. Het regelt het onderhoud van centrale stooktoestellen met een vermogen groter dan 20 kw (nagenoeg elk toestel heeft een vermogen groter dan 20 kw) en geeft aan welke elementen moeten worden onderhouden en gecontroleerd. Er wordt een onderscheid gemaakt tussen toestellen met vloeibare (aard- of stookolie), gasvormige (aardgas) en vaste brandstof (allesbrander, hout, kolen en pellets). Het onderhoud moet door een erkend technicus gebeuren, volgens de regels van goed vakmanschap en rekening houdende met de onderhoudsinstructies van de fabrikant.

cv-ketels met vaste of vloeibare brandstof moet je als huurder jaarlijks laten onderhouden; installaties op gas om de twee jaar.

Wanneer moet dat onderhoud worden gedaan? Een centrale verwarmingsketel met vloeibare of vaste brandstof moet jaarlijks worden onderhouden. Voor een ketel op aardgas is een onderhoud slechts om de twee jaar verplicht. Heel wat huurcontracten stellen echter nog dat de huurder ook de installatie op gas jaarlijks moet laten onderhouden. Wat primeert dan: het contract of de bepalingen van dat Vlaamse besluit? Met een regelmatig nazicht vermijdt men zware herstellingskosten en zorgt men voor een maximale levensduur van de installatie. Hiervoor is een tweejaarlijks onderhoud voor cv-installaties op gas voldoende. Het valt dus moeilijk in te zien waarin de schade zou bestaan als de huurder ze niet jaarlijks laat onderhouden zoals in het contract opgelegd maar tweejaarlijks volgens de wettelijke voorschriften. Indien het huurcontract strengere onderhoudsregels oplegt die niet kunnen worden gestaafd door de onderrichtingen van de installateur, gelden de wettelijke bepalingen, die trouwens van openbare orde zijn. Hiermee strijdige contractuele bepalingen zijn nietig. Maar soms legt de fabrikant zelf strengere normen bij de onderhoudsinstructies op. Wat dan? Dat kan belangrijk zijn voor de garantie die de fabrikant op het toestel biedt. Als je vijf jaar garantie krijgt op voorwaarde dat je het jaarlijks laat onderhouden, en dat wordt maar om de twee jaar gedaan en er loopt

iets fout, dan loopt de verhuurder het risico de waarborg op het toestel te mislopen. Vandaar dat het toch aangeraden is om de instructies van de fabrikant te volgen, ook al kunnen die strenger zijn dan het wettelijke tweejaarlijkse onderhoud voor installaties op gasvormige brandstof.

Het onderhoud moet door een erkend technicus worden gedaan. Maar wie of wat is dan een erkend technicus? Er bestaat een lijst van erkende technici: op www.lne.be/campagnes/centrale-verwarming.be, waar je iemand uit je buurt vindt. Na de controle bezorgt de technicus je een onderhouds- en verbrandingsattest met een overzicht van eventueel vastgestelde problemen en gebreken. Dat attest is het bewijs dat de huurder het wettelijk verplichte onderhoud heeft laten uitvoeren. Bovendien kan je nu gemakkelijk zien wanneer de installatie toe is aan een volgende controle. Als het onderhoudsattest gebreken vermeldt, moet je dat aan de verhuurder melden. Desnoods stuur je hem een aangezekende brief met een fotokopie van het attest met de gebreken erop. Je bent ten andere ook verplicht om telkens de laatste twee onderhoudsattesten bij te houden.

Keuring door de verhuurder

Onder meer om na te gaan of ze milieuvriendelijk en veilig werken en of er geen gezondheidsrisico's zijn, moeten nieuwe toestellen worden gekeurd voor ze in gebruik worden genomen. Een dergelijke keuring vóór de eerste ingebruikname is een wettelijke verplichting voor de eigenaar, die hiervoor ook een beroep moet doen op een erkende onderhoudstechnicus. Na de controle ontvangt de eigenaar een keuringsrapport dat aangeeft of de ketel in gebruik mag worden genomen. De huurder die hier dan de nieuwe gebruiker is van het nieuwe toestel, heeft het recht om alle bestaande attesten op te vragen. Bij een nieuwe installatie hoort dus een keuringsattest.

Hoe ouder de verwarmingsketel, hoe lager het rendement en hoe energieverblindender: niet alleen slecht voor het milieu maar ook voor je portemonnee. Vandaar dat de verhuurder sinds 1 januari 2007 een verwarmingsaudit moet laten uitvoeren voor installaties die ouder dan 15 jaar zijn. Die audit (beoordeling, doorlichting, controle...) moet ten laatste gebeuren binnen de twee jaar nadat het toestel zijn 15de verjaardag heeft gevierd. Het rendement wordt vastgelegd en de verhuurder krijgt aanbevelingen voor herstel en verbetering van het rendement. De huurder heeft het recht om een fotokopie van de audit op te vragen. Als je weet dat de verwarmingsinstallatie in je woning de 15 nadert, kan je de verhuurder erop wijzen dat hij binnenkort die audit zal moeten laten uitvoeren. Is de installatie ouder dan 15, dan kan je de verhuurder hier ook op aanspreken en een kopie van die audit opvragen. Zo weet je of je al dan niet over een zuinige installatie beschikt.

Minimumnormen over verwarming in de Vlaamse Wooncode

Naast een goed onderhouden en efficiënt werkende verwarmingsketel kan je zelf, zonder in te moeten boeten op comfort, heel wat

onderhoud centrale verwarming



op de verwarming besparen door die een graadje lager te zetten. Een te hoge temperatuur in huis is trouwens ook niet goed. Kies daarom voor een temperatuur aangepast aan de bestemming van de kamer. Warmer dan 21 graden hoeft het in de woonkamer of de kinderkamer wanneer daar huiswerk wordt gemaakt, zeker niet te zijn. In de keuken moet het zelfs niet warmer dan 18 °C zijn, in de slaapkamer is 16 °C ruim voldoende. Tijdens het gebruik ervan mag het in de badkamer tot 23 °C worden. Draai de kamerthermostaat een uurtje voor het slapengaan of als je niet thuis bent, omlaag naar 15 °C. Zo bespaar je ook op je verbruik.

Probleem is dat veel huurwoningen amper geïsoleerd zijn en het vrijwel onmogelijk is om de badkamer – als er al een is – te verwarmen tot 23 °C. Sinds kort zijn er in de Vlaamse Wooncode wel nieuwe verwarmingsnormen opgenomen. Zo moet elke huurwoning voortaan beschikken over voldoende veilige verwarmingsmiddelen om de kamers met een woonfunctie tegen een redelijke energiekost tot een normale temperatuur te kunnen verwarmen, of moet je die op een veilige manier kunnen aansluiten. Ook moet je ze kunnen laten afkoelen tegen een redelijke energiekost. Bovendien moet de woning voldoende geïsoleerd en winddicht zijn: geen spleten, kieren of glasbreuk die voor lekken in de bouwschil zorgen. Als die zaken in de woning ontbreken, komen ze in aanmerking voor strafpunten. Vanaf 15 strafpunten kan de woning ongeschikt worden verklaard. Die nieuwe maatregelen moeten ertoe leiden dat de energiefactuur van de huurder naar beneden gaat terwijl hij zich toch nog comfortabel kan verwarmen. Ook het milieu vaart er wel bij, want minder stoken betekent onder meer minder fijn stof in de lucht en een kleiner broeikas effect. Zonder broeikasgassen zou de temperatuur op onze planeet tot -18 °C kunnen gaan, nu is dat 15 °C. Dat fenomeen is genoemd naar de broeikas waar een glazen overkapping de uitstraling van warmte tegenhoudt. Zonder zou de aarde onleefbaar zijn. Maar een te hoog broeikas effect kan de temperatuur te sterk doen stijgen, met alle nadelige gevolgen vandien: de opwarming van de aarde. Fijn stof verstoort het broze evenwicht tussen de natuurfenomenen die onze huidige temperatuur regelen. Bovendien is het slecht voor de mens: een te lange blootstelling aan fijn stof leidt tot meer ziektes. Zo belemmert het de ontwikkeling van de longen bij kinderen. Volgens een Europese richtlijn mag niet meer dan 35 dagen per jaar meer dan 50 microgram (µg, dat is een miljoenste van een gram) per kubieke meter fijn stof worden opgemeten. In 2011 werd deze limiet ruimschoots overschreden. En dit jaar gebeurde dit al de eerste keer op 15 januari.

De huursubsidie, maandelijkse tussenkomst in de huurprijs

Je hele leven lang al heb je het tegen het einde van de maand moeilijk om de eindjes aan elkaar te knopen en is het vaak kiezen welke dringende betaling, factuur of zelfs doktersbezoek je noodgedwongen naar de volgende maand uitstelt. De huisbaas heeft je al dikwijls aangesproken dat je de huur vergeten betalen bent of dat je hiermee te laat was... Maar ofschoon het vaak binnenregent in de slaapkamer van je jongste, de elektriciteitsleidingen soms gevaarlijk knetteren en een van de muren in de keuken heel erg vochtig staat, wil je weer nog maar eens verhuizen toch vermijden want dat kost ook geld en de prijzen van de huurwoningen binnen je budget zijn de laatste jaren spectaculair gestegen zodat iets beter en goedkoper vinden ook geen evidentie is. Je enige hoop is een sociale woning, maar daarvoor moet je eerst enkele jaren op de wachtlijst vertoeven. En ondertussen blijf je maar te veel betalen voor je te slechte huurwoning...

De laatste jaren bleven de huurprijzen maar stijgen tot een niveau dat de situatie echt problematisch is geworden. Vandaag houdt één derde van de huurders (dat zijn meer dan 127.000 gezinnen) na de betaling van de huur niet genoeg over om nog deftig te kunnen (over)leven. En dan hebben wij het niet over de huurder die liever een flatscreen televisie koopt dan de huishuur te betalen waar het Algemeen Eigenaarssyndicaat traditiegetrouw mee uitpakt om de huurder te beschuldigen van achterstallige huurgelden, maar wel over de vele huurders die moeten kiezen welke basislevens aankopen (huur, eten, gezondheid of school van de kinderen) ze moeten vooruitschuiven. Op een totaal van 460.000 huurgezinnen is dat betaalbaarheidsprobleem niet langer een marginaal fenomeen. Maar soms steekt de Vlaamse overheid een handje toe. Als de huurprijs een onoverkomelijk obstakel vormt om tegen het einde van de maand rond te komen, dan kan de huursubsidie misschien soelaas



brengen. De overheid schiet dan elke maand een stukje bij in de betaling van de huurprijs. De huursubsidie is eigenlijk een verhuissubsidie. Je kunt die enkel aanvragen als je van een slechte naar een kwalitatief goede huurwoning verhuist of als je dakloos bent en een woning hebt gevonden. Maar er zijn ook nog andere voorwaarden.

Grenzen aan de hoogte van je inkomen

Om in aanmerking te komen voor de huursubsidie, mag je niet te veel verdienen: er zijn grenzen aan je inkomen. Het gaat om het netto belastbaar inkomen van jezelf en inwonende gezinsleden van drie jaar terug. Vraag je de huursubsidie dit jaar aan (in 2012), dan moet je je belastingsfiche van je inkomen van 2009, aanslagjaar 2010 boven halen. Dat inkomen mag niet meer bedragen dan 16.320 euro. Per persoon ten laste wordt dit opgetrokken met 1.460 euro. Je kunt maximum vier personen ten laste inbrengen, je inkomen kan tot maximum 5.840 euro worden verhoogd. Een persoon ten laste is elk inwonend kind dat op het moment van de aanvraag jonger dan 18 is of voor wie je nog kinderbijslag ontvangt. Ook de huurder of inwonend gezinslid erkend als gehandicapt, telt mee als persoon ten laste. Een inwonend minderjarig kind met handicap wordt dus meegeteld als twee personen ten laste. Ook kinderen in co-ouderschap of bezoekrecht kunnen – mits voorlegging van de nodige bewijzen – meegeteld worden als persoon ten laste. Tot slot mag je, of inwonende gezinsleden, van nu tot drie jaar voor het moment van de aanvraag, hier of in het buitenland geen eigen woning of bouwgrond hebben.

De woning die je verlaat, is niet geschikt, de nieuwe wel

De huursubsidie is een verhuissubsidie. Ze geldt niet voor de woning die je al jaren huurt en waar je ook van plan bent te blijven. Je hebt dus enkel recht op de huursubsidie als je verhuist van een slechte naar een goede woning. De woning die je verlaat, die trouwens in Vlaanderen moet liggen, moet gebreken vertonen. Op het moment dat je ze nog bewoont, moet de burgemeester ze overbewoond, onbewoonbaar of ongeschikt met minstens 50 strafpunten verklaard hebben. Als je ondertussen al verhuist bent, moet het advies van de gewestelijke ambtenaar waarop de burgemeester zich baseert, uit die periode dateren. De burgemeester kan inderdaad een huurwoning ook enkel ongeschikt (en niet onbewoonbaar) verklaren, maar dat op zich is onvoldoende voor de huursubsidie. Vooraleer de woning ongeschikt wordt verklaard, komt een ambtenaar van het Vlaamse gewest je woning controleren en aan de hand van een technische fiche strafpunten geven. Hoe erbarmelijker de kwaliteit, hoe meer strafpunten. Er bestaan vier categorieën van strafpunten (goed voor elk 1, 3, 9 of 15 strafpunten), afhankelijk van de ernst van de gebreken. Voor de huursubsidie moet je woning minstens 50 strafpunten met op zijn minst twee gebreken van categorie III (goed voor elk 9 strafpunten)

de huursubsidie als je naar aangepaste woning verhuist



op het technisch verslag hebben gekregen indien ze enkel ongeschikt en niet onbewoonbaar is verklaard.

Of je gaat weg uit een woning die te klein was en die je minstens een heel jaar hebt bewoond. Alle medebewoners moeten dan naar de nieuwe woning. Of je verlaat een onroerend goed dat niet hoofdzakelijk voor wonen bestemd was (loods, kelder, garage of schuur) en waarvoor de Vlaamse Wooninspectie een proces-verbaal heeft opgesteld dat er een gezondheids- of veiligheidsrisico was. Of je verlaat een camping waar je sinds 1 januari 2001 je hoofdverblijfplaats had. Ook als je woning niet is aangepast aan leeftijd (minstens 65 jaar) of fysieke mogelijkheden van jou of een gezinslid (handicap), kan je de huursubsidie aanvragen als je verhuist naar een huurwoning die hiervoor wel is aangepast. Zo moeten bijvoorbeeld alle woonvertrekken zonder niveauverschillen vrij toegankelijk zijn. Voor rolstoelgebruikers moet er voldoende circulatieruimte in en tussen de verschillende lokalen zijn. Bovendien moet ze gelegen zijn in de buurt waar de basisvoorzieningen op wandelafstand liggen.

Tot slot moet je verhuizen naar een woning die wel voldoet aan de elementaire kwaliteitsnormen en die niet door de brandweer brandonveilig werd verklaard. Er geldt ook een maximum huurprijs: die mag niet meer bedragen dan 550 euro in de maand, vermeerderd met 7 % (38,5 euro) per persoon ten laste (tot maximum 28 %). Als je de huursubsidie aanvraagt, moet men zowel de oude als nieuwe woning controleren. Wacht er dus niet te lang mee. Want als je al verhuisd bent en men kan je oude woning niet meer binnen, riskeer je de huursubsidie te mislopen, tenzij de nieuwe bewoners jou en de controleur toch nog binnenlaten. Maar dat moet je dan zelf wel zien te regelen. Binnen uiterlijk negen maanden na je aanvraag moet je de nieuwe woning beginnen huren.

De huursubsidie zelf: hoeveel en waar aanvragen?

Wat betekent dit dan allemaal voor je portemonnee? De eerste twee jaar ontvang je 106,5 euro per maand, dan 85,2 euro voor de volgende twee jaar en 63,9 euro voor de derde tweeejarige periode. Deze bedragen worden met de helft verhoogd (tot 159,75 en 127,8 en 95,85 euro) als je inkomen niet hoger is dan 13.910 euro en verdubbeld (tot 213, 170,4 en 127,8 euro) als dat lager is dan 10.100 euro. Van het zevende tot en met het negende jaar bedraagt de huursubsidie 63,9 euro per maand als je inkomen niet hoger is dan de inschrijvingsgrens (16.320 euro) of 383,4 euro per jaar (de helft) als het ondertussen boven die grens is gestegen. De huursubsidie wordt voor maximum negen jaar uitgekeerd en neemt telkens in hoogte af. Langer is niet mogelijk. Kortere wel, tot maximum twee jaar, als je inkomen van het jaar voor de aanvraagdatum meer bedraagt dan 16.320 euro. Maar voor een huurder die op het moment van de aanvraag minstens 65 jaar is of erkend als persoon met een handicap, blijft het uitgekeerde bedrag over de loop der jaren gelijk en ontvang je de subsidie zolang je een conforme woning huurt.

Om ze aan te vragen, moet je eerst de nodige attesten en andere administratieve documenten verzamelen. In de meeste gemeenten kan je hiervoor terecht in de woon- of huisvestingsdienst waar men je verder op weg zal helpen. In de grotere steden kan dat bij een woonwinkel of woonwijzer in de buurt. De huursubsidie moet worden aangevraagd met het formulier *Aanvraag van een huursubsidie en een installatiepremie*. Je kunt dat formulier ook van het internet plukken, op www.bouwenenwonen.be en www.premiezoeker.be. Nadat je de aanvraag hebt ingediend, wordt nagegaan of die volledig is en worden eventueel ontbrekende stukken opgevraagd. Zodra ze volledig is, zal de administratie dat aan de huurder melden. Ze heeft dan drie maanden de tijd om een beslissing te nemen. Als je binnen een termijn van drie maanden geen antwoord hebt gekregen, kan je in beroep gaan tegen het uitblijven van die beslissing. Je huurdersbond kan je hier uiteraard mee op weg helpen.

Gezinnen die al vijf jaar op de wachtlijst voor een sociale woning staan

Private huurders met een laag inkomen die al minstens vijf jaar staan ingeschreven op de wachtlijst voor een sociale woning, zullen in de loop van dit jaar, vermoedelijk in de lente, automatisch een huursubsidie krijgen. Hiervoor krijgen ze een invulformulier toegestuurd om deze maandelijkse tussenkomst in de huurprijs te ontvangen. Voorwaarde is wel dat je de huidige woning niet van familie huurt, je inkomen maximum 16.320 euro bedraagt, te vermeerderen met 1.460 euro per persoon ten laste, je zelf geen woning of bouwperceel hebt en dat je dus al vijf jaar kandidaat-huurder bent voor een sociale woning. De huurprijs van je huidige woning mag tot slot niet meer bedragen dan 550 euro, te vermeerderen met 38,5 euro per persoon ten laste (met een maximum van vier personen ten laste). In Vlabinvest of in de centrumsteden mag de huurprijs 10 % hoger liggen. De maandelijkse huursubsidie zal dan 120 euro bedragen, te vermeerderen met 20 euro per persoon ten laste.

Een appartement of huis huren of kopen, voor veel mensen is wonen in de Vlaamse rand rond Brussel een zware financiële opgave. De Vlaamse regering wil gezinnen en alleenstaanden met een klein tot middelgroot inkomen helpen een betaalbare woning te vinden opdat ze in hun buurt kunnen blijven wonen. Daartoe richtte de regering Vlabinvest op, voluit het investeringsfonds voor grond- en woonbeleid voor Vlaams-Brabant.

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'. Van een puike service gesproken!

Negen jaar vrijgemaakte energiemarkt: zegen of nachtmerrie?

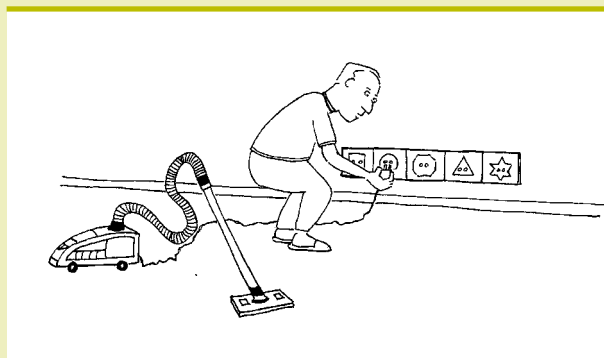
Overal stijgen de prijzen maar je inkomen, dat kan al lang niet meer volgen...
Wiens schuld is dat dan? De gestegen elektriciteits- en gasprijzen waardoor je energiefactuur bijna onbetaalbaar is geworden...

Ofschoon één van de afschuwelijkste periodes van de afgelopen eeuw, als er één les uit de Tweede Wereldoorlog te trekken viel, was het wel dat Europa niet anders kon dan zich economisch en politiek te verenigen wilde men een volgende oorlog vermijden. Een sterke economische afhankelijkheid van elkaar maakt een oorlog minder aantrekkelijk omdat, bij winst of verlies, je ook je eigen bevolking en economische markt raakt. Europa moest een grote interne markt worden met vrij verkeer van goederen en mensen. En die markt moest floreren, ten gunste van kapitaal, concurrentie en economie. De overheid had zich niet al te veel te moeien in die markt: belangrijke diensten die aanvankelijk door de overheid werden geleverd (treinverkeer, postbedeling en telefonie), werden aan private bedrijven overgelaten omdat die veel beter in staat worden geacht de wensen van de burger in te schatten. In de loop der jaren werd er steeds meer geprivatiseerd zodat de belastingbetaler ook niet meer hoeft in te staan voor een slecht functionerend of verlieslatend staatsbedrijf, nog volgens dezelfde redenering. Om dezelfde redenen moesten (staats)monopolies worden opengebroken omdat die concurrentie door particuliere bedrijven in de weg stonden. Dat heet dan de vrijmaking of liberalisering van de markt. Sinds de liberalisering van de telecommunicatiesector is mobiel bellen voor vrijwel iedereen betaalbaar geworden en telefoneren via het vaste net veel goedkoper. Sommigen hebben hun bedenkingen bij al die privatiseringen en liberaliseringën omdat dit vaak ten koste gaat van arbeidsplaatsen en kwaliteit in de dienstverlening, anderen juichen die toe omdat de consument er beter van wordt wegens de scherpere prijzen.

Ook de elektriciteits- en gasmarkt moest worden vrijgemaakt. In 1992 werden hiertoe al voorstellen gelanceerd. Toch waren er lange marathononderhandelingen nodig vooraleer men bereid was de elektriciteitsmonopolies (genre Electrabel in ons land, maar elk land had zo wel een monopoliespeler) te doorbreken en andere spelers toe te laten. Maar uiteindelijk won Europa het pleit. Concurrentie moest tot scherpere prijzen leiden waarvan in de eerste plaats vooral de grootverbruikers, zoals de chemische industrie en metaalnijverheid, moesten kunnen profiteren. Op 1 juli 2003 werd de energiemarkt ook voor de gewone consument in Vlaanderen vrijgemaakt. Sindsdien kan je vrij kiezen waar je gas en elektriciteit koopt. Maar de afgelopen drie jaar blijkt de energiefactuur



André Pictuel van de Vreg



met maar liefst 30 procent te zijn gestegen. Is die hele vrijmaking dan een maat voor niets geweest? Wij staken ons licht op bij André Pictuel, gedelegeerd bestuurder van de VREG (de Vlaamse regulator van de elektriciteits- en gasmarkt), die instaat voor een efficiënte organisatie en werking van de Vlaamse energiemarkt, de consument bijstaat om de mogelijkheden van die vrije energiemarkt te leren kennen en alle ontwikkelingen op de voet volgt.

Ook zonder de vrijmaking zou de energieprijzen even sterk gestegen zijn

Huurdersblad: Is de vrije energiemarkt nu goed of slecht voor ons geweest?

André Pictuel: Voor de vrijmaking van de markt was de situatie eenvoudig: de overheid legde de elektriciteitsprijs gewoon op. Veel keuze of ruimte voor discussie was er niet. Bedoeling van de vrijmaking was een juistere en marktcorrecte prijs. Wij hebben trouwens nooit beweerd dat de vrijmaking voor goedkopere prijzen zou zorgen, wel voor realistische marktconforme prijzen.

Huurdersblad: Frankrijk treft maatregelen om de prijsstijgingen voor de eindverbruiker te beperken. Waarom kan zo iets hier niet?

André Pictuel: Onze zuiderburen zijn geen schoolvoorbeeld van een vrijgemaakte energiemarkt: de markt is er nog grotendeels in overheidshanden en de prijs wordt er met belastinggeld kunstmatig laag gehouden. En dat geld wordt dan van elders gehaald. Maar wij hebben nog een vrij normale situatie, in andere buurlanden waar de markt ook is vrijgemaakt, zoals Nederland en ook Wallonië dat een eigen vrijmakende, betaal je meer dan bij ons.

Huurdersblad: Toch is de energiefactuur op drie jaar tijd met een derde gestegen...

André Pictuel: Dat geef ik toe, maar dat is vooral te wijten aan externe factoren waar wij geen controle over hebben. Ik heb het dan voornamelijk over de internationale context. Iedereen weet dat de olievoorraden slinken terwijl de vraag stijgt, zeker in de groeielanden. En stijgt de prijs van een vat aardolie, dan volgen later automatisch ook de prijzen van aardgas en elektriciteit. Verwacht wordt dat de prijzen zelfs nog gaan stijgen. Maar dat was niet anders geweest was de markt niet vrijgemaakt. Ook dan hadden we dezelfde stijgingen gekend.

Iedereen gratis elektriciteit

Huurdersblad: Eerder in dit nummer pleiten sociale huurders ervoor om elektriciteit met 6 % te belasten in plaats van aan de huidige voet van 21 %, wat eigenlijk voor luxegoederen is. Energie kan bezwaarlijk een luxeproduct worden genoemd maar eerder een basisrecht. Op die manier zouden de energiekosten toch een flink stuk dalen.

André Pictuel: Ik kan daar kort over zijn, zo iets wordt ons verboden door Europa. Wij mogen of kunnen zo iets niet zelf beslissen. Maar veel

sociaal dan een verlaging van de btw-voet is het systeem dat we al hebben: de gratis levering van elektriciteit. In Vlaanderen heeft elke huishoudelijke verbruiker recht op gratis elektriciteit. Hoeveel hangt af van de grootte van je gezin. Het gaat om 100 kilowattuur (kWh) per gezin en 100 kWh per gezinlid. Een tweeeouder gezin met twee kinderen heeft recht op 500 kWh gratis elektriciteit (goed voor 95,72 euro in 2011), voor een alleenstaande is dat 200 kWh (38,29 euro in 2011). Je krijgt die gratis elektriciteit automatisch toegekend en die is voor iedereen gelijk. Iemand die weinig verbruikt, heeft er dus verhoudingsgewijs gezien meer baat bij dan een veelgebruiker die vooral zou profiteren mocht de btw daadwerkelijk van 21 naar 6 % gaan.

De keerzijde van de vrije markt

Huurdersblad: De productieprijs maakt ongeveer de helft uit van de totale factuur. De rest bestaat uit distributiekosten, heffingen en taksen die ook sterk gestegen zijn. De distributie is in handen van de netbeheerders en dat zijn semi-overheidsbedrijven. Een groot deel van de stijging is dus de verantwoordelijkheid van de overheid. Is die dan zelf niet schuldig aan de dure facturen?

André Pictuel: De netbeheerder heeft ook nog andere taken dan enkel de elektriciteit tot bij je thuis te brengen. Van overheidswege voert hij sociale openbare dienstverplichtingen uit. Elektriciteit en verwarming zijn basisbehoeften. Daarom voorziet de energiewetgeving een aantal sociale maatregelen om te voorkomen dat wie betalingsproblemen heeft, zomaar wordt afgesloten van elektriciteit of aardgas. Je zou inderdaad zonder die sociale dienstverlening kunnen waardoor de kosten van de netbeheerder zouden dalen, maar dan creëer je wel een heel harde liberalisering zonder sociaal vangnet.

Huurdersblad: Toch vallen nog steeds mensen zonder elektriciteit...

André Pictuel: Ja, maar minder snel en minder qua aantal dan in andere Europese landen zonder sociaal vangnet, waar men bij betalingsproblemen meteen volledig wordt afgesloten. Dat zijn dan harde afsluitingen. In Nederland werden vorig jaar 23.000 gewone mensen afgesloten, bij ons 1.875. Dat verschil is te danken aan ons sociaal vangnet. In Vlaanderen zijn huishoudelijke afnemers beschermd. Ondervind je hier betalingsmoeilijkheden, dan stuurt de leverancier je eerst een herinnering en later een ingebrekestelling. Pas dan kan je energiecontract worden opgezegd, weliswaar met een termijn van zestig dagen om je voldoende tijd te geven een andere leverancier te vinden. Vind je er geen, dan kom je



meer en meer windmolens in Vlaanderen (foto Vreg)

werfkast elektriciteit (foto Vreg)



bij de netbeheerder terecht. Omdat het niet de bedoeling is dat je dan in je lot nestelt en lang bij die netbeheerder blijft maar toch op zoek gaat naar een andere leverancier, werd er indertijd voor gekozen om de prijzen daar iets hoger te houden dan bij de commerciële leveranciers. Het gaat hier dus niet om een 'sociaal tarief' zoals dat wel eens verkeerdelijk wordt genoemd; noem het eerder een netbeheerderstarief dat net ontradend moet werken. De echte sociale tarieven, die trouwens goedkoper zijn dan de goedkoopste prijs bij de leveranciers, zijn voorbehouden voor bepaalde bevolkingscategorieën met een zeer laag inkomen of handicap. Hoe dan ook, lukt het niet een leverancier te vinden en betaal je je schulden aan de netbeheerder niet, dan wordt er na een tijd een budgetmeter bij je thuis geïnstalleerd. Sommigen vinden dat goed omdat die hen kan helpen hun budget daadwerkelijk beter te beheren. Ook dan zit je nog steeds niet zonder stroom. Volgende stap als de problemen aanblijven is de minimumlevering van 10 ampère. En pas in een allerlaatste fase word je – na nog een grondige evaluatie – echt afgesneden. Dus ons sociale vangnet zorgt ervoor dat mensen met betalingsproblemen niet zomaar meteen volledig worden afgesloten.

Huurdersblad: Loop je dan geen risico een negatieve stempel te krijgen als je ooit klant bent geweest bij de netbeheerder, want daar komen alleen mensen met betalingsproblemen terecht?

André Pictuel: Momenteel maken we afspraken met de leveranciers om geen mensen te weigeren die gedropt werden door hun leverancier. Niet dat er officiële zwarte lijsten bestaan, maar wel kan worden afgeleid dat je ooit klant bij de netbeheerder bent geweest.

Steeds meer mensen veranderen van leverancier

Huurdersblad: In het begin van de vrijmaking kregen wij veel klachten van slachtoffers van agressieve verkopers. Je moest je deur maar openen of telefoon opnemen of je was zagezegd een contract met een andere leverancier aangegaan... En dan niet te spreken over de administratieve chaos als je het aandurfde van leverancier te veranderen: dubbele facturen, geen elektriciteit meer... Is dat nu verbeterd na bijna tien jaar?

André Pictuel: De situatie vandaag valt in niets meer te vergelijken met die van in het begin van de vrijmaking. Toen kwam dat inderdaad wel eens in het nieuws. Maar vandaag komen hierover nagenoeg geen klachten meer binnen. De wet op de bescherming van de consument is sterk verbeterd en wordt nu daadwerkelijk gecontroleerd. Als je vroeger van leverancier wilde veranderen, moest je zelf je contract opzeggen en

groene stroom zal alleen maar belangrijker worden (foto Vreg)



was het inderdaad mogelijk dat er soms eens iets fout liep. Nu neemt je nieuwe leverancier alle werk op zich en zal die je huidige contract ook opzeggen. Dat is toch een verdienste van ons.

Huurdersblad: Laten we nog eens terugkeren naar de bedoeling van de vrijmaking van de markt. Veranderen vandaag de dag meer mensen van leverancier?

André Pictoel: Onze vrije markt is nog niet perfect want kent slechts enkele zeer grote spelers en vele kleintjes, maar we gaan de goede rich-

ting uit. Mensen gaan inderdaad op zoek. Als een grote speler ziet dat hij voortdurend klanten verliest, zal hij niet anders kunnen dan zijn prijzen ook aan te passen. Elk jaar houden wij een grote steekproef, waaruit blijkt dat men over het algemeen toch tevreden is over de dienstverlening van zijn leverancier. Maar evengoed vergelijkt men prijzen en het aandeel groene stroom om een andere leverancier te kiezen. Vorig jaar noteerden wij zelfs het hoogste cijfer van mensen die van leverancier veranderden (262.358 mensen voor elektriciteit en 170.664 voor aardgas), toch het bewijs dat de markt hoe langer hoe meer vruchten begint af te werpen. De kinderziektes die in het begin voor een negatieve sfeer zorgden, zijn vervangen door een aanvaardbaar gevoel van tevredenheid. Veel mensen gebruiken hiervoor de v-test op onze website (www.vreg.be). Deze test is een objectieve en maandelijks aangepaste vergelijking van de verschillende producten van alle leveranciers: de prijzen, het groene gehalte en vastheid van contract. Op basis van je huidige verbruik kom je te weten hoeveel je het komende jaar zal betalen als je nu een contract met een andere leverancier aangaat. Op vraag van minister Van den Bossche werd ook de kwaliteit van dienstverlening opgenomen. Hierbij is ook onze klachtenindicator belangrijk. Per 5.000 klanten wordt gekeken hoeveel klachten er per leverancier zijn. Wij kijken ook naar de toegankelijkheid: de openingsuren en kan men er ook tijdens het weekend terecht? De bedoeling is dat iemand die wil veranderen voldoende informatie krijgt over wat de markt hem te bieden heeft. Vorig jaar deden meer dan 1,2 miljoen mensen de v-test. Op een totaal van 3 miljoen Vlaamse klanten is dat toch geen onaardig cijfer.

Huurdersblad: Slotvraagje. Wordt groene stroom in de toekomst belangrijk?

André Pictoel: Zeer zeker wat Europa betreft, met de 20/20/20 richtlijnen. Tegen 2020 moet 13% van alle geproduceerde stroom groen zijn. En daar stopt het niet: tegen 2050 moeten wij een klimaatneutrale energieproductie hebben. Groene stroom gaat hoe langer hoe meer in beeld komen. Dat zal ook positieve gevolgen hebben op de prijzen. Hoe meer groene stroom hier bij ons wordt geproduceerd, hoe minder afhankelijk we zijn van de internationale markten. Dat vergt wel soms dure investeringen die in de toekomst evenwel hun vruchten zullen afwerpen in de zin dat ze de prijzen zullen doen dalen.



Gratis elektriciteit in appartementsgebouwen

In appartementsgebouwen is er vaak slechts één gemeenschappelijke aansluiting en meter voor elektriciteit. Hoe zit het dan met de gratis levering van 100 kWh? Diegene die het energiecontract gesloten heeft (syndicus of eigenaar), moet ervoor zorgen dat iedereen zijn deel krijgt. In dit geval wordt 100 kWh gratis toegekend voor het gehele gebouw, vermeerderd met 100 kWh per gedomicilieerde bewoner. Vind je die gratis levering niet terug op de jaarlijkse afrekening, vraag dan uitleg aan de syndicus en hulp aan je huurdersbond.

Huurder verhuist en nog geen nieuwe huurder

Als je verhuist, moet je altijd je leverancier verwittigen die de eindafrekening zal opmaken van je oude adres en de facturatie voor je nieuwe adres zal opstarten. Daarvoor heeft je leverancier de meterstanden nodig van je oude en nieuwe adres. Je vult deze in op het verhuisformulier van de VREG dat je gratis kan downloaden op www.vreg.be/verhuisformulieren of bestellen via info@vreg.be of het gratis nummer 1700. Je stuurt het verhuisformulier dan naar je leverancier, niet naar de VREG. Wat als er nog geen nieuwe huurder is voor de woning die je verlaat? In principe is de verhuurder verantwoordelijk voor het energieverbruik in die tussenperiode wanneer de woning een tijdje leegstaat. Aangezien er minder verbruik is als er geen bewoners zijn, sluit de verhuurder dan een leegstandscontract waarbij hij een lager voorschot betaalt. Zodra een nieuwe huurder de woning betreedt, sluit die dan een contract met een leverancier van zijn keuze.

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	140.84	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	161.20
2012	162.20											

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	133.70
2012	134.53											

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	117.52
2012	118.25											

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)
-------	--