

P802005

Drukwerk tegen  
verlaagde taks

Afgiftkantoor  
Antwerpen X

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

# HUURDERSblad

Het Huurdersblad nummer 210 • Mei - Juni 2012 verschijnt tweemaandelijks • V.U. Filip Tollenaere - Grondwetlaan 56b - 9040 Sint-Amandsberg



## INHOUD

### PAGINA 6

Vrijmaking energiemarkt: sterk gestegen prijzen toch aan banden gelegd

### PAGINA 8

Huur te duur: huurder op straat of beter uithuiszettingen voorkomen

### PAGINA 10

Uitbreiding huursubsidie: waar haal je het nodige geld vandaan?

### PAGINA 12

Op weg naar righthuurprijzen?

## Huurdersblad

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

Redactie:  
Grondwetlaan 56 b,  
9040 Sint-Amandsberg

[www.huurdersbond.be](http://www.huurdersbond.be)  
[huurdersblad@huurdersbond.be](mailto:huurdersblad@huurdersbond.be)

Geert Inslegers,  
Filip Tollenaere en  
Bart Van Loenhout  
zorgden voor het tekstmateriaal,  
Tom voor het tekenmateriaal.

Dit Huurdersblad laat zich graag door meer dan 17.000 huurders lezen.

### Voorpagina:

elke wijkzetting is mensonterend en laat blijvende letsels na, ook voor je kinderen die op straat een allesbehalve zorgeloze jeugd beleven (foto Ilse Joostens)



# Voor wanneer een bonus voor huurders?

Binnen de huidige federale regering is er een akkoord om belangrijke onderdelen van de vastgoedfiscaliteit naar de gewesten over te hevelen. Vermoedelijk zal zich dat tegen 2014 voltrekken. Dat is ook het moment waarop de woonbonus naar het Vlaamse gewest wordt overgeheveld. De woonbonus is een fiscale aftrek voor iedereen die een hypothecaire lening heeft lopen voor de bouw of aankoop van een eerste eigen woning. Het gaat over veel geld. Alleen al voor Vlaanderen bedraagt die op jaarbasis ongeveer 900 miljoen euro. Nemen we alle over te dragen fiscale tegemoetkomingen voor hypothecaire leningen samen, dan komen we zelfs tot een bedrag van 1,1 miljard euro. Toen sommige federale ministers opperden dat bij deze bevoegdheidsoverdracht de gewesten zelf zouden moeten uitmaken of het al dan niet aangewezen was dit verder te zetten, werd van alle kanten moord en brand geschreeuwd. Het brandje werd vlug geblust met de mededeling van Vlaams minister-president Kris Peeters, hierin gevolgd door Vlaams minister van wonen, Freya Van den Bossche, dat de eigenaars met een hypothecaire lening op hun beide oren verder mochten blijven slapen. De woonbonus wordt onverkort verder gezet!

Of dit wel zo verstandig is, is een ander paar mouwen. Een recente studie naar de richthuurprijzen, besteld in opdracht van onze minister van wonen, wijst immers uit dat de fiscale woonbonus helemaal niet de drempel naar eigendomsverwerving verlaagt. Het voordeel van de woonbonus wordt uitgehold door een hiermee overeenstemmende stijging van de woningprijzen (gemiddeld 16,7 %). De conclusie van deze economische studie is snoeihard: de woonbonus is neutraal voor kopers-ontleners, voordelig voor de bestaande eigenaars van woonhuizen en nadelig voor de huurders. Want wat zien we? De woonbonus heeft onrechtstreeks een stijging van de huurprijzen tot gevolg (gemiddeld + 13,7 %), die nog groter is in de lagere segmenten van de woningmarkt. In feite betreft het hier dus een subsidie voor de huiseigenaars die hun woning verkopen in plaats van voor de kopers van een eigen eerste woning. De huurders (zowel private als sociale) blijven hier volledig in de kou want ontvangen die fiscale tegemoetkomingen niet. Sterker nog, ze betalen hiervoor zelfs extra door de huurprijsstijging die het gevolg is van de woonbonus. Onrechtvaardiger kan nog moeilijker.

Een andere studie, van het Centrum voor Sociaal Beleid (universiteit Antwerpen) onder leiding van Bea Cantillon (ex-cd&v parlements lid), berekende het effect indien het Vlaams gewest zou beslissen om in de toekomst de woonbonus proportioneel te verminderen met 10 % en dit geld te besteden onder de vorm van huursubsidies aan private huurders die een hogere huurprijs betalen dan wat voor hen betaalbaar is (ongeveer 17 à 21 % van de private huurders). Een vermindering van de woonbonus zou de koper-ontlener gemiddeld 100 euro doen verliezen, wat overeenstemt met 0,3 % van zijn beschikbaar inkomen. Voor de huurders echter zou die huursubsidie een stijging opleveren van 10 tot 25 % van het aanvankelijk besteedbaar inkomen. Het armoederisico onder de huurders zou hierdoor dalen van 18,5 naar 15 %. Netto zou hierdoor de armoede in heel Vlaanderen met 4 % dalen.

De Vlaamse regering heeft beloofd forse inspanningen te leveren om de armoede te bestrijden. Bovenvernoemde studies tonen aan dat een hervorming van de woonbonus wenselijk is, want niet alleen schiet hij zijn doel voorbij, voor de huurders werkt hij zelfs averechts. Als een deel van dit geld geïnvesteerd wordt in het betaalbaar maken van de huur, dan kan de armoedekloof een stukje gedicht worden. Waarom zou men dit dan onbespreekbaar achten? Wij vinden het in elk geval wel bespreekbaar. Beide studies worden in dit Huurdersblad grondig toegelicht.

Probeer op 15 juli 2012 thuis te blijven en je reis nog wat uit te stellen, want rond deze datum mag je het nieuwe Huurdersblad (nummer 211 al!) in je brievenbus verwachten.

# Verhuurder mag niet van twee walletjes eten

Het leven verloopt niet altijd volgens plan. Het kan de huurder overkomen dat hij vroeger dan de overeengekomen duur, van zijn huurcontract af wil. In tegenstelling tot een negenjarig huurcontract dat wel altijd door de huurder kan worden opgezegd, zij het soms met schadevergoeding als dat in de eerste driejarige periode gebeurt, kan de huurder een kortlopend contract van maximum drie jaar tijdens de duur ervan niet opzeggen, tenzij dat kortlopend contract ofwel in tussentijdse opzeggingsmogelijkheden voorziet, ofwel wanneer het een schadebeding bevat bij voortijdige beëindiging door de huurder.

De vrederechter van Bree moest zich buigen over de voortijdige beëindiging van een kortlopend woninghuurcontract door de huurder. En dat huurcontract bevat inderdaad een schadebeding als de huurder het voortijdig wil beëindigen. Het bepaalt dat de huurder een vervroegde verbreking van de huurovereenkomst kan vragen en bevrijd kan worden van zijn huurverplichtingen vanaf de dag dat een nieuwe huurder, aanvaard door de verhuurder, de betrokken woning in huur neemt. De huurder kan dit recht op vervroegde verbreking slechts invoeren als hij alle huurgelden, belastingen, lasten en andere verschuldigde bedragen betaalt tot op de datum waarop de nieuwe verhuring intreedt, evenals de kosten voor het opnieuw in orde maken van de woning en tot slot een forfaitair vastgestelde vergoeding van drie maanden huishuur.

De huurder had nu met toepassing van deze clausule zijn kortlopend huurcontract op 8 oktober 2008 opgezegd. Op 27 oktober ondertekenen huurder en verhuurder bovendien een overeenkomst waarin wordt bepaald dat de huurder de huur moet blijven doorbetalen tot een solvabele huurder is gevonden en dat hij daarboven aan de verhuurder een schadevergoeding moet betalen van drie maanden huur, hetzij 1.725 euro. Uiteindelijk overhandigt de huurder de sleutels eind februari 2009 aan de verhuurder. De woning zelf wordt pas vanaf 1 juli 2009 herverhuurd.

Er ontstaat een discussie over de schadevergoeding die de huurder nu moet betalen. De huurder vindt dat de verhuurder veel te veel vraagt. Kortom, ze geraken het niet eens. De verhuurder wil zijn wil doorzetten en brengt de zaak voor het gerecht. Voor de vrederechter van Bree eist hij een schadevergoeding van drie maanden huur, een bijkomende administratiekosten voor ingebrekestelling van 45 euro en daarbovenop de achterstallige huur voor de maanden maart, april, mei en juni 2009, goed voor nog eens 2.300 euro. In zijn vonnis van 17 december 2009 acht de vrederechter het opeisen van deze sommen een vorm van rechtsmisbruik. Hij wijst de vordering af en kent de verhuurder enkel een forfaitaire schadevergoeding toe van drie maanden huur (1.725 euro). Aangezien de verhuurder bovendien heeft gekozen om de gerechtelijke procedure op te starten via de duurdere dagvaarding en niet via het goedkopere verzoekschrift, veroordeelt de rechter hem tot deze meerkost.

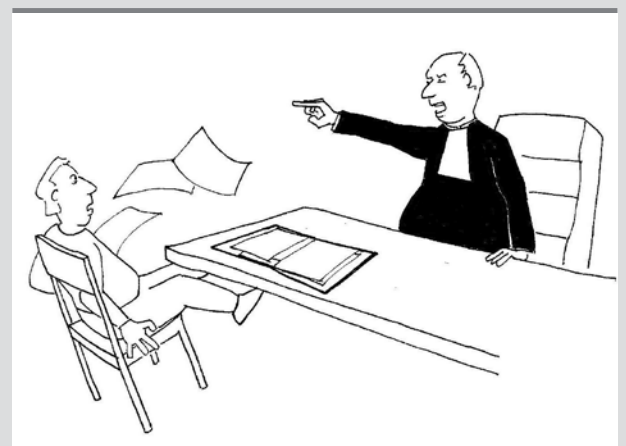
De verhuurder gaat hier niet mee akkoord, wil absoluut zijn wil doorzetten en tekent tegen het vonnis van de vrederechter beroep aan bij de rechtbank van eerste aanleg van Tongeren. Hij herneemt zijn oorspronkelijke eis zoals eerder verdedigd voor de vrederechter. Maar de rechtbank van Tongeren bevestigt in beroep de uitspraak van de vrederechter van Bree, zij het deels op andere gronden. De rechtbank is van oordeel dat het beding in het huurcontract en ook de latere overeenkomst een tegenstrijdigheid bevat. Door enerzijds de huurder de toelating te geven het huurcontract vroegtijdig te verbreken met betaling van schadevergoeding enerzijds, en hem tegelijk te blijven binden aan het contract door hem te verplichten de huur verder te betalen tot een andere solvabele

huurder is gevonden anderzijds, pleegt de verhuurder een ongeoorloofd cumulverbod. Het gelijktijdig uitoefenen van beide aanspraken is niet te verzoenen met de schade die de verhuurder door een voortijdige beëindiging kon verwachten. Op die manier had de verhuurder eigenlijk meer belang bij een voortijdige beëindiging dan de verderzetting van het huurcontract aangezien hij dan een forfaitaire schadevergoeding zou kunnen incasseren bovenop de huurgelden die door de huurder worden betaald tot er een nieuwe huurder is.

Volgens de rechtbank had de verhuurder een keuze moeten maken: ofwel een forfaitaire schadevergoeding, ofwel de doorbetaling van de huur. Voor deze stelling baseert ze zich op cassatierechtspraak. Eerder al oordeelde het Hof van Cassatie in een arrest van 13 december 1985 dat wanneer een van de partijen in een wederkerige overeenkomst haar verbintenis niet nakomt, de tegenpartij slechts de keuze heeft om ofwel die partij in uitvoering van de overeenkomst aan te spreken wanneer de uitvoering mogelijk is (dat is de huur blijven betalen), ofwel de ontbinding van de overeenkomst met schadevergoeding te vorderen. In deze zaak maakt deze kennelijk onredelijk en onwettig bedongen cumulatie, aldus de rechtbank, een misbruik van recht uit, dat gesanctioneerd wordt door enkel de bedongen schadevergoeding van drie maanden huur toe te kennen. De rechtbank volgt ook de vrederechter dat de verhuurder dient in te staan voor de meerkost van de duurdere rechtsingang en veroordeelt hem voor de gerechtskosten in hoger beroep.

Dit vonnis biedt huurders die voortijdig een kortlopend huurcontract willen beëindigen, alvast stevige argumenten als de verhuurder van twee walletjes tegelijk wil eten.

Vrederechter Bree, 17-12-2009, A.R. 09A470, *niet gepubliceerd*, en Rechtbank Tongeren in beroep, 16-01-2012, A.R. 10/1293/A, *niet gepubliceerd*



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

Regen. Veel regen, kondigt het weerbericht aan. Weer maar eens. En je probeert een vloek in te slikken. Want je weet wat dit betekent. Emmers in de badkamer. Je weet zo waar het dak zal lekken. En emmers in de slaapkamer van je jongste die vannacht weer elders zal moeten slapen. Tientallen keren heb je er de verhuurder al over aangesproken. Telkens tevergeefs. Je bent het beu huishuur te blijven betalen voor een huis zo lek als een zeef. Gelukkig staat de huurdersbond je in woord en daad bij. Zoals ook blijkt uit onderstaande huurperikelen.

## Huurder verplicht het contract te registreren, zo niet boete van 2.000 euro

Tom huurt sedert 1 mei 2009 met plezier een leuk appartementje in het weelderige Zelzate. Maar na verloop van tijd beginnen zijn groene vingers te jeuken. Hij wil verhuizen naar een huisje met op zijn minst enkele vierkante meters grond om er ecologisch te tuinieren, zijn favoriete vrijetijdsbesteding. Hij haalt het driejarig huurcontract van onder het stof want dat zal moeten worden opgezegd. En dan heb je het wel al gezien, denkt hij, tot zijn ogen op een clause vallen die stelt dat de huurder het contract binnen de twee maanden moet laten registreren op straffe van een boete van 2.000 euro. Gelukkig kan zoiets niet. Sinds 1 juli 2007 kan het contract de registratie niet langer in de schoenen van de huurder schuiven maar is dat een verplichting voor de verhuurder. Deze perikelen houden zijn zoektocht gelukkig niet tegen en in april vindt hij een huis met tuintje dat vrijkomt op 15 mei 2012. Een kortlopend contract van drie jaar kan met drie maanden tegen de einddatum worden opgezegd. Daarvoor is het nu al te laat. Maar is dat voor die termijn van drie maanden niet gebeurd, dan wordt het automatisch omgezet in een contract van negen jaar, met als aanvangsdatum nog steeds die van het oorspronkelijke contract. In april weet Tom dus al dat zijn contract er een van negen jaar gaat worden. De specialisten in hun gespecialiseerde boeken en vakbladen gaan er dan vanuit dat het in die periode al kan worden opgezegd volgens het negenjarige regime, ook al loopt de oorspronkelijke duur van drie jaar nog. De opzeggingstermijn voor de huurder bedraagt drie maanden. In de loop van april kan Tom het contract opzeggen van begin mei tot eind juli 2012. Maar dat betekent enkele maanden dubbele huishuur, en dat vindt hij toch wat veel. Ideaal zou hij zelfs op 1 juni willen verhuizen. Dat geeft hem voldoende tijd om de verhuizing af te werken.



Bestaat er dan geen vluigere manier? Laten we terugkeren naar die registratieperikelen. Tom heeft het contract – ondanks die verplichting – niet laten registreren. Een telefoontje naar het registratiekantoor leert ons dat de verhuurder dat ook niet heeft gedaan, omdat die er wellicht vanuit ging dat, gezien die boete van 2.000 euro, Tom dat wel zou hebben gedaan. Kan onze huurder het contract dan ook opzeggen zonder die termijn van drie maanden? Want als het negenjarig contract (of dat nu oorspronkelijk negen jaar was of eerst een kortlopend dat nadien is of zal worden omgezet in negen jaar) niet is geregistreerd op het moment van de opzegging, kan de huurder het met minder dan drie maanden opzeggen. Maar kan Tom dat nu ook al?

De huurder kan de woning pas teruggeven na een opzegging als de korte duur verstreken is. Dan pas ontstaat het recht op beëindiging. Maar het recht om dat te doen, met andere woorden die opzegging te allen tijde te geven (ofwel van drie maanden als het contract is geregistreerd ofwel zonder opzeggingstermijn van drie maanden als het niet is geregistreerd) ontstaat vroeger, met name wanneer men weet dat het kortlopende contract zeker in een negenjarig contract zal worden omgezet. En dat is wanneer de minimale opzeggingstermijn van drie maanden voorafgaand aan het verstrijken van de korte duur is verstreken. Tom kan het contact dus nu al zonder termijn van drie maanden opzeggen alsof het een negenjarig was, maar de opzegging kan niet voor 1 mei 2012, einde van de driejarige termijn, verstrijken. Wel kan hij dat opzeggen om te eindigen tegen 1 juni, zodat hij nog twee weken heeft om te verhuizen. En dat lijkt hem ideaal!

## Oplichter onmaskerd

Lies, een zelfstandige twintigster, vindt de tijd rijp om op eigen beentjes te staan. Op een immobiëlenwebsite laat ze een geïnteresseerd berichtje achter voor een betaalbaar appartement in het Gentse. Diezelfde dag krijgt ze al een Engelstalig bericht van de verhuurder die voor zijn werk in Londen woont. Hij wil het wel aan haar verhuren, ze kan er zelfs in zodra ze de sleutels krijgt, maar het probleem is dat hij de enige is die over de sleutels beschikt en niet zomaar eventjes naar België kan overvliegen. Maar hij hoopt vlug een oplossing te vinden. 's Anderendaags antwoordt de verhuurder dat hij een manier heeft gevonden om de overeenkomst veilig en vlug te sluiten, zodanig dat ze de sleutels in minder dan drie dagen krijgt als Lies ook snel handelt. De oplossing komt van een internationaal koerierbedrijf dat zowel de betaling van de eerste maand huishuur als de overhandiging van de sleutels kan regelen. Het enige wat zij moet doen, is de waarborg en de eerste

Wees alvast gewaarschuwd als je op het internet met verhuurders te maken krijgt die je een buitenkansje aanbieden als je bereid bent de waarborg via het internet of een koerierbedrijf te betalen nog voor het huurcontract ondertekend is.

maand huishuur alvast betalen. Nu begint onze huurster toch argwaan te krijgen. Ze herinnert zich in een vorig Huurdersblad van begin 2010 over een soortgelijke poging van oplichterij gelezen te hebben. De huurdersbond besluit dan maar om klacht neer te leggen bij de politie, want het gaat per slot van rekening om een potentieel misdrijf. Benieuwd of dit een staartje zal krijgen. Wij houden je in elk geval op de hoogte!

## Strijdfonds huurdersbond dwingt ocmw Antwerpen tot terugbetaling te veel betaalde onkosten

Residentie Romanza in Wilrijk wordt sinds begin jaren negentig door ocmw Antwerpen verhuurd als sociale flats aan senioren. De huurders betalen naast de huurprijs, die berekend is op hun inkomen, 100 euro als maandelijks voorschot voor de algemene kosten. Verwarmingskosten en elektriciteitsverbruik zijn hierin niet inbegrepen. Pas in 2008 ontvangen ze voor het eerst een beknopte onkostenafrekening voor het jaar 2006. Omdat deze afrekening vragen doet rijzen waarop het ocmw geen bevredigend antwoord geeft, wordt de huurdersbond ingeschakeld. Zoals de wet voorziet, wordt inzage in de facturen gevraagd waarop de afrekening is gebaseerd. Want ook voor overheidsinstanties zoals het ocmw geldt de verplichting om de aan de huurders aangerekende kosten met de nodige facturen te verantwoorden. Ook zij mogen geen winst maken op deze kosten en moeten zich houden aan de wettelijke en contractuele bepalingen wat de verdeling van de onkosten tussen huurder en verhuurder betreft. Slechts na lang aandringen mag de huurdersbond een beperkt aantal facturen gaan inzien. Al gauw ontdekken we dat er investeringskosten die voor de verhuurder zijn (zoals de aankoop van zonnepanelen, de aankoop en herstelling van boilers en de vervanging van belpanelen), worden doorgerekend aan de huurders. Verdere pogingen om gedetailleerde afrekeningen en bijhorende facturen van de laatste vijf jaren te bemachtigen, lopen op niets uit. Er zit ons niets anders op dan deze zaak voor te leggen aan de vrederechter. Gelukkig komt het procesfonds van de huurdersbond tussen.

De vrederechter oordeelt dat uit de voorgelegde stukken al duidelijk blijkt dat er een aantal kosten onterecht aan de huurders worden aangerekend. Het ocmw wordt dan ook veroordeeld tot terugbetaling van een voorlopig bedrag aan de huurders die zich bij het procesfonds van de huurdersbond hebben aangesloten. Daarnaast moet het ocmw binnen de twee maanden na betekening van het vonnis, op straffe van een dwangsom van 250 euro per dag vertraging, een gedetailleerde afrekening opmaken van de laatste vijf jaren en moet het alle bewijsstukken voorleggen waarop deze afrekeningen zijn gesteund. De rechter meent dat deze dwangsom

*hopelijk lekt je dak niet als het regent*



gepast is wegens de onwillige houding die het ocmw in heel deze zaak heeft aangenomen. De winnende partij kan een vonnis inderdaad laten betekenen (een deurwaarder overhandigt het vonnis aan de verliezende partij) zodat dat dan een maand later definitief wordt en er geen beroep meer kan worden aangetekend. Maar dat blijkt gelukkig niet nodig. Het ocmw heeft zich uiteindelijk wijselijk neergelegd bij het vonnis en heeft voor de vijf voorgaande jaren een nieuwe, correcte afrekening opgesteld en alle bewijsstukken overgemaakt. Uiteindelijk krijgen alle aangesloten huurders een bedrag van ongeveer 700 euro per jaar aan te veel betaalde onkosten teruggestort. Volgens een artikel uit de krant van 29 februari 2012 zou het ocmw nu ook hebben beslist aan alle overige bewoners de bedragen die zij ten onrechte hebben betaald, terug te storten. Het ocmw is immers een openbaar bestuur dat al zijn huurders op een gelijke manier moet behandelen.

## 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. Laat de terrasjes maar vollopen met het goede weer, jij hebt wel wat beters te doen met het verslinden van je Nieuwe Huurboek! 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 vrijmaking van de energiemarkt: zegen of nachtmerrie? (deel II)

Negen jaar geleden werd de elektriciteits- en gasmarkt vrijgemaakt en moest concurrentie tussen nieuwe spelers leiden tot correctere prijzen. Toch neemt de energiefactuur jaar na jaar een alsmar grotere hap uit het gezinsbudget weg. In het vorige Huurdersblad (nummer 209) toonde André Pictuel van de vREG zich een vurige verdediger van die vrijgemaakte markt. Ter herinnering: de vREG (Vlaamse regulator van de elektriciteits- en gasmarkt) zorgt voor een efficiënte organisatie en werking van de Vlaamse energiemarkt. Zijn betoog: de gestegen prijzen zijn vooral een gevolg van de gebeurtenissen op de internationale markt. De toegenomen vraag van de groeielanden en de spanningen in het Midden-Oosten zorgen voor duurdere aardolie, en dat heeft ook gevolgen op de prijs van elektriciteit en aardgas omdat die aan de schommelingen van de prijs van olie gekoppeld zijn. Ook zonder vrijmaking van de markt waren de prijzen even sterk gestegen.

Maar er zijn ook kritische geluiden te horen. Een studie van de cREG (commissie voor de regulering van elektriciteit en gas), de federale tegenhanger van de vREG, toont onomstotelijk aan dat energie in ons land veel duurder is dan in onze buurlanden, waar de markt ook werd vrijgemaakt. In november 2010 besteedde een gemiddeld gezin in België jaarlijks 756 euro aan elektriciteit. Ter vergelijking: eenzelfde gezin betaalde in Nederlands toen 607, in Groot-Brittannië 505 en in Frankrijk 468 euro aan elektriciteit. Enkel Duitsland scoorde slechter. Hetzelfde geldt voor aardgas dat op Nederland na, overal goedkoper is. Nochtans verschilt de prijs waaraan de leveranciers hun elektriciteit en aardgas aankopen, niet zo veel van die in het buitenland, maar toch ligt de eindprijs bij ons stukken hoger. Dat geldt trouwens ook voor vele andere dagelijkse producten. In dit nummer vragen we Peter Beda van ovo waarom de vrijmaking niet altijd in het voordeel van de consument werkt. Vanwaar die grote prijsstijgingen? Ovo (onderzoeks- en informatiecentrum van verbruikersorganisaties) pluist de koopkracht en het consumptiegedrag van de Belgen uit, *of we bijvoorbeeld nog allemaal valentijntje vieren*, vergelijkt energieprijzen en test producten uit. Elke maand analyseert het de gezinskorf: worden dagdagelijkse producten en diensten zoals voedsel, telefonie, transport, verwarming en huishuur, duurder of goedkoper? Alle informatie wordt gratis op onze website [www.ovo.be](http://www.ovo.be) ter beschikking gesteld, vertelt Peter Beda niet zonder trots, en indien nodig, proberen wij het beleid in het voordeel van de consument te beïnvloeden.



Peter Beda

**Zowel elektriciteit als voedsel bij ons stukken duurder dan in Nederland**

**Huurdersblad:** Een goede middag. Sommigen beweren dat de prijsstijgingen aan de invoering van de euro liggen. Maar moest die indertijd niet juist voor stabiele prijzen zorgen?

**Peter Beda:** Ja, net zoals hij een dam moest werpen tegen speculatie met deviezen (buitenlandse betaalmiddelen, voornamelijk munteenheden die belangrijk zijn in het internationale betalingsverkeer zoals de dollar, het Britse pond of de vroegere Duitse mark). Maar vandaag is het net die speculatie die de interesten op de Europese overheidsschulden zodanig negatief beïnvloedt dat de financiële stabiliteit van het hele economische stelsel in gevaar komt en het westerse kapitalisme nu in crisis is. Europa betaalt nu de rekening voor dat slechte beheer: gebrek aan toezicht op de schuldenlast in en de aankoop van rommelproducten door de bankensector en het ontbreken van een controlesysteem dat alles tijdig had kunnen bijsturen.

**Huurdersblad:** Waarom is voedsel bij ons zoveel duurder dan in Nederland?

**Peter Beda:** De markten verschillen. Hoe groter het land, hoe lager de inkoopkosten en dus ook de verkoopprijzen. En wij hebben een wet die het verbiedt om met verlies te verkopen. Niet dat wij pleiten om die wet af te schaffen, want dat zou evengoed een averechts effect kunnen hebben. Een voorbeeld. Een warenhuisketen die de laagste kosten heeft en tijdelijk met verlies kan verkopen, kan zo haar concurrenten uit de markt prijzen zodat die verdwijnen. Nadien beschikt die keten over een monopolie dat toelaat om de prijzen naar goeddunken te verhogen. Dat kan niet de bedoeling zijn. Vandaar dat we pleiten voor een controle op de prijzen, met het prijzenobservatorium. Wanneer producenten zonder aarzelen hun prijs verhogen terwijl de grondstoffen maar lichtjes duurder worden, moeten we daar tegen kunnen optreden. Maar doordat de overheid sinds de jaren 1970 de prijzencontrole bijna overal heeft laten varen, kan een handelaar ongeveer doen wat hij wil. Vaak ontbreekt ook de politieke wil om hier paal en perk aan te stellen.

**Huurdersblad:** Als alles duurder wordt, moet de buikriem worden aangesnoerd. Op wat wordt het meest bespaard?

**Peter Beda:** De voornaamste besparingspost is het energieverbruik thuis door de thermostaat lager te zetten of zelfs eenvoudige isolatie aan te brengen. 44% van de consumenten spaart minder dan voorheen. Andere vaak voorkomende gedragswijzigingen: kiezen voor artikelen

Energieprijzen bevroren



in promotie (40 %), gewoon minder kopen (een derde) of kiezen voor goedkopere winkelmerken (29 %).

### Losgeslagen woon- en energiekosten opnieuw aan banden leggen?

**Huurdersblad:** Goed dat je dat aanhaalt. Energie is inderdaad duurder geworden. Veel duurder zelfs. Is de gewone energieconsument in België het kind van de rekening?

**Peter Beda:** Het aandeel van het gezinsbudget dat naar gas en elektriciteit gaat, was nooit zo groot als nu. In vergelijking met onze buurlanden liggen onze elektriciteitsprijzen gemiddeld 21 à 57 % hoger. In 2003 werd de energiemarkt vrijgemaakt. Een jaar later waren de energieprijzen zelf, de kosten om elektriciteit op te wekken, gedaald. Maar de andere kosten van de factuur, zoals distributie, transport en taksen, waren zodanig gestegen dat we in 2004 al meer betaalden. En dat is alleen maar verergerd. Je kunt dus stellen dat de vrijmaking van de energiemarkt een mislukking is, onder meer omdat ze slecht werd voorbereid. Elektriciteit is het laatste half jaar met meer dan 5 % in prijs gestegen, aardgas met bijna 10 %. Dat komt door de ondoorzichtige markt en het ontbreken van tastbare concurrentie. Onze energiemarkt is, ondanks de vrijmaking, nog steeds een oligopolie, dat is een vorm van monopolie waarbij de markt slechts door een klein aantal spelers wordt beheerst. Er moet meer controle op de prijzen komen, zo niet dreigen we geconfronteerd te worden met een ongerechtvaardigde verhoging van de energieprijzen. En daar is de internationale markt niet alleen verantwoordelijk voor, want ook de eigen transport- en distributiekosten (via de hoogkabels tot bij je thuis) zijn gestegen.

**Huurdersblad:** Moet er dan, zoals in Frankrijk, een maximumprijs op energie komen?

**Peter Beda:** Wij kunnen inderdaad niet oeverloos aan de alarmbel blijven trekken. De overheid moet nu ingrijpen en de energiemarkt bijsturen. Wij pleiten inderdaad voor een gereguleerd gas- en elektriciteitstarief zoals dat voor de vrijmaking het geval was. De Belg betaalt vandaag veel te veel aan energiefacturen. Mensen worden zo in een wurggreep gehouden en bovendien wordt de inflatie de hoogte ingestuurd naar 5,9 % op jaarbasis. In 2008 lanceerde toenmalig minister voor energie, Paul Magnette (ps), het voorstel om elektriciteit te verkopen aan door de overheid vastgelegde tarieven. Hij stelde een overgangperiode van drie jaar voor waarin de staat de tarieven vastlegt en plafonneert. Velen zullen zich de bedenking maken dat zo de concurrentie wordt gekortwiek, maar die heeft nooit gespeeld. Hoe dan ook, dit systeem moet ervoor zorgen dat de consument niet langer het slachtoffer blijft

## Regering beviest elektriciteits- en gasprijs

We belden naar Test-Aankoop want daar pleiten ze ook om een lagere btw-voet van 6 % te hanteren op de eerste schijf van 1.500 kWh, omdat dit echt een minimaal verbruik is waarop je moeilijk kunt besparen. Maar alles wat erboven wordt verbruikt, wordt dan aan 21 % belast. En wordt dit nu wel of niet door Europa verboden? Europa is hier geen voorstander van, beamen ze, maar in andere Europese landen (Groot-Brittannië en Luxemburg) wordt dit ook gedaan, daar geldt een btw-verlaging voor de laagste inkomens. Dus waarom zou dit in België dan niet kunnen? Het is tot slot ook de verdienste van Test-Aankoop dat de energieprijzen opnieuw op de politieke agenda ter discussie staan. Want de gas- en elektriciteitsprijzen blijken zelfs kunstmatig hoog te worden gehouden. Een bevrozing van prijzen is nodig, samen met de loskoppeling van de gas- van de olieprijs. Want door die koppeling stijgt automatisch ook de prijs van aardgas als nog maar eens een spanning op de internationale markt leidt tot een spectaculaire verhoging van de aardolieprijzen. Enkele weken na dit gesprek nam de federale regering, op voorstel van huidig minister Johan Vande Lanotte (sp-a), inderdaad een principebeslissing om de prijzen van elektriciteit en gas te bevroren, net omdat was aangetoond dat de prijzen gevoelig duurder zijn dan in onze buurlanden. Dit verhaal krijgt dus wellicht nog een staartje.

van ongeoorloofde prijsstijgingen. Daar zijn wij als verbruikersorganisatie uiteraard enorm verheugd over.

**Huurdersblad:** Slotvraagje. Om de factuur enigszins betaalbaar te houden, pleitten sociale huurders in het vorige Huurdersblad ervoor om elektriciteit met 6 % te belasten in plaats van aan de huidige voet van 21 %. Maar de VREG schoot dat meteen af omdat dit door Europa verboden wordt.

**Peter Beda:** Wij hebben geen enkele Europese regelgeving gevonden die dat daadwerkelijk verbiedt. Maar 6 % op bijvoorbeeld de eerste schijf kWh zou eigenlijk de kleine en zuinige verbruikers wel ten goede komen. Verbruik je bijvoorbeeld meer dan 1.500 kWh per jaar, dan wordt op dat meerverbruik 21 % btw geheven. Zo spoor je mensen aan om zuinig om te gaan met energie omdat je dan slechts 6 % btw moet betalen. Of dat het gedrag van de mensen ook daadwerkelijk zal veranderen, is een andere zaak. Kijk maar naar de alsmat duurder benzineprijzen. Spoot dat de mensen echt aan om de auto minder vaak van stal te halen...

## Adreswijziging

Dozen inpakken, wat past het best in welke doos, hoe benut ik elke doos zo optimaal mogelijk maar zorg ik er tegelijk voor dat ze niet te zwaar is zodat de bodem niet openscheurt, hoe ga ik niet vergeten wat in welke doos zit want waar had ik dat familie-erfstuk nu weer precies gestopt? Dozen uitpakken, de meeste glazen zijn gelukkig niet gebroken, toch merken dat je ondanks al het plannen toch iets niet terugvindt, tenzij je het vergeten inpakken bent... Als je verhuist, komt daar doorgaans meer bij kijken dan je aanvankelijk had ingeschat. Bovendien moet je ervoor zorgen dat ook het Huurdersblad naar je nieuwe adres wordt opgestuurd. Breng daarom je lokale huurdersbond op de hoogte van je nieuwe adres want daar worden je gegevens bijgehouden. Vermeld je naam, lidnummer en je oud en nieuw adres.



Foto: VREG

# Uithuiszettingen voorkomen

Was het gewoon toevallig je lot of sloeg het noodlot toen onverbidlijk hard en meedogenloos toe? In elk geval is het nu niet meer dan een vage herinnering. Je had alles waar je ooit van had gedroomd. Je huurde samen een leuk huisje in een kleurrijke volksbuurt, tijdens de pauzes werd er vaak flink wat afgelachen met de collega's en je dacht zelfs aan gezinsuitbreiding. Kortom, hoopvolle toekomstplannen. Tot de aandeelhouders van je bedrijf met één enkele vingerknip meer rendement uit hun geld eisten en er dringend moest worden bespaard: herlokalisatie naar een arbeidsgoedkoper land. Van de ene op de andere dag werd je werkloos, ging het hierdoor achteruit, nam je soms de verkeerde keuze, spatte je relatie uit elkaar, kon je op je eentje de alsmaar duurdere huishuur en kosten niet meer aan, werd je door je energieleverancier gedropt en zette de huisbaas je uiteindelijk op straat.

## De uithuiszetting, de burens kijken mee

Een uithuiszetting gebeurt niet van vandaag op morgen. Meestal gaat er een lange lijdensweg aan vooraf. Als je de huur niet kunt betalen, zal de verhuurder je doorgaans eerst aangetekend in gebreke stellen. Betaal je dan nog niet, dan riskeer je dat hij je voor de rechter daagt om de achterstallige huur op te eisen, het contract in je nadeel te laten ontbinden en je uit huis te laten zetten. Door de wet op de humanisering

*Uit huis gezet (foto Ilse Jaostens)*



*Op straat gezet (foto Ilse Jaostens)*



van de gerechtelijke uithuiszettingen van 1998 wordt het ocmw hiervan preventief op de hoogte gebracht. Je ontvangt dan een brief waarin het ocmw je bijstand aanbiedt. Sinds 2003 moest die gerechtelijke procedure worden voorafgegaan door een verzoeningspoging bij de vrederechter, kwestie van de huurder nog een laatste kans te geven de zaken in der minne recht te zetten. Maar die regeling werd in 2009 afgeschaft. Nu moet de rechter partijen proberen verzoenen op de eerste dag van het proces zelf. Lukt dit niet, dan begint de gerechtelijke procedure en kan de rechter in zijn eindvonnis de uithuiszetting met schadevergoeding uitspreken.

Na dat vonnis heb je dan nog een maand om de woning op eigen houtje te verlaten. Die termijn van een maand gaat in nadat het vonnis is betekend. Dat wil zeggen dat de deurwaarder zich bij jou heeft aangeboden om je het vonnis 'officieel' te overhandigen. Ook als je niet thuis bent en je vindt een deurwaardersbrief in je bus, begint die termijn te lopen. Binnen die maand kan je wel nog beroep aantekenen of verzet als je niet verschenen bent op het proces. Normaal kan het vonnis dan nog niet worden uitgevoerd, tenzij de rechter het een bij voorraad uitvoerbare titel heeft gegeven. Hoe dan ook, als je geen beroep of verzet aantekent en je verlaat de woning niet spontaan, kan de verhuurder een deurwaarder inschakelen om jou en je inboedel desnoods gedwongen op straat te zetten. Die moet je wel minstens vijf werkdagen op voorhand de precieze datum van de uithuiszetting meegeven. Gemeente, politie en slotenmaker worden op de hoogte gebracht. Als je de woning tegen die datum nog niet hebt verlaten, zal de deurwaarder je uitdrijven, bijgestaan door politie en slotenmaker. De technische dienst van je gemeente laadt op jouw kosten je inboedel in en bewaart die nog maximum zes maanden.

## Bemiddelen om uithuiszettingen te voorkomen

En ook al had je een gegronde reden om de huur in te houden of bestond er toch een redelijke kans om de zaak in beroep te winnen, dan nog geeft menigeen spontaan gevolg aan het vonnis, alleen al om zich de schande van een uithuiszetting te besparen, want reken maar dat de burens van achter hun gordijn geamuseerd mee zullen kijken. In 2008 dreigden in Vlaanderen meer dan 10.000 gezinnen (dat zijn er 30 per dag!) via een mensonterende procedure uit hun woning te worden gezet. In 2009 was dit zelfs al opgelopen tot meer dan 12.000. Zijn er dan geen andere oplossingen dan een gerechtelijke procedure? Op 16 februari 2012 trokken we naar Dendermonde, waar Hanne Couckuyt van Samenlevingsopbouw de resultaten en aanbevelingen voorstelde van een studie om uithuiszettingen te voorkomen, zoals een uitbreiding van de huursubsidie en het





opnieuw verplicht maken van de voorafgaande minnelijke schikking. Het ocmw zou meer aanklampend moeten werken, niet alleen een brief maar ook huisbezoeken. Organisaties die met armere huurders werken, moeten meer proactief samenwerken zodat huurachterstal vlugger ontdekt wordt en er sneller in actie kan worden geschoten. Want één maand achterstal is gemakkelijker

weg te werken dan drie maanden. Enkele jaren geleden keurde de stad Gent een project goed om uithuiszettingen via bemiddeling te voorkomen. Dirk Bamelis van het brugteam en Youri Nuytinck van het team budgetbegeleiding en schuldbemiddeling van het Gentse caw Artevelde en Visserij getuigen. Het caw (Centrum Algemeen Welzijnswerk) biedt professionele hulpverlening aan mensen met vragen en problemen.

**Huurdersblad:** Kan elke Gentse huurder bij jullie terecht met betalingsproblemen? En kunnen wij ook mensen naar jullie doorsturen?

**Dirk Bamelis:** Ja, hoe vlugger hoe liever zelfs. Wij werken met tal van diensten samen, onder meer met het ocmw. Maar ook als je zelf de huishuur niet kunt betalen en je verhuurder je er al over aangesproken heeft dat als het zo verder gaat, hij je op straat zal zetten, bel ons dan zo snel mogelijk op ons centraal nummer 09/265.04.00. En ook verhuurders (20 tot 25 % van alle zaken) spreken ons aan als de huur niet op hun rekening werd gestort. En hoe vlugger wij de mensen kunnen bereiken, hoe meer kans dat dit tot een voor beide partijen bevredigende oplossing komt. Bedoeling is niet alleen uithuiszettingen maar ook dakloosheid te vermijden. Ongeveer 40 % van de mensen die wij vorig jaar hebben geholpen, zijn in hun woning kunnen blijven wonen. Voor iets minder dan 40 % hebben wij een andere woning gevonden. De verhuurder ging niet akkoord dat ze mochten blijven zodat we een andere woning moesten zoeken. In zulke zaken komt het erop neer om bij de verhuurder uitstel te onderhandelen. Onze boodschap aan de huurder: wacht niet tot je een brief van het gerecht in je bus krijgt maar bel ons. En aan de verhuurder: stap niet meteen naar de vrederechter maar probeer eerst via ons tot een oplossing te komen.

## Vertrouwen in de huurmarkt behouden en vermijden dat nog meer huurwoningen worden verkocht

**Huurdersblad:** Zijn de huurprijzen dan niet gewoon te duur en onbetaalbaar? De verhuurder verwacht dat de huurder de huur niet zal kunnen betalen en calculeert dat risico in door de huurprijs op te trekken met als gevolg dat de huurder nog meer risico loopt om de huur niet te kunnen betalen. Een vicieuze cirkel die moeilijk te doorbreken is...

**Youri Nuytinck:** Wij stellen inderdaad vast dat de huur, zeker voor iemand die van een vervangingsinkomen leeft, gewoon veel te duur is. Meer en meer zien we dat de helft van dat inkomen naar de huur gaat. De regel dat dit maximum één derde mag zijn, is al lang voorbijgestreefd. Dat zijn dan ook de moeilijkste dossiers omdat er gewoonweg geen ruimte tot

Youri en Dirk



afbetaling is. Vaak krijgen die mensen de boodschap dat ze verkeerd bezig zijn, dat ze hun geld aan onbelangrijke of zelfs onnodige spullen besteden, maar als je ziet dat de helft ervan naar de huur gaat, dan kan het bijna niet anders dan dat er betalingsproblemen komen. En zelden gaat het om een eenvormig probleem maar om een combinatie van financiële en woonproblemen met persoonlijke, psychologische of relatieproblemen. Het is de vraag van wat eerst was: de kip of het ei? Zijn bijvoorbeeld drugsproblemen oorzaak of gevolg van betalingsproblemen?

**Dirk Bamelis:** Dat is ook de reden waarom we een 'brugteam' zijn: bruggen leggen. Wij leggen ons toe om het dringende huisvestingsprobleem, wat de mogelijke uithuiszetting is, te voorkomen. Daarnaast proberen wij ook de andere problemen aan te pakken. Maar om terug te komen op je vraag, het is een project dat ondersteund wordt door de stad Gent. Bedoeling is ook om het vertrouwen in de private huurmarkt te behouden. Als de verhuurder merkt dat hij bij ons daadwerkelijk geholpen wordt wanneer zijn huurder betalingsproblemen heeft, zal hij minder vlug zijn woning verkopen of onderverdelen in studentenkamers. Vaak gaat het immers om kleine huurwoningen waar de laagste inkomens noodgedwongen wonen. Als die verkocht worden en zo van de huurmarkt verdwijnen, dan wordt het voor hen nog moeilijker om een woning te vinden. En dat is, vergeleken met andere steden, wel het unieke aan ons project, dat wij ook actief de verhuurder aanspreken. Hoe kleiner zijn risico om te moeten beginnen procederen, hoe groter de kans dat de huurwoning op de markt blijft.

## Fonds ter bestrijding van uithuiszettingen

Mensen die hun eigen woning aan het afbetalen zijn, kunnen gebruikmaken van het gewaarborgd woonfonds als ze met tijdelijke betalingsproblemen zitten. Dat komt dan tussen in de maandelijkse hypothecaire aflossing. Voor huurders bestaat een dergelijk systeem niet. Maar de Vlaamse regering werkt ondertussen aan een garantiefonds ter preventie van uithuiszettingen. Het gaat om een experimenteel project met als doel de woonzekerheid van de private huurder te verhogen en uitsluiting op de huurmarkt tegen te gaan. Bedoeling is dat de verhuurder kan intekenen op dat fonds. Als de huurder de huur dan niet meer kan betalen, komt dit fonds tijdelijk tussen. Het wil een antwoord bieden voor huurders die tijdelijk, door de economische crisis, met betaalproblemen zitten. Maar de betaalbaarheid in de private huur is een structureel probleem dat op een andere manier moet worden aangepakt. Het zal deels worden gespijsd met geld van de Vlaamse overheid en deels door verhuurders die in dat fonds willen instappen. Het ziet er dus voorlopig naar uit dat het garantiefonds niet voor elke huurder zal tussenkomen. Een huurder wiens verhuurder niet tot dit fonds is toegetreden, zal er geen gebruik van kunnen maken. Dat is jammer, beter ware dat het voor elke huurder toegankelijk was en het er niet van afhing of je verhuurder al dan niet in dat fonds was ingestapt.

# De huursubsidie, maandelijkse tussenkomst in de huur, uitgebreid? Maar is dat wel betaalbaar?

De woonkosten blijven maar stijgen... niet alleen de huurprijs zelf maar ook de energie- en onderhoudskosten. Ongeveer een derde van alle huurders (dat zijn er maar liefst meer dan 180.000) houdt na de betaling van de huur niet genoeg over om nog deftig te kunnen leven. Het probleem heeft een zodanige omvang genomen dat het niet langer, ook niet door de overheid, kan worden weggemoffeld. Steeds meer gezinnen kunnen hun basisfacturen niet meer betalen. In sommige gevallen komt de overheid tussen in de betaling van de huurprijs in de vorm van de huursubsidie, waarover wij in het vorige Huurdersblad al uitvoerig hebben geschreven (nummer 209, pagina 10-11). Maar de huursubsidie, eigenlijk niet meer dan een verhuissubsidie, is niet meer dan een druppel op een hete plaat. Om in aanmerking te komen, moet je vorige huurwoning ofwel serieuze mankementen vertonen, te klein voor je gezin zijn of niet aangepast aan leeftijd of handicap. Nochtans kan een veralgemeniseerde huursubsidie, ook voor je huidige woning, een groot verschil uitmaken of je op het einde van de maand de eindjes al dan niet aan elkaar kunt blijven knopen. Maar een uitbreiding van huursubsidie kost natuurlijk handenvol geld, wat met de huidige crisis en besparingen alom niet zo evident is. Toch zijn hiervoor al mogelijke oplossingen onderzocht, vertelt Josefine Vanhille ons. Zij is onderzoekster bij het Centrum voor Sociaal Beleid van de Universiteit Antwerpen, en steekt enthousiast van wal over de resultaten van het onderzoek waaraan ze heeft meegewerkt.



**Josefine Vanhille:** Het woonbeleid in ons land bestaat uit verschillende instrumenten maar is altijd sterk gericht geweest op het verwerven van een eigen woning door middel van de fiscale aftrek van de hypothecaire lening. Huiseigenaarschap wordt zo financieel gestimuleerd. Aan de andere kant is voor huurders sociale huisvesting het belangrijkste instrument in het woonbeleid. Een sociale woning kunnen huren is een voordeel in natura omdat je dan geen private woning aan een duurdere huurprijs moet huren. Maar

er zijn te weinig sociale woningen opdat alle huurders die er recht op hebben, van dit voordeel kunnen genieten. En de huidige huursubsidie vormt een ander voordeel in cash voor de huurder, maar is te beperkt en dus eigenlijk verwaarloosbaar en enkel gericht op een heel kleine en specifieke groep huurders (die bijvoorbeeld een ongezonde of te kleine woning verlaten of dakloos zijn). Ze hoort in de praktijk eigenlijk eerder thuis in de sociale bijstand dan in een deftig woonbeleid.

Het overgrote deel van het geld voor wonen gaat naar eigenaars

**Josefine Vanhille:** Volgens schattingen van de Leuvense universiteit komt bijna 40 % van de huurders in aanmerking voor een sociale woning.



Josefine Vanhille

Maar toch komen de voordelen van sociale huisvesting slechts 5 % van de Vlaamse gezinnen ten goede, vooral gezinnen met een lager inkomen. De waarde van dit voordeel vertegenwoordigt 10 % van hun beschikbaar inkomen. De fiscale voordelen voor eigenaars zijn goed voor 75 % van de gezinnen, met een concentratie in de hogere inkomensklassen. Het netto financiële voordeel komt gemiddeld neer op 2,3 % van het inkomen van deze gezinnen. Als je alles optelt, kom je tot de conclusie dat van het totale budget dat de overheid aan wonen besteedt, het grootste deel van het geld naar huiseigenaars gaat maar met een eerder kleiner effect op hun inkomen.

**Huurdersblad:** Binnen enkele jaren gaat al dat geld naar de Vlaamse overheid. Hoe moet het dan?

**Josefine Vanhille:** Binnen enkele jaren wordt het fiscale beleid voor het verwerven van een eigen woning inderdaad overgeheveld naar Vlaanderen. De Vlaamse overheid zal dus over een totaalpakket beschikken voor wonen: zowel voor eigenaars als voor huurders. Ons rapport kadert binnen het FLEMOS-project (flemisch models of simulation) en speelt hier op in. Aan de hand van geavanceerde simulatiemodellen worden de gevolgen van een nieuwe of geplande beleidsmaatregel bestudeerd om na te gaan of die de ongelijkheid in Vlaanderen vergroot of verkleint en de inkomensverdeling wijzigt. Aan ons werd gevraagd enkele concrete budgetneutrale simulaties te maken over hoe het woonbeleid er binnen enkele jaren in Vlaanderen kan uitzien. Wat zijn de gevolgen van een uitgebreide huursubsidie die private huurders financieel zou ondersteunen als hun inkomen ontoereikend is om een degelijke woning te huren?

**Huurdersblad:** Hoe moet die huursubsidie dan precies worden berekend?

**Josefine Vanhille:** Uitgangspunt is de betaalbaarheidskloof: wat kunnen gezinnen maximum aan huur uitgeven of anders gezegd, wat komen ze tekort om een redelijke huurprijs te betalen? Wij hebben die betaalbaarheidskloof op twee manieren bekeken. Ten eerste de mate waarin de huurder meer dan een derde van zijn inkomen aan de huur moet besteden. Alles wat je meer dan een derde aan de huur betaalt, zou worden opgevangen door de huursubsidie. Een tweede manier gaat uit van het referentiebudget: in welke mate schiet je inkomen tekort om te voldoen aan alle behoeften die het dagelijkse leven met zich meebrengt?

De betaalbaarheidskloof is dus een indicator van het bedrag dat huishoudens tekortkomen om een woning op de private markt te kunnen huren die overeenstemt met de grootte van het gezin en die voldoende kwaliteit heeft. Dat zou dan ingevuld worden door de huursubsidie, weliswaar telkens met een plafond, een maximum dat bijvoorbeeld niet hoger mag zijn dan de huur zelf. Doordat meer huurders recht zouden hebben op een huursubsidie, zou de armoede afnemen. Afhankelijk van de eerste of tweede manier om de huursubsidie te berekenen, zou ongeveer 17 tot 21 % van de private huurders met de laagste inkomens, die toch een vrij hoog risico lopen om in de armoede verzeild te geraken, in aanmerking komen voor een dergelijke huursubsidie (3 % van de totale Vlaamse bevolking). Onze schatting is dat een dergelijke huursubsidie Vlaanderen 150 à 200 miljoen euro zou kosten.

### Vlaanderen zal in de toekomst eigen accenten in het woonbeleid kunnen leggen

**Huurdersblad:** Niet zo evident in crisistijd waar overal moet worden bespaard...

**Josefine Vanhille:** Ja, maar daarnet zei ik dat we een budgetneutraal scenario hebben uitgeschreven. Aangezien Vlaanderen binnen enkele jaren ook bevoegd zal zijn voor de fiscale aftrek van de hypothecaire leningen van de huiseigenaars, zal het hiervoor ook het nodige geld krijgen dat nu nog bij de federale overheid zit. Wij hebben als voorbeeld een proportionele vermindering van die fiscale voordelen voor huiseigenaars uitgewerkt, wat zou neerkomen op een vermindering met ongeveer 12 %. Afhankelijk van het scenario verliest dan 24 tot 33 % van de eigenaars jaarlijks een bedrag van ongeveer 100 euro (gemiddeld 0,3 % van hun beschikbare inkomen). Maar daartegenover winnen de gerechtigden (laagste inkomens) op de nieuwe huursubsidie gemiddeld 10 tot 25 % van hun initieel beschikbare inkomen. De armoede onder eigenaars blijft ongeveer constant op 8 %, maar – opnieuw afhankelijk van het scenario – kan met de huursubsidie het armoederisico van de private huurders verminderen met een vijfde, van 18,5 % naar 15 %. Netto daalt de totale armoede in Vlaanderen dan met 4 %. Ik kan niet oordelen in welke mate de eigenaars dit verlies zullen voelen, maar in vergelijking lijkt het een kleine inspanning die wordt verspreid over een groot deel (70 %) van de totale bevolking. Maar het belangrijkste is dat de Vlaamse overheid op die manier met hetzelfde budget wel andere accenten kan leggen in haar woonbeleid.

**Huurdersblad:** Riskeren de huurprijzen niet te stijgen door een veralgemeniseerde huursubsidie?

**Josefine Vanhille:** Opwaartse druk op de huurprijzen na de invoering van de huursubsidie is inderdaad mogelijk als je kijkt naar buitenlandse voorbeelden. Alles hangt af van de mate waarin het aanbod op de huurmarkt reageert op het feit dat verhuren aantrekkelijker wordt omdat er door de huursubsidie meer huur kan worden betaald. Dat is de prijselasticiteit van het aanbod van huurwoningen. Een inelastisch aanbod, dit is wanneer er geen huurwoningen bijkomen eenmaal er een huursubsidie is, kan leiden tot hogere huurprijzen, waardoor niet enkel de huurder maar ook de verhuurder profiteert van de huursubsidie. Een meer elastisch aanbod en dus mogelijke verruiming van het aanbod zou dat gevolg kunnen temperen omdat verhuren dan aantrekkelijker is geworden. Dat zou zelfs de kwaliteit van de huurwoningen ten goede komen door een grotere competitiviteit tussen verhuurders. In België zijn er over de elasticiteit van de private huurmarkt (in welke mate de huurmarkt zal reageren en hoe snel er een nieuw evenwicht wordt be-



reikt) bij mijn weten geen wetenschappelijke gegevens voorhanden. Uit de vakliteratuur blijkt wel dat de prijselasticiteit van het woningaanbod een sterke rol speelt bij het bepalen van de uiteindelijke begunstigde van de financiële steun. Een soortgelijk mechanisme geldt trouwens ook voor huiseigenaars: aftrek voor hypotheekrente resulteert in een opwaartse druk op de woningprijzen, zeker als de prijselasticiteit van het aanbod vrij laag is, zoals in België. De hypothecaire aftrek wordt voor een groot deel doorgerekend in de verkoopprijs, waardoor de uiteindelijke begunstigde van deze aftrekpost eerder de verkoper dan de koper is.

**Huurdersblad:** En hoe moet het nu verder?

**Josefine Vanhille:** Dat zal afhangen van de Vlaamse regering die deze mogelijkheid en de praktische uitwerking nu kan bestuderen. Eens het geld bij de Vlaamse overheid zit, kan die eigen accenten leggen zonder dat het budget voor wonen moet worden verhoogd. Dat is de verdienste van dit rapport. Wil de Vlaamse regering betaalbare en kwaliteitsvolle woningen voor huurders met een laag inkomen, dan toont deze studie dat een uitgebreider systeem van huursubsidie mogelijk is zonder dat het globaal meer geld kost voor de Vlaamse overheid. Dat is de waarde van deze oefening.

## 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](http://www.huurdersbond.be)) halen. Voor de modelhuurcontracten klik je op 'modelhuurcontracten' en voor het overzicht huurwetgeving klik je op 'recente huurwetgeving/private huur'. De muisklik echt meer dan waard!

## Binnenkort een databank met righthuurprijzen voor de private huurmarkt?

Eindelijk klaar om op eigen benen te staan. Omdat een eigen woning onrealistisch is en je voor een sociale huurwoning eerst enkele jaren op de wachtlijst moet vertoeven, ga je op zoek naar iets te huur. Je merkt al gauw dat de huurmarkt niet echt logisch in elkaar zit. Voor het ene appartement vragen ze 450 euro maar voor een gelijkaardig in een andere buurt 750 euro. Kan dat wel, denk je dan, dat er dergelijke woekerprijzen worden gevraagd? En je merkt al gauw dat huurwoningen lang niet zo betaalbaar zijn als aanvankelijk gedacht.

Binnen enkele jaren wordt de volledige huurmarkt, inclusief alle juridische en financiële aspecten, overgeheveld naar de Vlaamse overheid. Nu is die enkel bevoegd voor de kwaliteit van de huurwoning en extra steun voor woonbehoeftigen. Die kwaliteitsnormen en de sancties als de woning er niet aan beantwoordt, zitten allemaal vervat in de Vlaamse Wooncode. De Vlaamse regering zit blijkbaar niet stil en is nu al naar manieren aan het zoeken om meer greep te krijgen op die private huurmarkt, want om daadwerkelijk tussen te kunnen komen, moet je weten of huurwoningen nog voor iedereen betaalbaar zijn en waar en wanneer de afgelopen jaren zich sterke prijsstijgingen hebben voorgedaan. Momenteel is de federale overheid via de registratiekantoren een databank van huurprijzen aan het opmaken. Vandaar dat sinds 1 juli 2007 alle contracten moeten worden geregistreerd. Maar wij hebben al eerder geschreven dat dit systeem niet echt opschiet. Vlaams minister voor wonen, Freya Van den Bossche, heeft de gegevens van die geregistreerde contracten opgevraagd en op haar beurt doorgegeven aan de universiteit van Leuven (Steunpunt Ruimte en Wonen) om een eigen databank van righthuurprijzen te maken die door iedereen op het internet zal kunnen worden geraadpleegd. Dat is interessant voor de huurder die zal kunnen zien wat een faire huurprijs is en voor de verhuurder die een maatstaf krijgt als hij een correcte huurprijs wil vragen. Dat moet corrigerend werken. Op die manier hoopt de regering een zachte invloed uit te oefenen op de private huurmarkt.

### Huren op het platteland duurder dan in de stad?

Op 15 mei werd de studie van het Steunpunt Ruimte en Wonen in het Vlaamse parlement plechtig voorgesteld. Het Huurdersblad vroeg aan twee van de auteurs (Frank Vastmans en professor Erik Buyst van de universiteit van Leuven), alvast uitleg over de resultaten. Frank Vastmans vertelt dat al die geregistreerde contracten inderdaad bestudeerd zijn.



Minister Van den Bossche bestelde de studie



Dat waren er in mei 2010 meer dan een half miljoen! Maar de databank vertoonde jammer genoeg ook veel tekortkomingen, fouten en onduidelijkheden. Uiteindelijk bleven er nog 460.000 over die ons heel wat informatie gaven, over de ligging, duur van het contract en de hoogte van de huurprijs. 75.000 contracten bevatten ook informatie over de kenmerken en type van de woning. In het stedelijk gebied rond Brussel worden de duurste huurprijzen gevraagd. Ook in de grootstedelijke rand rond Antwerpen en Gent zijn de huren duur, gevolgd door woningen op het platteland. In de steden Antwerpen en Gent zelf zijn de prijzen het goedkoopst, zelfs goedkoper dan op het platteland. Maar dat kan worden verklaard doordat er in beide steden ook meer kamers worden verhuurd, die goedkoper zijn dan een verhuurde villa of alleenstaande woning op het platteland. Hoe dan ook, de gegevens van de registratiekantoren hebben ons wel toegelaten dat wij nu voor de eerste keer, een zij het nog ruw beeld van de huurmarkt hebben. Eens de fouten en onduidelijkheden weggewerkt zijn, wordt die databank op termijn een bron van onschatbare waarde.

**Huurdersblad:** En zijn de huurprijzen de afgelopen jaren gestegen? **Erik Buyst:** Eenzelfde woning die in 2004 verhuurd werd aan 400 euro, werd in 2008 opnieuw verhuurd aan 450 euro. Een stijging op vier jaar tijd van 50 euro. Wij hebben dat nagegaan voor alle contracten. De laatste tien jaar is de huurprijs bovenop de stijging van de gezondheidsindex, jaarlijks met 1 % gestegen, dat is op tien jaar tijd 10 % meer dan de gezondheidsindex. De huurprijs is dus in koopkrachttermen duurder geworden. In Gent en Antwerpen deed zich dit zelfs nog wat sterker voor. Wat mensen intuïtief aanvoelden, dat het duurder huren werd, is hier 'wetenschappelijk' aangetoond. Het gaat hier zowel om gerenoveerde als afgeschreven woningen, beide houden elkaar in stand. In feite zou ook deze huurprijsstijging in de consumptie-index moeten komen, want het tast de koopkracht aan, net zoals de duurdere energieprijzen.

**Huurdersblad:** Hebben jullie ook onderzocht hoe een verhuurder de huurprijs bepaalt?

**Frank Vastmans:** Jazeker. Eigenlijk treedt de verhuurder op als een economisch agent en beschouwt hij de huurwoning als een investering die voldoende moet opbrengen. Een belegger zal pas in het goed investeren als de prijs ervan lager is dan de actuele waarde van de verwachte inkomsten, waarbij hij ook rekening houdt met het vereiste rendement dat hij voor ogen heeft. Deze economische wet ook toepassen op een huurwoning is niet zo evident. Het investeringsgoed is hier een huurwoning in een zeer heterogene woningmarkt. Er zijn enkele eigenschappen die mee de toekomstige kosten en inkomsten en ook de hoogte van de huurprijs bepalen. De huurprijs zal dan afhangen van de aankoopprijs die de verhuurder zelf heeft moeten betalen voor de woning, maar ook van

Erik Buyst en Frank Vastmans

hoelang hij van plan is de woning te verhuren, hoeveel huurinkomsten hij hoopt te krijgen, de waarde van de woning mocht hij die opnieuw te koop stellen en de kosten die hij mogelijks in die tussentijd aan de woning zal moeten doen.

### Woonbonus voor huiseigenaar zorgt voor duurdere huren

**Huurdersblad:** En hoe vertaalt zich dat dan concreet in de huurprijs?

**Frank Vastmans:** Wij hebben de aankoopprijs, het verhoopte rendement van de huurwoning, hoeveel interesten hij moet betalen en de lengte van de lening gekoppeld aan de huurprijs. Dalende interestvoeten jagen de aankoopprijs de hoogte in maar niet de huurprijs. Dat komt omdat de verhuurder bij een lagere interestvoet ook een lager rendement voor ogen heeft. Hoe goedkoper de verhuurder de woning kan financieren, hoe lager de huur. Ook een langere looptijd van de hypothecaire lening zorgt voor stijgende woningprijzen omdat mensen een groter bedrag ontlene naarmate ze langer kunnen ontlene en zo de kost langer in de tijd kunnen spreiden. De huurprijs stijgt dan mee omdat de verhuurder hetzelfde rendement eist op een alsmar groter bedrag. De gewone belegger houdt niet zo van risico's. Als hij dan toch mogelijke risico's voor ogen ziet, zal hij een hoger rendement willen en zal dat de huurprijs verhogen. Naarmate de verhuurder een hogere risicopremie vereist of wanneer er een grotere kans op leegstand of wanbetaling is, zal hij bij aanvang een hogere huurprijs vragen. Maar als hij in de toekomst sterkere huurprijsstijgingen verwacht, is de huurprijs bij de aanvang lager.

**Erik Buyst:** We zien ook dat de woonbonus, dat is de fiscale tussenkomst van de overheid in de aankoop van een woning, heeft gezorgd voor hogere woningprijzen, wat eigenlijk neerkomt op een bonus voor de verkoper. Voor de koper is die bonus neutraal: de woning kost wel meer maar dat wordt door die bonus gecompenseerd. De enige voor wie die woonbonus nadelig werkt, is de huurder, omdat hogere woningprijzen ook zorgen voor hogere huurprijzen en er voor hem geen financiële compensaties zijn.

### Van hedonische huurprijs naar richthuurprijs

**Huurdersblad:** En hoe kom je tot een richthuurprijs?

**Frank Vastmans:** De databank van de registratiekantoren bevat onvoldoende informatie over de woning zelf, in tegenstelling tot de databank van de sociale huisvestingsmaatschappijen. Omdat de sociale huurprijs nu op een andere manier wordt berekend, waarbij de marktwaarde van de woning zelf een belangrijk onderdeel is, hebben de afgelopen jaren notarissen de marktwaarde van vele sociale woningen vastgelegd. Hierbij werd wel rekening gehouden met het type woning, de indeling, de ligging en het aantal slaapkamers. Dat laat ons toe om de waarde van elk onderdeel van de woning te bepalen. We zien bijvoorbeeld dat één slaapkamer meer de waarde en dus huurprijs met 100 euro doet stijgen. Niet dat die ene slaapkamer 100 euro waard is maar wel omdat een extra slaapkamer doorgaans betekent dat de woning over iets meer comfort beschikt (extra badkamer of toilet) en groter is. Dat alles samen maakt dat een extra slaapkamer de huur met gemiddeld 100 euro doet stijgen. In de wetenschap wordt dat de hedonische waardebepaling van een woning genoemd. De woning wordt als het ware gedecomposeerd en elk onderdeel krijgt zijn eigen waarde. Het is een model dat ons toelaat om op basis van ligging en woningkenmerken de 'marktprijs' van een huurwoning te schatten.



**Erik Buyst:** Op die manier kan je dan een richthuurprijs vastleggen voor elk type woning, haar grootte, ligging en comfort. Het is een hele berekening op statistisch sectorniveau waarbij met alle woningkenmerken rekening wordt gehouden. Het heeft geen zin om een gemiddelde huurprijs te berekenen als je hiermee geen rekening houdt. Stel twee gelijkaardige woningen waarbij de ene wordt verhuurd aan 500 euro en de andere aan 900 euro. Dan zou je denken: de gemiddelde huurprijs is 700 euro en de verhuurder van de woning van 900 euro vraagt woekerprijzen. Maar wat als de woning aan 500 euro zich in een erbarmelijke staat bevindt of in een slechtere buurt ligt dan die van 900 euro? Dat geeft toch een heel ander beeld. Wanneer we die databank met de richthuurprijzen dan mogen verwachten, weten we nog niet. Het is aan de overheid zelf om na te denken wat ze met ons systeem van richthuurprijzen zal doen. Maar het kan wel voor meer transparantie op de huurmarkt zorgen.

## En hoe kijken de huurdersbonden hiertegen aan?

Al jarenlang klagen wij aan dat de huurprijs voor een steeds groter deel van de private huurders (nu één op vijf) onbetaalbaar is worden. Deze studie naar de richthuurprijzen bevestigt dit nu. Op tien jaar tijd is de huurprijs met 10 % gestegen bovenop de gezondheidsindex. Bovendien staat de huurprijs niet altijd in verhouding met de kwaliteit van de woning. En niettegenstaande deze stijging blijft het aanbod op de private huurmarkt krimpen, wat resulteert in hogere huurprijzen en een slechte kwaliteit. Aangezien de prijzen stijgen maar het inkomen van de private huurder gemiddeld daalt, is er uiteraard meer risico op wanbetaling, wat maakt dat de verhuurder nog eens verder de huurprijs optrekt om dat risico op wanbetaling te ondervangen. En zo komen wij in een vicieuze cirkel terecht.

De nieuwe studies tonen aan dat het anders kan. De woonbonus is door zijn prijsopdrijvend effect vooral voordelig voor bestaande eigenaars, veeleer dan voor kandidaatkopers die een hypothecaire lening willen aangaan. Bovendien gaat deze fiscale tegemoetkoming vooral naar de modale en hogere inkomens terwijl de lage inkomens, die bij de huurders oververtegenwoordigd zijn, volledig in de kou blijven staan. Sterker nog, ze betalen zonder fiscale compensatie mee voor dit beleid, omdat het voor stijgende huurprijzen zorgt. Door de woonbonus met ongeveer 10 % te verlagen, komt er een bedrag vrij dat groot genoeg is om een veel ruimer huursubsidiestelsel uit te bouwen waardoor de betaalbaarheidskloof kan worden gedicht. Uiteraard vergt dit een omkering van het huurprijsbeleid, zo niet dreigt dit ook hier te resulteren in een stijging van die huurprijs. De nieuwe huurprijsdatabank kan hier een uitstekend instrument voor zijn. Als de overheid een fiscaal aantrekkelijk aanbodbeleid voor de private huurmarkt uitwerkt met verstandige stimuli voor de verbetering van het huurwoningbestand, kan dit leiden tot een win-win situatie voor zowel verhuurders, huurders als de overheid. Maar dan wordt het wel tijd dat men heilige huisjes in vraag durft te stellen...

# Water voor iedereen toegankelijk en betaalbaar

Sinds 1993 wordt op initiatief van de Verenigde Naties op 22 maart jaarlijks wereldwaterdag gevierd om het belang van water en duurzaam beheer van de zoetwatervoorraden in de verf te zetten. Dit jaar is het thema 'water en voedselzekerheid'. Want in elke schakel van de voedselketen, van producent tot consument, kan water worden bespaard. De productie van één kilogram vlees slurpt nu maar liefst 15.000 liter water op. Een ander probleem is dat de waterfactuur ook alsmat duurder wordt. In veel sociale woonblokken beschikken de huurders zelfs niet over een individuele watermeter maar is er slechts een gemeenschappelijke meter voor het waterverbruik van heel het gebouw aanwezig. De grote factuur wordt dan gelijk per appartement verdeeld. En dat is niet altijd even bevorderlijk voor mensen die uit principe of uit noodzaak zuinig met water willen of moeten omspringen. Zo is er in de appartementen aan de Leiekaai in Gent een bejaard koppel met een waterfactuur van maar liefst bijna 600 euro, terwijl het gemiddelde verbruik iets meer dan 300 euro, de helft dus, bedraagt.

## Badeendjes tegen waterverspilling

Omdat water een grondrecht is waarmee niet mag worden gespeeld, voerde Gensh (Gents netwerk van sociale huurders) op 22 maart 2012 zijn eigen waterdag. Gensh, een netwerk van sociale huurders uit Gent, organiseert activiteiten waarbij sociale huurders elkaar ontmoeten, elkaars woonomgeving leren kennen, ervaringen uitwisselen en voorstellen formuleren inzake goed sociaal wonen. Tegelijk geeft het aan de huurder de mogelijkheid om bij te leren op gebied van de sociale huurwetgeving en ervaringen uit te wisselen met projecten uit andere steden. Naar aanleiding van de wereldwaterdag werden aan de fontein in het Gentse Zuidpark enkele dringende eisen naar voren geschoven. Iedereen heeft recht op een individuele watermeter. En ook in de sociale huur moet in elk gebouw regenwatergebruik voorzien zijn. Er moet ook een sociaal tarief voor water komen om water voor de laagste inkomens betaalbaar te houden. Bovendien moet men steeds over water kunnen beschikken. Kwetsbare klanten moeten extra worden beschermd. Tussen 2005 en 2011 steeg de prijs van water met maar liefst 61 %. Net zoals bij gas en elektriciteit moet er een sociale maximumprijs komen voor mensen met een laag inkomen. Want het kan niet dat – en het gebeurt al – mensen van water worden afgesloten omdat ze de rekening niet kunnen betalen. Vorig jaar werd bij maar liefst 4.497 mensen het drinkwater



afgesloten omdat ze de rekening niet meer konden betalen, dat is dubbel zoveel als in 2010. In Nederland besliste een rechter dat men niet kan worden afgesloten van water, omdat dit indruist tegen het recht op een behoorlijke levensstandaard en gezondheid, waarin dus ook recht op water vervat zit. De sociale huurders hadden badeendjes, emmers en opblaasbeestjes meegebracht die allemaal werden gevuld om een aangeduid slachtoffer van een natte douche te voorzien. Gelukkig scheen de zon volop. Toevallige voorbijgangers kregen een woordje uitleg over het nut van deze ludieke actie.



## De huisstofmijt

Ofschoon je contract onderverhuren verbiedt, ben je met meer dan alleen jezelf en je gezin in je huurwoning. Elke nacht krijgen we in matras, dekens en kussens van ons bed het gezelschap van honderdduizend met het blote oog onzichtbare diertjes: de huisstofmijt. De huisstofmijt kan niet drinken, ze zit dus het liefst in een vochtige en warme omgeving. Ze is dol op menselijke huidschilfers die in bed natuurlijk volop voorhanden zijn. In een gemiddeld bed kom je er toch gauw zo'n 500.000 tegen. Voedsel, meel, brood en deegwaren bedekt ze met een vuile afscheidingslaag, dat als stof wordt gezien. De huisstofmijt produceert allergene

(allergie veroorzakende) stoffen die in de uitwerpselen worden afgescheiden. Ze zweven met het stof rond in de lucht en zijn bedekt met een slijm om zo gemakkelijker aan textielvezels te blijven kleven. Bij sommige mensen leidt dat tot huidaandoeningen en astma met aanvallen van benauwdheid en hoestbuien.

Om de last enigszins in te perken, zou het beddengoed elke week boven de 60 °C moeten worden gewassen. Om de twee weken moet je de vulling van je hoofdkussens tot min 20 °C diepvriezen en daarna boven de 60 graden wassen. Je vermijdt ook best (vast)taaij en pluche knuffeldieren in de slaapkamer, die je trouwens best ook niet verwarmt maar wel voldoende ventileert. De huisstofmijt op stofzuigen heeft weinig zin omdat ze zich vast ankert en de allergenen opnieuw de lucht in worden geblazen. Enkel een stofzuiger met een hepafilter zou soelaas brengen. Dat is een filter die aangezogen lucht zuivert van ongewenste stoffen. Deze ongewenste stoffen kunnen geuren, pollen, bacteriën of eenvoudigweg stofdeeltjes zijn. Maar verwacht er ook geen wonderen van.

## 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	163.15	163.25									

## 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	135.35	135.40									

## 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	118.97	119.01									

## Huurdersbond Oost-Vlaanderen v.z.w.

Adres	Grondwetlaan 56b – 9040 Sint-Amandsberg – tel.: 09/223.28.77 & 09/223.63.20 – fax 09/234.04.73 – huurdersbond.ovl@pandora.be
Spreekuren	Sint-Amandsberg iedere dinsdag, donderdag en vrijdag na afspraak & iedere donderdag en vrijdag tussen 18 en 20 u Aalst iedere dinsdagavond tussen 18 en 20 u (Woonwinkel – Molenstraat 30) Eeklo iedere dinsdagavond tussen 18 en 20 u (Moeie 16A). Ronse elke eerste maandag tussen 16 tot 18 u en alle andere maandagen tussen 14 tot 16 u, telkens zonder afspraak (Oscar Delghuststraat 62 – Sociaal Huis)
Leden	Het lidgeld bedraagt € 15 per jaar (ereleden € 25), te betalen tijdens de spreekuren of door storting op rekeningnummer BE55 8802 5474 1144. Telefoneren kan tussen 10 en 12 en tussen 13 en 16 u.

## Steunpunt Waasland

Adres	Parklaan 14 bus 2 – 9100 Sint-Niklaas – tel.: 03/766.16.44 – fax 03/777.33.29 – huurdersbond.waasland@skynet.be
Spreekuren	Sint-Niklaas elke dag tijdens de kantooruren na afspraak en elke dinsdagavond tussen 18 en 19.30 u. Dendermonde elke maandag van 9 u tot 11 u en elke tweede en vierde dinsdag van 17 tot 18.30 u (Sociaal Huis, Gentssesteenweg 1)
Leden	Men kan lid worden door storting van €15 op rek. nr. 737-0239380-27 of door betaling tijdens de spreekuren.

## Huurdersbond Antwerpen

Adres	Langstraat 102 – 2140 Borgerhout – tel.: 03/272.27.42 – fax: 03/270.39.52 – antwerpen.huurdersbond@antwerpen.be
Spreekuren	Antwerpen tijdens de kantooruren na afspraak ('s voormiddags bellen!), elke dinsdagavond tussen 19.30 en 21 u en elke donderdag van 13 tot 15 u Lier elke eerste, derde en vijfde woensdag tussen 17 en 19 u en de tussenliggende weken op vrijdag van 13.30 tot 15.30 u (Kluizestraat 37) Mechelen elke eerste, derde en vijfde maandag tussen 13 en 15 u, elke tweede en vierde maandag tussen 18 en 19.30 u (Wollemarkt 34) Willebroek elke woensdag tussen 10.30 en 12 u (Tisseltsesteenweg 27 – lokalen OCMW)
Leden	Het lidgeld bedraagt € 15 per jaar (rekeningnummer BE46 8802 6108 4136).

## Steunpunt Turnhout (Huurders Helpen Huurders)

Adres	Otterstraat 116 – 2300 Turnhout – tel.: 014/44.26.76 – fax: 014/44.26.77 – hhh@skynet.be
Spreekuren	Turnhout elke voormiddag van 9 tot 12 u zonder afspraak en elke namiddag op afspraak (woensdag hele dag toe), wel elke woensdag van 19 tot 20 u zonder afspraak Mol elke maandag van 13.30 tot 15.30 u (Gemeentelijk Centrum 't Getouw, Molenhoek) Malle elke tweede en vierde woensdag van 9 tot 11 u (Sociaal Huis, Blijkerijstraat 51, Oost-Malle)
Leden	Het lidgeld bedraagt € 15, inclusief het Huurdersblad (rekeningnummer BE24 0012 5783 1938). Het kantoor is op woensdagvoormiddag gesloten.

## Huurdersbond West-Vlaanderen

Adres	Vlamingdam 55 – 8000 Brugge – tel.: 050/33.77.15 – fax: 050/34.14.83 – huurdersbond.westvlaanderen@yucom.be
Spreekuren	Brugge zonder afspraak de maandag tussen 17 en 19.30 u, dinsdag en vrijdag van 10 tot 12.30 u na afspraak maandag van 9 tot 12 u en van 14 tot 17 u, woensdag van 14 tot 19.30 u en donderdag van 14 tot 17 u Kortrijk zonder afspraak maandag van 15 tot 17 u, woensdag van 15 tot 19 u (Buurthuis, Spoorweglaan 7) Roeselare zonder afspraak maandag van 15 tot 17 u, woensdag van 10 tot 12 u (Woondienst, Zuidstraat 15 A) Ieper zonder afspraak elke donderdag van 14.30 tot 17.30 (dienstencentrum Hofland, Dikkebusseweg 15 A) Diksmuide zonder afspraak elke maandag van 10 tot 12 u (administratief centrum, Heernisse 6)
Leden	Je kan lid worden door storting van € 12 (inclusief het Huurdersblad) op rekeningnummer BE48 0011 3925 8027.

## Steunpunt Oostende

Adres	Hospitaalstraat 35 bus 3, 8400 Oostende – tel.: 059/40.25.12 – fax: 059/40.25.13 – e-mail: huurdersbondwvl@sociaalhuisoostende.be
Spreekuren	Zonder afspraak dinsdag tussen 14 en 16.30 u en donderdag tussen 15 en 19.30 u. Op afspraak vrijdag van 13 tot 16 u
Leden	Je kan lid worden door storting van €12 (inclusief het Huurdersblad) op rekeningnummer BE48 0011 3925 8027.

## Huurdersbond Vlaams-Brabant

Adres	NIEUW ADRES: Tiensevest 106 b48, 3000 Leuven tel.: 016/25.05.14 – fax: 016/47.45.38 – info-vlbr@huurdersbond.be
Spreekuren	Leuven vrije spreekuren op dinsdag tussen 14 en 17 u, op donderdag tussen 9 en 13 u na afspraak maandag van 12.30 tot 14.30 u en van 17 tot 21 u, woensdag van 12 tot 17 u, vrijdag van 10 tot 12 u en van 14 tot 17 u Vilvoorde elke tweede en vierde woensdag van de maand tussen 13.30 en 16 u, (Leuvensestraat 117 – tel: 02/255.46.52), telkens na afspraak elke eerste, derde en vijfde woensdagmiddag van 13 tot 16 u (Kursaalstraat 40 – tel.: 0494/99.51.43), na afspraak Halle elke dinsdag van 13.30 tot 19 u en donderdag van 10 tot 15 u, na afspraak (Vanden Eeckhoudstraat 11 – tel.: 0497/64.54.46) Tienen elke dinsdag van 9.30 tot 13 u na afspraak (NIEUW: Kabbeekvest 110 – tel.: 016/82.34.33) Zellik elke vrijdag van 9 tot 12 u, na telefonische afspraak (OCMW Asse, Brusselsesteenweg 551 – tel: 02/452.93.79) Diest elke tweede en vierde woensdag van 13 tot 16 u na afspraak (OCMW Diest, Hasseltsestraat 30 – tel: 013/35.06.29) – NIEUW!
Leden	Het lidgeld bedraagt 12 € per jaar: betaling ter plaatse of via overschrijving op rekeningnummer 001-2573900-81 met vermelding 'lidmaatschap'.

## Huurderssyndicaat Limburg

Adres	Albrecht Rodenbachstraat 29 bus 4 – 3500 Hasselt – tel 011/33.35.76 – huurderssyndicaat@huurderssyndicaat.be
Spreekuren	Beringen elke maandag van 16 tot 18.30 u (Mijnschoolstraat 88) Dilsem-Stokkem elke maandag van 14 tot 16 u (Arnold Sauwenlaan 80) Genk elke donderdag van 9 tot 12 u (Sociaal Huis – Stadsplein 1) 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 16 u. Ham elke vrijdag van 9 tot 12 u (Roerdompstraat 7) – NIEUW ! Leopoldsburg elke donderdag van 9 tot 11.30 u (Tramstraat 43 – Sociaal Huis) Maaseik elke dinsdag van 13.30 tot 16 u (Mgr. Koningsstraat 8 – OCMW) – NIEUW ! 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 maandelijkse huishuur van 700 euro of meer. Voor huurders met een WIGW-omniestatuu: 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)
-------	--