

P802005

Drukwerk tegen
verlaagde taks

Afgiftkantoor
Antwerpen X

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

HUURDERSblad

Het Huurdersblad nummer 211 • Juli - Augustus 2012 verschijnt tweemaandelijks • V.U. Filip Tollenaere - Grondwetlaan 56b - 9040 Sint-Amandsberg



INHOUD

PAGINA 6

Verjaringstermijnen in de huur

PAGINA 8

Duurzaam wonen: ook voor de huurder?

PAGINA 11

Het nieuwe wonen in Vlaanderen

Huurdersblad

is een uitgave van de huurdersbonden.

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

Redactie:

Grondwetlaan 56 b,
9040 Sint-Amandsberg

www.huurdersbond.be
huurdersblad@huurdersbond.be

Teksten uit de pen van
Geert Inlegers,
Toon Machiels,
Filip Tollenaere en
Ria Van Assche,
illustraties uit
het potlood van Tom.

Meer dan 17.000 exemplaren van dit nummer vinden hun weg naar de huurdersbrievenbus.

Voorpagina:

experimenteren met duurzame verwarming in sociale huurwoningen
(foto cv Zonnige Kempen)



Het Vlaams Huurdersplatform: samen sterk

Op 1 september 2012, dag van het nieuwe schooljaar, houden we een nieuwe organisatie boven de doopvont. De nieuwe boreling heeft ook een naam: het Vlaams Huurdersplatform. Dit platform wil de spreekbuis en de belangenbehartiger worden van zowel private als sociale huurders, en niet te vergeten, ook van al wie kandidaat-huurder is. Want meer dan ooit is een stevige belangenbehartiging van alle huurders in Vlaanderen broodnodig.

Het is de opvolger van het Vlaamse Overleg Bewonersbelangen (vob). Dank zij een nieuw erkennings- en subsidiebesluit krijgt dit Vlaams Huurdersplatform nu een dubbele taak.

Eenzijds zal het Vlaams Huurdersplatform de werking van de huurdersbonden verder blijven ondersteunen. Deze ondersteuning omhelst niet alleen juridisch advies (helpdesk) maar ook vorming en bijscholing. Het zal ook de belangen van huurders en kandidaat-huurders behartigen door overleg met alle relevante organisaties om de positie van de huurder te verbeteren. Dat gebeurt onder meer door de stem van de huurdersbonden en de huurdersbelangen te laten doorklinken op tal van overlegorganen waaronder de Vlaamse woonraad. Dat is de strategische adviesraad voor de Vlaamse overheid. De Vlaamse woonraad brengt advies uit over de hoofdlijnen van het Vlaamse woonbeleid en draagt bij tot de visievorming erover. Het bijeenbrengen van deze invalshoeken resulteert in overlegde en onderbouwde adviezen en standpunten.

Daarnaast komt er echter een nieuwe taak bij. Voortaan zal deze ondersteuningsstructuur nu ook de werking van vvas ondersteunen. vvas staat voor Vereniging Inwoners Van Sociale woningen en is een netwerk van een steeds aangroeiend aantal sociale huurdersgroepen die zich verenigd hebben, in ondertussen al 21 Vlaamse steden en gemeenten. Jaarlijks organiseert vvas een bewonerscongres, waaraan liefst 400 vertegenwoordigers van die bewonersgroepen deelnemen. Die lokale bewonersgroepen worden in hun werking ondersteund door Samenlevingsopbouw, ook wel Opbouwwerkers genoemd. En dat blijft broodnodig. Nieuw is echter dat het Vlaams Huurdersplatform voortaan structurele subsidiemiddelen krijgt om vvas te ondersteunen, terwijl dit vroeger gebeurde via jaarlijkse projectmiddelen aan Samenlevingsopbouw voor de organisatie en de voorbereiding van de jaarlijkse bewonerscongressen. Het spreekt voor zich dat de ondersteuning van vvas in nauw overleg en samenspraak met vvas zal gebeuren. Daarover zijn afspraken gemaakt, want goede afspraken maken goede vrienden. En samen willen we aan dezelfde kar trekken.

Het Vlaams Huurdersplatform komt dus nu in de plaats van het Vlaams Overleg Bewonersbelangen (vob) dat sinds 1997 zowel de huurdersbonden als de sociale verhuurkantoren (svk's) ondersteunde. Die bestuurlijke band tussen huurdersbond en svk mag dan nu zijn doorgeknipt, maar over het recht op wonen van de huurders denken we veelal hetzelfde. En net als het vob zal ook het Vlaams Huurdersplatform in de algemene vergadering en raad van bestuur vertegenwoordigers hebben van Samenlevingsopbouw, welzijnswerk, verenigingen waar armen het woord nemen, woonwinkels en deskundigen.

Want wonen is meer dan een dak boven het hoofd. En samen staan we sterk.

Op de voorpagina zie je een foto van een nieuwbouwproject van de sociale huisvestingsmaatschappij Zonnige Kempen uit Westerlo. Dertien sociale huurwoningen in Zoerle-Parwijs zullen worden verwarmd via het wegdek. In de asfaltlaag liggen buizen waardoorheen water loopt dat in de zomer op natuurlijke wijze – door de zon – wordt opgewarmd tot ongeveer 20 à 25 graden. Daarna wordt het tot vijftig meter diep in de grond geleid. De ondergrond slaat de warmte op. In de winter wordt dat water door ondergrondse warmteopslag gepompt en opgewarmd en met een warmtepomp op 40 graden gebracht, ideaal voor vloerverwarming.

De week rond 15 september 2012 wordt er een om te onthouden, want dan komt het nieuwe Huurdersblad (nummer 212 al!) er aan.

Huurambassadeurs in Limburg

Mag ik zomaar weg als de huisbaas de woning te koop stelt? Of kan hij me hier zelf voor opzeggen? Mag ik de huishuur inhouden als hij weigert de nodige herstellingswerken uit te voeren? Ik heb mijn negenjarig huurcontract opgezegd maar de verhuurder gaat er niet mee akkoord. Moet ik hier nu blijven wonen?

De huurwetgeving wordt gekleurd door fabeltjes en misverstanden. Huurders met een concrete vraag gaan vaak eerst te rade bij hun naaste bekenden, hun lotgenoten, die niet altijd even goed op de hoogte te zijn van de rechten en plichten van huurder en verhuurder. Op die manier blijven die hardnekkige misverstanden een eigen leven leiden. Daarom heeft Huurderssyndicaat Limburg besloten om les te geven aan die lotgenoten. Met de hoop dat zij dan een eerste advies kunnen geven dat al in de goede richting zit (*neen, het is niet omdat de verhuurder je woning te koop stelt, dat hij je zomaar op straat kan zetten*). En dat ze de huurder dan zo snel mogelijk doorverwijzen naar de spreekuren van het huurderssyndicaat. Dat zijn de huurambassadeurs. Na drie halve dagen vorming over de huurwet krijgen ze de kans om een toets af te leggen. Dat zijn zes vragen over heel vaak voorkomende huurzaken. Het is een openboek-toets, dus niemand hoeft alles uit het hoofd te kennen. Wie slaagt, krijgt een vensterplaat met daarop 'hier woont een huurambassadeur'. Wie niet slaagt, kan het altijd nog eens opnieuw proberen. Momenteel mogen zich al een twintigtal mensen huurambassadeur noemen. Doel is een vaste kern van huurders te vormen die goed gedocumenteerd de belangen van andere huurders kunnen verdedigen. Dat is zeker van belang nu. In 2014 komt het hele woonbeleid – dus ook de private huurwet – in Vlaamse handen. We moeten nu al zorgen dat we op de eerste rij staan.

Dag van de huurder
van 12 tot 17 u op 22 juli 2012
in Bokrijk



Programma

Pastabuffet

Ontmoeting met Limburgse politici over wonen en huren
- Veerle Heeren
- Mieke Vogels
- e.a.

Stemmige muziek

Vrije toegang tot het museum (de "huisjes")

Deelnamenprijs: 2 Euro voor iedereen.
Gelieve uw deelname te melden op hsh@skynet.be



www.huurderssyndicaat.be



Domein Bokrijk, Dennenhof
Bokrijkaan 1
3600 Genk

plaats



huurambassadeurs uit Genk



huurambassadeurs uit Tongeren



huurambassadeurs uit Houthalen

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

Dan huur je al jaren een leuke sociale woning en beslissen enkele bestuursleden van de maatschappij plots om je woning af te breken en te vervangen door nieuwbouwappartementen waar meer huurders in kunnen. Hier wordt geld geroken. Maar je krijgt een uitnodiging voor een bewonersvergadering waar er naar je voorstellen zal worden geluisterd en waar naar mogelijke oplossingen voor je woonsituatie zal worden gezocht. Maar tot je grote verbazing worden je tegenargumenten daar niet besproken maar verworpen, afgewimpeld, genegeerd zelfs. Alles lijkt al op voorhand beslist. Democratie in haar lelijkste vorm. De beslissingen worden niet gestemd maar door je strot geramd.

Stulpje aan zee wordt bedreigd

Lies heeft haar hele jeugd doorgebracht aan de kust. Voor haar werk is ze moeten verhuizen naar het binnenland, maar hevig verlangen en heimwee naar het zilte zeewater doen haar besluiten een appartementje aan de kust te huren voor het weekend en vakanties, want tijdens de week moet ze natuurlijk blijven werken. De verhuurder biedt haar vanaf 1 september 2011 een contract van één jaar aan met bovenaan als titel 'huurovereenkomst hoofdverblijfplaats Vlaams gewest'. Ze moet zich daar ook laten domiciliëren, besluit het contract, wat ze ook doet. Als Lies naar het waarom van dit alles vraagt, vindt de verhuurder er geen doekjes om: hij wil geen belastingen meer betalen op het verhuren van een tweede verblijfplaats.

Normaal gezien is het gemeen huurrecht van toepassing op contracten voor tweede verblijven, zoals een vakantiewoning of studentenkamer. Men kan er echter altijd voor kiezen om toch het stelsel van de woninghuurwet, van toepassing op contracten voor de hoofdverblijfplaats van de huurder, toe te passen. Dat is vooral in het belang van de huurder omdat hij dan beter beschermd wordt. Uiteraard moet duidelijk uit het contract blijken dat er inderdaad voor de woninghuurwet gekozen werd. Bij Lies is dit zeker zo. Haar contract somt netjes alle opzeggingsmogelijkheden van de woninghuurwet op, de waarborg van twee maanden staat op een

geblokkeerde rekening, de verhuurder betaalt de onroerende voorheffing en staat in voor de registratie van het contract en de hele wetgeving rond de verkoop wordt letterlijk overgenomen. Amper twee maanden later stelt de verhuurder het appartement te koop. Hij zet Lies serieus onder druk om te verhuizen. Uiteindelijk laat ze hem weten dat ze mogelijk toch vroeger wil vertrekken als het appartement voor de winter verkocht geraakt. Maar daarna gebeurt er niets meer en blijft het maandenlang windstil. Omdat twee verblijfplaatsen toch beginnen te knagen aan haar portemonnee, zegt ze het contract in de loop van april dan maar zelf op tegen 31 augustus 2012, einde van de overeengekomen duur. Kort daarop laat de verhuurder haar weten dat het appartement eindelijk verkocht is en dat de koper het ten laatste op 1 juli 2012 wil betrekken, het begin van de zomermaanden. Lies gaat hier niet mee akkoord want was van plan om er nog een heerlijke zomer door te brengen. Het contract loopt trouwens nog tot eind augustus.

De verhuurder geeft toe dat dit zo is, maar voegt er fijntjes aan toe dat huurders er vroeger kunnen worden uitgezet bij verkoop. Dat stond altijd zo in zijn vorige contracten. Maar die waren wel telkens aangegaan voor de tweede verblijfplaats – als vakantieverblijf – van de huurder. En het gemeen huurrecht laat wel toe dat het contract een uitzettingsbeding voorziet bij de verkoop. Maar hier is de woninghuurwet van toepassing en die laat dat niet toe. De verhuurder kan er haar dan ook niet voor 31 augustus uitzetten. Benieuwd of de kopers ermee zullen kunnen lachen nu ze te horen gaan krijgen dat hun verblijf aan zee in het gedrang komt... De verhuurder had hen hier nochtans van verzekerd.

Onaangekondigd bezoek van de deurwaarder

Toms verhaal begint een jaar geleden wanneer hij een knusse rijwoning in het centrum van de stad huurt. Wat hem wel vreemd lijkt, is dat het contract vermeldt dat kelder en zolder van de verhuring zijn uitgesloten. Maar als jonge starter heeft hij nog maar weinig spullen bijeenverzameld zodat hij helemaal geen kelder of zolder nodig heeft. Hij stelt er zich dan ook geen verdere vragen bij. Het leven kabbelt rustig verder en Tom heeft het er zeer naar zijn zin. Maar hij is ook ambitieus en aarzelt niet om naar de andere kant van het land te verhuizen wanneer zijn baas hem een promotie aanbiedt. Een beetje tegen zijn zin zegt hij het contract op.



Een maand voor de verhuis galmt plots de deurbel door de gang. Nietsvermoedend doet onze huurder open en ziet – in hartje zomer – een man in grijze regenjas met zwarte koffer. Ik koop niet aan de deur ligt op het puntje van zijn tong wanneer de man hem te kennen geeft dat hij deurwaarder is en wil binnenkomen. Zijn opdracht bestaat erin een en ander te komen vaststellen in het kader van een nakende rechtszaak tussen de vorige huurders en de verhuurder. Een beetje overrompeld en de bedoeling niet helemaal begrijpend, laat hij hem binnen. Want ben je sowieso niet verplicht te allen tijde een deurwaarder binnen te laten? Hoe dan ook, Tom geeft de man een korte rondleiding in de woonvertrekken, behalve kelder en zolder aangezien hij die plaatsen eigenlijk niet huurt. Maar de deurwaarder dringt aan. Aangezien geen van beide ruimtes op slot zijn, laat hij hem ze dan toch maar zien. Mijnheer de deurwaarder kan alleen maar vaststellen dat ze even leeg zijn als de staatskas van Griekenland. Tom vraagt zich toch af wat hier allemaal de bedoeling van was. Via gemeenschappelijke vrienden contacteert hij enkele weken later de vorige huurders. Die verklaren dat hun contract anderhalf jaar geleden werd opgezegd door de verhuurder: hij wou een deel van de woning gebruiken als kantoorruimte. De huurders geloofden er toen al niet te veel van, maar konden er op voorhand weinig tegen inbrengen. Ze konden alleen maar geduld uitoefenen, want de verhuurder moet binnen het jaar na het verstrijken van de opzeggingstermijn het opzeggingsmotief gedurende twee jaar uitvoeren. Is dat niet het geval, dan heeft de huurder recht op een schadevergoeding van achttien maanden huur. En dat is de reden van het bezoek van de deurwaarder: nagaan of het opzeggingsmotief al dan niet is uitgevoerd. Nu ze zeker zijn dat dit niet zo is, hebben ze de procedure bij de vrederechter opgestart.

Kort daarop krijgt Tom een ziedende verhuurder aan de lijn. Hoe durft hij het, iemand binnenlaten in ruimtes die hij niet huurt! In elk geval zal onze huurder zijn waarborg pas terugkrijgen als het proces voor de verhuurder een gunstige afloop kent, zegt hij. Maar Tom heeft enkel te goeder trouw gehandeld. Ofschoon die twee ruimtes 'van de verhuring zijn uitgesloten', waren ze niet op slot en kon Tom die in principe altijd betreden, wat hij weliswaar nooit heeft gedaan, behalve die ene keer met de deurwaarder, die hier trouwens zwaar op aandrong. En kon je zoiets wel weigeren...? In principe kon Tom dat wel want de deurwaarder had nog geen gerechtelijk bevel in handen. Maar het betreft hier een zaak waarin Tom geen betrokken partij is. De verhuurder beschikt dus niet over juridische gronden om de waarborg in te houden.

Koper sluit nieuw contract nog voor het verlijden van de notariële akte

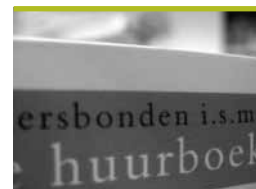
Rubens rustig huurgenoet dreigt na zes jaar ernstig verstoord te worden als van de ene op de andere dag zijn appartement wordt verkocht. De koper is een man van aanpakken. Onze huurder moet meteen een nieuw kortlopend contract ondertekenen aan een veel hogere huurprijs. Een beetje overdonderd zwicht hij onder de druk. Maar al snel merkt hij dat de nieuwe huurprijs veel te hoog gegrepen is voor zijn portemonnee. Hij zegt het contract op. De

verhuurder betwist de opzegging omdat een kortlopend contract tijdens de duur ervan niet kan worden opgezegd.

Moet Ruben zich nu bij de feiten neerleggen? Toch niet! Intensief speurwerk leert ons dat de koper op het moment van het nieuwe contract eigenlijk officieel nog geen eigenaar was. De notariële koopakte was nog niet verleden. Het nieuwe contract is om twee redenen niet geldig. Ten eerste mag je geen kortlopend contract aan een hogere huishuur sluiten tijdens een nog lopend negenjarig contract dat niet rechtsgeldig werd opgezegd. Ten tweede was op het moment van de feiten het onderlinge koopcompromis pas ondertekend en kon de koper nog geen contract met Ruben aangaan. Dat kan pas na het verlijden van de notariële koopakte. Dan pas wordt de koper officieel eigenaar en beschikt hij over verhuurrechten. In 1997 werd de woninghuurwet aangepast en treedt de nieuwe eigenaar slechts in de rechten en plichten van de oorspronkelijke verhuurder vanaf het verlijden van de akte. Dit impliceert dat de koper pas vanaf die datum huur kan vragen, kan opzeggen of eventueel een nieuw contract kan sluiten. Onze huurder beschikt dus over genoeg argumenten om het nieuwe contract te betwisten. Dat betekent dat zijn oorspronkelijk contract van negen jaar nog steeds van tel was. En dat kon hij wel opzeggen. Bovendien heeft hij nu zelfs het recht om de teveel betaalde huur-gelden terug te vorderen. Want als dat nieuw kortlopend contract niet geldig is, dan is ook de hogere huurprijs niet geldig.

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. Stel dat het van de zomer overdag of 's avonds eens regent, stel je voor, je weet maar nooit in ons land, dan heb je gelukkig nog altijd het Nieuwe Huurboek om ter hand te nemen. 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 € 32,7)
- leden: enkel het addendum: € 8 + € 3 verzendingskosten (samen € 11)
- niet-leden: Huurboek + addendum: € 33 + 5,7 verzendingskosten (samen € 38,7)
- niet-leden: enkel het addendum: € 9,25 + 3 verzendingskosten (samen € 12,25)

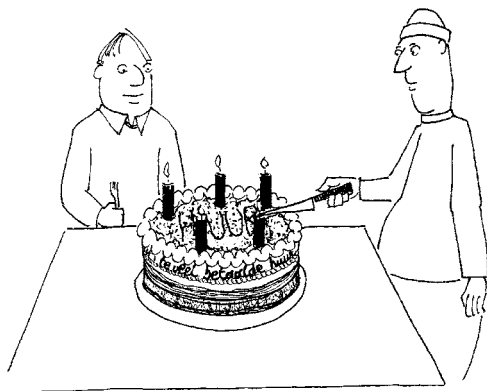
Kan je vorige verhuurder na dertig jaar nog achterstallige huurgelden opeisen?

Verjaringstermijnen in de huurwet

Al vier jaar sta je ermee op en ga je ermee naar bed. Zou je het bekennen of blijf je toch maar beter zwijgen? Maar ondertussen blijft de onzekerheid knagen. Hoewel je nu al een hele tijd werkt, ging je vier jaar geleden even door een dipje en kon je gedurende enkele maanden de huishuur niet betalen. Gelukkig vond je gauw een nieuwe job en herstelde de situatie zich snel. Maar een ongeluk komt niet alleen. De verhuurder, een bejaarde man, overleed in die periode. De woning kwam in handen van zijn kinderen die zo je verhuurder werden. Hierdoor zijn die maanden die je toen niet betaald hebt, al die tijd onopgemerkt gebleven. Uit schrik voor gerechtelijke represailles besloot je maar wijselijk te zwijgen. Maar nu heb je vernomen dat ze een boekhouder onder de arm gaan nemen die al het oude papierwerk van hun overleden vader moet doorlichten. Zal het dan toch nog aan het licht komen dat je indertijd enkele maanden geen huishuur hebt betaald? En kunnen ze dat, na al die jaren, alsnog terugvragen?

Vanaf wanneer kan je op je beide oren beginnen slapen?

Als je in een ver verleden ooit eens iets hebt uitgespookt wat niet mocht, kan men je er dan nu nog steeds over aanspreken en bestraffen? Blijft een schuld voor eeuwig en altijd aan je kleven? Of ben je er op een bepaald moment vanaf? Is die schuld dan 'verjaard' zoals dat heet? En wat betekent verjaren nu precies, behalve dan dat je wat kaarsjes op een taart mag uitblazen? Als je bijvoorbeeld iets hebt gestolen, zal je hiervoor na een bepaalde periode niet langer kunnen worden gestraft en opgesloten. De strafrechtelijke vervolging is dan door de verjaring uitgedoofd. Verjaring betekent ook dat de verhuurder de betaling van bijvoorbeeld achterstallige huurgelden na verloop van tijd niet meer bij de rechtbank kan afdwingen. Zijn vordering is dan verjaard. Met de verjaring wil men sociale rust en rechtszekerheid creëren. Want de verjaring voorkomt dat je na een onredelijk lange tijd nog steeds het risico loopt je schuld te moeten inlossen. Na verloop van tijd moet je de nodige gemoedsrust kunnen hebben dat er je niets meer kan worden gedaan. Het zal je immers maar overkomen dat de verhuurder – ten onrechte – beweert dat je twaalf jaar geleden de huishuur eens niet hebt betaald. Hoe moet jij het tegendeel dan nog bewijzen? Moet je zolang je bankbriefjes bijhouden? Zonder verjaringstermijnen zou je al je bewijsmateriaal voor altijd moeten bijhouden. Dat is praktisch niet doenbaar. De verhuurder heeft weliswaar het recht om een bepaalde tijd te wachten met het opeisen van achterstallige huurgelden, maar dat wachtrecht is niet eindeloos.



De hond van de buurman ondergraft je groentetuin: algemene en speciale verjaringstermijnen

Men vertrekt van enkele algemene verjaringstermijnen die gelden voor alle burgerrechtelijke zaken en dus ook voor de huurwet. Ze worden dan ook de gemeenrechtelijke verjaringstermijnen genoemd. Ze verschillen naar gelang van de aard van de schuld. Zakelijke rechtsvorderingen verjaren na dertig jaar. Als je een huis koopt, heb je daar meteen een zakelijk recht op. Het gaat om een zaak waar je volledige zeggenschap over krijgt. De verkoper dient je als nieuwe eigenaar te erkennen. Als je bij de bank een hypothecaire lening aangaat voor de aankoop van dat huis, vestigt de bank op je huis ook een zakelijk recht. Als je het verkoopt vooraleer de lening is afbetaald, zal de bank aanspraak maken op de hypotheek.

Persoonlijke rechtsvorderingen daarentegen verjaren na tien jaar. Als je bijvoorbeeld een huis wilt huren, dan moet er eerst een verhuurder zijn die dat met je wilt doen, die met andere woorden een huurcontract met je wilt aangaan. Persoonlijk recht hangt af van het akkoord van een andere persoon. Eens het contract ondertekend is, kan je van de verhuurder eisen dat hij de woning in een goede staat aan je levert. De verhuurder van zijn kant kan van je eisen dat je huishuur betaalt. Persoonlijk recht gaat over bepaalde gedragingen van je medemens: iets geven, doen of nalaten. Ook aannemers en architecten zijn na een bepaalde periode ontslagen van hun aansprakelijkheid voor de grote werken die ze hebben uitgevoerd of geleid.

Hierop bestaan wel enkele uitzonderingen, zoals de vordering 'tot vergoeding van buitencontractuele schade'. Dat is een moeilijk woord voor als je schade bij iemand aanricht met wie je geen contractuele relatie hebt, met wie je dus geen contract bent aangegaan. Met je buurman heb je normaal gezien geen contract. Als jouw hond zijn bloementuin dan helemaal heeft ondergraven, is er sprake van buitencontractuele schade. Deze schade verjaart na vijf jaar te rekenen van de dag volgend op de kennisname van de schade en van de identiteit van de aansprakelijke en in elk geval na verloop van twintig jaar na de dag van het voorval.

Een andere uitzondering op de tienjarige verjaringstermijn: de huurprijs, en alles wat per jaar of bij kortere termijnen moet worden betaald, verjaart na vijf jaar.



Kristien Van Vaerenbergh

Maar dan duizend verschillende verjaringstermijnen in België

Deze normale verjaringstermijnen gelden als er geen afwijkende verjaringsregels bestaan voor een specifieke situatie. En daar wringt precies het schoentje. Ignace Claeys, docent aan de Gentse universiteit en advocaat, becijferde vorig jaar dat het Belgische recht maar liefst 1.007 verschillende verjaringstermijnen kent omdat er door de jaren heen voor specifieke wetsbepalingen veel te vaak is afgeweken van de algemene regels. N-VA federaal parlementslid Kristien Van Vaerenbergh pikte hierop in en pleit voor een drastische kaalslag in deze wildgroei. Wij zochten haar op in Brussel om tekst en uitleg te vragen. Ze steekt van wal dat al deze afwijkingen er weliswaar met de beste sociale, economische, financiële of zelfs politiek-budgettaire bedoelingen zijn gekomen, maar dat een globale visie vaak ontbreekt. Die complexiteit is niet alleen een slechte zaak voor de rechtszekerheid maar meestal zelfs bron van discussies. *Welke termijn is nu juist van toepassing op dit geval?* Zelfs in vrij courante zaken is het soms moeilijk vast te stellen welke de toe te passen verjaringstermijn is. Discussies over de verjaring mogen dan vaak heel technisch zijn, ze kunnen wel veel tijd, energie en geld opsorpen. Als je dan in je achterhoofd houdt dat rechtszekerheid net een van de kerndoelstellingen van de verjaring is, wordt het hoog tijd voor een meer coherent, uniform en eenvoudiger verjaringsstelsel.

Ze wil dat er in het parlement een werkgroep wordt samengesteld met specialisten uit verschillende rechtstakken om deze wirwar te ontcijferen en vooral te vereenvoudigen. Die zouden in eerste instantie alle verjaringsregels en –termijnen moeten oplistten om zo hun verschillende doelstellingen te overlopen, voegt ze hieraan toe. Tot slot moeten er dan een beperkt aantal verjaringstermijnen worden overhouden, in functie van de specifieke doelstelling. Het terugbrengen van het aantal termijnen tot een aanvaardbaar aantal zal de werking van het hele gerechtelijke systeem ten goede komen. En de rechtszoekende – dat zijn jij en ik en iedereen – zal er beter van worden omdat deze momenteel door de bomen het bos niet meer ziet. Ik probeer nu zo veel mogelijk parlementsleden van alle strekkingen te overtuigen om zo'n werkgroep op te richten, besluit Kristien Van Vaerenbergh.

Verjaringstermijnen voor de indexatie van de huurprijs, de kosten en lasten en achterstallige huurgelden

Al jaren stuurt de verhuurder je een brief om de huurprijs te indexeren. De laatste keer vroeg hij wel heel veel. Je spit de zaak uit en ontdekt dat de verhuurder in feite al altijd te veel heeft geïndexeerd. Tegen beter

weten in heb je die altijd betaald. Is hier nog iets aan te doen? Gelukkig wel. Je kan teveel betaalde indexaties tot vijf jaar terug terugvragen. Weigert de verhuurder, dan moet je hem een aangetekende brief sturen. Vergeet niet dat je dan nog maar een jaar de tijd hebt, te rekenen vanaf je aangetekende brief, om dit via de vrederechter terug te vorderen. Met andere woorden, de gehele vordering zelf verjaart na één jaar. Als je bijvoorbeeld op 10 april 2012 een aangetekende brief schrijft om de teveel betaalde huur tot vijf jaar terug te vorderen (dus tot en met maart 2007), en de verhuurder gaat hier niet op in, dan heb je nog tot 9 april 2013 om deze zaak bij de vrederechter in te leiden. Doe je dat niet, dan heb je geen recht meer op die vijf jaar teveel betaalde indexaties. Je vordering is dan verjaard. Na het versturen van je eerste aangetekende brief op 10 april ga je natuurlijk niet langer de te hoge huurprijs betalen maar de wettelijk eisbare huurprijs. Gaat het om je hoofdverblijfplaats, dan mag de verhuurder de huishuur ten vroegste op de verjaardag van het contract indexeren. Hij mag dat ook later maar mag dan met maximum drie maanden teruggaan om het verschil op te vragen. Maar als je na het versturen van zijn brief de indexatie niet betaalt, kan hij wel tot een jaar teruggaan om de gevraagde maar niet betaalde indexaties terug te vorderen.

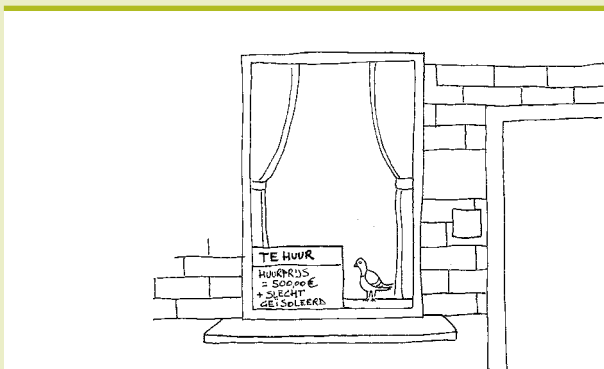
De verhuurder kan tot vijf jaar teruggaan om achterstallige huurgelden terug te eisen. De specialisten in hun gespecialiseerde boeken zijn het onderling niet eens of die vijfjarige verjaringstermijn ook geldt voor de kosten en lasten die je bovenop de huur betaalt en dus als het ware in het verlengde van de huurprijs liggen. Sommigen beweren dat hier de algemene verjaringstermijn van tien jaar van toepassing is. Maar de meerderheid is het er toch over eens dat het hier ook om vijf jaar gaat, gelet op de doelstelling voor schulden die periodiek aangroeien, zoals de aanrekening van de levering van elektriciteit, gas en water, maar ook de terugbetaling van de kosten en lasten. Bedoeling is de snelle aangroei van regelmatig terugkerende schulden te voorkomen bij het stilzitten van de schuldeiser. Ook hier moet je soms alert zijn. Als je elke maand een voorschot betaalt op de kosten en lasten, dat moet er normaal gezien na een jaar een afrekening volgen. Maar als je na jaren nog steeds geen afrekening hebt gekregen, kan het toch belangrijk zijn om die zelf actief op te vragen. Want de verhuurder kan tot vijf jaar teruggaan om alles aan te rekenen wat je bovenop je voorschot verschuldigd was. Het gaat dan soms om een vrij hoog bedrag. Omdat hier de verhuurder in principe ook in de fout is gegaan door zo lang te wachten, zou je wel een redelijk afbetalingsplan kunnen afdwingen. Die vijfjarige termijn geldt ook in de andere richting. Stel dat je voorschot ruim voldoende was en dat je al die jaren te veel hebt betaald, kan je zelf ook tot vijf jaar teruggaan om het teveel betaalde terug te vorderen.

Over de waarborg heerst er ook discussie. Sommigen, waaronder ook de huurdersbonden, redeneren dat het om een som geld gaat, waarop de algemene verjaringstermijn van tien jaar van toepassing is. Anderen stellen dat het om een borg voor een hypotheclair onroerend goed gaat, wat een zakelijk recht is dat na dertig jaar verjaart. Hoe dan ook, als de waarborg na de verjaringstermijn nog altijd op een geblokkeerde rekening op naam van de huurder staat, kan de verhuurder er geen rechten meer op laten gelden. Aangezien het eigenlijk je eigen geld is, komt het opnieuw ter beschikking van de huurder.

Energiezuinig wonen... voor iedereen een haalbare kaart?

Je rekenmachine kan vaak zo hoog niet wanneer je alles optelt wat je op het einde van de maand aan facturen en andere betalingsopdrachten binnenkrijgt. Vooral de hoge energiefactuur springt er telkens uit. Maar eigenlijk verwondert je dat niet, want hoe hard je tijdens de winter ook stookt, door de kieren en spleten heb je dikwijls nog een paar dekentjes nodig om enigszins aangenaam naar tv te kijken. En het wordt je om de oren geslingerd. Muren en dak isoleren brengt zo veel op, met een energiezuinig toestel bespaar je nog enkele euro's en een hoogrendementsketel voor de centrale verwarming levert je nog meer op. Energiezuinigheid is alomtegenwoordig. Dat is niet zo verwonderlijk, want het is goed voor portemonnee en milieu. Maar voor de huurder is het niet zo evident om die vaak dure investeringen allemaal zelf te bekostigen, zeker als je weet dat de verhuurder het contract binnen enkele jaren tegen de vervaldatum kan opzeggen.

Het spreekt voor zich dat je in een goed geïsoleerde woning een lager verbruik hebt. Maar stijgt de huurprijs niet mee met het isolatieniveau van de woning? Een studie over het isolatieniveau van private huurwoningen en woonuitgaven uit 2009 van de universiteit van Leuven (Steunpunt ruimte en wonen) toont aan dat de huishuur stijgt naarmate de woning beter is geïsoleerd. Voor een identieke woning met volledig dubbel glas ligt de maandelijkse huurprijs 54 euro hoger dan voor eenzelfde woning zonder dubbel glas. Voor volledige vloer- en dakisolatie schommelt dat respectievelijk rond 35 en 22 euro. Maar hoewel betere isolatie in belangrijke mate kan worden terugverdiend via een hogere huurprijs, blijken veel verhuurders toch niet zo gemakkelijk over te gaan tot energierenovatie. Deels heeft dit te maken met de huurwet die het niet zomaar toelaat om voor lopende contracten de investeringen in energiezuinigheid door te rekenen in de huurprijs. Maar ook het inkomen van de huurder kent zijn begrenzings. Voor de huurder moet de woning betaalbaar blijven. Maar niet alleen spelen de kenmerken van de woning een rol bij het energieverbruik, ook de hoogte van het inkomen van de bewoners beïnvloedt dat. Hoe hoger het inkomen, hoe groter de verbruikskosten. Deze bevinding wijst er mogelijk op dat armere gezinnen, ondanks een slecht geïsoleerde woning, toch zuiniger zijn, vaak noodgedwongen omdat hun kleine portemonnee hen niet anders toelaat. Anderzijds hebben hogere inkomens wel meer huishoudelijke toestellen en technische



snuffes in huis, zoals meerdere televisietoestellen, computers of koelkasten. Ook oudere woningen blijken minder goed geïsoleerd. En laat het overgrote deel van de huurwoningen oude woningen zijn. Als de overheid de energiezuinigheid wil aanpakken, moeten vooral de oudere huurwoningen voorrang krijgen.

DUURZAAM WONEN, OOK VOOR DE HUURDER?

Eerder dit jaar, in maart, woonden we in Gent een studiedag over duurzaam wonen bij. Daar merkte Luc Joos van Samenlevingsopbouw Oost-Vlaanderen op dat wie dagelijks op zijn geld moet letten, niet meteen bezig is met energiezuinigheid. We nodigden hem nadien uit voor een gesprek. Hij vertelt dat kwetsbare bewoners inderdaad andere zorgen aan het hoofd hebben. Voor hen zijn energiezuinige of duurzame investeringen geen prioriteit. Vaak krijgen we de vraag naar het hoofd geslingerd wat energiezuinige ingrepen allemaal helpen als de verhuurder toch niets doet aan de slechte staat van de woning. *Wat helpt een spaardouchekop als het raam van de badkamer zodanig rot is dat de koude wind gewoon binnenwaait?* Mensen met een laag inkomen zijn daarom ook niet bezig met duurzaam en energiezuinig wonen. Je moet hen echt meetrokken. En zelfs al hebben ze het afgelopen jaar dan wel inspanningen gedaan om de woning zuiniger te maken, dan nog zie je dat door de sterk gestegen energieprijzen de factuur tegenover vorig jaar er niet goedkoper op is geworden. En inderdaad, vaak zullen ze hun oude maar nog werkende – ook al hoor je de motor voortdurend draaien en dus enorm veel elektriciteit verbruiken – koelkast nog niet vervangen, want waarom heb je een nieuw toestel nodig als het oude nog werkt, ook al is een nieuw toestel stukken energiezuiniger?

Huurdersblad: Voor een huurder is het niet altijd interessant om zelf dure investeringen te verrichten omdat hij doorgaans niet over voldoende woonzekerheid beschikt om de investeringskost terug te winnen.

Luc Joos: Gesteld dat hij al de financiële middelen zou hebben. Maar ook de verhuurder heeft niet direct baat bij energiezuinige investeringen want hij zal er zelf geen goedkopere factuur door krijgen. Hij voelt geen druk op de ketel, behalve dan misschien dat de investering later de verkoopwaarde kan doen stijgen. Hetzelfde zie je trouwens ook bij de oudere eigenaar wiens oude woning ook heel slecht scoort qua energiezuinigheid. Vaak ontbreekt het hem aan kennis of netwerken om de hele administratieve rompslomp te doorlopen om een aannemer te vinden. Of ze vinden hun weg niet in de doolhof van de talloze premies. Het socio-economisch profiel speelt dus een belangrijke rol bij investeringen in energiebesparing. Eigenaars met een sterker profiel zijn het best geïnformeerd over de bestaande overheidsmaatregelen en zullen wel energiebesparende investeringen uitvoeren, ofschoon ze al een woning van betere kwaliteit betrekken en over een hoger inkomen beschikken. Zij winnen dubbel, de huurder blijft achter.

AANDACHT VOOR ZOWEL HUURDER ALS VERHUURDER

Huurdersblad: Hoe spoor je de verhuurder dan toch aan om in de huurwoning te investeren?

Luc Joos: De verhuurder kan de prijs van een lopend contract niet zomaar verhogen. Dat zal pas mogelijk zijn als hij met een

nieuwe huurder een nieuw contract sluit. En daar schuilt inderdaad het gevaar. Dat is soms de reden dat de huurder niet wil dat wij de verhuurder contacteren om energiezuinige investeringen uit te voeren, omdat hij schrik heeft dat hij een hogere huurprijs zal moeten betalen of dat zijn contract tegen de eerstvolgende nuttige datum zal worden opgezegd. Veel huurders houden hierdoor de boot af. Liever een slecht dak boven het hoofd dan helemaal geen dak.

De private huursector scoort minder goed qua isolatie dan de eigendomssector. Van de huizen die door de eigenaar zelf worden bewoond, heeft driekwart dakisolatie tegenover 58 % van de huurwoningen. Voor dubbel glas bedraagt de verhouding 87 vs. 73 %.

Luc Joos: Anderzijds is het logisch dat de verhuurder een bepaald rendement van zijn woning verwacht. Investeren in de huurmarkt moet dus voldoende aantrekkelijk zijn. Om hem dus te overtuigen om de nodige werken uit te voeren om de woning energiezuiniger en structureel beter te maken, pleit ik er sterk voor om hem hiertoe financieel te stimuleren. Voorwaarde moet dan wel zijn dat de huishuur niet verhoogt en dat de huurder voldoende woonzekerheid krijgt. Een alternatief voor de verhuurder is verhuren via een sociaal verhuurkantoor. In dat geval komt hij ook in aanmerking voor de renovatie- en de verbeterings- en aanpassingspremie. Op die manier maak je de private huurmarkt beter. Want het is ethisch niet verantwoord dat private huurders in een slechtere woning qua energiezuinigheid verzeild geraken. Die sociale dualiteit moet worden aangepakt. Je bewijst mensen die een slechte woning huren, geen dienst door ze daar zo te laten wonen.

HOE ZIT HET MET DE SOCIALE HUUR?

Hoe hoger je inkomen, hoe beter je woning geïsoleerd is. En omgekeerd: de lagere inkomens wonen in slecht geïsoleerde huizen. Een uitzondering op deze regel zijn sociale huurwoningen. Sociale huisvesting brengt energiezuinigheid ook binnen het bereik van de lagere inkomens. Lagere energiekosten en gunstige huurprijzen maken kwalitatief wonen ook voor hen betaalbaar. Dat is de bedoeling van sociale huisvesting. Niet dat elke sociale woning een toonbeeld van perfecte isolatie is, maar er zijn wel huisvestingsmaatschappijen die er een erezaak van maken om zelfs passiefwoningen te bouwen voor de sociale huurder, zoals Zonnige Kempen uit Westerlo, in het zuiden van de provincie Antwerpen. Soms proberen we binnen identieke woonblokken verschillende technieken uit. Omdat dergelijke woningen duurder zijn dan gewone woningen, maken we vaak gebruik van allerlei Europese projectsubsidies, vertelde Katrien Van Uytsel van de Zonnige Kempen. Op die manier blijft de huur betaalbaar.

Duurzaam bouwen gaat echter verder dan sterk isoleren en het gebruiken van nieuwe technieken. Zonnige Kempen heeft, samen met de Nederlandse woonorganisatie van Etten-Leur, een project CEM uitgewerkt, dat staat voor communicatiemiddel voor energiekost en integrale woonkwaliteit op maat van huurders. Dat stelde ze op die studiedag in Gent voor. Uitgangspunt: wat als de huishuur

Luc Joos



en vooral de alsmaar stijgende energiekost meer dan 100 % van het inkomen uitmaken en er dus geen geld meer overblijft om te leven? Dan kan je niet anders dan zodanig te bouwen dat de huurder regenwater kan hergebruiken voor toilet, wasmachine en buitenkraantje, dat je bouwt met lokale materialen, zonnepanelen voor de productie van warmwater installeert en uiteraard sterk isoleert. Maar er is meer: via het communicatiemodel dat inhoudelijk wordt uitgewerkt in CEM, maar ICT-technisch wordt uitgewerkt in het Europese subsidieproject eSESH, wordt ook de huurder bewust gemaakt van de invloed van zijn energiegedrag op de energiefactuur. Betaalbaar kwalitatief wonen blijft namelijk enkel mogelijk indien niet enkel de bouwmaatschappij maar ook de huurder zelf zijn verantwoordelijkheid inzake energieverbruik neemt.

VERPLICHTE SCORE OP DE HUURADVERTENTIE VAN HET EPC

Het is voor de huurder belangrijk dat hij kan inschatten in welke mate de toekomstige huurwoning energiezuinig is. Vandaar dat vanaf 1 januari 2009 bij elk nieuw huurcontract ook het energieprestatiecertificaat (EPC) moet worden gevoegd. Het EPC is verplicht voor de woning die je als je hoofdverblijfplaats gaat huren maar ook voor de huur van studentenkamers. Is er bijvoorbeeld één gemeenschappelijke badkamer, keuken of toilet, dan moet er maar een EPC worden opgemaakt voor het gehele gebouw omdat een (studenten)kamer zonder eigen badkamer en keuken niet beschouwd wordt als een aparte wooneenheid. Voor een kamer met aparte keuken, badkamer en toilet is wel een EPC nodig. Ook voor een vakantiewoning die voor minstens twee maanden wordt verhuurd, is het verplicht. Om dat EPC nog meer slagkracht te geven, zou de energetische score van de huurwoning ook beter worden geafficheerd, stelde de studie van Steunpunt ruimte en wonen in 2009 voor. Want je krijgt het EPC pas te zien bij de ondertekening van het contract. Waarom niet eerder al, tijdens je zoektocht naar een geschikte woning?



lage energie- en passiefwoningen in de sociale huur (foto Zonnige Kempen)

Zomerregeling huurdersbonden 2012

- Huurdersbond Oost-Vlaanderen geeft vanaf 15 juli tot en met 15 augustus 's avonds geen advies. Dat betekent in die periode geen advies in Aalst, Eeklo en Ronse. Wel kan er telefonisch een afspraak gemaakt worden voor de spreekuren overdag in Sint-Amandsberg.
- Afdeling Waasland geeft 's dinsdagsavonds geen advies in Sint-Niklaas en Dendermonde.
- Huurdersbond Antwerpen sluit de hele maand juli in Lier en de hele maand augustus in Mechelen. Het spreekuur in Willebroek is gesloten tijdens de schoolvakanties. De spreekuren in Antwerpen blijven gewoon open.
- Afdeling Turnhout behoudt de normale openingsuren in Turnhout, behalve 's woensdagavonds in augustus, dan is er geen advies. Het spreekuur in Mol is open in juli maar gesloten in augustus. Geen advies in Malle op de vierde woensdag van juli en de tweede woensdag van augustus.
- Huurdersbond West-Vlaanderen sluit de deuren van 30 juli tot 25 augustus in Kortrijk en van 30 juli tot 18 augustus in Roeselare, Ieper en Diksmuide. Bij dringende vragen kan men steeds het secretariaat in Brugge contacteren, want Brugge en Oostende blijven tijdens de gewone spreekuren en afspraken open.
- Huurdersbond Vlaams-Brabant is gesloten van 2 tot 6 juli.
- Huurderssyndicaat Limburg sluit van 1 juli tot 31 augustus alle regionale adviespunten, behalve Genk. In Hasselt kan je wel nog 's maandags van 18 tot 21 u en 's dinsdags van 13 tot 16 u terecht en op afspraak. In Genk kan je elke donderdag van 9 tot 12 u terecht en in Tessenderlo tot slot elke donderdag van 13.30 tot 16 u.

De Vlaamse overheid heeft dit advies ter harte genomen. Het betreft trouwens een uitvoering van een Europese richtlijn. Vanaf 1 januari 2012 moet de score (kengetal) van het EPC verplicht op elke huuradvertentie worden vermeld. Dat kengetal geeft het jaarlijkse energieverbruik per vierkante meter bruikbare vloeroppervlakte weer. Het hangt af van de eigenschappen van het gebouw, zoals de gebruikte materialen, muur- en dakisolatie, ramen en deuren en de installatie voor verwarming en warm water. Bij de berekening van het kengetal wordt geen rekening gehouden met het gedrag en gezinssamenstelling van de bewoners. Het kengetal krijgt een plaats op de kleurenbalk op het EPC, die gaat

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'. Handig om mee te nemen op reis.

van groen tot rood. Een kengetal in de groene zone wijst op een energiezuinige woning. Bevindt het zich in de rode zone, dan heb je met een energieverbruikslindende woning te maken. Op de kleurenbalk vind je ook referentiewaarden terug, van 0 tot 700. Hoe hoger de score, hoe hoger het energieverbruik en hoe minder zuinig de woning. Zowel het adres als het kengetal van het EPC moeten worden vermeld. Maar het adres van de woning wordt niet op elke etalageadvertentie of vastgoedwebsite weergegeven. Dan volstaat de unieke code van het EPC in de plaats van het adres. De unieke code is een deel van het certificaatnummer dat op elk EPC vermeld wordt. Die gegevens moeten op advertenties in gedrukte media zoals kranten, tijdschriften of folders, op advertenties in digitale media zoals websites, nieuwsbrieven of mailings en in de vastgoedetalage. Ze moeten daarentegen niet worden vermeld op de (kleine) panelen aan de woning zelf met enkel een verwijzing naar het vastgoedkantoor of de notaris of op de kleine raamaffiche zonder enige verdere informatie. In kleine zoekertjes (korte berichtjes met voornamelijk afkortingen) in gedrukte media moet enkel het kengetal worden gepubliceerd. Wordt hiertegen gezondigd (als het kengetal niet wordt vermeld), dan kan het Vlaams Energieagentschap de eigenaar of de vastgoedmakelaar een administratieve geldboete opleggen. Die boete kan niet lager zijn dan 500 euro en niet hoger dan 5.000 euro, afhankelijk van het type gebouw, het beschermd volume of de bruikbare vloeroppervlakte.

EPC-SCORE VS. HUURPRIJS

Zoals iedereen onderhand wel weet, moet sinds 2007 de huurprijs verplicht worden vermeld. Bedoeling is de huurmarkt transparanter en toegankelijker te maken. Vanaf 1 januari 2012 moet hier nu ook de EPC-score bij. Zo kom je tijdens je zoektocht niet alleen te weten wat de huishuur is maar ook de te verwachten energiefactuur. Maar de zaken dreigen nu toch ingewikkeld te worden. Zo moet de huurprijs, in tegenstelling tot de EPC-score, wel verplicht op de huurbrief aan het raam. Op het internet, in de regionale pers en in de etalage van de vastgoedmakelaar moeten zowel huurprijs als EPC-score worden vermeld... behalve de huurprijs in die gemeenten waar dat niet wordt gecontroleerd en beboet. Want amper tien gemeenten doen dit daadwerkelijk. De gemeenten kregen indertijd de mogelijkheid om deze bepaling al dan niet in hun politiereglement op te nemen. De federale overheid kon de gemeenten dat niet opleggen omdat ze niet bevoegd is voor gemeentelijke materies. Dat zijn immers de gewesten.



(foto Zonnige Kempen)

Vlaams woonbeleid op nieuwe sporen

Als het over wonen en huren gaat, kent ons land een versnipperde bevoegdheid. Sinds de tweede staatshervorming van augustus 1980 is Vlaanderen bevoegd voor de kwaliteit van de huurwoning maar niet voor de vastlegging van de huurprijs en de contractuele voorwaarden in de private huur. Dat bleef federale (Belgische) materie. Enige tijd geleden werd echter de zesde staatshervorming, ook wel het Vlinderakkoord, goedgekeurd. Wellicht vanaf 2014 worden de gewesten dan bevoegd voor alles wat met wonen te maken heeft. Zowel de private huurwet als heel de fiscaliteit voor het verwerven en verbeteren van een eigen woning (de woonbonus) gaan naar Vlaanderen. Maar is dat wel een goede zaak? Is het woonbeleid in Vlaanderen niet eerder aan het slabakken? Overbekend zijn de ellenlange wachtlijsten voor een sociale woning, de sterk gestegen energieprijzen en de erbarmelijke kwaliteit van de private huurwoning. Maar je kunt niet ontkennen dat niets aan het bewegen is. In het vorige Huurdersblad werden enkele studies voorgesteld die voldoende munitie bieden om het woonbeleid na 2014 flink door elkaar te schudden.



EINDELIJK EEN BETAALBARE EN KWALITATIEVE WONING VOOR IEDEREEN?

Op 25 april 2012 stelde Mieke Vogels haar boek 'Het nieuwe wonen' plechtig voor. Ook zij pikt in op de komende overheveling naar Vlaanderen van alles wat met wonen te maken heeft. We zochten haar achteraf op in het Vlaamse parlement. Gedreven vertelt ze dat we hier te maken hebben met een enorme kans voor de Vlaamse regering om eindelijk het recht op een betaalbare en kwalitatieve woning voor iedereen, toch het uitgangspunt van de Vlaamse wooncode, te realiseren. Maar tegelijk vraagt ze zich af of wat we zelf doen, wel degelijk beter is. Het is toch hallucinerend dat terwijl we al jaren om meer bevoegdheden vragen, veel politici er als de kippen bij waren dat er op zijn minst tot 2014 niets zou veranderen aan de woonbonus, vertelt ze.

Huurdersblad: Nu je er toch zelf over begint, in je boek kaart je onder meer de perversiteit van die woonbonus aan. Verklaar je nader.

Mieke Vogels: De woonbonus is inderdaad een slecht instrument



Mieke Vogels



huurders luisteren gebouwd

want is sociaal onrechtvaardig. Bovendien mist hij compleet zijn doel. Eigenlijk gaat slechts de helft van al dat geld daadwerkelijk naar wonen, de andere helft komt neer op een cadeau. Kijk, de meeste leningen worden aangegaan voor twintig jaar. En ik geef toe, de eerste jaren kunnen veel jonge gezinnen die fiscale tussenkomst best wel gebruiken. Maar na verloop van tijd verbeter je je normaal toch: je krijgt al eens loonsopslag of je vindt ander en beter betaald werk en dan heb je die financiële tussenkomst minder hard nodig. Toch blijft dat geld maar binnenstromen en kan je er jezelf met een weekendje zee of een chic etentje mee verwennen. Huurders, die het sowieso al moeilijker hebben om zich financieel te handhaven, krijgen dat cadeau niet.

Huurdersblad: Nochtans is een eigen woning de veiligste vorm van pensioen, zeggen ze...

Mieke Vogels: Ook dat klopt niet, hoewel dat inderdaad voortdurend onderlijnd wordt. Bij veel oude mensen die hun eigen huis bewonen, zijn de kinderen al lang de deur uit. Dat betekent dat men nu veel te groot woont. Vaak gaat het daarenboven om slecht of niet geïsoleerde woningen zonder dubbel glas of dakisolatie. Men stookt er zich blauw. En het is een fabeltje dat een eigenaar gratis zou wonen zodra de lening is afbetaald. Een eigen woning blijft onderhoud en renovatie vergen. Zo hebben heel wat oudere eigenaars een te laag pensioen en niet de middelen om te blijven investeren in hun woning. Ze wonen dus te groot en te koud. Dat lijkt me dus niet meteen een veilig pensioen te zijn. Een hoog percentage eigenaars zegt niets over de kwaliteit van de woning. Wist je dat er trouwens ook helemaal geen verband is tussen de welvaart van een land en het percentage eigenaars. Integendeel zelfs! Hoe meer eigenaars, hoe armer het land. Zuid-Europa telt het grootste aantal eigenaars. Rijkere landen daarentegen garanderen iedereen, ook de huurder, het recht op wonen, onder andere met uitgebreide huursubsidies.

Huurdersblad: Je klaagt ook aan dat de woonbonus, de financiële tussenkomst van de overheid, ook voor een tweede woning kan.

Mieke Vogels: Vind je het zelf niet immoreel dat er overheids-geld naar het verwerven van een tweede woning gaat terwijl er tegelijkertijd mensen uit hun woning worden gezet omdat hun inkomen te klein is om de huur te betalen? De wooncode heeft het niet over het recht op een tweede woning. De beursen doen het allesbehalve goed: daar beleggen schrikt nu veel mensen af.

Mensen met wat geld in overschot zullen nu eerder beleggen in een tweede eigendom. Als de Vlaamse regering de boodschap geeft dat alle leningen die vóór 2014 worden aangegaan, nu nog kunnen genieten van dezelfde huidige fiscale voordelen, dan weet je toch met je ogen toe dat hier veel mensen gebruik van zullen maken. En zo blijft er voor jaren nog overheidsgeld gaan naar mensen die zich een tweede woning kunnen veroorloven. We moeten het signaal geven dat investeren in vastgoed een goed idee is maar dat dit niet langer financieel zal worden ondersteund. In feite is het misdadig dat dit nu al niet wordt gezegd.

Landen met een laag eigenaarspercentage zijn landen met de uitgebreidste welvaartsvoorzieningen

Mieke Vogels: Wie vandaag een eigen huis wil, betaalt zowel de grond als de woning zelf. Je moet je durven afvragen of dat eerste wel nodig is. Want vooral de bouwgronden zijn de afgelopen jaren spectaculair gestegen en hebben gezorgd voor duurdere woningen. Is het dan niet beter om enkel eigenaar van de woning te worden en dat de grond in handen van de overheid blijft? Je kan hier zelfs wetgeving uit de negentiende eeuw voor gebruiken. Het recht van opstal is het recht om eigenaar te zijn van een gebouw op andermans grond voor een lange periode. Erfpacht is het recht om het volle genot te hebben van een gebouw dat aan iemand anders toebehoort. Een erfpachter van een stuk grond kan ermee doen wat hij wil, zoals er gebouwen oprichten om te verhuren, verbouwen of verkopen. In ruil voor het gebruik van de grond betaalt hij een jaarlijkse vergoeding aan de eigenaar van de grond. Waarom kunnen gemeentebesturen geen gronden verwerven of behouden en op die manier ter beschikking stellen? Bijvoorbeeld ook aan sociale huisvestingsmaatschappijen die op die manier toch op een goedkopere manier nieuwe sociale woningen zouden kunnen bouwen. Bijkomend voordeel is dat de overheid eigenaar blijft van de gronden en dat particulieren er niet mee kunnen speculeren.

DE PRIVATE HUURMARKT, MISERIEMARKT

Mieke Vogels: Iedereen die het zich kan veroorloven, koopt een

eigen woning. Is dat niet het geval, dan schrijf je je in voor een sociale woning. Maar daar zijn er veel te weinig van. Dan kan je niet anders meer dan naar de private huurmarkt, die dus grotendeels een restmarkt is geworden. Bovendien krimpt het aanbod en stijgt de vraag en dus ook de huurprijs. De gemiddelde verhuurder is een oudere gepensioneerde zelfstandige met twee tot drie woningen in zijn portefeuille. Bij zijn overlijden moeten zijn kinderen enorm hoge successierechten betalen waardoor ze de woning liever kwijt dan rijk zijn, en ze dus verkopen. Op die manier daalt het aanbod nog meer. En zo zit je in een negatieve spiraal.

Huurdersblad: Vraag is dan hoe je uit die negatieve spiraal geraakt...

Mieke Vogels: Los van het feit of de beloofde extra 43.000 sociale woningen er tegen 2023 zullen zijn, hebben we nu dringend een oplossing nodig. De sleutel ligt bij de maximumfactuur voor huur. Het recht op wonen is, net zoals de gezondheidszorg, een basisrecht. Om het recht op gezondheidszorg te garanderen, bestaat de maximumfactuur. Als je meer betaalt dan een bepaald bedrag, betaalt de overheid het verschil bij. Zoiets zou ook moeten om het recht op wonen te garanderen: een maximumfactuur voor huur. Wie op basis van zijn inkomen recht heeft op een sociale woning maar er nog geen heeft, moet recht hebben op een huursubsidie. De overheid past het verschil bij tussen wat je voor een sociale woning zou betalen en wat je ondertussen nu op de private markt betaalt. Dat is de maximumfactuur voor huren. En om te vermijden dat de verhuurder de huishuur verhoogt omdat hij weet dat de huurder van een huursubsidie geniet, moet er gewerkt worden met righthuurprijzen. Er moet opnieuw een relatie komen tussen de huurprijs en de kwaliteit van de woning. Zo beloon je ook de verhuurder wanneer die in de kwaliteit van de woning investeert. Bovendien heeft hij ook meer garanties dat de huurder de huur zal kunnen blijven betalen en vermindert het risico op achterstallige huurgelden. Zo wordt verhuren aantrekkelijk.

RICHTHUURPRIJZEN OP HET INTERNET

Huurdersblad: Onlangs werd in het Vlaamse parlement een online databank met righthuurprijzen aangekondigd. Binnen afzienbare tijd zal de huurder kunnen nagaan of de verhuurder een faire huurprijs of een woekerprijs vraagt. Zijn righthuurprijzen de oplossing om te vermijden dat de verhuurder de huishuur opslaet als hij weet dat de huurder een huursubsidie krijgt?

Mieke Vogels: Nu Vlaanderen ook bevoegd wordt voor de hele fiscaliteit van de hypothecaire aflossing, kan daar wat geld worden gehaald dat zo naar de huursubsidie kan. Dat zijn keuzes die de Vlaamse regering zal moeten maken. En als je van een betaalbare en kwalitatieve woning voor iedereen uitgaat, kan je niet veel anders dan dergelijke prioriteit stellen. De righthuurprijs zou niet verplicht moeten worden voor alle woningen, wel als de verhuurder een renovatiepremie krijgt of de huurder een huursubsidie. Ik had het daarnet nog over de hoge successierechten die erfgenamen moeten betalen op de woning die hun overleden ouders verhuurden. Als je die nu vermindert voor erfgenamen die beloven de woning voor een bepaalde periode te blijven verhuren tegen de righthuurprijs, zodat ze niet uit de huurmarkt verdwijnt, blaas je de private huurmarkt nieuw leven in.

Adreswijziging

Verandering van woonplaats wordt teweeggebracht doordat men werkelijk gaat wonen in een andere plaats, met het voornemen om aldaar zijn hoofdverblijf te vestigen. Het voornemen wordt bewezen door een uitdrukkelijke verklaring, gedaan zowel bij het gemeentebestuur van de plaats die men verlaat, als bij dat van de plaats waar men zijn woonplaats heeft overgebracht. Bij gebreke van een uitdrukkelijke verklaring wordt het bewijs van het voornemen afgeleid uit de omstandigheden. Als je verhuist, komt daar precies veel meer bij kijken dan aanvankelijk gedacht. Tot slot moet je er ook voor zorgen dat 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.





Luc Goossens neemt geen blad voor de mond



Luc Goossens ontvangt de gouden baksteen

Huurdersblad: Als je nog een idee uit je boek mag halen, wat zou dat zijn?

Mieke Vogels: In mijn boek pleit ik ervoor om het denken over wonen in Vlaanderen totaal open te stellen en naar nieuwe manieren van wonen te zoeken. Een laatste idee is het samenhuizen dat alsmaar populairder wordt, niet enkel bij jongeren maar ook bij ouderen omdat die zo voor elkaar kunnen zorgen zonder dat je voortdurend een professionele hulpverzorger nodig hebt. Het drukt niet alleen de kosten maar doorbreekt ook het isolement in onze samenleving. Alleen wordt samenhuizen sociaal afgestraft. Als je afhankelijk bent van een uitkering, dan is die uitkering beduidend groter voor een alleenstaande dan voor een samenwonende. En ofschoon je geen affectieve relatie met elkaar hebt als je samenhuist, zal men je toch als samenwonend beschouwen en zal je inkomen gevoelig dalen. Je wordt dus afgestraft als je naar een oplossing zoekt om de hoge huurprijzen draaglijk te maken. Wat trouwens best cynisch is, omdat de uitkeringen in België al ver onder de Europese armoedegrens liggen. Samenhuizen is ook een juridisch kluwen. De huurwet kent dat niet. Die moet dus dringend worden gemoderniseerd zodat zowel huurder als verhuurder meer rechtszekerheid hebben. Want tot wie moet die laatste zich richten als op het originele contract vier verschillende huurders staan die na verloop van tijd bijna allemaal zijn vervangen door nieuwe bewoners?

HUURDER: KONING VAN DE WONINGMARKT

Ook Luc Goossens laat zich niet onbetuigd in deze discussie. Hij is emeritus hoogleraar aan de universiteit van Antwerpen en al jarenlang een gewaardeerd deskundige in het woonbeleid. Op 29 mei was hij in Hasselt om er de gouden baksteen van Huurderssyndicaat Limburg in ontvangst te nemen. Elke jaar overhandigt het huurderssyndicaat deze baksteen aan iemand die zich verdienstelijk heeft gemaakt voor de huurder. Er dient zich inderdaad een historische kans aan voor een nieuw woonbeleid in Vlaanderen. Het is maar de vraag of de regering die durft te grijpen, zegt hij. Hij herinnert zich nog een discussie in de schoot van de Vlaamse regering die amper veertien dagen heeft geduurd. Er heerste paniek omdat de extra middelen voor wonen die vanaf 2014 naar Vlaanderen worden overgeheveld – zo'n slordige 1,2 miljard euro – ter discussie stonden en misschien niet langer naar het verwerven van een eigen woning zouden gaan. Wel, na veertien dagen was die discussie al uit de wereld geholpen: eigenaars hoefden niets te vrezen. Hij vindt het trouwens straf dat de Vlaamse wooncode iedereen het recht op betaalbaar en kwalitatief wonen garandeert, maar dat de huurder blijkbaar niet tot die groep behoort. Sinds de

allereerste volkshuisvestingswet uit 1889 wordt de huurder over het hoofd gezien en is de grootste bekommernis van de regering mensen eigenaar van hun woning te maken.

En waarom zouden we die 1,2 miljard euro niet ter discussie mogen stellen, vraagt hij zich af. Met dat geld kan je de huursector heel wat zuurstof inblazen, bijvoorbeeld met een grotere huursubsidie voor veel meer huurders. Nu is de huursubsidie niet meer dan een symbolisch bedrag dat de huurder niet vooruit helpt naar een goede woning. Banken, managers, overheid... allemaal moeten ze in tijden van crisis inbinden. Dus waarom zou ook niet de gegoede middenklasse wat moeten inbinden? Geef hen wat minder overheidsgeld om hun goede woning nog te verbeteren en gebruik dat geld liever om slechte huurhuizen te herstellen of te isoleren. Maar dan moeten de politici wel dringend een nieuwe koers durven varen, en daar knelt het schoentje. Het toeval wil dat tijdens het ontbijt zijn oog op een krantenartikel over de kandidatendag van cd&v was gevallen waar voorzitter Wouter Beke de slogan van de campagne voor de nakende gemeenteraadsverkiezingen had bekendgemaakt: {iedereen inbegrepen}. Iedereen moet toegang krijgen tot een betaalbare woning. Heel wat jonge mensen komen niet in aanmerking voor een sociale woning en tegelijk zijn ze ook nog niet kapitaalkrchtig genoeg om meteen een eigen woning te kopen. Daarom zijn starterswoningen nodig. Sociale huisvestingsmaatschappijen moeten woningen bouwen die ze tijdelijk kunnen verhuren aan jonge gezinnen die te veel verdienen voor een sociale woning. Deze gezinnen kunnen dan betaalbaar huren en zo sparen voor een eigen woning. En doordat ze wat meer huur betalen dan de gemiddelde sociale huurder, kunnen de maatschappijen extra middelen investeren in nieuwe sociale woningen, aldus het voorstel. Het verbaast Luc Goossens niet dat de klemtoon opnieuw ligt op het verwerven van een eigen woning. Opnieuw wordt de gewone huurder over het hoofd gezien. Meer nog, door sociale woningen te reserveren voor meer gegoede gezinnen, wordt voor de modale huurder wiens inkomen te klein is om ooit een eigen huis te kopen, de wachttijd voor een sociale woning nog langer. Wonen is een topprioriteit voor de cd&v. Iedereen inbegrepen, merkt Luc Goossens op, behalve de huurder. Diegenen die het moeilijk hebben, worden opnieuw aan hun lot overgelaten.

Vandaar zijn oproep om nu eens de huurder tot koning van de woningmarkt te kronen in plaats van de eigenaar. Het leverde hem de gouden baksteen op.

De nieuwe huurpremie voor wie al vijf jaar op een sociale huurwoning wacht

Het was al een tijdje geleden aangekondigd maar begin mei 2012 heeft de Vlaamse regering beslist dat de Vlaamse huurpremie van start gaat. Gezinnen met een laag inkomen die al vijf jaar of langer op een sociale woning wachten, kunnen voortaan een maandelijkse premie (huursubsidie) krijgen. De huurpremie is niet gelijk aan de al bestaande huursubsidie. Die huursubsidie kan je ontvangen als je verhuist van een slechte of onaangepaste woning naar een goede of aangepaste woning of als je een einde maakt aan je dakloosheid. De nieuwe huurpremie is een premie waarop je recht hebt als je al vijf jaar op de wachtlijst voor een sociale woning staat. Je kunt niet tegelijk zowel de huursubsidie als de huurpremie ontvangen, je hebt enkel recht op de hoogste premie. Vandaar dat het soms niet slecht is ze toch allebei aan te vragen.



BERICHT VAN DE DOMICILIEMAATSCHAPPIJ

Deze zomer zal normaal gezien iedereen die hiervoor in aanmerking komt, een brief krijgen om zich voor 31 mei 2013 in een domiciliemaatschappij (DSHM) in te schrijven als dit nog niet het geval was. De domiciliemaatschappij is een sociale huisvestingsmaatschappij die werkzaam is in de gemeente waar je woont. Als er in je gemeente geen DSHM is, dan is dat de maatschappij die in een aangrenzende of in elk geval in de meest nabije gemeente ligt. Daarna krijg je een invulformulier in je bus om de premie aan te vragen. Met dat formulier kan je nagaan of je in aanmerking komt. Daarna stuur je het invulformulier, samen met een fotokopie van je huurcontract, terug naar afzender. Vanaf 1 augustus 2012 zal de overheid beginnen met alle teruggestuurde formulieren te verwerken. Tot drie maanden erop krijg je bericht of je dossier volledig is waarna men je de startdatum en het bedrag zal meedelen. Is dat niet het geval, dan moet je de ontbrekende gegevens alsnog opsturen. Doe je dat binnen de zes maanden niet, dan wordt je dossier gesloten.

Je krijgt geen huurpremie als je van naaste familie huurt of als je te veel verdient (16.320 euro vermeerderd met 1.460 euro per persoon ten laste, tot maximum vier personen – inkomen 2009, aanslagjaar 2010). Ook je huidige huurprijs mag niet te hoog zijn:



maximum 550 euro vermeerderd met 38,50 euro per persoon ten laste (tot maximum vier personen). In de Vlaamse rand rond Brussel (Vlaabinvestgebied) en de dertien Vlaamse centrumsteden (Aalst, Antwerpen, Brugge, Genk, Gent, Hasselt, Kortrijk, Leuven, Mechelen, Oostende, Roeselare, Sint-Niklaas en Turnhout) wordt dit met 10 % verhoogd. Let er wel op dat de huurprijs die de Vlaamse overheid hanteert, niet noodzakelijk overeenstemt met wat je nu daadwerkelijk betaalt. Men neemt de aanvangsdatum van het contract en de huurprijs die erin vermeld staat. Die wordt dan geïndexeerd volgens de wettelijke formule. Dat gebeurt met de huurcalculator. Dat is een computerprogramma om de huurprijs te indexeren. Je vindt die calculator ook terug op de website van de huurdersbonden (www.huurdersbond.be → indexering huurprijs → juiste huurprijsberekening). Het gaat dus om de huurprijs die je zou betalen ingeval de verhuurder die elk jaar correct had geïndexeerd.

HOEVEEL ZAL DE HUURPREMIE BEDRAGEN?

De huurpremie wordt berekend op basis van de maandelijkse huurprijs en van het aantal personen ten laste. Betaal je nu minder dan 360 euro, dan zal de premie een derde van de huurprijs bedragen, vermeerderd met 20 euro per persoon ten laste. Betaal je meer dan 360 euro, dan bedraagt de premie 120 euro vermeerderd met 20 euro per persoon ten laste.

Je zal de huurpremie krijgen zolang ze blijft bestaan en zolang je aan alle voorwaarden blijft voldoen. Stel dat je op een gegeven moment niet meer aan de voorwaarden voldoet en je ze dus verliest, dan heb je er in de meeste gevallen nooit meer recht op, behalve in tijdelijke situaties. Als je verhuist naar een andere gemeente, moet je je bij de nieuwe domiciliemaatschappij inschrijven en mag de huurprijs van de nieuwe woning het maximum niet overschrijden. De nieuwe woning moet ook in orde zijn. Wanneer je de huurpremie ontvangt, zal een controleur de staat van je woning komen bekijken. *Is ze wel veilig genoeg en biedt ze het vereiste minimum-comfort?* Want dat is een vereiste om de premie te ontvangen. Blijkt de woning niet in orde, dan krijg je negen maanden de tijd om de woning door de verhuurder in orde te laten brengen of te verhuizen naar een woning die wel in orde is. Is dat niet het geval, dan wordt de premie opgeschort tot je wel in orde bent. Ook kan de controleur de procedure opstarten om je woning ongeschikt of onbewoonbaar te laten verklaren. De verhuurder kan dan zelfs worden beboet. Raadpleeg in dit stadium zeker je huurdersbond, want als je door een fout – hij verhuurt je een woning zonder het vereiste basiscomfort – van de verhuurder de premie misloopt, moet je hem zeker aangetekend in gebreke stellen. Meer informatie vind je op de website www.bouwenenwonen.be → nieuwe huurpremie of op www.huurpremie.be.

Rookmelders verplicht vanaf 1 januari 2013?

In het Vlaamse parlement werd begin mei van dit jaar ook een voorstel goedgekeurd dat het verplicht maakt om alle huurwoningen van een rookmelder te voorzien. Rookmelders zijn een belangrijk instrument om aan brandpreventie te doen. De verhuurder is aansprakelijk voor de aankoop en installatie, de huurder moet instaan voor het onderhoud. Het is nu aan de regering (Vlaams minister voor wonen Freya Van den Bossche) om duidelijke richtlijnen uit te vaardigen, bijvoorbeeld hoeveel er in een woning moeten komen en op welke plaatsen ze bevestigd moeten worden. Wellicht meer hierover in een volgend nummer.

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	163.19	163.25	163.12	163.44							

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	135.37	135.56							

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	118.99	119.15							

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, Gentsessesteenweg 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 woensdagavond tussen 17 en 19 u en de tussenliggende weken op vrijdag van 13.30 tot 15.30 u (NIEUW! Mechelsestraat 10) 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@yucum.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 106b48, 3000 Leuven – tel.: 016/25.05.14 – fax: 016/47.45.38 – info-vlbr@huurdersbond.be
Spreekuren	Leuven vrije spreekuren op donderdag van 9 tot 12 en van 13 tot 15 u (gelieve 30 minuten voor sluitingstijd aanwezig te zijn) na afspraak maandag van 12.30 tot 14.30 u en 17 tot 21 u, woensdag van 10 tot 12 en 14 tot 17 u en vrijdag van 10 tot 12 u en 14 tot 17 u Vilvoorde na afspraak elke tweede en vierde woensdag van de maand tussen 13.30 en 18 u (Leuvensestraat 117, tel.: 0494/99.51.43) na afspraak elke eerste, derde en vijfde woensdag van 13 tot 18 u (Kursaalstraat 40 – tel.: 0494/99.51.43), Halle na afspraak elke dinsdag van 13.30 tot 19 u en donderdag van 10 tot 15 u, (Vanden Eeckhoudstraat 11 – tel.: 0497/64.54.46) Tienen na afspraak elke dinsdag van 9 tot 13 u (Kabbeekvest 110 – tel.: 016/82.34.33) Zellik na afspraak elke tweede en vierde woensdag van 10.30 tot 13.30 u, (ocmw Asse, Brusselsesteenweg 551 – tel.: 02/452.93.79) Diest na afspraak elke tweede en vierde woensdag van 13 tot 16 u (ocmw Diest, Hasseltsestraat 30, tel. 013/35.06.29)
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 (Sociaal Huis – Stadsplein 1) Halen elke vierde woensdag van 13.30 tot 16 u (ocmw, 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. Vanweddingenlaan 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)
-------	--