

P802005

Drukwerk tegen
verlaagde taks

Afgiftkantoor
Antwerpen X

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

HUURDEERSblad

Het Huurdersblad nummer 212 • September - Oktober 2012 • verschijnt tweemaandelijks • V.U. Filip Tollenaere - Grondwetlaan 56b - 9040 Sint-Amandsberg



YOU WASTE ABOUT
3 GALLONS
OF WATER
EACH MINUTE
IF YOU LEAVE
THE WATER
RUNNING...

TURN OFF THE TAP WHILE BRUSHING YOUR TEETH!
THIS CAN SAVE UP TO 550 GALLONS PER MONTH!

 **TURN OFF THE TAP! SAVE WATER!**

Siuzanna Fonarova (UKRAINE)

INHOUD

PAGINA 7

De gemeenteraadsverkiezingen: wat doet jouw gemeente voor de huurder?

PAGINA 10

Waterfactuur fors duurder? Afgesloten van het water!

PAGINA 12

Wat gebeurt er met je afval en wie betaalt ervoor?

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

Tekstmateriaal aangeboden door
Geert Inselegers, Toon Machiels,
Filip Tollenaere, Ria Van Assche en
Ann Van Beurden; tekenmateriaal
aangebracht door Tom.

Opnieuw ruim 17.000 exemplaren van
dit nummer op weg naar de huurder.

Voorpagina:

Waterverspilling dreigt water onbetaalbaar
te maken (foto UN, UNRIIP en UNEP, United Nations
Ad Competition, *Drop by Drop*, 2012 –
Suzanna Fonarova, Oekraïne)



Ieders stem telt

Op 14 oktober trekken we opnieuw naar het stembokje om een nieuwe gemeenteraad te kiezen. Een bewuste en weloverwogen stem is belangrijk. Van alle overheden is de gemeente het nauwst betrokken bij ons dagelijks leven. Een nieuwe asfaltlaag in je straat, waar moet het ocmw de komende jaren werk van maken, al dan niet optreden als de verhuurder de huurprijs niet afficheert of hem een sloopvergunning toekennen voor je huurwoning... het wordt allemaal in de gemeenteraad besproken en beslist. Als lokaal bestuur beschikt de gemeente bovendien over tal van hefboomen die een verschil kunnen maken in het leven van haar kwetsbare burgers. Een lokaal woonbeleid moet vooral focussen op wie het moeilijk heeft op de woningmarkt. Maar aangezien ons land vooral een middenstandssamenleving is waarin de belangen van arme gezinnen wel eens over het hoofd worden gezien, ook door lokale politici, hebben tal van organisaties die voor en met armen werken, samen het project *Ieders stem telt!* opgezet. Aan meer dan 5.000 mensen die armoede dagelijks aan den lijve ondervinden, werd gevraagd wat zij belangrijk vinden in wat de gemeente voor hen kan doen. Hieruit kwamen op Vlaams niveau twaalf thema's naar boven waarvan enkele rechtstreeks met wonen en huren te maken hebben. Verder in dit Huurdersblad worden ze toegelicht.

Een van die twaalf thema's is het recht op toegankelijk en betaalbaar water. Voor steeds meer mensen wordt de waterfactuur onbetaalbaar. Maar zal water altijd en overal voor iedereen beschikbaar blijven? Er gaan stemmen op dat het wel eens zo duur als olie zou kunnen worden en dat een mogelijk nijpend tekort de grootste dreiging voor de mens zou zijn. Wat gaan we bijvoorbeeld doen als we geen water meer kunnen betalen omdat watervoorziening – wanneer we binnenkort met 9 miljard mensen zijn – maar 60 procent van de vraag dekt? Iedereen zal zich moeten aanpassen. Wie spreekt over watervervuiling en overvloedig watergebruik, wijst vaak met een beschuldigende vinger naar landbouw en industrie, maar het aandeel van de huishoudens is ook aanzienlijk: goed voor 33% van het totale verbruik. Van het leidingwater nemen de gezinnen zelfs 57% voor hun rekening. Gemiddeld gebruikt de Vlaming bijna 110 liter water per dag. Een gezin van vier personen verbruikt 360 liter per dag of 132 m³ per jaar. Daarbij behoren we zelfs niet tot de koplopers. In Los Angeles verbruikt men 466 liter per persoon per dag. Ook onze eetgewoontes vragen veel water. Voor een kilogram rundsvlees is 15.000 liter water nodig, één kilo graan daarentegen vergt 1.500 liter. En hoe moet je de miljoenen mensen die hun tanden poetsen terwijl ze het water verder uit de kraan laten lopen, de vele zwembaden in talloze luxewijken in de westerse wereld en de uitgebreid besproeide golfterreinen in Sint-Martens-Latem plaatsen tegenover gewapende conflicten om waterbronnen in Afrika, dat tussen Pakistan en Indië die in de vele Himalayavalleien bikkelen om het water dat uit de gletsjers stroomt en privébedrijven die in verschillende landen in alle stilte maar wel op een agressieve manier waterrechten aan het opkopen zijn, tegen de belangen van de plaatselijke bevolking in? Om conflicten te vermijden, moeten we inventiever worden en ervoor openstaan om gerecycleerd en gezuiverd afvalwater te drinken. Betekent dit dan water drinken dat eerder gebruikt werd in het toilet van je buurman om de waterfactuur betaalbaar te houden...?

Om de economische crisis, de milieuproblematiek en de schaarste van de natuurlijke grondstoffen aan te pakken, pleiten andere stemmen, waaronder Europa, ervoor om die grondstoffen een zekere marktwaarde te geven, want het kan niet dat de bedrijfswereeld er beslag op legt zonder ervoor te betalen. Maar volgens andere organisaties, zoals Oxfam en Greenpeace, dreigt hiermee de natuur gecommmercialiseerd te worden zodat toegankelijk drinkbaar water voor velen nog problematischer wordt en dat op die manier een aantal fundamentele mensenrechten zoals toegang tot water, voedsel en gezondheidszorg nog meer in het gedrang komen.

Wat ons terug naar eigen land brengt. Onlangs raakte bekend dat vorig jaar in Vlaanderen 4.500 mensen van water werden afgesloten omdat ze de factuur niet konden betalen. Kan de gemeente hier dan niets aan doen als je weet dat een deel van de waterprijs vastgelegd wordt door het gemeentebestuur? En is water geen grondrecht dat voor iedereen toegankelijk moet zijn? Moet er geen minimumlevering worden gegarandeerd die garant staat voor de hoogste menselijke noden? Wij staken ons licht op bij de vvs, de vereniging van Vlaamse steden en gemeenten, die stelt dat het helemaal nog niet is uitgemaakt of het vooral kwetsbare groepen zijn die de waterfactuur niet kunnen betalen.

Op de voorpagina zie je een foto van Suzanna Fonarova uit Oekraïne die werd geselecteerd in de campagne *Drop by Drop* (druppel voor druppel) van de Verenigde Naties. Aan Europeanen werd gevraagd een krantenadvertentie te ontwerpen die mensen ertoe moet aanzetten zorgzaam om te springen met water (www.dropbydrop.eu). Deze wedstrijd was onderdeel van de wereldwijde *'De toekomst die wij willen'*-campagne van de vn in de aanloop naar de Rio+20-klimaatconferentie van afgelopen juni. De advertentie zegt dat je per minuut ongeveer 11 liter water verspilt als je tijdens het tanden poetsen de kraan niet dichtdraait.

Duid nu al de week van 15 november 2012 in je agenda aan,
want dan biedt het nieuwe Huurdersblad (nummer 213 al!) zich aan.



Hardleers vastgoedkantoor krijgt lik op stuk

In het Huurdersblad van november 2011 (nummer 207) deden wij het verhaal van een gedupeerde huurder uit West-Vlaanderen die tegen de wettelijke bepalingen van 2009 in de bemiddelingskosten van een vastgoedmakelaar uit Oostende moest betalen. Elders moest ook de vrederechter van Brugge zich buigen over een andere makelaar die had geprobeerd zijn kosten af te wentelen op de huurder.

Deze makelaar liet de kandidaat-huurder een geschreven zoekopdracht tekenen waarin hij de makelaar opdracht gaf voor hem een geschikte woning te zoeken, ook al had de makelaar in kwestie al een opdracht van de verhuurder op zak om een huurder te vinden. In zijn vonnis van 5 mei 2011 oordeelde de vrederechter dat deze constructie overduidelijk wees op wetsomzeiling, want hoe moet je het anders interpreteren als de zoekopdracht van de huurder op dezelfde dag wordt gesloten als de belofte van de huurder een welbepaald pand tegen een welbepaalde huurprijs bij diezelfde makelaar te gaan huren, dus wanneer die zoekopdracht al tot een concreet resultaat heeft geleid. De vrederechter achtte het bewezen dat de makelaar de dwingende regeling van artikel 5ter van de woninghuurwet ter bescherming van de (kandidaat-)huurder had proberen omzeilen. Dat artikel verklaart elk beding dat de bemiddelingskosten van een derde (zoals een vastgoedmakelaar) ten laste van de huurder legt, voor niet geschreven (niet geldig), tenzij de opdracht van de huurder zelf uitgaat. Het vonnis in eerste en laatste aanleg kreeg kracht van gewijsde (werd definitief) aangezien de makelaar geen hoger beroep aantekende maar het integendeel uitvoerde door de bemiddelingskosten – weliswaar enkel voor deze huurder – terug te storten.

Wie dacht dat hiermee de kous af is, vergist zich schromelijk: de makelaar verandert gewoon het geweer van schouder. Hij laat huurders die een woning via zijn kantoor willen huren, een overeenkomst voor een 'huurderspakket' (sic!) ondertekenen. Dat huurderspakket omvat de volgende diensten: de opmaak van de plaatsbeschrijving, de opname van de tellers van elektriciteit, gas en water, toezien of er een energieprestatiecertificaat (EPC) is, het opmaken van het huurcontract en het sluiten van de brandverzekering. Kostprijs van dit pakket: 659,50 euro. De huurder, hierin ondersteund door Huurdersbond West-Vlaanderen, vordert bij verzoekschrift ingeleid bij de vrederechter van het vierde kanton van Brugge, dat bedrag terug, omdat – in strijd met de woninghuurwet – in zijn ogen de bemiddelingskosten op hem werden afgewenteld.

Op 16 maart 2011 worden twee appartementen bezocht en de dag erna nog een. De huurder vindt zijn gading en op 18 maart

2011 verbindt hij er zich schriftelijk toe het appartement te huren. Maar op dezelfde dag wordt ook de bevestiging van de algemene zoekopdracht vastgelegd. De makelaar voert te zijner verdediging aan dat de woninghuurwet enkel een verbod instelt op de afwenteling van bemiddelingskosten, *tenzij de huurder de opdrachtgever is*, en dat dit verbod enkel de bemiddelingskosten betreft en niet andere mogelijke diensten. In deze zaak, aldus de makelaar, heeft de huurder betaald voor de opmaak van de plaatsbeschrijving, de opname van de tellers van de nutsvoorzieningen, checken of er een EPC is, het opmaken en registreren van het huurcontract, het sluiten van een brandverzekering (terwijl de huurder zelf een andere brandverzekering heeft), het in verbinding stellen met een geschikte energieleverancier en tot slot het opmaken van de formulieren en openen van de geblokkeerde waarborgrekening.

De vrederechter oordeelt dat partijen weliswaar niet betwisten dat de makelaar optreedt als bemiddelaar in de verhuring van een onroerend goed. Maar het feit dat het te huur werd gesteld in zijn kantoor, betekent noodzakelijkerwijze dat het de eigenaar was die hem gemandateerd heeft als bemiddelaar. Zowel de huurverbintenis als de algemene zoekopdracht zijn allebei ondertekend op 18 maart 2011. Opnieuw zegt de rechter dat het geen enkele zin heeft dat de huurder de makelaar opdracht heeft om voor hem een pand te zoeken op het moment dat er een is gevonden, dus op het moment dat het doel van de zoekopdracht bereikt is en dus is weggevallen. Zo'n overeenkomst is nietig en opnieuw niet meer dan een poging om de huurder als opdrachtgever van de zoekopdracht aan te duiden (de uitzonderingssituatie voorzien in de woninghuurwet). De makelaar heeft de huurder hier proberen misleiden met dat 'huurderspakket', dat eigenlijk zaken bevat die ofwel al voor de totstandkoming van het huurcontract dienden te gebeuren, ofwel in wezen niets inhouden, zoals nagaan of er een EPC is (dat door de eigenaar moet worden geleverd) of de opmaak van een huurcontract (dat sowieso beschikbaar is in elk vastgoedkantoor en met een eenvoudige muisklik uit de printer komt gerold). Het opnemen van de tellers zit vevat in de plaatsbeschrijving waarvan de kosten slechts voor de helft ten laste van de huurder kunnen worden gelegd. Tot slot is de registratie zelfs gratis als dit tijdig gebeurt.

De vrederechter willigt de eis van de huurder volledig in en stelt dat gezien de herhaling van misleiding, de makelaar tevreden mag zijn dat de huurder geen maximale rechtsplegingvergoeding heeft gevorderd.

Bron: Vred. vierde kanton Brugge, 21 juni 2012, A.R. 12A288, *niet gepubliceerd*

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

Maandag- en wekelijkse markttochtend in je buurt, en dan hoor je iemand aan de toog raaskallen dat het leven toch wel erg duur is geworden: elektriciteit, gas, water... alles blijft maar stijgen, alleen zijn talloze huurinkomsten willen niet volgen. Ondertussen is de buurvrouw samen met jou nog eens aan het herberekenen welke factuur ze deze maand zeker moet betalen en welke er eventueel naar volgende maand kunnen worden doorgeschoven. En opnieuw moet ze hopen op de goodwill van enkele leveranciers of haar verhuurder. Maar ze weet dat dit voor geen van beiden vanzelfsprekend zal zijn, voor haar verhuurder niet en zeker nog minder voor de ontmenselijkte nutsmaatschappijen. Eén zekerheid heeft ze wel: haar slinkende bankrekening. Maar wie kan ze nu aanspreken? Wie is hiervoor aansprakelijk? Laat de huurdersbond dat voor je uitzoeken. In de onderstaande gevallen werd voor de juridische weg gekozen. Lees mee!

Verhuurder wil onderste uit de kan wat hem bijzonder zuur opbreekt

Tom huurt al meer dan drie jaar een gezellige studio in hartje stad. Ofschoon hij dol is op het mooie maar door toeristen ingenomen historische centrum, krijgt hij heimwee naar de plek van zijn jeugd, waar het niet alleen een stuk rustiger is maar waar ook zijn familie woont. Begin februari laat hij de verhuurder mondeling weten dat hij zal verhuizen. Die is aanvankelijk van goede wil en zet de studio onmiddellijk te huur. Amper twee weken later verhuist Tom naar zijn geboortedorp en vertrekt aansluitend op reis. Hierdoor, maar ook wel een beetje omdat hij niet al te sterk is op organisatorisch en administratief vlak, vergeet hij zijn opzeggingbrief te versturen. Dat doet hij pas begin maart: hij laat de verhuurder weten dat de studio al is leeggemaakt en dat hij, rekening houdend met de opzeggingstermijn van drie maanden, tot dan de maandelijkse huur zal blijven betalen, of tot er eerder een nieuwe huurder is. Van de kant van de verhuurder blijft het windstil, zodat onze huurder te goeder trouw de huur voor maart en april betaalt. Maar ondertussen laat zijn vroeger buurmeisje, dat stiekem een oogje op hem had, hem per sms weten dat de studio begin april is verhuurd. De verhuurder beaamt dit en na afgifte van de sleutels belooft hij schriftelijk de waarborg terug te betalen.

De verhuurder mag niet tegelijkertijd huur van de vorige en van de nieuwe huurder eisen!

Kort nadien keert hij zijn kar: de nieuwe huurder klaagt over een kapotte kraan. De situatie escaleert wanneer de verhuurder ook nog eens de huur voor de maanden mei en juni eist en met de klassieke woorden *'we zien elkaar op de rechtbank'* de zaak afsluit. Omdat hij geen duimbreed toegeeft, belandt de zaak bij de vrederechter die Tom over de hele lijn gelijk geeft. Hij hecht er veel belang aan dat Tom zich in zijn opzeggingbrief bereid heeft getoond te betalen tot er andere huurders waren en dat de verhuurder dit nooit heeft betwist maar er integendeel mee instemde door de studio onmiddellijk te herverhuren. Bovendien was het contract geeneens geregistreerd, zodat zelfs geen opzeggingstermijn van drie maanden nodig was. Tot slot heeft de verhuurder, door schriftelijk te beloven de waarborg terug te geven, expliciet erkend dat Tom al zijn verplichtingen was nagekomen. De kapotte kraan kan de verhuurder ook op zijn buik schrijven want ondertussen is Tom te weten gekomen, opnieuw via zijn vroeger buurmeisje, dat de nieuwe huurder de kraan zelf heeft hersteld. De verhuurder zou hem hiervoor wel hebben vergoed, maar weigert het bedrag te vernoemen. De vrederechter besluit dan ook dat hij geen aanspraak kan maken op een vergoeding. De verhuurder moet Tom zowel de huur voor april als de waarborg terugbetalen. Als dat geen gunstige afloop is!



Te kleine studio ongeschikt verklaard: wat nu?

Lies huurt een studio in het bruisende Zelzate, de nooit slapende havengemeente. Huurprijs is 300 euro, een buitenkansje dacht ze toen. Omdat ze dringend een dak boven het hoofd nodig had, liet ze de makelaar weten dat ze het niet nodig vond de studio vooraf te bezichtigen maar het contract onmiddellijk wilde tekenen, want stel je voor dat iemand anders haar voor zou zijn. Dat risico durfde ze niet nemen. De studio is toch wat aan de kleine kant, merkt ze kort nadat ze er is ingetrokken, maar ze is allang blij dat ze een dak boven het hoofd heeft en besluit, optimistisch als ze is, er het beste van te maken. Maar naarmate de tijd verstrijkt, beginnen de muren toch op haar af te komen en ontdekt ze ook andere gebreken. De studio bevindt zich onder een plat dak en bij hevige regen sijpelt het water binnen. Toilet en badkamer kunnen op geen enkele manier worden verlucht zodat ze hier en daar een schimmelpukje ontwaart. Ze kaart de gebreken bij de makelaar aan maar wordt daar professioneel afgewimpeld. Ze moet maar

iets anders zoeken als het haar niet aanstaat. Uiteindelijk gaat ze te rade bij de gemeente die haar de mogelijkheid oppert om de studio ongeschikt of onbewoonbaar te laten verklaren. Dergelijke procedure, die staat uitgeschreven in de Vlaamse wooncode, neemt normaal gezien drie maanden in beslag en is bovenal – wat Lies als muziek in de oren klinkt – gratis. Eerst komt iemand van de gemeente de studio bezichtigen en als die de situatie ernstig genoeg inschat, doet een ambtenaar van het Vlaamse gewest dat nog eens over. Tijdens hun bezoek geven ze de studio strafpunten. Als dat er 15 of meer zijn, wordt de burgemeester geadviseerd het gehuurde goed ongeschikt, of wanneer er onmiddellijk gevaar is voor bewoners of omstanders, onbewoonbaar te verklaren. Het is dan uiteindelijk de burgemeester die een beslissing neemt.

Lies besluit het erop te wagen. Een maand later komt de onderzoeker van het Vlaams gewest al langs. Die ziet meteen een groot probleem: de oppervlakte. De studio blijkt net geen 10 m² groot, terwijl de netto-vloeroppervlakte voor een zelfstandige wooneenheid minstens 18 m² moet bedragen! Dat alleen is al goed voor 15 strafpunten. Samen met de andere gebreken komt men op een totaal van 21 punten, waarop de burgemeester de studio ongeschikt verklaart. Wat kan ze hier nu allemaal mee doen? De studio had nooit verhuurd mogen worden want voldeed van bij het begin van het contract niet aan de kwaliteitsnormen van de Vlaamse wooncode. Juridisch heet het dan dat de studio niet geldig het voorwerp van een huurcontract kon uitmaken: het contract is dan nietig. Lies mag de studio van vandaag op morgen verlaten. Toch stuurt ze best een aangetekende brief naar de makelaar waarin ze vermeldt de studio tegen het einde van de maand te verlaten. Ze verwacht – vanzelfsprekend – de waarborg terug. Meer zelfs, voegt ze er nog fijntjes aan toe, als het contract dan nietig is, heeft het eigenlijk nooit bestaan en kan ze zelfs alle huurgelden terugvorderen. Dat laatste wordt wel niet door elke rechtbank aanvaard. Maar aangezien toch vaststaat dat ze schade heeft geleden door een fout van de verhuurder, oordeelt men dat de huurster dan een bezettingsvergoeding moet betalen die kleiner is dan de huishuur, zodat ze op die manier wordt vergoed. In andere gevallen krijg je enkel een schadevergoeding. Hier probeert Lies de makelaar schrik aan te jagen en hem ertoe aan te zetten de waarborg terug te betalen, want daar is het haar hoofdzakelijk om te doen. Benieuwd of die moeilijk zal doen. Als vastgoedmakelaar had hij toch moeten weten dat de studio te klein was en dus nooit had mogen worden verhuurd. Het zou wel eens kunnen dat de vrederechter zich hierdoor extra streng zal opstellen...

Eigenaar ontzegt huurder toegang tot woning

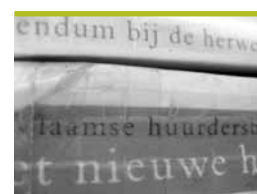
Het gaat Ruben niet voor de wind: de verhuurder wil de woning opnieuw zelf betrekken en zegt het huurcontract met zes maanden op. Onze huurder beseft dat hier weinig aan te doen is, maar houdt het hoofd recht. *Elders en beter*, is zijn motto. Maar zijn zoektocht verloopt toch niet zoals verhoopt. Pas twee weken voor het verstrijken van de opzegging vindt hij een geschikte en betaalbare rijwoning. Nadat het nieuwe contract is opgemaakt, heeft de toekomstige verhuurder enkel nog de naam van zijn vader nodig. Hij wil die immers noteren als borg voor alle verbintenissen die voortvloeien uit het contract. Ruben vindt dat vreemd omdat hij vast werk heeft. Hij weet ook niet of zijn vader happig zal zijn

om het contract mee te tekenen. Hij wil het huis echter niet kwijt, dus geeft hij de verhuurder zijn zin. Het contract wordt door beide partijen ondertekend. Ruben gaat meteen naar de bank om de waarborg in orde te maken. Alleen de handtekening van de verhuurder moet nog op de waarborgpapieren. Maar een week later krijgt hij telefoon van de bank dat de waarborg nog steeds niet is geblokkeerd. Telefonisch contact met de verhuurder leert hem dat die de woning niet langer aan hem wil verhuren omdat zijn vader het contract uiteindelijk niet heeft willen tekenen.

Wat nu te doen, amper een week voor hij zijn huidige woonst moet verlaten? In principe doet het er niet toe of de borg het huurcontract al dan niet ondertekent. De handtekeningen van huurder en verhuurder zijn voldoende om het tot een bindend document te maken. Beiden moeten de overeenkomst dan ook nakomen. Ruben schrijft een brief naar de verhuurder om deze te wijzen op diens leveringsplicht en te eisen dat de sleutels hem ten laatste op de aanvangsdatum van het contract overhandigd worden. Hij dreigt ermee een fikse schadevergoeding te eisen wegens contractbreuk, alsook herhuisvestingskosten en gerechtskosten wanneer de verhuurder het nodige niet zou doen. We duimen dat de verhuurder hierdoor voldoende onder de indruk is zodat onze onfortuinlijke huurder tijdig in zijn nieuwe woning kan, zo niet staat hij op straat en zal hij moeten procederen. En laat het een les zijn: riskeer je niet tijdig iets nieuws te vinden, dan moet je minstens een maand voor het verstrijken van de opzegging een verlenging wegens buitengewone omstandigheden vragen via een aangetekende brief.

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. De avonden beginnen nu al snel donker te worden. Gelukkig is er het Nieuwe Huurboek om je gezelschap te houden. 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)



Verplichte rookmelders

Als je terugblijkt op het moment waarop je achttien was, wat hoopte je toen allemaal tien, twintig of dertig jaar later te zullen hebben bereikt: een geslaagde loopbaan, een gezellig gezin met kind en huisdier, een leuke wagen of een mooie woning. Of je dromen nu werkelijkheid zijn geworden of niet, we hebben allemaal een dak boven het hoofd nodig waarin wij in de loop der jaren heel wat spullen hebben bijeengescharreld. Is het dan geen nachtmerrie mocht je huis, inclusief inboedel, door brand worden vernield? Je hele hebben en houwen in één oogwenk kwijt: niet alleen het dak boven je hoofd en je meubels, maar ook je persoonlijke spullen en herinneringen. En dan mag je nog niet aan de financiële gevolgen denken.

Hoewel het in ons land wettelijk niet verplicht is om een brandverzekering voor je woning aan te gaan, is dat toch steeds aangewezen, zowel voor verhuurder als huurder. Voor de eigenaar omdat hij er alle belang bij heeft om zijn woning te kunnen heropbouwen als die compleet is uitgebrand. Voor de huurder omdat er bij brand altijd vanuit wordt gegaan dat hij aansprakelijk is. Op het einde van het huurcontract moet je de woning trouwens teruggeven in de staat waarin je ze hebt ontvangen, zo niet ben je de verhuurder een schadevergoeding verschuldigd. En als de woning is afgebrand, kan je ze niet meer in diezelfde staat teruggeven. Vandaar het belang dat je verzekering hierin tussenkomt.

Brandblusapparaten soms... rookmelders altijd?

Beter voorkomen dan genezen, wordt wel eens beweerd. Beter vermijd je dat de woning afbrandt of probeer je er op zijn minst voor te zorgen dat een brand tijdig wordt geblust. Dat laatste kan met een brandblusapparaat: 85 % van de branden worden tijdig geblust met een brandblusser. Die zijn zelfs wettelijk verplicht in elk appartementsgebouw dat na 1994 werd gebouwd of uitgebreid. In kleinere gebouwen is een brandblusapparaat niet verplicht. Maar de Antwerpse brandweer vertelt ons dat er ook voor 1994 bij bouwaanvragen vaak werd geadviseerd brandblussers te plaatsen. Daarnaast heb je het principe van het goede huisvaderschap: als er nu klusjes worden uitgevoerd, houd je best rekening met de brandveiligheid. Vandaag de dag heb je trouwens al een brandblusser voor 80 euro, aldus nog de brandweer. Hangt er een brandblusser bij je thuis, dan valt de aankoop (of het huren) en het plaatsen ervan ten laste van de verhuurder. Onderhoud en nazicht zijn voor de huurder. Een andere manier om een brand vlug te ontdekken zodat hij tijdig kan worden geblust, is een rookmelder. Op 23 mei 2012 keurde het Vlaams parlement een voorstel van decreet goed dat het verplicht maakt om alle huurwoningen uit te rusten met een rookmelder. Voor nieuwbouw was dat trouwens

al enkele jaren verplicht, maar vanaf volgend jaar zal dit ook het geval zijn voor bestaande private en sociale huurwoningen. Voor elk nieuw huurcontract dat na 1 januari 2013 wordt gesloten, moet de woning uitgerust zijn met een rookmelder. Het bewijs moet aan het contract worden gehecht. De Vlaamse regering moet wel nog bepalen waar en hoeveel dat er per woning moeten zijn. Ze kan die datum eventueel ook nog vervroegen. Voor lopende contracten moet dit nu nog niet. Heb je een contract voor je hoofdverblijfplaats voor een woning die gebouwd werd voor 1945, dan moet er uiterlijk drie jaar na 1 januari 2013 een rookmelder worden geplaatst. Voor woningen van na 1945 is dat zes jaar na 1 januari 2013. Voor sociale huurwoningen zou dit sneller moeten.

Het is momenteel technisch nog niet uitgemaakt, maar het zal wellicht gaan om een rookmelder van het type NBN EN 14604. In mensentaal: zo'n optische rookmelder reageert op rookontwikkeling door het produceren van een scherp geluidssignaal en is niet van het ionische type. Want een ionische rookmelder bevat een radioactieve bron die voortdurend alfadeeltjes uitstraalt. Die alfadeeltjes passeren langs twee elektroden. Is er geen rook, dan loopt er een stroom tussen die twee elektroden. Maar wanneer er wel rook is (en dus brand), dan wordt die stroomkring onderbroken waarop de melder alarm slaat. Alfadeeltjes zijn gevaarlijk als ze inwerken op menselijk weefsel omdat ze zorgen voor chemische reacties. Gelukkig zijn ze gemakkelijk tegen te houden: een blad papier is genoeg. Maar bij inademing zijn ze supergevaarlijk voor de longen. Daarom mogen ionische rookmelders volgens de huidige Belgische en Nederlandse wetgeving niet meer in woningen worden geplaatst.

Huurder of verhuurder?

Bedoeling is dat iedereen die inkomsten uit de verhuur van woningen ontvangt, minstens de brandveiligheid van zijn huurders moet kunnen waarborgen. In Brussel en Wallonië zijn rookmelders trouwens al langer verplicht. Het is de verhuurder die er op eigen kosten zal voor moeten zorgen dat de rookmelder er komt. De huurder staat in voor het onderhoud en de vervanging van de batterij. Een rookmelder is ook in het voordeel van de verhuurder omdat een tijdig ontdekte brand voorkomt dat zijn eigendom uitbrandt. En ook voor de huurder, want het is nog maar de vraag hoe zijn brandverzekering zou reageren mocht blijken dat de woning – ofschoon verplicht – niet over een rookmelder beschikt. Misschien dat de verzekering de verhuurder dan ook – gedeeltelijk – aansprakelijk zou stellen.



Gemeenteraadsverkiezingen van 14 oktober 2012: ieders stem telt

De gemeente als spil van het lokale woonbeleid

Elke zes jaar mogen we (sommigen hebben het over moeten) een of enkele bolletjes rood kleuren voor de gemeente- en provincieraadsverkiezingen. Dit jaar zal op 14 oktober menig wekker ons vroegtijdig uit ons weekenduitslapen halen. Toch loont het de moeite: van gemeenteraadsleden wordt vaak beweerd dat zij het dichtst staan bij onze dagelijkse besommeringen thuis en in de buurt en dat van hen mag worden verwacht dat ze zich bekommeren om de basisbehoeften van de bevolking. Want dat is nodig, als je weet dat een tiende van de Vlaamse bevolking onder de armoedegrens leeft. Maar liefst 40 % van de huurders geeft aan dat ze in een te dure woning leven met een gebrek aan comfort. Meer dan 100.000 gezinnen kunnen de energiefactuur niet langer betalen. Bijna een derde van de alleenstaanden met kinderen stelt om financiële redenen het doktersbezoek uit. Armoede in Vlaanderen is al lang geen marginaal fenomeen meer maar integendeel doorgedrongen tot brede lagen van de samenleving. Zelfs een job biedt niet langer de nodige bescherming. Voor de vele honderduizenden gezinnen in ons land die leven onder of flirten met de armoedegrens, staat er op 14 oktober veel op het spel. Want gemeente en ocmw beschikken over heel wat hefboomen die daadwerkelijke verbeteringen tot stand kunnen brengen. Vandaar het belang van deze verkiezingen.



Hangt deftig wonen louter af van de gemeente waar je woont?

De gemeente is het meest burgers nabije democratisch verkozen bestuur en krijgt van de Vlaamse overheid een belangrijke rol in het Vlaamse woonbeleid. Als regisseur en eindverantwoordelijke van het lokale woonbeleid kan ze woonbehoeftige gezinnen ondersteunen en de kwaliteit van de woningen op haar grondgebied bewaken. Via het Vlaamse grond- en pandendecreet wordt ze aangemoedigd om extra sociale woningen te (moeten) bouwen. Daarnaast kan ze ook eigen activiteiten ontwikkelen om in te spelen op lokale woonnoden, bijvoorbeeld met startersleningen of premies voor bovenwinkelen voor jonge gezinnen. De 308 Vlaamse gemeenten vullen elk op hun eigen manier het woonbeleid in en krijgen hierbij een grote keuzevrijheid. Naast de hen vanuit Vlaanderen wettelijk opgelegde taken kunnen ze eigen lokale accenten leggen. Maar die vrijheid laat haar ook toe om dat slechts minimaal in te vullen.

En dat maakt het mogelijk dat in de ene gemeente kwetsbare bewoners meer over het hoofd kunnen worden gezien dan elders. Hun belangen staan trouwens maar zelden centraal wanneer politieke partijen naar de gunst van de kiezer dingen. Kennen onze lokale bestuurders de behoeftes van kwetsbare groepen wel? En omgekeerd: wat verwachten die zelf van hen? In de aanloop naar de gemeenteraadsverkiezingen lieten een tijdje geleden duizenden kansarme burgers via het project *ieders stem telt!* zelf weten wat ze belangrijk vinden, wat het gemeentebestuur voor hen kan betekenen en welke maatregelen dat kan nemen in de strijd tegen armoede en sociale uitsluiting. Resultaat: een nota van twaalf concrete thema's voor gemeente en ocmw, die soms lokale verschillen kent. Mensen vinden het belangrijk dat de gemeente er borg voor staat dat niemand wordt afgesloten van water, gas of elektriciteit. Te hoge schoolfacturen mogen geen drempel vormen voor het recht op de vrije schoolkeuze van je kinderen. Kinderopvang moet ook voor de lagere inkomens toegankelijk zijn, net zoals het lokale aanbod van cultuur, jeugd en sport, en de verloedering van

achtergestelde buurten moeten worden tegengegaan. Meer lees je op www.iedersstemtelt.be. Wij pikten er de thema's rond huren en wonen uit en vroegen uitleg aan Ann-Sophie Hofman van Samenlevingsopbouw Gent, die meewerkte aan de campagne in Gent.

Sociale gemeenteraadsverkiezingen?

En ze steekt meteen enthousiast van wal: ongeveer anderhalf jaar geleden werd de campagne *ieders stem telt!* gelanceerd om kwetsbare mensen een stem te geven in heel het verkiezingsverhaal. Want net sociale thema's verdwijnen het gemakkelijkst van de politieke agenda. We vroegen aan meer dan duizend Gentenaars om over 35 stellingen, verdeeld in acht grote thema's, aan te geven wat zij zelf belangrijk vonden. Die resultaten hebben we geteld, gewikt en gewogen en zo zijn we tot 15 prioriteiten gekomen in onze Gentse *'ieders stem telt!'* nota. Die werd begin februari van dit jaar door 15 sneeuwmannen in het Gentse NTG (Nederlands Toneel Gent) voorgesteld. Die sneeuwmannen symboliseerden onze leuze 'Laat ons niet in de kou staan'. Dan volgde intens lobbywerk bij onder meer de politieke partijen zodat ze niet alleen kennis konden nemen van onze nota maar er zich ook door zouden laten inspireren bij de opmaak van hun verkiezingsprogramma. Nu kan je via het internet de sociale stemtest doen. Die test is voor iedereen bedoeld, vertelt ze, het is de bedoeling dat ook mensen die het beter hebben, zich bewust worden van onze sociale thema's. Op 3 oktober 2012 is er dan een groot politiek debat in de Gentse Vooruit, in de namiddag van drie tot vijf, waar alle politieke lijsttrekkers discussiëren over onze thema's. Moderator is Johny Vansevenant. Diezelfde avond, om acht uur, volgt er nog een ander kopstukdebat. Iedereen is van harte welkom! En na 14 oktober begint het grote werk: de verkozenen overtuigen om onze prioriteiten in het bestuursakkoord te zetten.

Uitsluiting door discriminatie en omzeiling van de private huurmarkt

Welke thema's vonden de mensen dan zelf belangrijk? In eerste instantie worden mensen die leven van een vervangingsinkomen



Ann-Sophie Hofman



Laat ons niet in de kou staan

sociale
stem
test.be

of alleenstaanden met kinderen nog steeds gediscrimineerd op de huurmarkt, vertelt Ann-Sophie. Ook andere wettelijke bepalingen die de huurder beschermen, worden omzeild. Denk maar aan de korfinawaarborg van drie maanden huur en de huurprijs die niet overal wordt geafficheerd. En nog steeds eisen sommige makelaars dat de huurder uitgebreide inlichtingenfiches met soms heel persoonlijke informatie invult. En zo komt de toegang tot de private huurmarkt in het gedrang. En wat kan het gemeentebestuur hier dan aan doen? In Gent gebeurt het al, maar in feite zou elke gemeente de verhuurder die de huurprijs niet afficheert, via het gemeentelijke politiereglement moeten bestraffen. Amper tien gemeenten in België doen dit nu. Maar ook de doorrekening van de bemiddelingskosten van de makelaar kan strafbaar worden gesteld via het politiereglement. Een sociale woning biedt de beste woonzekerheid voor mensen met een laag inkomen. Toch is de wachtlijst nog steeds veel te lang. Daarom zet de Vlaamse overheid zwaar in op een inhaalbeweging van sociale woningbouw met het grond- en pandendecreet. Gemeenten met te weinig of zelfs geen sociale woningen op hun grondgebied worden verplicht om in nieuwbouwprojecten en verkavelingen een minimum percentage sociale woningen te voorzien. Naast de Vlaamse overheid en de sociale huisvestingsmaatschappijen kan voor het eerst de private

sector zich op de sociale woningmarkt begeven. Maar sommige stemmen vragen zich af of de bouw van sociale woningen door privéondernemingen, die daarvoor kunnen rekenen op verlaagde belastingstarieven en een gegarandeerde afname van de woning door de huisvestingsmaatschappij, niet strijdig is met het Europese recht over overheidssteun. Afwachten...

Ann-Sophie voegt hier nog aan toe dat Gent, net als bijvoorbeeld de stad Antwerpen, volgens het grond- en pandendecreet al over voldoende sociale woningen beschikt. Maar het stadsbestuur had nog 2.000 extra sociale woningen beloofd. Die zijn er niet gekomen. Vandaar onze herhaalde oproep. Maar ook bewonersparticipatie in de sociale huur is belangrijk, wat zich trouwens al deels heeft vertaald in een wettelijke verankering. Zo krijgt vvas (netwerk van sociale huurders op Vlaams niveau) hiervoor al enkele jaren middelen toegekend van de Vlaamse overheid. Ook op lokaal niveau erkennen de huisvestingsmaatschappijen en lokale besturen de meerwaarde van bewonersparticipatie, ofschoon dit natuurlijk altijd nog beter kan. Sommige gemeenten proberen dit zelfs actief te sturen. Maar tot op heden zijn er geen garanties voor lokale werkingen rond bewonersparticipatie in de vorm van budgettaire ondersteuning of afdwingbare, concrete engagementen, nochtans cruciaal omdat duurzame participatie die omkadering nodig heeft. Ann-Sophie vat samen: het is belangrijk dat sociale thema's niet worden genegeerd en dat het lokale woonbeleid ook focust op wie het moeilijk heeft op de woningmarkt. Je kan ons trouwens ook volgen op facebook: **14.10.2012-leders Stem Telt! Gent.**

Ook elders heeft men niet stilgezeten. In het voorjaar ging **T'ANTWOORD** – een armoedeorganisatie van Samenlevingsopbouw



Adreswijziging

En daar sta je dan met je koffers in de hand. Verhuizen is vaak een emotionele handeling in een mensenleven die niet iedereen even goed doorstaat. Toch kan heel wat ellende worden vermeden, mits een doorgedreven voorbereiding. Zal er wel water uit de leiding in je nieuwe woning stromen? Gaan ze je afval wel komen ophalen? Bij een verhuis moet je er niet alleen op letten dat je meubels de nieuwe woning tijdig bereiken, je staat ook voor een berg administratieve papieren rompslomp. Bovendien moet je ervoor zorgen dat het Huurdersblad je nieuwe adres bereikt. Breng daarom je lokale huurdersbond op de hoogte van je nieuwe adres. Vermeld je naam, lidnummer en je oud en nieuw adres.



Het werd een vurig debat op de dag van de huurder



Els en Bart worden uitgewuifd

in Turnhout – in gesprek met politici in het kader van *leders stem telt!* Naast fors inzetten op sociale huisvesting zijn er meer lokale premies en/of huursubsidies nodig voor mensen met een beperkt inkomen. Qua energie vragen ze aan de stad zich te engageren om het recht op energie concreet te maken. Het afsluiten van mensen van nutsvoorzieningen moet ontoelaatbaar worden. In het najaar organiseert *T'ANTWOORD* een debat rond wonen & energie, waar onze aanbevelingen worden getoetst aan de verschillende partijprogramma's. Alle partijen die opkomen in Turnhout worden uitgenodigd. Het debat vindt plaats op 25 september in productiehuis 'Het Gevolg' in de Otterstraat. Jos Geysels (voorzitter Decenniumdoelen 2017) modereert.

Doe de sociale stemtest

Als bewuste kiezer is het inderdaad niet altijd eenvoudig om een overtuigde keuze te maken. Om in vol vertrouwen naar de stembus te trekken, heeft Samenlevingsopbouw de sociale stemtest laten ontwikkelen. Een team academici onder leiding van Dave Sinardet, politicoloog en tevens medeontwikkelaar van de originele stemtest voor het VRT-programma 'Doe de stemtest', heeft zich tot het uiterste bewogen om een betrouwbare en gebruiksvriendelijke test te ontwikkelen. Een eerste belangrijke verschil met de originele stemtest is dat deze test inzoomt op een aantal sociale verkiezingsthema's waarvoor lokale besturen wel degelijk hefbomen in handen hebben. Een tweede verschil is dat er niet één maar verschillende aangepaste testen zijn: een voor de dertien Vlaamse centrumsteden (Aalst, Antwerpen, Brugge, Genk, Gent, Hasselt, Kortrijk, Leuven, Mechelen, Oostende, Roeselare, Sint-Niklaas en Turnhout), een voor Vlaanderen in het algemeen en een voor Brussel. De sociale stemtest van pakweg Gent ziet er dus anders uit dan die van Hasselt, Aalst of Turnhout.

Vanaf 4 september kan je de sociale stemtest raadplegen op www.socialestemtest.be. Je krijgt een aantal stellingen voorgeschoteld waarmee je het wel of niet eens bent. Wanneer je alle stellingen hebt doorlopen, krijg je een overzicht van de partijen die in je gemeente opkomen en in welke mate jouw mening overeenstemt met de oplossingen die ze beloven. Meer nog, je kan ook per afzonderlijke stelling de antwoorden van alle partijen raadplegen. Indien je na het invullen van de stemtest een aantal stellingen wil herbekijken en/of je mening wil herzien, wordt er een nieuwe berekening gemaakt en weet je welke partij je mening het best vertegenwoordigt. Kortom, een kleine moeite voor een grote verkiezingsdag.

Afscheid Turnhoutse woonwinkel

In 2000 werd het 'Woonhuis' in de Turnhoutse Otterstraat 116 geopend als een laagdrempelig *Open Huis* voor iedereen met vragen rond wonen en huren (huurpremies, renovatiesubsidies en de inschrijving voor een sociale woning). Van meet af aan zetelden er verschillende diensten die werken rond wonen en/of armoede: de woonwinkel, het sociaal verhuurkantoor, de huurdersbond en Samenlevingsopbouw. Recent besliste de stad Turnhout echter om de woonwinkel er weg te halen. Vanaf 1 juli 2012 zit die op Campus Blairon, waar ook andere stedelijke diensten zitten. Met pijn in het hart en tegelijk met een vol glas werd op 26 juni feestelijk en in gepruikt ornaat afscheid genomen van Els Maes en Bart Huysmans, jarenlang hét gezicht van de woonwinkel. De aanwezige beleidsmakers kregen speeghewijs een ludieke veeg uit de pan: de oorspronkelijke bekommernis van de stad om met de woonwinkel een laagdrempelige dienst te creëren vlak naast en bij andere woonorganisaties, is met de overheveling naar Campus Blairon duidelijk tussen de dikke plooiën van Turnhouts lijvig woonactieplan gevallen... Waarmee meteen is gezegd dat het Open Huis nu serieuze barsten dreigt op te lopen. Niettemin wensen we Els en Bart een gedreven nieuwe start toe in hun nieuwe kantoor. En mocht de overstap tegenvallen, de deur van ons Open Woonhuis blijft altijd open! Nieuw adres vanaf 1 juli 2012: Woonwinkel Turnhout, Campus Blairon 200 in 2300 Turnhout.

Politiek debat op Dag van de Huurder (Bokrijk, 22 juli 2012)

Ongeveer 40 huurders woonden op de *Dag van de Huurder* een debat bij tussen Frieda Brepoels (N-VA), Giel Vranken (SP-A) en Bruno Steegen (Open vld) over de overdracht van het woonbeleid van de federale naar de Vlaamse regering in 2014.

Een eerste thema dat werd aangesneden, was de uitbreiding van de huursubsidie, mogelijks gefinancierd door de afschaffing (of vermindering) van het fiscaal voordeel voor eigenaars voor hun hypothecaire lening. Om te voorkomen dat de verhuurder de huursubsidie aangrijpt om de huur te verhogen, zijn righthuurprijzen nodig. Giel Vranken is ocmw-secretaris in Maasmechelen en ondervindt dagelijks dat veel mensen de huur niet of nauwelijks nog kunnen betalen. De uitbreiding van de huursubsidie is daarom noodzakelijk. De toenemende vraag naar huurwoningen zal de huurprijs nog verder doen stijgen. Daarom moet die dringend gereguleerd worden. Frieda Brepoels vindt dat de bestaande aftrek moet blijven. Haar vertrekpunt: iedereen heeft recht op een goede en betaalbare woning. Maar je moet mensen blijven stimuleren een eigen woning te verwerven, gecombineerd met meer sociale woningen. Toch zullen er nog altijd mensen in de kou blijven staan, die moeten we helpen, zegt ze. Wel moet de Vlaamse regering nog nadenken over wat er na 2014 moet gebeuren. Wat righthuurprijzen betreft, wil de regering eerst de resultaten van een studie afwachten die nagaat of regionale differentiatie wel realistisch is. Bruno Steegen wil de woonbonus voor eigenaars gewoon verder zetten. Er is een tekort aan sociale woningen en er zal altijd een tekort zijn. Daarom verplicht het Vlaamse grond- en pandendecreet projectontwikkelaars bij een verkaveling een bepaald percentage sociale woningen te bouwen.

Tweede thema: moeten rijkere sociale huurders niet plaats ruimen voor armere kandidaat-huurders. Frieda Brepoels is bereid rijkere sociale huurders te begeleiden in het verwerven van een sociale koopwoning. Volgens Giel Vranken daarentegen is het kernprobleem dat er te weinig sociale woningen zijn. Huisvestingsmaatschappijen hebben graag ge goede huurders, want dat betekent extra huurinkomsten. Je moet ook bedenken dat mensen zich na vele jaren gesetteld hebben en wortels hebben in hun wijk. Laatst thema is het huurgarantiefonds dat nu in de maak is voor verhuurders. Moet de overheid dat ook niet voorzien voor huurders die plots minder inkomen hebben en de huur niet kunnen betalen? Giel Vranken meent dat een garantie voor de verhuurder er tegelijk een is voor de huurder.

Wijziging spreekuur Kortrijk van Huurdersbond West-Vlaanderen

Het huuradvies in Kortrijk verhuist! De vroegere locatie was niet meer afgestemd op de vele huurders die er het spreekuur bezochten. We moesten dan ook uitwijken naar een nieuwe spreekruimte. In overleg met onze lokale partner, het ocmw van Kortrijk, werd een geschikte locatie gevonden. Vanaf 1 september 2012 wordt er op dinsdag van 15 tot 18 u en op vrijdag van 9 tot 12 u huuradvies gegeven in het Sociaal Huis van Kortrijk (Budastraat 27 in Kortrijk). Vanaf 1 september 2012 verandert ook nog het telefoonnummer van het adviespunt in Oostende. Nieuw telefoonnummer in Oostende is 059/59.20.34. De rest (spreekuren, adres, fax en e-mail) blijven ongewijzigd.

Iedereen recht op water

Na een dag hard werken keer je welgemutst naar huis en hoop je – zo heb je althans onthouden – je favoriet tweemaandelijks magazine in de brievenbus terug te vinden. Maar in plaats van je lijfblad zie je een factuur van de watermaatschappij. Tot je grote verbazing gaat het om een onbegrijpelijk en voor je portemonnee absoluut onbetaalbaar veelvoud van wat je normaal gezien betaalt, terwijl je niet abnormaal meer water hebt verbruikt dan anders. Zit je dan misschien ergens met een lek in de leidingen waarvan je geen weet had? Wie moet je daar nu voor aanspreken? En als je die factuur niet kunt betalen, gaan ze het water dan daadwerkelijk bij je thuis komen afsluiten?

Eerder dit jaar, op 22 maart – de jaarlijkse wereldwaterdag van de Verenigde Naties – voerden enkele Gentse sociale huurders actie om water betaalbaar te houden (zie *Huurdersblad* 210). In de aanloop naar de gemeenteraadsverkiezingen van oktober vonden kwetsbare bewoners in *Ieders stem telt!* (zie vorige pagina's) dat ook het recht op betaalbaar water op de politieke agenda moet komen. Vorig jaar werd bij maar liefst 4.497 gezinnen de waterkraan afgesloten omdat ze de factuur niet konden betalen. Prompt kondigde de Vlaamse regering aan te onderzoeken of voor kansarme bewoners sociale correcties op de waterfactuur geen oplossing kunnen bieden. Armenverenigingen vragen al langer een korting op die factuur, bijvoorbeeld door invoering van een statuut zoals dat van de beschermde klant voor elektriciteit en gas, met kosteloze herinneringsbrieven of een sneller afbetalingsplan. Maar in datzelfde Vlaamse parlement twijfelde Nathalie Debast van de vssg (de Vlaamse vereniging van steden en gemeenten, die zich als belangenorganisatie inzet voor zowel lokale bestuurders als medewerkers van gemeentelijke diensten) eraan of dit wel de juiste aanpak was.

We zochten haar en haar collega Christophe Claeys hierover op en vroegen hen meteen of water niet eerder een grondrecht is dat sowieso voor iedereen beschikbaar moet zijn, of je dat kunt betalen of niet. Nathalie beaamt dat water inderdaad een grondrecht is, maar dat dit niet noodzakelijk hoeft te betekenen dat het gratis moet zijn; wel dat het voor iedereen toegankelijk en betaalbaar is. Als je het over het hele plaatje van alle gebruikers bekijkt, is water in Vlaanderen zelfs nog relatief goedkoop. Internationale cijfers tonen aan dat een modaal gezin tot 5 % van het gezinsbudget aan water kan besteden. Bij ons is dat gemiddeld 0,7 %, voegt Christophe hieraan toe.

Nathalie Debast: En wat je vraag betreft of een sociale correctie voor kwetsbare groepen de juiste oplossing is, wil ik toch

meegewezen dat amper 3,3 % van de in totaal van die 4.497 gezinnen bij wie het water vorig jaar werd afgesloten, genieten van een vrijstelling op de factuur. We merken dat de typische ocmw-klanten niet diegenen zijn bij wie het water wordt afgesloten. Dat zou eigenlijk ook niet mogen, want dat zou dan betekenen dat het ocmw zijn werk niet goed doet. Het ocmw begeleidt 'zijn' mensen om er juist voor te zorgen dat zo iets niet gebeurt. Een uniforme sociale correctie voor kansarme groepen bereikt dus maar 3,3 % van de mensen bij wie het water werd afgesloten. Vooraleer de Vlaamse regering maatregelen treft, zou ze beter eerst analyseren bij wie precies het water allemaal werd afgesloten.

Christophe Claeys: De waterfactuur niet kunnen betalen, is doorgaans geen alleenstaand probleem maar een combinatie van gezins-, psychische en financiële problemen. De Vlaamse regering zou dus beter niet enkel dit probleem aanpakken maar een globaal armoedebeleid voeren, boven de verschillende kabinetten van de vakministers heen. Daarnaast zien we ook dat veel mensen, ook tweeverdieners, te weinig spaarreserves hebben opgebouwd. Zolang er niets misgaat, doen er zich geen problemen voor, maar bij ontslag, ziekte of andere onverwachte tegenslagen zie je dat er te weinig spaarcenten zijn om problemen blijvend op te vangen.

Mensen afsluiten van water... verantwoord?

Nathalie Debast: Water afsluiten moet absoluut worden vermeden. Het ocmw ziet een mogelijke afsluiting eerder als een ultiem drukkingsmiddel om mensen de stap naar de hulpverlening te doen zetten. Wij pleiten er sterk voor dat als je een brief van de watermaatschappij krijgt, je onmiddellijk stappen zet. Vraag een afbetalingsplan of andere hulp. Mensen wachten nu vaak te lang, beantwoorden geen enkele brief of doen de deur nooit open, ook niet als ze worden uitgenodigd op de lokale adviescommissie (LAC) bij het ocmw. Want daar wordt wel beslist om je al dan niet af te sluiten. Zo'n mogelijke afsluiting is dus een stok achter de deur,



Nathalie Debast en Christophe Claeys



Houd water betaalbaar

een waarschuwing om preventief hulp te vragen. Daarom willen we ook een betere samenwerking met de watermaatschappijen. Sommige proberen hun geld nog steeds via duurdere incassobureaus of gerechtsdeurwaarders te recupereren in plaats van via het LAC te werken. Meestal leidt dat tot geen oplossing. We moeten hen nu overtuigen meteen een beroep te doen op het LAC.

Als je de waterfactuur niet kunt betalen, vraag zeker tijdig hulp!

Huurdersblad: Armenverenigingen kaarten tot slot aan dat de kostprijs van water niet overal hetzelfde is. Je hebt geen vrije keuze qua leverancier, de prijs van water hangt gewoon af van de plaats waar je woont. Niet dat wij grote voorstander zijn van een

vrije markt voor water, maar zou men niet moeten kunnen kiezen voor de laagste prijs, zoals dat voor elektriciteit en gas het geval is? En hoe komt het eigenlijk dat water niet overal hetzelfde kost?

Christophe Claeys: Dat laatste ligt deels aan het proces om water drinkbaar te maken. Zo vergt grondwater minder sanering dan oppervlaktewater. Sommige maatschappijen kopen hun water ook in. En dat maakt het verschil in prijs. En in tegenstelling tot elektriciteit of gas is water een ingewikkeld technisch-chemisch product. In bepaalde regio's is er vooral zacht water, elders is er meer hard water. Dat kan je niet zomaar allemaal samen steken en over heel Vlaanderen in één enkele leiding verdelen.

Verborgene lek in de leidingen: wat moet huurder of verhuurder doen?

Maar wat nu met je onverwachts hoge waterfactuur? Denk je dat een lek in de leiding de bron van alle ellende is, dan moet je meteen, of ten laatste zes maanden na datum, je watermaatschappij bellen (de gegevens vind je op de factuur terug), die dan iemand gratis bij je langs kan sturen voor het nodige onderzoek en om je de nodige maatregelen te adviseren. Dat gebeurt wanneer je verbruik met minstens de helft (of met minstens 100 m³) is gestegen.

Bij een abnormale hoge waterfactuur kan je in sommige gevallen ook een minnelijke schikking bij de maatschappij aanvragen om het bedrag te herzien. Hier zijn enkele bijkomende voorwaarden aan verbonden. Je moet gehandeld hebben als een goed huisvader: zo mag het meerverbruik niet liggen aan een lek dat je normaliter kon zien (lekkende kraan of toilet) maar aan een verborgen lek. Ook moet de laatste factuur minstens dubbel zoveel kosten (met opnieuw een minimum van 100 m³ meerverbruik) dan de vorige en moet de oorzaak bewezen zijn door de maatschappij of een loodgieter.

Kom je in aanmerking voor een minnelijke schikking, dan wordt voor het gemiddelde jaarverbruik het gewone tarief aangerekend en voor het hogere verbruik een voordeeltarief aan maximaal 50 % van het gewone tarief. De watermaatschappij stuurt dan een expert om dat tarief te bepalen.

Een hele rompslomp... Het kan dus zeker geen kwaad regelmatig zelf na te gaan of je misschien met een lek zit. Noteer voor het slapengaan de meterstand en zorg ervoor dat niemand bij je thuis 's nachts water gebruikt: vooraf je tanden poetsen en een emmer water klaar zetten om in uiterste nood het toilet door te spoelen. 's Ochtends noteer je dan opnieuw de meterstand. Is die opgelopen, dan zit je wellicht met een lek en kan je de nodige maatregelen treffen. Als het om een verborgen lek gaat, kan je in de meeste gevallen ook je verhuurder aanspreken om niet alleen het lek te herstellen maar je ook het meerverbruik te vergoeden. Je huurdersbond zal je hierbij graag helpen.

Hoe kan gemeente hierin tussenkomen en hoe ziet je waterfactuur er uit?

In de waterprijs heeft de gemeente een vinger in de pap te brokken. Want de waterfactuur telt drie componenten. Ten eerste betaal je voor het water zelf: de kosten voor het oppompen en zuiveren en de levering tot bij je thuis. Hoe meer je verbruikt, hoe meer je betaalt. Ten tweede voor het vervoer van het afvalwater via de riolering. Dat is een gemeentelijke saneringsbijdrage en wordt door de gemeente beslist. En tot slot betaal je ook voor de zuivering van het afvalwater (de bovengemeentelijke saneringsbijdrage). Vandaar de prijsverschillen per gemeente of regio. Elk jaar en ook als je verhuist, moet je trouwens de watermeterstand doorgeven op een speciaal formulier of website van je maatschappij. Die gegevens worden dan gebruikt om je factuur op te maken. Je moet enkel de eerste (doorgaans zwarte cijfers op een witte achtergrond) doorgeven: die geven je verbruik in kubieke meter (m³) weer. Eén kubieke meter is duizend liter. Bij sommige watermeters zijn dat vier cijfers, bij andere zijn het er meer. De laatste vier cijfers tonen je verbruik in liter (de eerste drie in liter, het laatste in deciliter), die moet je niet doorgeven (meestal zijn het vier witte cijfers op een rode achtergrond). Normaal gezien krijgt je elke drie maanden een voorschotfactuur

in de bus. Na een jaar – op basis van de doorgegeven meterstand – krijg je de eindfactuur. Per gedomicilieerde bewoner in huis krijg je 15 m³ gratis geleverd waterverbruik. Dat staat gelijk met 15.000 liter en komt overeen met 111 baden (120 tot 150 liter per bad), 375 douches (20 tot 60 liter per douche), 250 wasbeurten met de wasmachine (60 liter per keer) of 1.875 keer afwassen (8 liter per keer).



Watermeter

Wat gebeurt er met je vuilnis?

Voor je naar het werk vertrekt, zet je nog snel vuilniszak of afvalcontainer op straat, in de hoop dat je niet te laat bent. Maar ooit al eens verder nagedacht over het lege blikje cola of je oude krant die door de vuilniswagen wordt opgehaald? Omdat Napoleon vond dat het de taak van de gemeente was om ervoor te zorgen dat mensen hun vuilnis niet zomaar ergens lukraak konden achterlaten en de openbare hygiëne gevrijwaard bleef, is afvalbeleid sinds zijn tijd een gemeentelijke bevoegdheid. Wel worden vandaag de grote lijnen vastgelegd door Europa en uitgewerkt in Vlaamse wetgeving die de gemeentelijke verschillen meer en meer probeert te stroomlijnen.



Koen van Caimere

Ofschoon elke gemeente autonoom het afvalbeleid op haar grondgebied invult – hoeveel betaal je ervoor, hoe wordt het opgehaald – hebben de meeste gemeenten zich hiervoor verenigd in intercommunales. Omdat het takenpakket van de gemeente alsmaar uitgebreider en complexer wordt en verschillende opdrachten de gemeentegrenzen overschrijden, worden qua nutsvoorzieningen (elektriciteit, gas en water) of huisvuilverwerking samenwerkingsverbanden aangegaan. Dat zijn de intercommunales. Ivago is de intercommunale voor de ophaling en verwerking van vuilnis in Gent en Destelbergen. We vroegen Koen Van Caimere, communicatieverantwoordelijke bij Ivago, wat er allemaal met al dat huishoudelijk afval gebeurt.

Koen Van Caimere: Restafval is huishoudelijk, niet recycleerbaar afval dat je ook niet in het recyclagepark (containerpark in de volksmond) kunt achterlaten. Het wordt opgehaald waarna het naar onze verbrandingsinstallatie gaat. Vroeger werd het gewoon gestort, maar dat is in Vlaanderen al lang verboden. Onze moderne afvalverbrandingsinstallatie is trouwens veel meer dan een doorsnee oven. Noem het gerust een energie- en chemische fabriek. Er komen verschillende complexe technieken aan te pas: gecontroleerde verbranding, ingewikkelde computersturing, hydraulica en pneumatica, chemische processen om de rookgassen te zuiveren en tot slot stoom- en elektriciteitsproductie. De energie die door de verbranding vrijkomt, wordt zo veel mogelijk gerecupereerd, onder meer om onze kantoren te verwarmen. Zowat de helft gaat via een ondergrondse stoomleiding naar het universitair ziekenhuis, hier zo'n anderhalve kilometer verderop. En verder produceren we ook elektriciteit voor het openbaar net. Onze installatie wordt trouwens streng gecontroleerd: de gassen die uiteindelijk uit de schouw komen, zijn vaak schoner dan de lucht in de omgeving, al

moet je dat laatste wel relativeren gezien de vier autosnelwegen hier nabij. Uiteindelijk blijft zo'n 20 % van het binnengekomen afval over in de vorm van uitgebrande as, dat op zijn beurt wordt gebruikt in dijkversterking of de aanleg van wegen. Kleine stukjes metaal worden door de staalindustrie gerecupereerd. De weinige overblijvende giftige stoffen gaan tot slot naar een klasse 1-stort, bedoeld voor gevaarlijke stoffen.

Geen afval- maar grondstoffeninzameling

Huurdersblad: En de rest van mijn afval?

Koen Van Caimere: De rest van het vuilnis dat je op straat zet, hoeft niet te worden verbrand maar wordt gerecycleerd. GFT-afval (groente-, fruit- en tuinafval) composteer je natuurlijk het best zelf. Wij proberen dat zelfs te stimuleren met verschillende demonstraties in onze proeftuin. Maar niet iedereen kan dat. Dan wordt het opgehaald en via een industriële compostinstallatie volledig gerecycleerd tot bruikbare compost. Wat er precies bij mag, verschilt per intercommunale. Zo mag er bij ons geen klaargemaakte etensresten, sausen of olie, kattenbakvulling of brood bij. In andere gemeente mogen gekookte etensresten dan weer wel omdat het GFT daar in een biogasinstallatie wordt verwerkt. PMD (plastic flessen en flacons, metalen verpakkingen en drankkartons) wordt ook gesorteerd. Niet alle plastic mag hierbij, zoals yoghurtbekertjes of margarinevlootjes. In Duitsland mag dit wel, maar dan wordt de verwerking wel stukken duurder. Petflessen worden samengeperst in balen die naar de verwerkingsindustrie gaan. Van de korrels worden vezels gemaakt die in talloze textieltoepassingen, zoals vasttapijt, worden verwerkt. Metalen blikjes worden gesmolten en hergebruikt. Drankkartons worden opnieuw karton.

In de meeste gemeenten moet glas in glasbollen. Wij halen dit aan huis op. Glas wordt, nadat de steentjes en hittebestendig glas eruit zijn gehaald, gesmolten tot nieuw glas en heeft dus minder zout en zand nodig. Ook papier wordt hier in de papierfabriek in



Inzameling – Foto: IVAGO

de Gentse haven 100 % gerecycleerd. In grote rollen gaat het dan onder meer naar een drukkerij in Lokeren. En dat gaat snel. Als je 's ochtends je krant hebt gelezen en die 's anderendaags bij het oud papier zet, kan je bij wijze van spreken twee weken later je nieuwe krant op hetzelfde papier lezen. Ook afval waarmee je naar het recyclagepark gaat, ondergaat een gelijkaardig circuit. Zo wordt piepschuim tot bolletjes vermalen en gebruikt in zitzakken en isolatie in chape of baksteen.

Verhuis je naar een andere gemeente, ga dan na hoe het daar zit met de vuilnisophaling. Wellicht kan de verhuurder je dat ook vertellen.

Huurdersblad: Geen goedkope grap, veronderstel ik... wie beslist hoeveel je voor je afval betaalt?

Koen Van Caimere: Het gaat hier inderdaad om een vrij dure aangelegenheid. In Gent betaal je voor een 60 liter vuilniszak anderhalve euro, wat ongeveer de helft van de reële ophaal- en verwerkingskosten dekt. Laat je je vuilnis achter in een afvalcontainer, dan betaal je in sommige gemeenten per ophaalbeurt, in andere per kilo. In een retributiereglement beslist de gemeente hoeveel ze haar burgers hiervoor aanrekent. Meestal betaal je een stuk zelf, de rest komt uit de algemene middelen van de gemeentekas of uit een forfaitaire belasting. Sommige mensen krijgen hierin ook een sociale tegemoetkoming, via een aantal gratis vuilniszakken of ophaalbeurten. En verhuis je naar een hoogbouwappartement, vraag de syndicus, conciërge of verhuurder zeker naar de juiste manier van werken. Daar staan in afvallokalen verzamelcontainers waar je het afval, in de officiële vuilniszakken welteverstaan, kunt deponeren. Binnenkort zal dat in ondergrondse containers moeten, zoals dat al het geval is in andere Vlaamse steden en in Nederland. Daar kan je dan enkel via een badge terecht, die alleen de bewoners krijgen.

Huurdersblad: Slotvraagje. Is sluikestorten een louter stedelijk fenomeen?

Koen Van Caimere: Sluikestorten komt ook op het platteland voor, soms ook in andere gedaanten. Daar verbranden mensen hun afval soms nog in de tuin, wat strikt verboden is. In Gent verzamelden we vorig jaar 563 ton sluikestortafval op een totaal van 100.000 ton. Toch proberen we dit te bestrijden via preventie en informatie en desnoods via bestraffing. Zo zullen we het niet nalaten in sluikestortafval op zoek te gaan naar adressen op enveloppes om de daders op te sporen. En sinds kort werkt de politie ook met cameratoezicht om sluikestorters te betrappen.



Halfnatte waskolom – Foto: IVAGO

Over assistentiewoningen, de huursubsidie en het addertje onder het gras

De Vlaamse regering wil werk maken van assistentiewoningen. Dit zijn aangepaste woningen voor 65-plussers waarbij die op eigen maat een beroep kunnen doen op bijkomende ouderenzorg. Het zijn als het ware de opvolgers van de serviceflat, met dit verschil dat de zorg slechts op afroep wordt geboden. Op zich een prima maatregel omdat hiermee tussen enerzijds de zelfstandige woning met assistentie en crisiszorg en anderzijds het woonzorgcentrum, een aangepaster en diverser woonaanbod en zorg worden aangeboden om de betrokken ouderen in staat te stellen langer zelfstandig en volwaardig te wonen. Om ervoor te zorgen dat ze ook voor bejaarden met een klein inkomen betaalbaar zijn, wordt een dubbel systeem uitgewerkt. Enerzijds de gewone assistentiewoningen waarbij huurders vanaf 65 jaar met een erg laag inkomen (maximaal 16.320 euro verhoogd met 1.460 euro per persoon ten laste) een beroep kunnen doen op een huursubsidie als ze verhuizen van een aan hun fysieke mogelijkheden onaangepaste woning naar een aangepaste assistentiewoning. Anderzijds sociale assistentiewoningen die sociale huurwoningen zijn zodat de huurder moet beantwoorden aan de inschrijvings- en toelatingsvoorwaarden voor een sociale woning (inkomen, bezit van een woning, taalvoorwaarde...) en een huur zal betalen in functie van inkomen en gezinssamenstelling.

Nu gewone assistentiewoningen in de toekomst in aanmerking zullen komen voor een huursubsidie, zou je verwachten dat het overheidsbudget voor de huursubsidie wordt opgetrokken. Dat is echter niet het geval. De uitbreiding moet namelijk 'budgetneutraal' zijn, vindt voorlopig de Vlaamse regering. En dus worden de regels verstrengd voor wie als 65-plusser van een onaangepaste naar een aangepaste woning verhuist, ook als die laatste geen assistentiewoning is. De voorwaarden van de 'gewone' huursubsidie worden dus strenger. Terwijl nu een bejaarde huurder in aanmerking komt als hij tot uiterlijk drie jaar voor de aanvraag geen woning heeft gehad, wordt die periode uitgebreid naar tien jaar. En terwijl onder het huidige systeem zelfs de eigenaar-bewoner die zijn onaangepaste woning verkocht, in aanmerking kwam voor een huursubsidie, valt ook deze mogelijkheid weg. Nu zijn er ongetwijfeld bejaarde huurders die geen eigen woning hebben, en een laag inkomen maar een dik gevulde spaarrekening en zo'n huursubsidie dus eigenlijk niet nodig hebben. Maar met de voorgestelde wijziging dreigen wel degelijk ook mensen uit de boot te vallen die tot tien jaar terug nog een eigen woning hadden en die verkocht hebben, en over geen hoog inkomen of gevulde spaarrekening beschikken. Denk maar aan een zelfstandige die failliet is gegaan en noodgedwongen zijn woning moest verkopen. Niet alle gewezen eigenaars-bewoners hebben een appeltje voor de dorst opzij liggen. Het zou de Vlaamse regering en de minister sieren deze onrechtvaardigheid recht te zetten. Zoals trouwens de Vlaamse woonraad heeft gevraagd.

Hoge intresten op te laat betaalde huur

Tijdens een late zwoele nazomeravond mag je na het werk en de dagelijkse klusjes al eens graag vertoeven op terras, koer of in de tuin, een glaasje witte wijn bij de hand, nagenietend van wat alweer een drukke dag was. Ideaal om je huurcontract nog eens van onder het stof te halen en te zien wat je indertijd allemaal hebt ondertekend. Daar lees je dat de maandelijkse huurprijs 600 euro bedraagt die je telkens voor de eerste van de maand op de rekening van de verhuurder moet betalen. En ook: als dat niet op tijd gebeurt, er dan een verwijlinterest van 10 % per begonnen maand verschuldigd is. En dan denk je, wat is dat precies: verwijlinterest, en vooral, wat als mijn loon onregelmatig binnenkomt en ik dus niet zeker ben de huishuur altijd op tijd te zullen kunnen betalen? Ga ik dan telkens een tiende meer aan huur moeten ophoesten?

Het tijdig betalen van de huishuur

Een van de hoofdverplichtingen van de huurder is het betalen van de huurprijs. In ruil daarvoor bezorgt de verhuurder je het genot van de huurwoning. Het tijdstip van betaling wordt doorgaans ook in het contract vastgelegd: bijvoorbeeld telkens voor de tiende dag van de maand waarop de huur betrekking heeft. Vaak moet die huishuur ook vooraf worden betaald, voor de eerste dag van de maand. Kom je als huurder je verplichting tot betaling van de huishuur niet tijdig na, dan kan de verhuurder hiervan nadeel ondervinden en heeft hij recht op een schadevergoeding: dat zijn dan de verwijlinteresten. Verwijlinteresten (ook wel moratoire of nalatigheidsinteresten genoemd) zijn interesten die worden aangerekend bij 'verwijl van betaling'. Verwijl betekent uitstel of vertraging. Je ziet het nog in het woord onverwijld (= zonder uitstel, dadelijk). In principe kan het percentage van die interesten contractueel worden overeengekomen. En aangezien het nog steeds de verhuurder is die de pen vasthoudt bij de opmaak van het contract, mag hij vragen wat hij wil. Maar om al te inhalige verhuurders een halt toe te roepen, kan de vrederechter deze 'vrij overeengekomen' interestvoet wel intomen als hij vindt dat die overdreven hoog is. Dat alles wordt geregeld in de wet van 23 november 1998 op de overdreven schadebedingen in het contract en de moratoire interesten.



Anderzijds zegt die wet ook dat de vergoeding wegens vertraging nooit minder mag zijn dan de wettelijke interest. Dat is dan de zogenaamde werkelijk geleden schade van de verhuurder. Momenteel bedraagt de gerechtelijke interest 4,25 % op jaarbasis. Kwamen partijen een hogere interestvoet overeen, dan kan de rechter die verminderen tot de gerechtelijke interest. Zelfs een interest van 1 % per maand (12 % op jaarbasis) kan al worden verminderd. Ons contract gaat hier ver boven, met name 10 % per maand, wat neerkomt op 120 % op jaarbasis. Bedoeling is dat de verhuurder geen winst mag maken op de fout van de huurder. Anderzijds moet de huurder wel worden aangespoord zijn contractuele verplichtingen – het tijdig betalen van de huishuur – stipt na te leven. Vandaar dat hij toch de wettelijke interest moet betalen. Die is hoger dan de gemiddelde bankinterest van een spaarboekje of lopende rekening. Hij mag er dus geen baat bij hebben het geld enkele dagen langer op zijn eigen rekening te laten staan omdat dit hem meer zou opbrengen. Ook moet je erop letten dat je de huishuur niet stelselmatig te laat betaalt. Want dat is in feite ook een contractuele tekortkoming. De verhuurder zou op basis hiervan de ontbinding van het contract kunnen vorderen.

Verbrekingsvergoeding bij de beëindiging van een kortlopend huurcontract

Naast de verwijlinterest is de meest voorkomende strafbepaling in een huurcontract de forfaitaire schadevergoeding die de huurder moet betalen als hij een kortlopend contract vroegtijdig beëindigt. Een dergelijke verbrekingsvergoeding dekt de mogelijke schade van de verhuurder in voor de periode dat de woning leegstaat, dus tot wanneer er een nieuwe huurder is. In principe mag de rechter die vergoeding niet mildereren wanneer hij vaststelt dat ze de te verwachten schade niet te boven gaat, zelfs indien de woning onmiddellijk werd verhuurd. Vele rechtbanken aanvaarden doorgaans een vergoeding van drie maanden huur. Dit betekent dat wanneer het contract zes maanden schadevergoeding vooropstelt, dit door de meeste rechters wordt verminderd tot drie maanden. Maar als je als huurder al het mogelijke hebt gedaan om de schade voor de verhuurder tot een absoluut minimum te beperken, dat je dus zelf een nieuwe huurder hebt gevonden die aansluitend op jouw vertrek de woning betreft, zal de verhuurder zelfs helemaal geen huurinkomsten mislopen. Daarom wordt soms geoordeeld dat het in totale wanverhouding met zijn geleden schade staat als die dan toch een vergoeding van drie maanden eist. Sommige rechtbanken noemen dit misbruik van recht. Ofschoon de verhuurder hier niets van schade heeft, kan het zijn dat je toch een vergoeding van één maand moet betalen omdat je een contractuele fout hebt gemaakt door het kortlopende contract vroegtijdig te beëindigen.

In het Huurdersblad van mei 2012 (nummer 210) kon je ook lezen dat de verhuurder geen forfaitaire verbrekingsvergoeding mag vragen en tegelijk eisen dat je verder betaalt tot er een nieuwe huurder is. Dat is eten van twee walletjes, en dat werd niet aanvaard door de vrederechter van Bree en door de rechtbank van eerste aanleg van Tongeren in beroep bevestigd.

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	163.23	163.50					

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	135.39	135.63					

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	119.00	119.21					

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 NIEUW ADRES: zonder afspraak dinsdag van 15 tot 18 u en vrijdag tussen 9 en 12 u (Sociaal Huis, Budastraat 27) 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.: 059/59.20.34 (NIEUW!) – 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)
-------	--