

P802005

Drukwerk tegen
verlaagde taks

Afgiftkantoor
Antwerpen X

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

HUURDERSblad

Het Huurdersblad nummer 197 • Maart - April 2010 verschijnt tweemaandelijks • V.U. Filip Tollenaere - Grondwetlaan 56b - 9040 Sint-Amandsberg



INHOUD

PAGINA 6

Het energieprestatiecertificaat: een stand van zaken?

PAGINA 8

Een nieuwe regeling tegen discriminatie in de huisvesting?

PAGINA 12

De (erbarmelijke) kwaliteit van de binnenlucht in de woning

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

Brandende actualiteit en ophef-
makende reportages over huren
en wonen door Geert Inslegers,
Filip Tollenaere, Ria Van Assche en
Wiske Van Damme en sprankelende
illustraties van Tom.

Ook dit Huurdersblad belandt
deze keer in meer dan 15.000
huurdersbrievenbussen.

Foto voorpagina:

De kwaliteit van de binnenlucht.
Condensatie als je ontwaakt op het
raam in de slaapkamer:
gezond of ongezond?



Sociale huurders hebben ook rechten

Binnenkort moet onze minister van wonen, Freya Van den Bossche (sp-A), het kaderbesluit van de sociale huur bekijken en mogelijks herzien. Dat besluit en de diverse uitvoeringsbesluiten leggen de wederzijdse rechten en plichten van sociale huurders en sociale verhuurders (voornamelijk sociale huisvestingsmaatschappijen) vast. Bijvoorbeeld welke kosten aan de huurder mogen worden aangerekend, hoeveel de huurprijs mag bedragen, of een huurder het recht heeft om terug te keren nadat zijn woning is gerenoveerd, wie voorrang krijgt voor een sociale huurwoning... Belangrijke zaken dus.

Het leidt geen twijfel dat de minister ondertussen allerlei lijstjes met verzoeken heeft gekregen om sommige regels te wijzigen. Voor sommige maatschappijen (SHM's) is dit blijkbaar het sein om het broze en reeds verstoorde evenwicht van die rechten en plichten nog verder in hun voordeel te proberen wijzigen. Om hun gelijk binnen te halen, bewandelen ze niet altijd de officiële advieskanalen maar leggen ze discrete contacten met bevriende politici en kabinetsleden van diverse ministers. In een aantal gevallen treden sommige maatschappijen de regels nu al met de voeten, waarna ze dan in het ongelijk worden gesteld door de administratie of toezichhouders, en ze dan als 'slechte verliezers' hopen dat de regels toch nog in hun voordeel worden aangepast.

We hopen dat de minister niet toegeeft aan deze druk en dat ze de gerechtvaardigde rechten van de sociale huurder en kandidaat-huurder niet aantast, maar versterkt waar nodig.

Zo willen sommige maatschappijen de kosten voor de plaatsbeschrijving geheel of gedeeltelijk aan de huurder doorrekenen, zelfs als ze die zelf opstellen. Voor de huurdersbonden kan dat niet omdat het een van de kerntaken is van de dienstverlening binnen de sociale huur. Die taak mag niet worden uitbesteed. Weer andere willen de huurder dubbele huishuur aanrekenen als die muteert (verhuist) naar een andere sociale huurwoning en willen af van de beperking op de huurprijs van een vervangingswoning in afwachting van de renovatie. En er zijn er zelfs die de kosten voor de organisatie van het onderhoud willen doorschuiven naar de huurder en niet te beroerd zijn om zelfs extra legale voordelen toegekend aan hun bedienden (bedrijfspensioenen) mee in rekening van de huurders te brengen. Je vraagt je af waar dit ophoudt.

Vele sociale huurders hebben de afgelopen jaren hun huurprijs gevoelig zien stijgen. Tel daar nog eens de stijgende kosten voor energie en liften (in appartementsgebouwen) bij. Is het dan nog zo verwonderlijk dat de sociale huurder na betaling van de huurprijs in verhouding minder overhoudt dan de private huurder en de eigenaar na aftrek van zijn leningslast. Het kan dus niet dat de kosten voor sociale huurders nu ook nog de pan beginnen uit te swingen. SHM's hebben tot taak hun woningen op een goede en klantvriendelijke manier te beheren. Daarvoor krijgen ze geld van de overheid. En maatschappijen die minder huurinkomsten hebben door de lage inkomens van hun huurders, krijgen hiervoor een sociale correctie als ze zelf niet voldoende financiële middelen hebben. Welnu, dan gaat het niet op om de beheerskosten naar de huurder door te schuiven. Wij rekenen op de minister, en met ons zo'n 145.000 sociale huurdersgezinnen.

Vergeet 15 mei 2010 niet op je kalender aan te kruisen. Hopelijk is het dan al wat zonniger als het nieuwe Huurdersblad (nummer 198 al!) bij je komt binnenvallen. Iets om niet uit oog te verliezen!

Eerste dag van de Gentse sociale huurder

Op woensdag 26 mei, van 14 tot 21 u, is het voor de Gentse sociale huurder verzamelen geblazen. Dan vindt voor de eerste keer de dag van de Gentse sociale huurder plaats. Patrice De Meyer van Samenlevingsopbouw Gent vzw zet er haar schouders onder. Ze vertelt dat er rond drie luiken wordt gewerkt: informatie, participatie en animatie. 'Mensen krijgen de kans hun talenten op de activiteitenmarkt te laten zien. Alles kan: haakwerk, schilderijen, je postzegelverzameling maar ook een toneelstuk opvoeren of een muziekinstrument bespelen. Voor het informatieve gedeelte hebben wij verschillende organisaties en diensten uitgenodigd die de mensen wegwijs maken in allerlei onderwerpen. Waar kan je bijvoorbeeld terecht voor goedkope herstellingen, kan ik geld krijgen voor een buurtactiviteit of hoe moet je sluikestorten aanpakken? Ook kunst en cultuur komen aan bod.'

Huurdersblad: En wat houdt het luik van de participatie precies in?

Patrice De Meyer: Dat is een vervolg op de vijf thema's die op ons congres van 21 maart vorig jaar naar boven kwamen: bewonersparticipatie, onderhoud en herstellingen, de huurlasten, de mogelijke fusie van de Gentse sociale huisvestingsmaatschappijen en de betaalbaarheid van de sociale huur, een actueel onderwerp gezien de nieuwe berekeningen van de sociale huurprijs. Uiteraard kunnen de mensen ook over andere thema's hun mening kwijt. Wij willen ook belangrijke spelers op de sociale huisvestingsmarkt uitnodigen. Dat wordt dan later uitgewerkt door Gensh (*Gents netwerk van sociale huurders*). Dat is een grote, nog elke dag groeiende groep sociale huurders uit Gent die een tot twee keer per jaar samenkomen om een thema uit de sociale huur grondig te bespreken. De denktank, een kleinere groep die elke maand samenkomt, zorgt dan voor de verdere behandeling. Het is ook vertegenwoordigd in de Gentse woonraad en in Vivas, het Vlaamse netwerk van sociale huurders. Zo hebben wij de vraag voor een duidelijke afrekening van de huurlasten naar het Vlaamse niveau kunnen halen.

Rechts staat Patrice De Meyer



Huurdersblad: Het begin van een jaarlijkse traditie?

Patrice De Meyer: Als wij de middelen vinden, zeker! Gelukkig hebben wij dit jaar steun van de stad Gent. Maar wij hebben het warm water niet uitgevonden. In Antwerpen kennen ze al enkele jaren zo'n sociale huurderdag. Wij willen



de dag elk jaar in een andere wijk organiseren. Op die manier hopen wij telkens veel sociale huurders uit de buurt te verwelkomen en te betrekken. In de wijk waar het dit jaar plaatsvindt, wonen veel allochtonen. Wij hopen dat ze er zeker zullen zijn. Verder voorzien we ook kinderanimatie en eten en drinken en vanaf zes uur barbecue aan een schappelijke prijs.

Huurdersblad: Bedankt voor de uitleg!

Patrice De Meyer: Even dit nog. De inkom is gratis, evenals een standje huren op de activiteitenmarkt of iets opvoeren op het podium. Je hoeft je niet op voorhand in te schrijven, behalve voor de activiteitenmarkt. Uiteraard mag iedereen ook helpen. Een telefoontje naar mij volstaat (09/261.55.85). Plaats van afspraak is de Centrale (Kraankinderstraat 3 in Gent). Met Gensch geven wij ook vier keer per jaar een gratis nieuwsbrief uit. Je kan die op hetzelfde nummer aanvragen.

Jong geleerd, goed gehoord

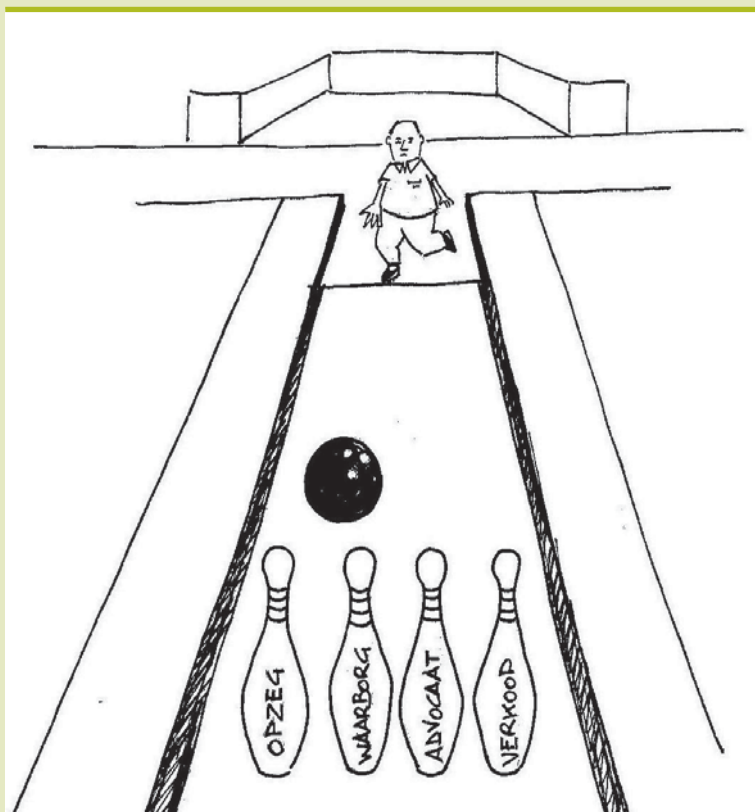
Laatstejaarsstudenten uit het beroeps- en technisch onderwijs die hun studies hebben beëindigd, willen vaak meteen gaan werken en dus gauw op eigen benen staan. Omdat ze nog niet genoeg gespaard hebben, behoort de aankoop van een eigen woning meestal niet tot de mogelijkheden. En voor een sociale huurwoning moet je eerste enkele jaren op de wachtlijst vertoeven. Dan maar naar de private huurmarkt. Maar deze jonge aanstormende groep huurders is extra kwetsbaar op die private huurmarkt. Het is de eerste keer dat zij een huurcontract aangaan. Ze hebben dus totaal geen ervaring op het gebied van huren. Vogels voor de kat? Voorkomen is in elk geval beter dan genezen! Huurdersbond Oost-Vlaanderen heeft voor hen een verhelderend vormingspakket over het huren van een eerste woning of appartement uitgewerkt dat hen tijdens het laatste jaar van hun schoolloopbaan wordt aangeboden. Waarop moeten ze allemaal letten bij het bezichtigen van een appartement? Zijn de kleine lettertjes in het huurcontract even belangrijk als de vaststelling van de huurprijs? Wat zijn hun rechten en plichten en wat zijn de mogelijke valkuilen? Het Gentse stadsbestuur pikt hierop in en zal de huurdersbond hiervoor in 2010 financieel ondersteunen. Waarvoor dank!

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

Hij was er niet bij toen het gebeurde. Hij heeft niets gezien, niets gehoord, zwerft hij. Hij heeft niets verkeerd gedaan. En hij blijft maar ontkennen dat hij mij vorige week beloofd heeft die vochtplek bovenaan in de hoek van de slaapkamer eindelijk aan te pakken. Wij hebben hier nooit afspraken over gemaakt, loochent hij. Hij wil maar niet toegeven dat ik er niets mee te maken heb en dat de oorzaak van die vochtplek een lek in de afvoer is. Het is toch niet aan mij om dat te herstellen! De buurvrouw slikt een vloek weg en nipt nog eens van haar derde porto tijdens het wekelijkse aperitief op dinsdagvoormiddag. 'Ga liever eens naar die mensen van de huurdersbond, die zullen je wel verder op weg kunnen helpen.'

Waarborg in kluis makelaar

Lies heeft het wel gehad met het hectische leven in de stad en wil terug naar het rustige platteland. Zo gezegd, zo gedaan. Sedert vorige zomer huurt ze een knusse bungalow, stijl jaren zeventig, in een zeer groene omgeving waar de vogeltjes nog naar hartelust fluiten. Omdat ze daar lang wenst te blijven, vraagt ze aan de verhuurder een contract van negen jaar. En ja, ze weet dat de huurdersbond daar geen voorstander van is, maar de waarborg van twee maanden huur zal bij Korfina geblokkeerd worden. Het vastgoedkantoor waarmee de verhuurder samenwerkt, zal dit wel in orde brengen. Ze laat die twee maanden huishuur daar ten kantore achter.



Luttele maanden later stuurt Cupido met één welgemikte pijl haar planning in de war. Ze ontmoet haar prins op het witte paard... en met een eigen kasteel! Wij stellen het romantischer voor dan het in werkelijkheid is, maar hij heeft wel een eigen, zij het bescheidener, woninkje op zijn naam staan. Ze weet dat ze een opzeggingstermijn van drie maanden moet geven, maar ze wil eigenlijk zo snel mogelijk naar de nieuwe stulp. Ze gaat dus zelf op zoek naar nieuwe huurders. Het vastgoedkantoor doet hetzelfde, en na twee maanden al betrekken nieuwe huurders de bungalow. Volgende stap is de waarborg terug zien te krijgen. Samen met de verhuurder ondertekent ze het vrijgavedocument van Korfina, waarbij ze overeenkomen dat de helft van de waarborg, zijnde een maand huishuur, naar de verhuurder gaat. Twee weken hoort ze niets. Na een telefoontje beloven ze bij Korfina de zaak te onderzoeken. Spuurwerk toont aan dat ze daar indertijd inderdaad een aanvraag tot blokkering hebben ontvangen, maar dat geld zelf nooit hebben gezien. Ze kunnen dus niet vrijgeven wat er nooit is geweest!

Verbouwereerd belt Lies naar de verhuurder waar die waarborg dan wel mag zijn. Die belooft dat uit te pluizen. Wat blijkt? Dat geld heeft al die tijd in de kluis van de makelaar gelegen maar is nu bij de verhuurder terecht. Die laat Lies weten dat hij ondertussen het geweer van schouder heeft veranderd en dat hij de volledige waarborg in handen wil houden. Want ze heeft haar contract wel heel vroeg, in het eerste jaar, opgezegd! Ze is nu kwaad op de makelaar omdat die – tegen alle wettelijke bepalingen in – de waarborg nooit heeft geblokkeerd, en op de verhuurder omdat die zich niet aan zijn belofte houdt. Had die trouwens niet op dat Korfinapapier ondertekend dat hij maar de helft van de waarborg moest hebben?

Aangezien het huurcontract geregistreerd blijkt te zijn en ze dat in het eerste jaar heeft opgezegd, heeft de verhuurder volgens de wet wel recht op een schadevergoeding van drie maanden. Maar hij heeft zijn handtekening wel op de gedeeltelijke vrijgave van de Korfinawaarborg gezet. Wij zijn geneigd te stellen dat de verhuurder hiermee uitdrukkelijk afstand heeft gedaan van zijn recht op die drie maanden. Natuurlijk, bij een betwisting voor de rechtbank is het koffiedik kijken hoe een vrederechter dit zou interpreteren.

Een interessant geval van onderhuur

Ruben zit in een dipje en heeft dringend een nieuw onderkomen nodig. Om de kosten te drukken, gaat hij in op een advertentie uit de krant om een kamer te huren in een woning die door twee andere mensen wordt gehuurd. Een van die bewoners huurt twee kamers in het huis en Ruben ziet het wel zitten om daar op zijn

beurt één kamer van te huren. Hij zal dus niet rechtstreeks van de eigenaar huren maar van iemand die de woning al voor een stuk huurt. Ruben wordt dan onderhuurder. Hij krijgt een onderhuurcontract van één jaar onder de neus geschoven. De rest van het huis bestaat uit gemeenschappelijke ruimtes. Door persoonlijke intriges beginnen na enige tijd de onderlinge relaties te vertroebelen. De zaken escaleren zodanig dat de persoon van wie Ruben de kamer huurt, de hoofdhuurster, haar eigen huurcontract met de verhuurder vervroegd opzegt. Ze is dan verplicht om Ruben een afschrift van haar opzegging te geven en hem te laten weten dat zijn contract binnen de drie maanden ook een einde zal nemen. Maar Ruben twijfelt aan de oprechtheid van de opzegging van de hoofdhuurster. Hij vermoedt dat het hier om een schijnmanoeuvre gaat: zij gaat hier helemaal niet verhuizen maar heeft die opzegging gebruikt om hem hier vlugger buiten te krijgen! De hoofdhuurster en de verhuurder zijn immers broer en zus, die zullen samen wel onder een hoedje spelen...

Het onderhuurcontract kan nooit langer duren dan het hoofdhuurcontract. Bij het einde van het hoofdhuurcontract heeft de onderhuurder zelfs geen recht op een verlenging wegens buitengewone omstandigheden!

Maar hoe zit dat hier nu allemaal juist in elkaar? De wet is duidelijk: het onderhuurcontract kan nooit langer duren dan het hoofdhuurcontract (tussen hoofdhuurder en verhuurder). Bovendien moet de hoofdhuurder – als hij zelf het hoofdhuurcontract vervroegd opzegt – aan de onderhuurder niet alleen een afschrift van zijn opzegging geven maar moet hij die ook een schadevergoeding van drie maanden huur betalen. Het hoofdhuurcontract is er een van negen jaar: de hoofdhuurster heeft dat dus inderdaad vervroegd opgezegd. En of die opzegging dan wel of niet oprecht was, daar hebben wij voorlopig het raden naar. Het is in elk geval mogelijk dat de hoofdhuurster na de opzeggingstermijn een nieuw huurcontract met de verhuurder sluit. Enige troost voor Ruben is dat hij recht heeft op die vergoeding van drie maanden.

Huurders uit elkaar: vastgoedkantoor ruikt nieuwe inkomsten!

Mooie liedjes duren niet lang, wordt wel eens beweerd. En dat blijkt jammer genoeg zo te zijn voor Tom en zijn vriendin. Ze hebben jaren samen een gezellig appartementje in het centrum van de stad gehuurd, maar ze zien nu in dat ze in de toekomst beter elk hun eigen weg op gaan. Tom zal het appartement verder op zijn eentje blijven huren. Dat betekent dat de naam van zijn voormalige vriendin best uit het contract wordt geschrappt. Tot zolang kan zij als huurster nog aansprakelijk worden gesteld mocht Tom bijvoorbeeld met achterstallige huurgelden zitten. Met de schrapping van

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 neervallen! 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'. Ging alles in het leven maar zo vanzelf...

haar naam wordt ze ontslagen van haar rechten en plichten die uit het huurcontract voortvloeien en is dat probleem van de baan. Ze stappen naar het vastgoedkantoor om dat in orde te brengen. Maar daar krijgen ze te horen dat dit wettelijk allemaal niet kan: op beide exemplaren van het huurcontract met een balpen haar naam schrappen en daar dan alle handtekeningen erop, *neen, dat gaat niet, dat is te moeilijk!*

De makelaar stelt dat er in dit geval een nieuw huurcontract moet worden opgemaakt. Hij houdt voet bij stuk, en Tom kan niet anders dan toegeven. Per slot van rekening komt het nagenoeg op hetzelfde neer, of haar naam nu uit het bestaande huurcontract wordt geschrappt of dat hij op zijn eentje een nieuw huurcontract ondertekent, hij is toch van plan om daar nog lang te blijven. Maar enkele weken later ontvangt hij van de makelaar de factuur: 300 euro (een halve maand huur) + 21 % btw, samen 363 euro voor de overzetting van het contract, dossierkosten en herregistratie. Tom kan zijn ogen niet geloven en stapt boos naar de makelaar. Hij wisselt een hartig woordje met de makelaar. Die blijft echter bij zijn standpunt. Maar tot zijn verwondering ontvangt hij enkele dagen later wel een kredietnota van de makelaar: hij moet nu 100 euro minder betalen!

Dat is toch echt ongehoord! Ten eerste is een schrapping van een van beide huurders uit het huurcontract wettelijk wel mogelijk als elke partij hiermee akkoord gaat. Het was dus niet nodig geweest om hiervoor speciaal een nieuw huurcontract op te maken. En eerlijk gezegd: het is gemakkelijk verdiend geld: gewoon een modelhuurcontract uit de kast halen, ondertekenen en dat dan gratis laten registreren. De makelaar heeft hier dus voor de duurste oplossing gekozen.

Het energieprestatiecertificaat: een stand van zaken

Sinds 2007 moet de huurprijs verplicht op de huurbrief geafficheerd staan, maar bijna geen enkele verhuurder die dat doet. Hoe dan ook, de huurprijs, ofschoon nog vrij overeen te komen (België vormt hier al lang een uitzondering op onze buurlanden), staat wel altijd in het huurcontract vermeld. De huurder weet dus wat hij elke maand aan huur zal moeten besteden. Niet zo zeker echter is de te verwachten energiefactuur. *Zal ik hier dubbel moeten stoken om het enigszins deftig warm te krijgen gezien dat enkel glas?* Want door de stijgende energiekosten neemt die factuur een steeds grotere hap uit het gezinsbudget van menig huurder. Voor vele mensen is de energiefactuur zelfs onbetaalbaar geworden! Zij worden door hun leverancier gedropt en dreigen zelfs volledig van toevoer van elektriciteit of gas te worden afgesneden.

'Moeten isolatie en energiezuinigheid ook tot de verplichte minimale kwaliteitsnormen van de Vlaamse Wooncode behoren?

Moet de verhuurder verplicht kunnen worden dubbel glas te installeren?'

Hoe kan je de te verwachten energiekosten op voorhand inschatten? Het energieprestatiecertificaat kan dit misschien opvangen. Dat leert de huurder meer over de energiezuinigheid van zijn toekomstige huurwoning: hoe zit het met de isolatie, is de verwarmingsketel verouderd...? Bij elk nieuwe verhuring vanaf 1 januari 2009 is de verhuurder verplicht een energieprestatiecertificaat (EPC) bij het contract te leveren. Maar niet elke verhuurder blijkt zich aan deze verplichting te houden. Vlaams parlementslid Veli Yüksel (cd&v) interpelleerde hierover in oktober 2009 Vlaams minister voor wonen Freya Van den Bossche. Het Huurdersblad zocht hem op.



Huurdersblad: Een goede middag. Kan het energieprestatiecertificaat hier wezenlijk in bijdragen?

Veli Yüksel: Ik denk het wel! Het energieprestatiecertificaat is de uitwerking van een Europese regel. Het is een goede zaak dat Vlaanderen mee op de kar is gesprongen. Wij moeten ervoor zorgen dat de energieverspilling in woningen afneemt en dat de kwaliteit toeneemt. Een groot deel van het gezinsbudget voor huurders met een laag inkomen gaat naar de energiefactuur. Vaak huren ze een kwalitatief minder goede woning die amper geïsoleerd is. Je wist wellicht wel dat er al veel premies – ook voor verhuurders – bestaan om de huurwoning te isoleren. Uitgangspunt is dat hoe energiezuiniger de woning is, hoe beter dat voor de bewoner is. Zo is dubbel glas goed voor je portemonnee omdat je minder moet stoken. En heel veel warmte gaat via het dak verloren, tenzij het goed is geïsoleerd.

Geen klopjacht

Huurdersblad: Maar als veel verhuurders het EPC niet bij het huurcontract leveren, waarom koppel je daar dan geen strengere sanctie aan?

Veli Yüksel: Ik moet je toch op het hart drukken dat wij met het EPC geen klopjacht op de verhuurder wilden organiseren. En je weet dat de nieuwe regeling nog maar een goed jaar van kracht is. Europa zegt dat wij minstens 0,5 % verhuringen moeten controleren. Wij zitten daar al over! De controles gebeuren op twee manieren. In eerste instantie gaat het Vlaamse Energieagentschap steekproefsgewijs stelselmatig woningen na om te zien of er een EPC aanwezig is. Blijkt de verhuurder hier in gebreke, dan zal hem een administratieve boete worden opgelegd. Ofwel gebeurt die controle op vraag van de huurder zelf.

Huurdersblad: Je hebt ook voorgesteld om het EPC samen met het huurcontract verplicht te laten registreren.

Veli Yüksel: Inderdaad, maar het probleem is dat niet elk huurcontract wordt geregistreerd. Nogmaals, het EPC is geen pestmaatregel maar een hulpmiddel voor de verhuurder. Kijk, bedoeling is een betere isolatie van de huurwoning. En ja, soms moet de verhuurder hierin worden ondersteund. Het EPC kan hem met de neus op de feiten drukken. Want dat geeft zwart op wit aan hoe zuinig of niet zijn woning is. Dat is goed voor de huurder, maar op langere termijn ook voor de verhuurder. Het uiteindelijke doel is niet de sanctie maar wel energiezuinige woningen en dat de verhuurder duurzame materialen gebruikt. Dat doet de waarde van zijn woning ook toenemen. En als er problemen zijn en de huurder krijgt zijn woning echt niet verwarmd, zal die wel aan de mouw van de verhuurder trekken om hieraan iets te doen. En het is niet omdat de verhuurder geen EPC kan voorleggen, dat de woning slecht geïsoleerd is. Hoe dan ook, de minister heeft beloofd dat er dit jaar nog een sensibiliseringscampagne op stapel staat.

Huurdersblad: Volgens de Vlaamse Wooncode moet elke huurwoning voldoen aan enkele minimale kwaliteitsnormen. Maar die zeggen nog altijd niets over de isolatie of energiezuinigheid van de woning. Zou dat niet dringend aangepast moeten worden?

Veli Yüksel: Dat zouden wij inderdaad kunnen bekijken. Wij kunnen hier niet ambitieus genoeg in zijn!

Huurdersblad: Sommige verhuurders zetten in hun huurcontract dat de kosten van zo'n EPC voor de huurder zijn.

Veli Yüksel: Mijn gezond verstand vertelt me dat die kosten zouden moeten worden gedeeld. In elk geval behoren de contractuele bepalingen (wie wat moet betalen) nog tot de woninghuurwet, en daar kan het Vlaams parlement niet veel aan veranderen. Maar

Bemiddelingskosten van de vastgoedmakelaar niet langer voor de huurder?

Sinds augustus 2009 mogen vastgoedmakelaars de bemiddelingskosten die ze maken om in opdracht van de eigenaar een pand te verhuren, niet langer aan de huurder doorrekenen. Een goede zaak, want dikwijls ging het om een halve of zelfs hele maand extra huishuur (+ 21 % btw) die de huurder moest zien op te hoesten om te mogen huren. Maar veel makelaars proberen deze nieuwe wet te omzeilen door de huurder nu plots extra 'dossierkosten' aan te rekenen of door de kosten van de plaatsbeschrijving te verdrievoudigen!

Het **CI&B** (de Confederatie van Immobiliënberoepen van België) is de vereniging die de beroepsbelangen van de vastgoedmakelaars verdedigt. Een vastgoedmakelaar wordt uit vrije wil lid van het **CI&B**, in tegenstelling tot het **BIV** (Beroepsinstituut Vastgoedmakelaars), waar men verplicht moet aangesloten zijn, wil men het beroep van makelaar mogen uitvoeren. Het **CI&B** pakt wel al lang uit met een eigen deontologie. Het doet zich voor als paradepaardje voor makelaars die de regels echt hoog in het vaandel willen dragen. Een extra kwaliteitsstempel, om het zo te zeggen. Maar blijkbaar moet men die deontologie met een korreltje zout nemen. In zijn nieuwsbrief van augustus 2009 geeft het **CI&B** de vastgoedmakelaar tips hoe die nieuwe wet te omzeilen. Nochtans interviewde het **Huurdersblad** heel lang geleden (voorjaar 2000) de voorzitter van het **CI&B**. Die hamerde op de eerlijke handelspraktijken van de vastgoedmakelaar. Hij gaf toe dat er misschien nog enkele rotte appels in de mand zaten, maar dat je dit absoluut niet mocht veralgemeniseren. En nu geeft het **CI&B** zelf tips hoe de nieuwe wet kan worden omzeild, hoe met andere woorden de makelaar de kosten die hij maakt in opdracht van de verhuurder, toch op de huurder kan afwentelen. Zo zie je maar, het **CI&B** is hier in deze zaak allesbehalve zuiver op de graat! Maar geen nood, de huurdersbonden beschikken over een interne nota waarin die argumenten stap voor stap worden ontkracht. Als een makelaar je dus vertelt dat hij je toch bepaalde 'bemiddelingskosten' mag aanrekenen, neem dan zeker contact op met je huurdersbond!



je weet wel dat onze partij er voorstander van is om de huurwet Vlaams te maken. Dat zou toch voor een betere rechtsbescherming zorgen.

Ook goed voor het milieu!

Veli Yüksel: Slotsom is dat het energieprestatiecertificaat een mooi instrument is om de kwaliteit van de woning op te krikken. Als we ons gezond verstand gebruiken, is het EPC goed voor de huurder, op lange termijn ook goed voor de verhuurder en zeker voor het milieu. Binnen twee of drie jaar volgt een evaluatie. Dan zal het effect van het EPC op de huurmarkt beter zichtbaar zijn. Ik ga ervan uit dat een huurwoning met een EPC op termijn meer waard zal zijn dan er een zonder. Weet je, wonen en woonkwaliteit liggen mij na aan het hart. Ik pleit daarom voor een goede bescherming van mensen die het financieel moeilijker hebben. Het is ook een manier om armoede te bestrijden.

Adreswijziging

Als je verhuist, moet je vaak aan honderd dingen en zaken tegelijk denken. Dan wordt er al gauw eens iets over het hoofd gezien. Zie maar dat het **Huurdersblad** ook op je nieuwe adres toekomt. Als je verhuist, geef je nieuwe adres dan door aan je huurdersbond. En niet aan het **Huurdersblad**! Een dankbetuiging. De huurdersbonden.



Preventief discriminatie tegengaan

Stelen en inbreken is bij wet verboden en strafbaar. Iemand verwonden of vermoorden is ook bij wet verboden en dus ook strafbaar. Dat staat zo in tal van wetten en de meeste mensen houden zich eraan. Discrimineren mag evenmin. Ook dat is strafbaar. Er bestaat ook een wet tegen: de antidiscriminatiewet. Maar aan deze wet blijkt de gemiddelde mens op straat zich minder te storen. Er zijn ook nauwelijks veroordelingen. 'Dat komt onder meer door de zware bewijslast,' vertelt Dajo De Prins van het Universitair Centrum voor Discriminatie- en Diversiteitsrecht. Dat is een interuniversitaire samenwerking tussen de rechtsfaculteiten in Antwerpen en Gent. Beide universiteiten hebben een lange traditie in onderwijs en onderzoek op het vlak van het gelijkheids- en non-discriminatiebeginsel. Het Universitair Centrum wil deze expertise bundelen en verdiepen.

Er is wel een verdeling van de bewijslast: de verhuurder moet aantonen dat hij iemand geweigerd heeft om andere redenen dan discriminatie. 'Discriminatie gebeurt bovendien bijna altijd in besloten kring, zonder getuigen,' gaat Dajo De Prins verder, 'het slachtoffer moet al een hele weg afleggen, van bewijzen naar de rechter en een uiteindelijke veroordeling en straf vooraleer een individuele zaak met succes wordt afgerond. Hoewel er natuurlijk altijd wel een pakkans is, zijn de maatschappelijke gevolgen van de antidiscriminatiewet eerder beperkt. Misschien dat het proactief gelijkebehandelingsrecht hier een antwoord op biedt. Dat begint waar het klassieke antidiscriminatierecht eindigt.'

Proactief gelijkebehandelingsrecht

Dajo De Prins: De antidiscriminatiewet wordt pas gebruikt nadat er gediscrimineerd is. Je kunt veroordelen nooit volledig uitroeien. Dan moet je dus een manier vinden om te vermijden dat discriminatie nog naar boven komt. Preventief of proactief dus: ingrijpen voor er iets gebeurt. Dat is de achterliggende filosofie van het proactief gelijkebehandelingsrecht. Maar hoe doe je dat, hoe verplicht je bijvoorbeeld bedrijven om allochtonen aan te werven of een verhuurkantoor te verhuren aan mensen van vreemde origine? Zo zou de overheid enkel in zee kunnen gaan met bedrijven die een minimum aantal allochtonen in dienst hebben. Of



Dajo De Prins

dat je de makelaar financieel stimuleert, met subsidies, om aan allochtonen te verhuren. Dat is de evenredige arbeidsparticipatie van gelijkheidsgroepen: een even groot percentage van mensen van vreemde origine aanwerven als er in de samenleving wonen.

Huurdersblad: Maar dan moet je die percentages wel kennen, niet?

Dajo De Prins: Het proactief gelijkebehandelingsrecht streeft naar evenredigheid van gelijkheidsgroepen in alle sectoren van het dagelijks leven: onderwijs, werk en wonen. Je hebt dus inderdaad cijfers nodig om te weten hoeveel mensen er in elke regio met een handicap, van welke afkomst en dergelijke leven. Bij ons ontbreken die basisgegevens. In de noordelijke landen, zoals Nederland, Engeland, Scandinavië en ook de Verenigde Staten vormt dat geen probleem. Daar is het normaal dat er wordt gevraagd naar je herkomst, handicap, je seksuele geaardheid en tot welke godsdienst je behoort. Het recht op privacy wordt er niet als belangrijkste goed beschouwd. Maar in de Franstalige landen ligt dat wel heel gevoelig. In België heeft dit nooit doorgang gevonden omdat de Franstalige socialisten dat altijd hebben tegengehouden. Maar het kan werken. Nadat er in Noord-Ierland eindelijk vrede was bereikt tussen protestanten en katholieken, moest men een manier vinden om het geweld niet opnieuw te laten escaleren. Een van de oplossingen was bedrijven te verplichten om – naar verhouding van de volledige bevolking – mensen van beide godsdiensten aan te werven. En die hebben elkaar leren kennen en zijn elkaar beginnen waarderen. Hier had het dus daadwerkelijke positieve gevolgen en is een goede samenwerking en begrip voor elkaar gegroeid. En dat is net de bedoeling van het proactief gelijkebehandelingsrecht: discriminatie proactief tegengaan.

'In noordelijke landen ligt de bescherming van persoonlijke gegevens minder gevoelig dan hier.'

Huurdersblad: Vanwaar is het proactief gelijkebehandelingsrecht overgewaaid?

Dajo De Prins: Vanuit de Verenigde Staten van Amerika, toen de zwarte bevolking overal werd uitgesloten. De overheid zag in dat een radicale aanpak nodig was, door bijvoorbeeld bedrijven die overheidsopdrachten wilden binnenhalen, te verplichten een evenredig deel zwarten aan te werven. Anders werd hen die overheidsopdracht geweigerd. En dat heeft toch gewerkt, weliswaar ten koste van de blanke werknemers die in de plaats werden ontslagen. In de VS is er wel al veel gediscussieerd of dat nu goede effecten heeft gehad of niet. Sommigen zeggen dat het ook negatieve gevoelens tegen die minderheidsgroepen heeft versterkt, dat die wet als te ingrijpend werd ervaren. Anderen beweren dat zonder die wet iemand als Barack Obama nooit president had kunnen worden. Het is in elk geval zeer moeilijk meetbaar.

Huurdersblad: Denk je dat zoiets ook bij ons zou kunnen?

Dajo De Prins: Neen. Ten eerste is er de gevoeligheid voor het

verzamen van de nodige cijfers, toch de basisvoorwaarde van het proactief gelijkebehandelingsrecht. Ten tweede zijn er bij ons nog altijd geen praktijktests. Want hoe kan je bijvoorbeeld aantonen dat een discotheek discrimineert? Door testteams – een groep blanken en een groep met donkere huidskleur maar voor de rest even verzorgd en voorkomend gekleed – ernaartoe te sturen. Als blijkt dat de zwarten stelselmatig niet binnengelaten worden, kan dat door de rechtbank als bewijs worden aanvaard. Maar dat heeft men hier altijd tegengehouden. De overheden kunnen bedrijven ook niet opleggen dat ze pas opdrachten zullen binnen rijven als ze een bepaald percentage allochtonen in dienst hebben, want dat zou in strijd zijn met de wet op de openbare overheidsaanbestedingen, die de overheid verplicht in zee te gaan met de firma die de gunstigste voorwaarden aanbiedt. Zo kan je ook geen firma verplichten extra milieunormen te hanteren.

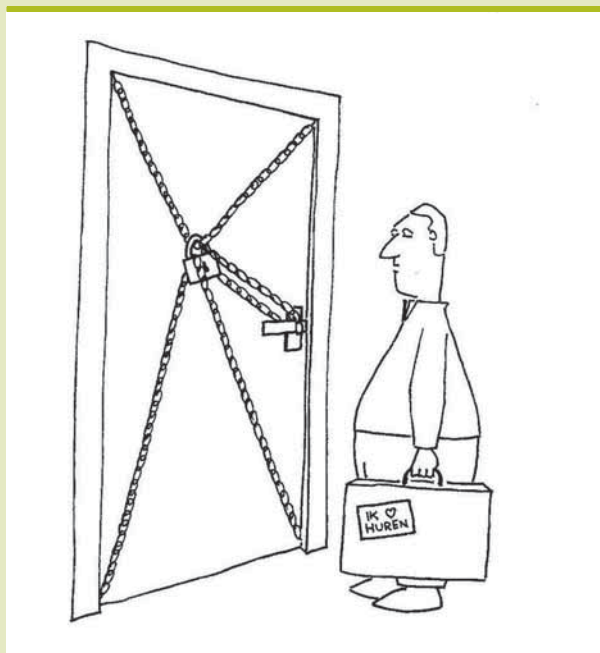
Toepasbaar op wonen en huren?

Huurdersblad: Is er een manier om dat proactief gelijkebehandelingsrecht te vertalen naar de wereld van de huisvesting en huren?

Dajo De Prins: In de vs vormde wonen een belangrijk actieterrain. Zwarten werden vroeger geweerd uit de chiquere, blanke wijken. Als er iets te huur stond en ze gingen naar de grotere commerciële verhuurkantoren, kregen ze het alom terugkerend antwoord dat de woning al verhuurd was. Ofwel lag de huurprijs zonder verklaring plots veel hoger. Zo werden wijken blank gehouden. Met massale praktijktests is dat toen aangepakt! Huurdersorganisaties hebben toen blanke en zwarte koppels als kandidaat-huurder naar die vastgoedmakelaars gestuurd. En wat bleek? Zelfs al verdiende het zwarte koppel meer, toch werd het steevast geweerd. Die tests werden op een zodanig grote schaal uitgevoerd dat men er statistische gegevens uit kon halen. En met die bewijzen zijn ze tot het Hoogste Gerechtshof in Amerika gegaan, dat het daadwerkelijk als bewijs heeft aanvaard. Die verhuurbedrijven zijn tot miljoenen dollars schadevergoeding veroordeeld! Die controle doen ze nu zelfs al intern, uit eigen beweging, uit schrik voor nog meer rechtszaken. Daarvoor is wel een juridische cultuur nodig, dat mensen sneller bereid zijn naar de rechtbank te stappen. En dat is in Amerika zeker het geval, waar je vaak hoort van die buitensporige schadevergoedingen. Maar het heeft wel voor een spreiding van alle bevolkingsgroepen gezorgd.

Huurdersblad: Nog meer rechtszaken dan, en de rechtbanken hier klagen nu al over te veel werk en te veel achterstand!

Dajo De Prins: Ik ga hier nu geen standpunt over innemen, maar wat wel het geval is, is dat er in Engeland, dat twintig keer zoveel inwoners heeft als België, evenveel rechters zijn als hier, en men daar geen gerechtelijke achterstand kent... Hoe dan ook, je moet beseffen dat het een gigantisch werk is. In eerste instantie moet je mensen opleiden die aan een praktijktest kunnen meewerken. En je moet ook over de nodige cijfergegevens beschikken. In Vlaanderen zou het wel meer kans maken, in tegenstelling tot Wallonië, waar er voor zo een soort wet absoluut geen draagvlak is. Vlaanderen heeft ook een meer resultaatgerichte wetgeving: nieuwe wetten moeten een bepaald doel bereiken, en dat wordt dan ook daadwerkelijk nagegaan. In Wallonië geeft een nieuwe wet eerder een



uitdrukking weer van een verontwaardiging van de bevolking of van de politici en is die eerder symbolisch.

Huurdersblad: Hartelijk dank voor de uitleg!

Extra centen voor Huurdersbond Antwerpen

De adviesmomenten van de huurdersbond in Antwerpen worden druk bezocht, met overvolle spreekuren en lange wachttijden tot gevolg. Ook de afspraken zijn minstens één week op voorhand volledig volgeboekt. Veel huurders haken bijgevolg af en zoeken naar andere oplossingen omdat ze niet onmiddellijk een antwoord krijgen. Echt laagdrempelig is dat niet, terwijl de huurdersbond toch zo laagdrempelig mogelijk wil werken. Dit geldt in het bijzonder voor de meest kansarme huurders. Deze mensen zitten vaak met complexe huurproblemen die een zeer snelle oplossing vergen. Door de lange wachttijden worden ze dan soms veel te laat geholpen waardoor zij nog dieper in de problemen raken. Dat snapt de provincie Antwerpen ook. Die voorziet nu genoeg centen voor de huurdersbond om een bijkomende voltijdse adviesverlener aan te werven die zich echt kan toespitsen op kansarme huurders. Op die manier hopen wij de druk op de spreekuren te verlichten en kwetsbare huurders, in samenwerking met de armenorganisaties, intensiever te kunnen begeleiden.

Ook de spreekuren in Mechelen en Lier worden steeds drukker. Bovendien is er onlangs een adviespunt in Willebroek bijgekomen en vanaf januari 2010 kunnen huurders ook, één maal per maand, een afspraak in Duffel maken. Om deze uitbreiding en de opvolging van de dossiers vlot te laten verlopen, is een extra halftijdse kracht nodig. Ook hiervoor stelt de provincie de nodige middelen ter beschikking. Dit bevordert de regionale spreiding van de adviesdiensten in de hele provincie Antwerpen. Deze extra subsidie is goedgekeurd voor het jaar 2010. De mogelijkheid bestaat dat een gedeelte structureel wordt, dat we dus ook de volgende jaren een beroep kunnen doen op een subsidie van de provincie om onze werking verder te kunnen uitbouwen. Dankzij de provincie Antwerpen kunnen wij de Antwerpse huurders een betere service bieden. Waarvoor dank.

Huurcontracten van drie en negen jaar: geloof niet altijd alles wat ze in de boekjes schrijven!

Soms zitten huurders met een probleem of vraag waar de huurwet niet meteen een antwoord op biedt. Wonen in een huurwoning is dan ook zo allesomvattend dat de huurwet onmogelijk alles kan regelen. Gelukkig kunnen wij dan terugvallen op de vele specialisten die in hun gespecialiseerde boeken uitgebreid over de wet schrijven en daar ook allerlei interessante interpretaties aan geven. Eind november vorig jaar woonde de huurdersbond in de Antwerpse universiteit de voorstelling bij van een nieuw gespecialiseerd boek: *Woninghuur* van uitgeverij Kluwer, uit de pen van verschillende specialisten. En het blijkt dat die specialisten de bal ook eens kunnen mislaan...

Contracten van negen jaar vs. 3-6-9

Sinds de woninghuurwet van februari 1991 is het huurcontract van negen jaar de algemene regel. Uitzonderingen kunnen nog in de vorm van het kortlopende contract van maximum drie jaar. De wet heeft specifieke tussentijdse opzegmogelijkheden voor het negenjarig huurcontract uitgewerkt. De huurder kan dat altijd met drie maanden opzeggen. Als de opzegging eindigt in het eerste, het tweede of het derde jaar, heeft de verhuurder recht op een bijkomende schadevergoeding van drie, twee of een maand huishuur. De verhuurder van zijn kant kan het altijd opzeggen als hij zelf of een familielid tot en met de derde graad de woning wil betrekken. Hij kan het ook om de drie jaar opzeggen voor grote verbouwingswerken of zonder reden maar mits betaling van een schadevergoeding van negen of zes maanden huishuur tegen het derde of het zesde jaar. De verhuurder moet altijd een opzeggingstermijn van zes maanden in acht nemen. Een schriftelijk contract van drie jaar daarentegen kan in principe tijdens de duur niet worden opgezegd, tenzij het dat zelf uitdrukkelijk toelaat.

Voor de komst van de woninghuurwet werd vaak gehurd met het



klassieke 3-6-9 contract: een contract van negen jaar met tussentijdse opzegmogelijkheden om de drie jaar. Meestal legde het contract zelf vast met welke termijn dat moest gebeuren: drie maanden voor de huurder en zes maanden voor de verhuurder. Dus geen contract van drie jaar dat na drie of zes jaar kon worden hernieuwd, maar duidelijk een contract van negen jaar. Maar in dat gespecialiseerde boek *Woninghuur* staat dat een 3-6-9 contract moet worden beschouwd als een contract van korte duur! Hiervoor steunt men zich op één vonnis van een vrederechter. De minister heeft nochtans gezegd, toen die wet in het parlement werd besproken, dat een 3-6-9 contract er wel degelijk een van negen jaar is. Stel dat je nog een verhuurder van de oude stempel hebt die nog altijd met zijn oude, voorgedrukte 3-6-9 contracten werkt. En stel dat hij dat na anderhalf jaar opzegt omdat zijn jongste kleindochter in de woning komt wonen. Hoe zal een vrederechter dan reageren als de huurder met dit boek staat te zwaaien dat een 3-6-9 contract er een is van korte duur? En dat de verhuurder een contract van korte duur helemaal niet kan opzeggen voor eigen bewoning, ook niet voor zijn jongste kleindochter!

De opzegging van een niet geregistreerd negenjarig huurcontract

De huurder kan het contract van negen jaar altijd opzeggen met drie maanden, maar als dat in de eerste drie jaar gebeurt, heeft de verhuurder recht op een schadevergoeding. In 2007 is de wet op dat punt veranderd. Vanaf dan moet de verhuurder het huurcontract laten registreren. Doet hij dat binnen de twee maanden na de ondertekening, dan is dat gratis. Maar hij kan het ook nog later laten registreren: dan betaalt hij hiervoor een kleine boete. Tot zolang het negenjarige contract niet is geregistreerd, kan de huurder het zonder termijn en zonder vergoeding opzeggen, ook al gebeurt dat in de eerste drie jaar. Nu staat in dat nieuwe gespecialiseerde boek dat wanneer de verhuurder het contract binnen die twee maanden niet heeft laten registreren, de huurder er op ieder moment onmiddellijk een einde aan kan maken zonder opzeggingstermijn en zonder schadevergoeding. Ook dat is fout! Als het contract geregistreerd is voor de opzegging van de huurder, dan zal die toch met drie maanden moeten opzeggen en heeft de verhuurder recht op die vergoeding tijdens de eerste drie jaar. Hoe moet een vrederechter reageren als het contract pas na een jaar is geregistreerd en de huurder – zwaaiend met dit boek – beweert hierdoor het contract na anderhalf jaar nog steeds zonder termijn en vergoeding te kunnen opzeggen?

Het jammere aan dit alles is dat dit boek als een standaardwerk wordt beschouwd. Veel vrederechters zullen het raadplegen als ze een oordeel moeten vellen. Zou het niet beter zijn dat er meteen een herdruk of op zijn minst een verbetering komt, zodat wij niet meer met die vervelende en verkeerde interpretaties worden geconfronteerd...?

Regelmatig de woning schilderen



Het is er eindelijk van gekomen. Na lang zoeken heb je het droomhuurhuis van je leven gevonden en kan je weg uit je hopeloos te klein geworden appartement. Je hoopt dat de verhuis vlot zal verlopen, maar tegen het einde van de opzeggingstermijn zegt de verhuurder dat hij je de waarborg wellicht niet zal terugbetalen want je hebt niet alle kamers herschilderd. Kan dat wel? Toch nog eens het huurcontract uit de kast halen om te zien wat je indertijd eigenlijk allemaal voor gelezen en goedgekeurd hebt ondertekend. En bij het onderhoud en de herstellingen lees je inderdaad dat de huurder de woning regelmatig moet schilderen en behangen en dat hij die op het einde van het contract in een nette en propere staat moet achterlaten. Oei, verschiet je dan, ik woon hier vier jaar. *Moet ik nu echt nog snel naar de verfhandelaar?*

Herstellingen tot normaal onderhoud van de woning

Vooraleer je op je fiets springt, moeten wij nagaan wat de huurwet hierover zegt. De huurder onderhoudt de woning alsof het zijn eigen woning is. Dat is er bijvoorbeeld voor zorgen dat de leidingen tijdens de winter niet vervriezen, bij verstopping de lavabo ontstoppen, alle kamers voldoende verluchten en verwarmen als het koud is en de tuin onderhouden. Kortom, hij onderhoudt de woning als een goed huisvader, zoals dat in de wet heet, om vervroegde schade te vermijden. Want de huurder moet op het einde van het huurcontract de woning in dezelfde staat teruggeven als waarin hij die in het begin heeft ontvangen, tenzij de mankementen er zijn gekomen door alleen maar ouderdom of slijtage. Als er dan toch iets stuk gaat buiten zijn schuld, bijvoorbeeld enkele dakpannen die tijdens die afgelopen storm zijn weggewaaid, verwittigt hij onmiddellijk de verhuurder. De huurder is immers de enige die grotere gebreken onmiddellijk, en als eerste, ontdekt: hij woont immers heelder dagen in de huurwoning. Hij moet de verhuurder de kans geven die zo snel mogelijk in orde te maken om verdere schade te voorkomen.



Maar wat betekent dit nu allemaal voor de verf aan muren en plafond? De huurder houdt het verfwerk proper en verwijdert stof, vetplekken of ander vuil van de muren. Normaal gezien gaan schilderwerken vijf tot negen jaar mee, afhankelijk van de kwaliteit van de verf. Is er geschilderd met natuurverf of een synthetische verf van de doe-het-zelfzaak? Weet ook dat er in klassieke verven gevaarlijke en chemische stoffen zitten die de binnenlucht in de woning kunnen vervuilen en solventen die het milieu belasten. Ook de bestemming van de lokalen speelt een rol. In vochtige ruimtes zoals keuken en badkamer ziet verf meer af en zal dus sneller afbladderen. In kamers waar veel wordt gerookt, zal je al eens vlugger de nicotinedruppels van het plafond moeten schrapen. Maar de wet zegt dat schade door ouderdom voor de verhuurder is, dus ook verouderd verfwerk. De huurder moet enkel schilderen als er schade door zijn schuld of nalatigheid is: kinderen van bezoek die op de muren hebben staan schrijven of als de huurder met een stoel tegen de muur heeft gebeukt; maar niet als het verouderd is.

Afwijkingen in het huurcontract

Maar soms kan het contract hiervan afwijken en bepaalde herstellingswerken die normaal gezien voor de verhuurder zijn, ten laste van de huurder leggen. Het contract hier zegt dat de huurder regelmatig moet schilderen. Wordt de wet hiermee opzij gezet? Moet hij op het einde van het contract alles herschilderen of is het voldoende dat hij de woning proper achterlaat? Clausules in het contract die de verplichtingen van de huurder verzwaren en dus afwijken van de wet, mogen in eerste instantie niet aan duidelijkheid te wensen overlaten en moeten streng (of beperkend) worden geïnterpreteerd. Is er dan nog twijfel, dan wordt de afwijking in het voordeel van de huurder gelezen.

Hamvraag is wat regelmatig schilderen nu precies inhoudt? Betekent dit voordat het verfwerk na negen jaar versleten is of pas op het einde van het huurcontract, ook al is dat slechts vier jaar na de aanvang? Wat wij uit het huurcontract leren, is dat onze huurder het appartement proper moet achterlaten, niet dat hij alles moet herschilderen. Volgens het contract moet de huurder ook geen schade ten gevolge van ouderdom of normaal gebruik op eigen kosten herstellen. Hij moet de woning wel onderhouden tijdens de duur en alles proper achterlaten op het einde van het contract. Zelfs al zou je kunnen stellen dat regelmatig schilderen betekent dat de huurder dat om de negen jaar moet doen, dan nog zou dit ten gevolge 'versleten' schilderwerk zijn, en dat is normaal gezien ook voor de verhuurder! En onze huurder heeft al beloofd de muren netjes af te wassen. De verhuurder beweert tot slot nog dat de huurder verplicht is om alles te herschilderen omdat hij de kamers toch dagelijks heeft gebruikt. Maar het dagelijks gebruiken van een kamer in een woning die je huurt, is zeker geen fout of een contractuele tekortkoming van de huurder en dus geen reden om de waarborg in te houden!

De binnenluchtkwaliteit in de woning: slechter dan gedacht!

De laatste jaren hoor of lees je het meer en meer: het gaat slecht met ons milieu. Steeds vaker wordt de norm van fijn stof in de lucht overschreden en wordt je afgeraden lichamelijke inspanningen of sport te doen als het te warm is. Het verkeer, de industrie... allemaal zijn ze schuldig aan vervuilende uitlaatgassen. Is het dan nog veilig om buiten te komen als het niet echt nodig is? De volksmond zegt soms dat mocht een doorsnee middeleeuwer met de teletijdmachine van professor Barabas uit de strips van Suske en Wiske naar 2010 gekatapulteerd worden, dat hij het vermoedelijk niet te lang zou uithouden in onze vervuilde lucht! Is het daarom niet veiliger om gewoon gezellig binnen te blijven, zou je dan durven denken...

'Nee, dat is niet altijd het geval,' antwoordt Fabrice Thielen ons, wetenschappelijk adviseur bij de federale overheidsdienst Volksgezondheid, 'de lucht binnen de woning is soms ongezonder dan buiten.' Moeten wij ons nu echt zorgen beginnen maken? Het Huurdersblad zocht hem op voor een confronterend maar gelukkig ook best geruststellend gesprek: 'Wij willen helemaal niet met het vingertje wijzen. Wel geven wij de mensen de raad mee: kijk, wat zich hier allemaal in mijn huis bevindt, kan dat ongezond zijn?' Voorts vertelt hij ons toch dat er samengevat drie soorten stoffen de woning binnen kunnen vervuilen. Buiten breken die stoffen sneller af of worden ze weggewaaid, binnen is dat niet zo het geval! Ten eerste is er de straling van de gsm of draadloos internet. Maar tot vandaag zijn er nog te weinig wetenschappelijke studies voorhanden die bewijzen dat straling inderdaad gevaarlijk is. Gevaarlijker zijn de chemische stoffen die je echt overal in terugvindt: van luchtverfrisser tot in behandeld hout. En tot slot heb je de biologische vervuiling: vocht, schimmels en de huisstofmijt. Sommige mensen zijn allergisch voor de huisstofmijt die je vaak in tapijten en matrassen tegenkomt. Regelmatig stofzuigen is dan de enige oplossing. En er bestaan speciale hoezen die je dan rond je matras kunt doen.' Zijn dienst bestudeert of er gevaarlijke stoffen in de dagelijkse producten verwerkt zitten en werkt hiervoor besluiten en wetten uit. 'Bedoeling is om de volksgezondheid te beschermen.'

Spinnen in huis: een teken dat je goed zit!

Huurdersblad: Ik werd deze ochtend, ik geef toe, nogal laat wakker, en het raam van mijn slaapkamer was zwaar bedoemd, zoals trouwens altijd in de winter. Is dat normaal? En gezond?

Bedoemde ruit



De motmug: ongevaarlijk maar wel vreed ambetant



Fabrice Thielen: Als dat raam in je slaapkamer uit enkel glas bestaat, is dat normaal. Want tijdens je slaap produceer je heel wat vocht dat ergens naartoe moet: op de koudebrug dat het enkel glas dan is. Enkel glas is kouder dan de muren. Maar bij dubbel glas zou dit niet mogen, dan is je kamer wellicht te vochtig. Een vochtigheid tussen 40 en 80 % is goed. Een volkswijsheid leert ons dat als je veel spinnen in huis hebt, dat je dan, qua vochtigheid toch, een gezond huis hebt. Spinnen gedijen het best in een vochtigheid van 60 %, ideaal dus.

Huurdersblad: Helpt het dan als ik de verwarming in de slaapkamer een graadje hoger zet? Het is natuurlijk wel zo dat niet elke huurwoning centrale verwarming in elke kamer heeft.

Fabrice Thielen: Niet elke woning heeft inderdaad overal verwarming, maar een zo gelijk mogelijke temperatuur in alle ruimtes is ideaal. Dat voorkomt dat het vocht zich in de koudste kamer opstapelt. Zeker niet gezond is een gaskachel in slechts één of twee kamers in je woning. Dan is verluchten de boodschap: de binnenlucht voortdurend verversen door verse buitenlucht binnen te laten. Gewoon de ramen elke dag een kwartier open te zetten. Meer is echt niet nodig, want anders koelt je woning te zeer af.

Huurdersblad: Wat is eigenlijk de gezondste manier van verwarmen: centrale verwarming, de gaskachel of een open haard?

Fabrice Thielen: Een goede en doorgedreven isolatie zodat je amper hoeft te verwarmen, is hier de beste oplossing. Maar vandaag haalt verre van elke woning de normen van een passief huis. Centrale verwarming met radiatoren is dan het beste alternatief. Dat geeft wel risico op een te droge lucht, wat bij sommige mensen de luchtwegen kan irriteren. Vandaar dat je soms zo van die bakjes gevuld met water aan de radiator ziet hangen. De open haard scoort hier niet zo goed, want die verspreidt kleine, vervuilende verbrandingsdeeltjes, een mengeling van onder meer roet en stikstof. De stofzuiger stuurt die kleine stofdeeltjes opnieuw de lucht in. Een natte doek is beter om dat stof van de vloer te verwijderen. Maar geen paniek! Mits een goed werkende schoorsteen vormt de open haard niet echt een groot gevaar. Dat geldt trouwens ook zo voor alles in huis, zoals de airco, die sporen van schimmels en pollen kan verspreiden. Als je die goed onderhoudt, hoef je je niet te veel zorgen te maken.

Overvolle asbakken

Huurdersblad: Gisteravond was er een feestje bij mij thuis, en het is winter en dus barkoud buiten: mijn bezoek heeft nogal wat afgerookt in de living, de nicotine kraste door hun longen. Maar het stonk er deze ochtend zo erg dat ik meteen de luchtverfrisser heb bovengehaald. Goed of slecht?

Fabrice Thielen: Op zich is tabaksrook een van de zwaarste vervuilers in huis, met een waaier van schadelijke stoffen, waaronder benzeen: het resultaat van verbrandingsprocessen en zeer gevaarlijk. Maar weet dat wierookstokjes of kaarsen voor ongeveer evenveel fijne stofdeeltjes en chemische stoffen zorgen als een open haard en dus even vervuilend zijn als een sigaret!

Huurdersblad: En wat met een spuitbus of luchtverfrisser in het stopcontact?

Fabrice Thielen: Hier krijgen wij dan te maken met vluchtige organische stoffen. En dat is een complexer verhaal, omdat je hier zit met een cocktail van verschillende vervuilende stoffen, en die zijn samen moeilijker te bestuderen. Persoonlijk zou ik die niet te veel gebruiken. Beter zet je het raam open om de kamer te verluchten.

Mijn nieuwe eetplaats ruikt zo lekker!

Huurdersblad: Reden van mijn feestje gisteravond was de inwijding van mijn nieuwe eetplaats en mijn nieuw salon. Dat rook ook zo goed naar nieuw, vertelden de gasten mij!

Fabrice Thielen: Ook daarin kan men zich vergissen. Die geur van nieuwe meubels komt van formaldehyde en dat is een chemische vervuiler. Die stof maakt dat hout langer houdt. Het zit met hopen in onderhoudsproducten voor houten meubels. Vooral nieuwe spullen wasemen dat uit. Het veroorzaakt irritatie van de luchtwegen en kan tot astma leiden. En in meubels met fineerhout wordt veelal lijn gebruikt die formaldehyde bevat. Ook koken produceert trouwens formaldehyde: de dampkap gebruiken of het raam openzetten, is dan de boodschap! Als je een elektrische grill hebt, zorg er dan voor dat er niet te veel vetdruppels op de plaat vallen, want die zorgen ook voor benzeen.

Huurdersblad: Dus voor alles waar een geurtje aan zit, moet je op je hoede zijn?

Fabrice Thielen: Ja, het is nu mode om alles goed te doen ruiken. Geur is een samenstelling van verschillende chemische stoffen. Een goede geur wil niet zeggen dat die gezond is. En niet alles met een geurtje is gevaarlijk, of omgekeerd. Koolstofmonoxide of co is reukloos maar supergevaarlijk! Een muffe geur daarentegen wijst meestal op schimmels, een biologische vervuiler. Wij hebben momenteel nog geen wetenschappelijke studie die de gevolgen van schimmels op lange termijn bestudeert. Wel zorgen ze op korte termijn voor steeds terugkomende bronchitis bij de bewoners. Een droogrek in de kinderkamer of ventilatiegaten dichtstoppen omdat het anders te koud is, is ook om vochtproblemen vragen.

'Opletten voor lekker ruikend laminaat'

Huurdersblad: Ik stofzuig wel regelmatig het tapijt in de living!

Fabrice Thielen: Op Europees niveau bestaat een systeem om de uitstoot van chemische stoffen in de vloerbedekking te bestuderen. Tegels zijn de beste oplossing, zeker als je ze onderhoudt met milieuvriendelijke producten. Want in klassieke onderhoudsproducten zitten nog vaak vervuilende irriterende stoffen. Je mag dan de geur van nieuwe, mooi glanzende laminaat of parket met trots opsnuiven, gezond is dat niet: ook hier is formaldehyde de boosdoener. In vasttapijt zit dan weer de huisstofmijt waar sommige mensen heel allergisch aan zijn. Maar met de allernieuwste producten en een goed onderhoud vormt vasttapijt voor mensen die hier niet extra gevoelig voor zijn, geen probleem. Een linoleum vloer is gemaakt van lijnolie, een perfect natuurlijk product. Maar na tien jaar kan die toch ook een heel beperkte hoeveelheid benzeen uitstoten. Maar zolang je de woning goed onderhoudt en voldoende verlucht, bijvoorbeeld die open haard, als je daar goed mee omspringt, valt het allemaal best nog wel mee!

Fabrice Thielen



Vivian Oltheten



Wat de huurder hier dan allemaal aan kan doen?

Afgelopen week heb ik mijn slaapkamer helemaal in het nieuw geschilderd omdat het huurcontract mij dit oplegt. Maar deze ochtend werd ik met barstende hoofdpijn en jeukende ogen wakker. Kan dit aan die verf liggen? Ik heb er in elk geval met mijn huisarts over gesproken. Als die een beetje alert is, telefoneert hij naar de medisch milieukundige (mmk) uit de buurt. Die zijn gespecialiseerd in de nadelige gevolgen van het binnen- en buitenmilieu op de gezondheid. Het Huurdersblad zocht Vivian Oltheten op, medische milieukundige bij Logo Gezond+ in Gent. 'Niet elke dokter zal een patiënt met die symptomen naar ons doorverwijzen. De link tussen gezondheid en het binnenhuismilieu wordt niet altijd gelegd. Maar bij braakneigingen, hoofdpijn en misselijkheid zal dit wel sneller gebeuren. Dat kan namelijk op een co-vergiftiging wijzen. En de meeste dokters weten ons dan wel te vinden.' Als het nodig is, gaat een mmk de woning zelfs ter plaatse onderzoeken. 'Inderdaad, als mensen gezondheidsklachten hebben te wijten aan het binnenmilieu, of zich hierover ongerust maken, komen wij op de proppen. Mensen krijgen van ons tips om de gezondheid op te krikken of om hen van hun ongerustheid te verlossen. Wij komen wel niet tussen in een geschil tussen huurder en verhuurder en spreken ons niet uit wie uiteindelijk verantwoordelijk is voor de vervuilde binnenlucht.'

Huurdersblad: Een goede middag! Kan iedereen bij jullie een woning-onderzoek aanvragen?

Vivian Oltheten: Neen, meestal gebeurt dat via een tussenpersoon, zoals de huisarts, een verpleegkundige of het gemeentebestuur. Wel kan iedereen ons bellen voor gratis advies. Het is ook niet de bedoeling dat ons verslag van een woningonderzoek wordt gebruikt bij de vrederechter, wel om de gezondheid te verbeteren. Als je thuis voortdurend hoofdpijn en prikkelende ogen hebt en tijdens die ene week op reis ineens niet, dan scheelt er wellicht iets aan de binnenlucht bij je thuis. Als wij dan ter plaatse gaan, vragen wij heel uiteenlopende dingen, zoals je hobby's, of er recent gerenoveerd werd, welke schoonmaakproducten je gebruikt en hoe je je kamerplanten verzorgt, met pesticiden of niet? Wij zoeken naar de oorzaak van het probleem. Maar wij kunnen het probleem zelf niet oplossen. Wij kunnen dus bijvoorbeeld geen ventilatiesysteem installeren. Maar de bewoner is al goed op weg geholpen als hij weet wat het probleem is en hoe dat kan worden opgelost.

Huurdersblad: Wat zijn de vaakst voorkomende oorzaken van een ongezonde binnenlucht?

Vivian Oltheten: Met stip op één is dat vocht en schimmel. Soms is dat te wijten aan het gedrag van de bewoners, soms aan een of meerdere gebreken of constructiefouten in de woning. Maar het is wel nefast



voor je gezondheid, zeker in de kinderslaapkamer. Op de tweede plaats is er de co-vergiftiging, die zoals je wellicht wel weet, dodelijk kan zijn. Opletten dus als je verwarmt met een verplaatsbare petroleumkachel, als de schoorsteen niet meer voldoende trekt, als er te weinig verse lucht binnen kan of als je gasbrander niet goed onderhouden is... Roken doe je best buiten en zeker niet in de buurt van kinderen. Ook als er problemen zijn met ongedierte, bellen mensen naar ons. Ongedierte is meestal niet echt gevaarlijk voor de gezondheid maar wel ergerlijk. Soms

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 beweging blijft, 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 huurwetgeving is in 2007 opnieuw op een paar punten gevoelig veranderd. Die wijzigingen zijn nu ook allemaal opgenomen in een apart addendum (bijvoegsel) bij het Nieuwe Huurboek. De nieuwe teksten zijn zo opgesteld dat ze nauw aansluiten op de teksten van het Nieuwe Huurboek. In combinatie met het Nieuwe Huurboek beschik je met het nieuwe addendum opnieuw over een heus totaalpakket van alle juridische aspecten van het huren (en verhuren).



Je kunt het nieuwe addendum ofwel apart kopen als je al een exemplaar van het Nieuwe Huurboek hebt, of je kan beide boeken samen aanschaffen. Ideaal om ermee tijdens de eerste warme lenteavond languit op een terrasje onderuit te zakken, nippend aan een glaasje witte wijn. 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)

weet men niet om welke beestjes het gaat en is het al fijn dat wij dat kunnen zeggen. Motmugjes bijvoorbeeld zitten doorgaans in de buurt van stilstaand water in wastafels of afvoerleidingen, maar veel mensen kennen die kleine vliegjes niet.

Huurdersblad: Inderdaad, die steken niet en zijn niet gevaarlijk maar als ze met tientallen op het plafond en op de muur in je woonkamer zitten, zoals enkele jaren geleden bij mij thuis het geval was wegens een defecte afvoer, hoop je dat er niet te vaak bezoek komt...

Vivian Oltheten: Een ander groot probleem is een gebrek aan ventilatie: goed isoleren maar niet alles potdicht doen. Je hebt altijd verse lucht nodig om de vervuilde lucht uit je huis te krijgen. Ofwel zet je het raam de hele dag op een kiertje open ofwel helemaal gedurende een kwartiertje. Langer mag niet, anders koelt de lucht binnen te veel af, wat tot condensatie en zo tot vochtproblemen kan leiden.

Huurdersblad: Ik zit thuis ook nog met enkele loden waterleidingen. Is dat ook ongezond?

Vivian Oltheten: Kijk, met dergelijke vragen kunnen mensen ons belen. Als je hard water hebt, met veel kalk is dat, dan is dat een minder groot probleem omdat het water dan minder in rechtstreeks contact komt met het lood maar eerder met de kalkaanslag in de leiding. Gent heeft over het algemeen hard water. Wat je dan zeker niet mag doen, is het water ontkalken! Heb je zacht water en loden leidingen, dan moet je het water toch altijd tien minuten laten stromen vooraleer je er mag van drinken. Zuigelingen, kinderen en zwangere vrouwen geef je sowieso best ander water. Het beste is natuurlijk de leidingen te vervangen, maar voor de huurder is dat natuurlijk niet zo evident. Wij krijgen ook veel vragen over de huisstofmijt waar veel mensen allergisch voor zijn. Hoe dat op te vangen? Door wekelijks je beddengoed op 60 ° te wassen, door zo weinig mogelijk tapijten in huis te hebben en een grote vochtconcentratie te vermijden. De huisstofmijt gedijt ook in warme en donkere ruimtes: gordijnen open en de lakens meteen open leggen als je opstaat. En af en toe ook de kussens en dekbedden zelf wassen of een nachtje in de diepvriezer leggen.

Huurdersblad: Er is de laatste tijd ook veel te doen over de straling van een gsm-mast in de buurt...

Vivian Oltheten: Voorlopig is er hier nog niet voldoende kennis over om te weten of dat gevaarlijk is of niet. Wel weten wij dat een poosje bellen met je gsm je meer blootstelt aan straling dan een gsm-mast die meestal op grotere afstand van je staat. Hoe beter het bereik, hoe minder vermogen je toestel nodig heeft en hoe minder je aan straling wordt blootgesteld. Bij een slecht bereik heb je meer vermogen nodig, moet je het toestel ook dicht tegen je oor houden om je gesprekspartner goed te begrijpen en is er dus meer straling en meer kans op gevaar. Wat sterk af te raden is, zoals wij bij jongeren zien, is 's nachts je gsm onder je hoofdkussens leggen, want je zou anders wel eens dat heel belangrijk sms'je kunnen missen...

Huurdersblad: Hartelijk bedankt voor de verhelderende uitleg! Ter informatie. Iedereen kan telefonisch terecht bij de mmk voor gratis advies. Een plaatsbezoek kan ook, maar dat gebeurt doorgaans via een tussenpersoon. Maar dat is niet het enige: ook publieke gebouwen, zoals scholen, worden onderzocht op de binnenlucht. En daar hebben ze allerlei materialen voor: fiches, brochures, magneten en zelfs puzzels. Meer vind je op www.mmk.be!

Indexcijfers (referentie 1988)

Dienst indexcijfer: 02/548.62.11 (enkel in de voormiddag) (www.mineco.fgov.be) - Index december 1982: 82,54

	Januari	Februari	Maart	April	Mei	Juni	Juli	Augustus	September	Oktober	November	December
1983	83.54	84.01	84.31	84.58	85.02	85.57	86.40	87.22	87.83	87.84	88.28	88.44
1984	89.27	89.94	90.32	90.91	91.11	91.37	91.86	92.22	92.50	92.92	92.96	93.17
1985	93.77	94.74	95.50	95.87	95.97	95.99	96.51	96.51	96.71	96.66	96.89	96.92
1986	97.03	97.11	96.96	97.26	97.04	97.17	97.16	97.25	97.59	97.48	97.40	97.49
1987	97.89	98.08	98.19	98.64	98.68	98.79	99.14	99.45	99.27	99.17	98.87	98.90
1988	98.82	99.10	99.13	99.58	99.67	99.84	100.15	100.36	100.47	100.50	100.44	100.80
1989	101.18	101.63	101.87	102.56	102.65	102.84	103.18	103.52	104.04	104.16	104.03	104.43
1990	104.82	105.07	105.33	105.81	105.84	105.91	106.28	106.90	107.87	108.60	108.21	108.08
1991	108.89	109.25	108.80	108.86	109.25	109.74	110.34	110.68	110.60	111.01	111.29	111.09
1992	111.37	111.72	111.75	111.87	112.28	112.64	113.16	112.97	113.17	113.41	113.77	113.76
1993	114.53	114.82	115.02	115.12	115.30	115.32	116.08	116.57	116.36	116.50	116.65	116.83
1994	115.65	116.00	115.92	116.10	116.44	116.65	117.45	117.58	117.43	117.24	117.25	117.29
1995	117.83	118.22	118.11	118.23	118.15	118.23	119.03	119.38	118.97	118.78	118.97	118.94
1996	119.86	120.09	120.13	120.15	119.90	120.00	120.84	121.17	120.81	121.00	121.12	121.29
1997	122.09	121.88	121.31	121.33	121.45	121.67	122.78	122.84	122.34	122.37	122.72	122.68
1998	122.78	123.08	122.92	123.51	124.18	124.05	124.36	123.87	123.84	123.85	123.83	123.84
1999	124.27	124.56	124.57	124.87	125.08	124.86	124.89	124.58	124.83	124.97	125.19	125.42
2000	125.74	126.07	126.35	126.69	126.85	127.12	127.43	127.49	128.05	127.85	128.35	128.29
2001	128.38	128.80	129.18	130.14	130.77	131.19	131.32	131.41	131.61	131.69	131.94	131.70
2002	132.54	132.74	133.02	132.76	133.05	132.74	133.16	133.10	133.37	133.15	133.18	133.29
2003	133.76	134.51	134.82	134.71	134.52	134.86	135.11	135.28	135.61	135.22	135.47	135.42
2004	135.85	136.27	136.30	136.85	137.05	137.03	137.45	137.49	137.55	138.04	138.03	137.75
2005	138.27	138.99	139.74	139.70	139.97	140.21	140.78	140.80	140.64	140.42	140.85	140.96
2006	141.04	141.71	141.60	142.11	142.59	142.56	143.00	143.18	143.15	143.10	143.45	143.59
2007	143.92	144.66	144.34	144.82	144.49	144.41	144.90	144.95	145.00	145.66	146.68	147.38
2008	147.94	149.12	149.95	150.19	151.16	151.74	152.56	152.09	152.46	152.66	152.38	152.59
2009	152.88	153.29	152.35	152.49	152.20	151.57	151.55	151.79	151.52	151.76	151.92	152.20
2010	152.75											

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											

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	107.44	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											

Huurdersbond Oost-Vlaanderen v.z.w.

NIEUW ADRES	Grondwetlaan 56b - 9040 Sint-Amandsberg - tel.: 09/223.28.77 & 09/223.63.20 - fax 09/234.04.73 - huurdersbond.o-vl@pandora.be
Spreekuren	Sint-Amandsberg iedere dinsdag, donderdag en vrijdag na afspraak & iedere donderdag en vrijdag tussen 18 en 20 u ieder donderdag en vrijdag tussen 18 en 20 u (<i>vanaf 1 februari Sint-Amandsberg</i>). Aalst iedere dinsdagavond tussen 18 en 20 u (Grote Markt 3 – binnentuin stadhuis). 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: NIEUW ADRES!).
Leden	Het lidgeld bedraagt €15 per jaar (ereleden €25), te betalen tijdens de spreekuren of door storting op rek. nr. 880-2547411-44. Telefoneren kan tussen 10 en 12 en tussen 13 en 16u.

Steunpunt Waasland

NIEUW 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 9.30 u tot 11.30 u en elke tweede en vierde dinsdag van 17 tot 18.30 u (Sociaal Huis, Gentsesteenweg 1)
Leden	Men kan lid worden door storting van €15 op rek. nr. 737-0239380-27 of door betaling tijdens de spreekuren.

Huurdersbond Antwerpen

Adres	Langstraat 102 - 2140 Borgerhout - tel.: 03/272.27.42 - fax: 03/270.39.52 - antwerpen.huurdersbond@antwerpen.be
Spreekuren	Antwerpen tijdens de kantooruren na afspraak ('s voormiddags bellen!), elke dinsdagavond tussen 19.30 en 21 u en elke donderdag van 13 tot 15 u Lier elke eerste, derde en vijfde woensdag tussen 17 en 19 u en de tussenliggende weken op vrijdag van 13.30 tot 15.30 u (Kluizestraat 37) Mechelen elke eerste, derde en vijfde maandag tussen 13 en 15 u, elke tweede en vierde maandag tussen 18 en 19.30 u (Wollemarkt 34) Willebroek elke woensdag tussen 10.30 en 12 u (Tisseltsesteenweg 27 – lokalen OCMW) Duffel elke tweede maandag van 13.30 tot 16 u (Kwakkelenberg 1 – afspraak op 015/30.99.99). Enkel voor inwoners van Duffel
Leden	Het lidgeld bedraagt €15 per jaar.

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 en elke namiddag, behalve woensdag, op afspraak 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 woensdag van 9 tot 11 u (Sociaal Huis, Blijkerijstraat 51, Oost-Malle)
Leden	Het lidgeld bedraagt 15 €, inclusief het Huurdersblad. Het kantoor is op woensdagvoormiddag gesloten.

Huurdersbond West-Vlaanderen

Adres	Vlamingdam 55 - 8000 Brugge - tel: 050/33.77.15 - 050/34.14.83 - huurdersbond.westvlaanderen@yucom.be
Spreekuren	Brugge zonder afspraak de maandag tussen 17 en 19.30 u, dinsdag en vrijdag van 10 tot 12.30 u na afspraak maandag van 9 tot 12 u en van 14 tot 17 u, woensdag van 14 tot 19.30 u en donderdag van 14 tot 17 u vrije spreekuren: maandag van 15 tot 17 u, woensdag tussen 15 en 19 u (Buurthuis, Spoorweglaan 7) Kortrijk vrije spreekuren: dinsdag tussen 14 en 16.30 u en elke donderdag tussen 15 en 19.30 u (Hospitaalstraat 35 bus 3 tel: 059/40.25.12 – fax: 059/40.25.13) Oostende vrije spreekuren: 's woensdags van 10 tot 12 u (Zuidstraat 15) Roeselare elke donderdag van 14.30 tot 17.30 u in dienstencentrum Hofland, Dikkebusseweg 15 (vrij spreekuur) leper elke maandag van 10 tot 12 u in administratief centrum, Heernisse 6 (vrij spreekuur) Diksmuide
Leden	Je kan lid worden door storting van €12 (incl. het Huurdersblad) op rek. nr. 001-1392580-27.

Huurdersbond Vlaams-Brabant

Adres	Eénmeilaan 10 - 3010 Kessel-Lo (NIEUW ADRES) - tel. 016/25.05.14 - fax 016/47.45.38 - huurdersbond.vl-br@scarlet.be
Spreekuren	Kessel-Lo vrije spreekuren op dinsdag tussen 14 en 17 u, op donderdag tussen 9 en 13 u na afspraak maandag van 12.30 tot 14.30 u en van 17 tot 21 u, woensdag van 12 tot 17 u, vrijdag van 10 tot 12 u en van 14 tot 17 u Vilvoorde elke tweede en vierde woensdag van de maand tussen 13.30 en 16 u, (Leuvensestraat 117 - tel: 02/255.46.52), telkens na afspraak elke eerste en derde woensdagnamiddag van 13 tot 16 u (Kursaalstraat 40 - tel: 02/257.98.11, na afspraak Halle elke woensdag van 9 tot 12 u en donderdag van 13.30 tot 17 u, na afspraak (Brusselsesteenweg 7 - tel: 02/361.50.91) Tienen elke dinsdag van 9.30 tot 13 u na afspraak (Vierde Lansierslaan 24 – tel.: 016/82.34.33) Zellik elke vrijdag van 9 tot 12 u, na telefonische afspraak (OCMW Asse, Brusselsesteenweg 551 - tel: 02/452.93.79)
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 - hsh@skynet.be
Spreekuren	Beringen elke maandag van 16 tot 19 u (Mijnschoolstraat 88) Dilsem-Stokkem elke maandag van 14 tot 16 u (Arnold Sauwenlaan 80) Genk elke donderdag van 9 tot 12 (Sociaal Huis - Dieplaan 2) Halen elke vierde woensdag van 14 tot 16 u (ocmw, Sportlaan 2b) Hasselt zonder afspraak elke maandag van 18 tot 21 u en dinsdag van 13 tot 15.30u, 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 (ocmw, Dr. Vanweddingenlaan 21) Leopoldsburg elke donderdag van 9 tot 11.30 u (Tramstraat 43 – Sociaal Huis) Lummen elke eerste en derde woensdag van 14 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) 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-omniestatuu: 50 % op bovenstaande bedragen.

Huuradvies Brussel

Adres	Solidarités Nouvelles, Rodepoort 4, 1000 Brussel, tel: 02/512.71.57 (ook voor Nederlandstalige Brusselse huurders)
--------------	--