

P802005

Drukwerk tegen  
verlaagde taks

Afgiftkantoor  
Antwerpen X

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

# HUURDEERSblad

Het Huurdersblad nummer 199 • Juli - Aug 2010 verschijnt tweemaandelijks • V.U. Filip Tollenaere - Grondwetlaan 56b - 9040 Sint-Amandsberg



## INHOUD

### PAGINA 6

Hou je woning inbraakveilig

### PAGINA 8

Discriminatie door vastgoedkantoren

### PAGINA 12

Wat met het huurcontract als je wettelijk samenwonende partner overlijdt en jij overblijft?

## Huurdersblad

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

Redactie:  
Grondwetlaan 56 b,  
9040 Sint-Amandsberg

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

Hebben zich deze keer in de wondere wereld van huren en huisvesting verdiept: Geert Inslegers, Filip Tollenaere en Ria Van Assche. De verhelderende illustraties komen van de stift van Tom.

Ook van dit Huurdersblad zijn er opnieuw meer dan 15.000 exemplaren verschenen.

**Foto voorpagina:**  
De eerste dag van de Gentse sociale huurder: de woontoren met de woonwensen van de huurder



# Vastgoedmakelaars: voor wanneer beterschap?

De huurder krijgt de laatste tijd niet alleen te maken met de huurwetgeving maar hoe langer hoe meer ook met de wet op de eerlijke handelspraktijken en bescherming van de consument (die onlangs werd gewijzigd in de wet op betreffende de marktpraktijken en bescherming van de consument). Dat is zeker het geval als hij via een vastgoedmakelaar een huurcontract aangaat. En daar durft het nogal eens mislopen.

In het radioprogramma Peeters en Pichal op radio 1 (vrt) beklagde onlangs een kandidaat- huurder zich erover dat hij allerlei, voor hem gevoelige privé-informatie moest bezorgen aan het Eeklose vastgoedkantoor Immo Van De Woestyne. Hij moest dat allemaal geven vooraleer hij überhaupt een bezoek kon en mocht brengen aan een huurwoning waarin hij interesse toonde. Zo moest hij het adres en telefoonnummer van zijn werkgever opgeven, zijn geboorteplaats, hoe lang hij de vorige woning betrok en over welke beroepsinkomsten hij beschikte... Kan een makelaar dat zomaar, vroeg de man zich luidop af. Tijdens dat radioprogramma stelde de woordvoerder van de huurdersbonden klaar en duidelijk dat veel van die informatie overdadig en zelfs discriminatiegevoelig was. Want via de geboorteplaats kan men de nationaliteit of etnische afkomst achterhalen terwijl de antidiscriminatiewet verbiedt dat een huurder hierop wordt geselecteerd. Vastgoedmakelaars die dat soort overmatige informatie opvragen, begaan trouwens een inbreuk op de wet op de privacy. Hoewel de makelaar in het lang en het breed bleef beweren dat deze informatie volstrekt in overeenstemming was met de privacywet, heeft hij ondertussen de vragenlijst op zijn website ingrijpend aangepast. Dit toont dus aan dat het wel degelijk zin heeft om de huurdersbond in te schakelen als je met dit soort praktijken te maken krijgt.

Recent heeft de Economische Inspectie van de federale overheid een willekeurig staal van vastgoedmakelaars onderzocht om na te gaan of hun bemiddelingscontracten niet strijdig zijn met de wet. De resultaten spreken voor zich. Liefst drie op vier makelaars nemen het niet al te nauw met de voorschriften die ervoor moeten zorgen dat de consument behoorlijk wordt voorgelicht en beschermd. Hierop legde de woordvoerder van het Belgisch Instituut van Vastgoedmakelaars (biv) forse verklaringen af en kondigde 'de grootste opkuisoperatie ooit' af. Heel veel vertrouwen hebben we hier niet meer in. De klachtenprocedure bij het biv, zeker wanneer je als gewone consument een klacht indient, is uitermate onduidelijk en consumentonvriendelijk. De makelaar heeft zelfs het recht te vragen dat je niet aanwezig mag zijn op de zitting van het tuchtoorgaan dat over de klacht een uitspraak moet doen.

En het kan niet op. In het televisieprogramma Volt op Eén (vrt) van woensdag 31 maart 2010 blijkt uit een undercoverreportage dat liefst negen op de tien bevraagde vastgoedmakelaars bereid zijn om kandidaat-huurders te selecteren op hun nationaliteit of afkomst als een potentiële verhuurder (opdrachtgever) hierom vraagt. En dat is niet meer of niet minder dan discrimineren. Nogmaals is aangetoond dat de officiële klachten over discriminatie op de huurmarkt maar het topje van een ijsberg zijn.

Ondertussen heeft Huurdersbond West-Vlaanderen de Economische Inspectie een dossier bezorgd dat aantoont dat een tiental West-Vlaamse makelaars het verbod om de bemiddelingskosten aan de huurder door te rekenen ofwel zwaar aan hun laars lappen ofwel schaamteloos trachten te omzeilen. De Algemene Directie Controle en Bemiddeling van de federale overheidsdienst Economie die hoofdzakelijk de rechten van de consumenten beschermt, heeft ons laten weten dat ze in dit dossier niet bevoegd is om strafrechtelijk op te treden omdat het om een bepaling uit de woninghuurwet gaat (een burgerrechtelijke materie), maar wel bevoegd voor de wetgeving op de handelspraktijken en de voorlichting en bescherming van de consument. Om na te gaan of die wet hier daadwerkelijk geschonden wordt, wil deze dienst eerst verder advies inwinnen, zo liet men ons weten.

Hopelijk maakt de volgende federale regering eindelijk werk van een coherente en omvattende overheidscontrole op de praktijken van sommige vastgoedkantoren. Want de misbruiken zijn te hardnekkig en te stelselmatig om zonder slag of stoot tot de orde van de dag over te gaan. In elk geval blijft de huurdersbond ook in deze materie een oogje in het zeil houden. Want in deze dossiers is de huurder een consument die moet worden beschermd tegen de wanpraktijken en omzeilingen van de vastgoedmakelaar.

Rond 15 september verschijnt het nieuwe Huurdersblad (wie had dat ooit durven dromen: nummer 200!). Kleur deze datum in je agenda in om samen het verjaardagsnummer te vieren en de nodige kaarsjes uit te blazen.

# Fotoverslag van een geslaagde eerste dag van de Gentse sociale huurder



*Samen sta je sterk en kan je heel wat meer bereiken dan als je alleen voor je rechten moet opkomen. Op woensdag 26 mei 2010 vond de eerste dag van de Gentse sociale huurder plaats in het intercultureel centrum De Centrale. Bedoeling: de sociale huurders uit heel Gent bij elkaar brengen met een glaasje witte of rode wijn en een exotische hap. Organisatrice Patrice De Meyer van Samenlevingsopbouw Gent verwelkomde iedereen in haar openingswoord. Karin Temmerman, Gents schepen voor huisvesting, mijmerde er in haar toespraak over dat zij als kind ook nog in een sociale huurwoning heeft gewoond. Ze beklemtoonde hoe*

de mensen in een sociale woonwijk toch meer samenhang kenden. Vlaams minister voor wonen, Freya Van den Bossche, kon er tot haar grote spijt niet bij zijn wegens een dringende vergadering, nota bene over wonen. Haar vertegenwoordigster, Tinne Opdebeeck, onderstreepte het belang van deze sociale huurdag.

## Informatie en animatie

De sociale huurders konden terecht bij de talloze standjes van de organisaties voor de nodige informatie. Vivas, het Vlaamse netwerk van sociale huurders, en Gensch, het Gentse netwerk van sociale huurders, vertelden hoe de sociale huurder kan participeren in het beleid van de huisvestingsmaatschappij. Bij vzw Regent kon men terecht met vragen over energiezuinig wonen. De energiecel van het Gentse ocmw vertelde je meer over wat er je allemaal te wachten kan staan als je de energiefactuur niet kan betalen. En uiteraard was ook de huurdersbond van de partij om de sociale huurder op weg te helpen bij problemen met het huurcontract en de sociale huurwoning.

*Het Gents Netwerk van sociale huurders nodigt uit :*  
**woensdag 26 mei 2010**  
 Van 13 tot 21 uur

**Dag van de Sociale huurder**

**GENSH!**  
 De Centrale, Kraankinderstraat 2, Gent

13 u:  
**Officiële opening (met receptie)**  
 door minister *Freya Van den Bossche*  
 en schepen *Karin Temmerman*

14 u:  
 Talentenbeurs en informatiemarkt  
 Je zeg doen over sociaal wonen  
 Kunstproject "bouw je ideale sociale flatgebouw"

18 u:  
 Barbecue aan lage prijs

19 u:  
 Ambiance met de supergroep "Full Cover"

**Gratis inkom**

Organisatie : Samenlevingsopbouw Gent vzw  
 Informatie bij Patrice De Meyer, 09/261 55 85  
 In samenwerking met diverse organisaties en diensten

*Patrice de Meyer spreekt*



*Patrice de Meyer spreekt*

En dat vele sociale huurders creatief zijn, is nu wel bewezen. Wie wou mocht zijn of haar creatieve talenten tentoonspreiden. Bovendien kon men meehelpen in het opbouwen van de woontoren waar je al je woonwensen in kwijt kon. Laten wij hopen dat de dag van de Gentse sociale huurder een jaarlijkse traditie mag worden... En dat vele andere steden en gemeenten dit voorbeeld volgen!



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

Nieuwe sociale woningen zijn over het algemeen iets kleiner maar moderner en comfortabeler dan woningen op de private huurmarkt. Dat was vroeger ook al zo. Terwijl de private huurwoningen vaak koten of krotten waren, werden sociale woningen voor villa's aanzien. Er is vaak hard gelopen om er een te mogen huren. Vaak ging het natuurlijk wel om hele wijken met allemaal dezelfde woningen. Maar wie zegt dat jouw woning minder waard is omdat ze hetzelfde uitzicht en dezelfde inrichting heeft als de woning van de buurman links, van de buurvrouw rechts en van je overbuurman? En is een woning die naar eigen smaak gebouwd of ingericht is, dan zo veel beter? Ook sociale huurders kunnen naar de spreekuren van de huurdersbond als ze met vragen of problemen zitten.

## Plaatsen nachtteller elektriciteit

Lies huurt ongeveer een jaar een sociale woning in hartje Gent. Ze is daar heel gelukkig want ze moet minder betalen dan wat ze voorheen op de private huurmarkt moest ophoesten. Lies is werkloos en elke cent telt. Maar onlangs heeft ze de afrekening van het elektriciteitsverbruik ontvangen en die is tamelijk hoog. Oorzaak zijn haar wasmachine, droogkast, elektrische boiler en vaatwasmachine die zware verbruikers blijken te zijn. En als je enkel over een dagteller beschikt, kunnen de kosten inderdaad oplopen. Ze zou dus graag een nachtteller hebben. Dan zou het elektriciteitsverbruik na tien uur 's avonds en tijdens het weekend aan nachttarief worden berekend, een hele besparing!

Ze trekt haar stoute schoenen aan en vraagt de huisvestingsmaatschappij om een nachtteller. Het antwoord is negatief. Ze willen dit

pas doen als de huidige teller defect is. En dat is nu nog niet het geval. Lies vraagt zich af wat ze hieraan kan doen. Mag ze desnoods voorstellen zelf de kosten van de plaatsing te betalen?

Ook de sociale huurder mag zonder toestemming van de huisvestingsmaatschappij geen grote veranderingswerken in de woning uitvoeren

Want het klopt dat ze de plaatsing op kosten van de maatschappij niet kan afdwingen. Bovendien mag de huurder alleen veranderingen aan de woning aanbrengen mits voorafgaandelijk schriftelijke toestemming van de verhuurder. De maatschappij moet haar weigering wel altijd motiveren. In een aangetekende brief vraagt ze nu best toestemming voor een nachtteller. Ze schrijft erbij dat ze zelf zal instaan voor de kosten. Wanneer ze dan nog steeds op een weigering botst, moeten ze haar laten weten waarom. En wij zien geen aanvaardbare reden waarom de maatschappij dit zou tegenhouden. Een nachtteller betekent toch een meerwaarde voor de woning.

## Tijdige huurprijsherziening

Ruben huurt al zo'n acht jaar een statige rijwoning. Hij woont er heel graag maar de laatste tijd is de huurprijs nogal fel gestegen. De verhuurder heeft in het verleden de huur stelselmatig verhoogd. Onze huurder vraagt zich af of wat die hem allemaal aanrekent, wel wettelijk is. We bekijken eerst zijn huurcontract en rekenen uit hoeveel de verhuurder mocht vragen tijdens de afgelopen vijf jaar. Tot zolang kan huurder teruggaan om wat hij te veel heeft betaald, terug te vorderen. Dit verzoek moet dan aangetekend naar de verhuurder. Deze vordering verjaart wel na verloop van één jaar. Dit wil zeggen dat wanneer de verhuurder het teveel betaalde niet spontaan terugbetaalt, de huurder binnen het jaar na het versturen van zijn aangetekende brief moet procederen. Doet hij dit niet of is hij hiermee te laat, dan is hij te laat om dat geld nog te recupereren.

Op het eerste zicht lijkt Ruben nog geen klein beetje te veel te hebben betaald. Maar dan tovert hij nog een document van 15 februari 2007 uit zijn hoed waarin hij en de verhuurder overeenkwamen om de huurprijs met vijftig euro naar boven te herzien. Hij heeft toen onmiddellijk die hogere huurprijs betaald. Gaat het hier om een geldige herziening van de huurprijs? Want dat zou betekenen dat hij niet te veel betaalt. Wij halen er de huurwet bij. Die leert ons dat een huurprijsherziening enkel geldig kan worden



overeengekomen tussen de negende en de zesde maand voor het verstrijken van een driejarige periode. Ruben zijn huurcontract is begonnen op 1 september 2001. Als we goed kunnen rekenen, kon er dus geldig een herziening worden afgesproken tussen 1 december 2006 en 1 maart 2007. Qua tijdstip gaat het hier dus om een geldige huurprijsherziening. Het enige probleem is dat Ruben die verhoogde huurprijs onmiddellijk is beginnen betalen. En dat mag niet. De huurder moet de herziene huurprijs beginnen betalen vanaf het begin van de driejaarlijkse periode die daarop volgt. Ruben was de nieuwe huishuur dus pas met ingang van 1 september 2007 verschuldigd. Slotsom: het gaat hier om een geldige herziening van de huurprijs maar die te vroeg werd betaald. Ruben kan dan ook het teveel betaalde voor de periode van maart tot en met augustus 2007 terugvorderen. En dat is toch stukken minder dan wat hij aanvankelijk had gehoopt...

## Wat met voortijdige opzeggingen?

Tom huurt vanaf midden 1996 een klein maar gezellig appartementje. Mocht het aan hem liggen, hij zou er met alle plezier blijven tot het eind zijner dagen, maar de verhuurder denkt daar anders over. Op een vroege winterse ochtend wordt hij meedogenloos wakker gebeld. Aan zijn voordeur staat een grijnzende postbode met een aangetekende brief te zwaaien. Tom durft de brief amper te openen want de laatste tijd is de verhouding met de verhuurder niet meer zo goed wegens een dispuut over een mankement in de slaapkamer. Zijn vrees wordt bewaarheid: de verhuurder zegt het huurcontract met onmiddellijke ingang op, weliswaar met een opzeggingstermijn van zes maanden. Er staat geen enkele uitleg bij. Kan dat hier allemaal maar zo? Tom woont al veertien jaar in zijn appartementje. Hij heeft een contract van negen jaar. De wet stelt dat wanneer zo'n contract niet tijdig opgezegd wordt, dat dit dan telkens verlengd wordt met nog eens drie jaar aan dezelfde voorwaarden. De verhuurder kan het slechts ongemotiveerd opzeggen, dus zonder een reden (eigen bewoning of grote verbouwingswerken) te noemen, tegen het verstrijken van een driejarige periode. Tom zit nu in zijn vijfde driejarige periode die pas midden 2011 eindigt. De opzegging van de verhuurder eindigt midden 2010, een jaar te vroeg dus.

Maar is een te vroege opzegging automatisch een ongeldige opzegging? De huurwet zelf zegt hier niets over, maar de specialisten in hun gespecialiseerde boeken zijn vrij eensgezind. Een voortijdige opzegging is niet nietig maar wordt gewoon uitgesteld tot de eerstvolgende datum waartegen geldig kan worden opgezegd. En dat is hier de zomer van 2011.

## Gerechtsdeurwaarder ingeschakeld voor 20 euro

De huurdersbonden geven al jaren huuradvies. We zijn dus al heel wat gewoon. Maar soms vallen wij nog van onze stoel van het verschieten. Een huurder huurt een garagebox aan een maandelijks huurprijs van 30 euro. Ondertussen betaalt hij al 35 euro, terwijl de geïndexeerde huurprijs slechts 33,67 euro mag zijn. Maar nu wil de verhuurster 40 euro, wat onze huurder te veel vindt. Hij

## 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](http://www.huurdersbond.be)) halen. Voor de modelhuurcontracten klik je op 'modelhuurcontracten' en voor het overzicht huurwetgeving klik je op 'recente huurwetgeving/private huur'. Allemaal tamelijk eenvoudig dus!

betaalt nu al te veel! Maar de verhuurster houdt voet bij stuk. Enkele aangetekende brieven volgen maar onze huurder wil ook niet van wijken weten. Vier maanden later schakelt de verhuurster dan maar een gerechtsdeurwaarder in om het verschil van die vier maanden op te eisen, zijnde vier keer vijf euro: twintig euro. De deurwaarder beëindigt zijn brief dat als de huurder die twintig euro niet binnen de vijftien dagen betaalt, er een gerechtelijke procedure zal worden opgestart. Voor twintig euro! En dan maar klagen over de gerechtelijke achterstand...

## Elektriciteit 20 % duurder door de zonnepanelen van je buurman?

Netbeheerder Eandis liet een tijdje geleden in de pers weten dat het zich genoodzaakt zag de elektriciteitsfactuur met 20 % te doen stijgen omdat de groenestroomcertificaten een (te) groot succes zijn en Eandis boven het hoofd groeien. Het had er te weinig voor gebudgetteerd. Wie zonnepanelen op zijn dak installeert, wordt hiervoor door Eandis gesubsidieerd. Maar het geld is op en moet dus elders worden gehaald. Suggestie van Eandis: iedereen die geen zonne-energie heeft, 20 % meer laten betalen. Hopelijk verliest Eandis niet uit het oog dat geen enkele huurder zonnepanelen op het dak van zijn huurwoning zal plaatsen. Want de huurder beschikt niet over voldoende woonzekerheid om een dergelijke investering terug te winnen. Maar diezelfde huurder dreigt wel een duurdere elektriciteitsfactuur in de bus te krijgen omdat zijn buurman, die zijn eigen woning bewoont, wel zonnepanelen op zijn dak heeft...

# Hou je huurwoning inbraakveilig

Na een leuk feestje kom je 's nachts thuis, een beetje aangeschoten, maar dat geeft niet want je vrienden hebben je thuis afgezet. Eindelijk moest je die gele sleutelhanger van bob eens niet zelf dragen. Koortsachtig zoek je de huissleutel. Als je hem na verschillende tevergeefse pogingen eindelijk in het slot van de voordeur kunt steken, merk je dat die al op een kier staat. Geschrokken zie je binnen alles overhoop liggen, je meubels omvergegooid, de inhoud van je kasten overal over de vloer verspreid en je hifi-installatie, laptop en tv weg. Ook je cd's, die je al sinds je tienerjaren met al je spaarcantjes bijeen verzameld hebt, weg. En ook die schone Chinese vaas die nog op de dressoir van je grootmoeder heeft staan pronken. Niet echt een financiële topbelegging maar toch een belangrijk familiestuk met een grote sentimentele waarde. Dat wil ik niet nog eens meemaken! Morgen maar meteen een dure alarminstallatie laten installeren?

Inbraak is een van de belangrijkste vormen van criminaliteit. Hoewel er meestal geen lichamelijk letsel aan te pas komt, betekent het voor het slachtoffer wel een ware traumatiserende catastrofe. Niet alleen financieel trouwens, nadien moet je ook nog de emotionele mokerslag zien te verwerken. 'In veel gevallen kan je inbraak nochtans voorkomen met relatief eenvoudige en geeneens peperdure ingrepen,' vertelt Philip Willekens van de Directie Lokale Integratie Veiligheid van de federale overheidsdienst (fod) Binnenlandse Zaken. 'Dat is een taak van de technopreventie adviseur. Hij zadelt je hierbij graag met nuttige tips op.'

## De technopreventief adviseur gratis bij jou op bezoek

**Huurdersblad:** Tien jaar geleden vertelde de Gentse politie ons dat gelegheidsdieven goed zijn voor het overgrote deel van alle

inbraken. Geraken die binnen de drie minuten niet binnen, dan zoeken ze op een ander hun geluk. Het kwam er toen op neer met enkele eenvoudige ingrepen en verandering van gewoontes ervoor te zorgen dat hij langer dan drie minuten nodig had.

**Philip Willekens:** Sindsdien is er wel veel veranderd. De gelegheidsdief van toen gebruikte relatief eenvoudige middelen zoals een schroevendraaier om zich een weg binnen te forceren. Nu krijgen wij ook te maken met meer geprofessionaliseerde daders. En tegenwoordig trekken gespecialiseerde bendes in hele wijken rond met verfijnd inbrekersmateriaal zoals diamantboren. Sinds 2007 kan je inbraakwerende investeringen zoals dik glas of veilige sloten als aftrekpost in je belastingen inbrengen, tot 50 % van de kosten met een maximum van 690 euro. Uiteraard moeten de werken gebeuren door een geregistreerd aannemer. Ook huurders kunnen dat, want niet alleen de eigenaar-bewoner heeft het recht zichzelf en zijn woonst te beschermen.

**Huurdersblad:** Ik zie een huurder op eigen houtje niet zo snel inbraakwerend glas installeren. In de meeste huurcontracten wordt het de huurder zelfs verboden veranderingswerken in de woning uit te voeren. Wat kunnen jullie voor de huurder betekenen?

**Philip Willekens:** Ja, maar je kan ook een slotbeveiliging zoals een cilinderslot op een bestaand slot installeren zonder het slot dat er al op zit, te verwijderen of de voordeur te beschadigen. Het rooster van het keldergat met een fietsslot vastmaken is ook niet zo ingrijpend maar wel doeltreffend. Onze hoofdbekommernis is aantonen dat je met enkele eenvoudige maatregelen en met je eigen gedrag je woning tegen een inbraakpoging kan wapenen.

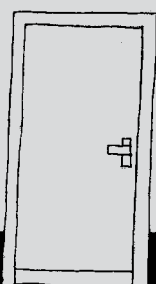
**Huurdersblad:** En hoe willen jullie dat doen?

**Philip Willekens:** Enkele jaren geleden werd de technopreventief adviseur gelanceerd. Dat zijn politie- of gemeentelijke ambtenaren die je woning bezoeken en je deskundige tips en informatie op maat geven. De hele woning wordt op haar veiligheid onderzocht, van de voordeur tot aan het balkon. Ze wijzen je op de zwakste plekken in huis en vertellen je hoe je die veiliger kan maken. Natuurlijk is het niet de bedoeling om de hele boel zodanig te barricaderen dat niemand, ook de brandweer niet, binnengeraakt. En het heeft ook geen zin de voordeur te barricaderen terwijl je de achterdeur voortdurend open laat staat. Wij willen de burger erop wijzen dat soms ook zijn gedrag moet veranderen. Een duur alarmsysteem brengt niet veel zoden aan de dijk als je de deur niet op slot doet of het raam open laat. Een alarm constateert trouwens ook enkel dat er al iemand binnen is. Wat niet wil zeggen dat wij tegen alarmsystemen zijn. Voor juwelierszaken zijn het kostelijke maar duurzame oplossingen. Waar wij op focussen zijn maatregelen die niet zo veel hoeven te kosten maar wel helpen. In een later stadium kan je dan nog meer in veiligheid investeren. Wij werken dus trapsgewijs.

**Huurdersblad:** Als ik morgen bel voor een bezoek van de technopreventief adviseur, hoe lang moet ik dan gemiddeld wachten op een bezoek?

**Philip Willekens:** Iedereen kan die gratis dienstverlening aan

VERBODEN  
IN TE BREKEN



huis vragen bij de lokale politie of de gemeentelijke preventiedienst. En hoe snel die kan komen, hangt van politiezone tot politiezone af en van het aantal aanvragen op dat moment. In heel België zijn er zo'n 700 actief. Maar in afwachting van zijn bezoek kan je wel al eens de virtuele woning op onze website ([www.besafe.be](http://www.besafe.be)) bezoeken. Door daar bijvoorbeeld met de muis op de voordeur te klikken, krijg je heel wat tips om je eigen voordeur veiliger te maken. Zo beschik je al over meer informatie en kan je de adviseur gerichtere vragen stellen. De veiligheid van de burger in zijn totaliteit is voor ons belangrijk. Vandaar dat wij momenteel ook bezig zijn met de brandveiligheid van de woning.

## Op vakantie!

**Philip Willekens:** De technopreventief adviseur peilt ook hoe onzorgvuldig je soms bent in het beveiligen van je woonst. Je staat ervan versteld hoeveel mensen hun sleutel nog onder de voordeurmat leggen of hun waardevolle spullen op de venstertablet vooraan laten rondslingeren. Dat is bijna hetzelfde als op het raam een affiche hangen met de boodschap van sla me maar in, er valt hier aan gerief te geraken. Een woning is geen toonzaal.

---

Ook mensen met  
mindere nobele bedoeling  
lezen alles op je facebook mee. Deel dus  
niet zomaar aan  
iedereen je reisplannen en  
vooral de periode mee.

---

**Huurdersblad:** Wat kan je allemaal doen als je op reis gaat?  
**Philip Willekens:** In veel politiezones is er vakantietoezicht. Patrouilles houden een extra oogje in het zeil als er veel mensen op reis zijn. Aan burens of familie vragen om regelmatig de brievenbus te ledigen en het gras te maaien, kan zeker geen kwaad. Zo ziet iedereen dat er regelmatig beweging in en rond je huis is. Een dief geraakt vandaag steeds gemakkelijker aan informatie. Mensen zijn soms echt nonchalant in die zaken. Een voorbeeld. Op hun facebook of twitter kondigen ze aan dat ze van die tot die datum op reis zijn. Maar ze zien over het hoofd dat potentiële inbrekers dat ook allemaal kunnen lezen. Anderen zetten op hun gps-toestel de functie *Breng me thuis*. Een dief weet wel dat een auto op de parking van Zaventem betekent dat de bewoners op reis zijn. Dan is die functie ook handig voor hem. Ook de rouwberichten in de krant worden gretig meegelezen. Op de dag van de begrafenis is de kans groot dat er niemand thuis zal zijn. Hetzelfde geldt voor de ooievaar op de voorgevel. De kersverse vader wil zo veel mogelijk bij zijn partner en pasgeboren spruit in de materniteit zijn.

**Huurdersblad:** Wat als er toch is ingebroken bij je thuis?

**Philip Willekens:** Mensen liggen niet wakker van inbraak tot



*Philip Willekens en team*

ze er zelf het slachtoffer van worden. Dan zien wij twee mogelijke reacties. De ene ligt er dan nog steeds niet wakker van. Maar iemand anders geraakt in paniek en begint te overdrijven en laat zelfs overdag het rolluik beneden. Ook daarin kan de technopreventief adviseur een begeleidende rol spelen. Want veel mensen vrezen dat na een eerste inbraak de dader snel een tweede keer zal langskomen. Belangrijk hierbij is steeds aangifte te doen van de inbraak, ook al vrees je dat de dief nooit bij de kraag zal worden gevat. Geef de diefstal bij voorkeur ten huize van je buur aan opdat alles onaangeroerd blijft tot de politie is geweest.

## Slaapdronken oog in oog met de inbreker

Als je 's nachts plots wakker schiet door enkele verdachte geluiden beneden, volstaat het meestal het licht aan te steken of wat lawaai te maken om de inbreker op de vlucht te doen slaan. Liever dan herkend te worden zal hij met lege handen wegvlugten. Als je dan toch oog in oog met hem staat, blijf dan kalm en geef of doe wat je gevraagd wordt. Begin zeker niet te vechten. Wel belangrijk is de dader zo goed mogelijk te observeren om hem bij de politie zo goed mogelijk te kunnen beschrijven. Probeer ook te zien in welke richting hij wegvlugt en verwittig dan de politie. Maak een lijst op van wat gestolen is en licht je verzekeraar en financiële instelling in.

## Rechtzetting Huurdersblad 198

Op pagina 11 van het vorige Huurdersblad kon je in een klein artikeltje lezen hoe de huurder het onderhoud van de centrale verwarming als aftrekpost in zijn belastingsbrief kan inbrengen. Maar de codes die daar vermeld staan, zijn dit jaar niet meer van toepassing. Er wordt ook geen verschil gemaakt tussen man en vrouw, wel tussen het feit of de huurwoning jonger (code 1337-21) of ouder (code 1341-17) dan vijf jaar is. Onze excuses hiervoor!



# Discriminatie op de private huurmarkt

*Op het interimkantoor.* Nee hoor, het spijt ons voor jou maar jammer genoeg is de vacature al ingenomen. Meer geluk de volgende keer. De volgende keer. Dat is nou echt pech hebben, de job is ingenomen door de persoon die hier net voor jou was.

*Op het vastgoedkantoor.* Nee hoor, het spijt ons voor jou maar jammer genoeg is het appartement al verhuurd. Meer geluk de volgende keer. De volgende keer. Dat is nou weer pech, de studio is gegaan naar de kandidaat-huurder die hier net voor jou was. En ja, wij moeten de affiche nog uit onze etalage halen, dat gebeurt deze week nog.

*Tijdens de wekelijkse vergadering op het vastgoedkantoor.* Die eigenaar wil liever niet dat zijn appartement aan vreemdelingen wordt verhuurd. Die mensen moeten we dus weigeren. Zeg maar dat het pand net verhuurd is en dat ze volgende week eens moeten terugbellen...

## Laat discriminatie geen kind aan huis zijn op de woninghuurmarkt

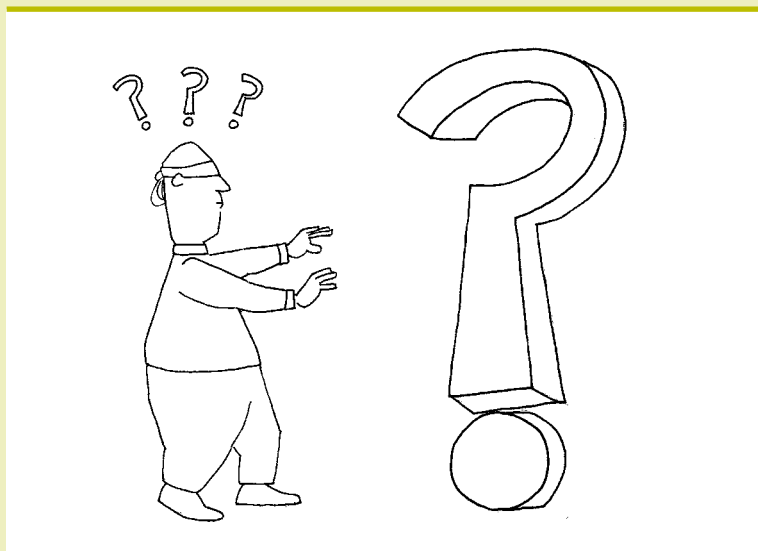
Het consumentenprogramma Volt op Eén (vrt) heeft eind maart van dit jaar aangetoond dat veel vastgoedkantoren, op vraag van hun opdrachtgever, woningen weigeren te verhuren aan mensen van vreemde origine. Met een verborgen camera stapte men enkele kantoren binnen met de duidelijke vraag of ze bereid waren om op eenvoudige vraag van de eigenaar 'een bepaald soort huurders' te weigeren en welke smoesjes ze hiervoor achter de hand hadden. Bijna elk kantoor antwoordde duidelijk dat dit schering en inslag was en dat er inderdaad trucjes werden gebruikt om vreemdelingen te weren. Slechts één kantoor gaf toe dat dit in strijd was met de eigen deontologische code van de vastgoedsector maar toch meedeed want anders ging men naar de concurrentie. Nochtans verbiedt de antidiscriminatiewet dat een kandidaat-huurder wordt geweigerd op basis van zijn afkomst, huidskleur of nationaliteit. In het Huurdersblad van maart 2009 vertelde Jozef De Witte van

het Centrum voor gelijkheid van kansen en voor racismebestrijding dat in 2007 er 139 formele klachten waren binnengestroomd van mensen die gediscrimineerd werden in hun zoektocht naar een huurwoning. In 2009 waren dat 180 meldingen waarvan ruim 40 % betrekking op afkomst en huidskleur. Dat blijkt slechts het topje van de ijsberg. Want het is schokkend dat negen op tien vastgoedkantoren in de reportage er geen graten in zien om op vraag van de klant (verhuurder) kandidaat-huurders systematisch te discrimineren.

Vastgoedmakelaars verschuilen zich hier al te gemakkelijk achter 'de wensen van de klant'. Hun uitleg is dat de verhuurder dan wel in zee zal gaan met een ander kantoor als wij niet op zijn vraag ingaan een huurder van vreemde herkomst te weren. Dat een eigenaar naar de concurrentie zal stappen, is altijd al een gemakkelijke uitvlucht geweest. Dat zien wij nog steeds met de bemiddelingskosten. De makelaar maakt die kosten in opdracht van de verhuurder maar schuift die steevast in de schoenen van de huurder. Dat is nu al een jaar verboden maar het belet vele makelaars niet die kosten toch, onder de mom van peperdure plaatsbeschrijvingen, nog steeds aan de huurder door te rekenen. *Als wij dat niet doen, dan zal de verhuurder zijn pand wel door een ander vastgoedkantoor te huur stellen...* Een ander bericht in de kranten toonde onlangs aan dat drie kwart van de makelaars zich schuldig maakt aan onwettelijke praktijken en sjoemelt met zijn contracten. Het Beroepsinstituut voor Beroepsmakelaars (biv) kon er niet snel genoeg bij zijn om een intern onderzoek af te kondigen om de rotte appels eruit te halen. Maar dat hebben ze in het verleden al eens te vaak beloofd om nog geloofwaardig over te komen. Uit de praktijk is al genoeg gebleken dat zelfcontrole niet volstaat om wanpraktijken tegen te gaan.

## Intrekken beroepserkenning

Het vastgoedkantoor moet nu al de naam van elke kandidaat-huurder noteren. Als je die lijst vergelijkt met de lijst van personen aan wie daadwerkelijk verhuurd werd, zou discriminatie zichtbaar moeten worden. De huurdersbonden willen zelfs nog een stap verder gaan. De enige manier om discriminatie aan te tonen en tegen te gaan, zijn praktijktests en het verzamelen van statistische gegevens die in de rechtbank kunnen worden gebruikt. Een makelaar moet al een deftige en geloofwaardige uitleg op tafel kunnen leggen waarom hij stelselmatig bepaalde kandidaat-huurders geweigerd heeft. Dat is dan de verdeling of de verschuiving van de bewijslast van de antidiscriminatiewet. Bij een vermoeden van discriminatie moet de verhuurder aantonen dat hij een kandidaat-huurder om een andere reden heeft geweigerd. Een vastgoedkantoor dat dan veroordeeld is voor discriminatie, moet zijn beroepserkenning verliezen. De hele sector heeft er immers baat bij dat de rotte appels die de concurrentie vervalsen, uit de mand worden gehaald. Een makelaar die zijn beroepserkenning verliest, mag zijn beroep eenvoudigweg niet langer uitoefenen en wordt dus op droog zaad gezet. Het biv moet er nu zelf op toezien dat de regels worden





nageleefd, maar de Volt-reportage laat zien dat dit weinig zoden aan de dijk brengt. Daarom vragen wij dat de overheid deze taak overneemt en hier streng op toeziet. Dat geldt trouwens ook voor de interimsector, waar ook, uit angst dat een werkgever naar de concurrentie stapt, op zijn vraag wordt gediscrimineerd. Huisvesting en werk zijn niet alleen een fundamenteel recht voor iedereen maar dragen ook in belangrijke mate bij in het samenleven van mensen en groepen van verschillende achtergronden.

## Slachtoffercultuur?

Het Minderhedenforum is de koepel van 1.500 organisaties van personen in een minderheidspositie. Met twee duidelijke doelstellingen, vertelt directeur Naima Charkaoui. Ten eerste geven wij de minderheden een stem in het beleid. Vanuit onze achterban nemen wij standpunten in die wij bij de overheid verdedigen. En ten tweede nemen wij zelf initiatieven om de maatschappelijke positie van etnisch-culturele minderheden te versterken.



*Naima Charkaoui*

**Huurdersblad: Hoe zien jullie discriminatie op de huurmarkt?**

**Naima Charkaoui:** Weet je, etnisch-culturele minderheden krijgen nog vaak het verwijt zich te wentelen in een zogenaamde slachtoffercultuur, waarmee men bedoelt dat het allemaal zo erg toch niet is. Slachtoffers van discriminatie krijgen vaak te horen dat ze het op voorhand weten dat ze zullen worden gediscrimineerd maar dat ze moeten volhouden. Lukt het de tiende keer niet, dan zal je bij je elfde poging wel een appartement kunnen huren. Hetzelfde geldt bij de zoektocht naar werk. De boodschap die allochtonen krijgen is: 'Verman je! Je krijgt wel degelijk kansen als je lang genoeg zoekt en je de juiste werkhouding hebt en Nederlands kan.' Het tegendeel is echter waar. Je kan niet doen alsof het je niets doet als je tien keer na elkaar bent afgewezen en je je telkens opnieuw moet oppeppen. Het verlies van de beroeps erkenning van discriminerende makelaars zou inderdaad een stap in de goede richting zijn. Een boete van een paar duizend euro's schrikt een makelaar niet af.

**Huurdersblad: Wordt er veel gediscrimineerd op de huurmarkt?**

**Naima Charkaoui:** Eigenlijk wel. Het is frustrerend dat discriminatie niet altijd gemakkelijk te bewijzen valt. Toch is het belangrijk dit steeds te melden, al is het alleen maar om statistisch te kunnen aantonen dat het gebeurt. De vastgoedkantoren moeten inderdaad lijsten opmaken van de kandidaat-huurders die interesse hebben getoond in een pand. Als blijkt dat daar bijvoorbeeld 20% allochtonen op staan terwijl uiteindelijk geen enkel pand aan hen werd verhuurd, dan is dat toch al een begin van bewijs dat er iets fout loopt. De antidiscriminatie wet is een goed instrument maar niet altijd afdwingbaar in de rechtbank. Als je te horen krijgt dat de woning al aan iemand anders verhuurd is, moet je in eerste instantie al kunnen aantonen dat er een andere huurder in zit. En niet iedereen heeft zin om naar de rechtbank te stappen. Zelfs als je rechtszaak wint, heb je nog geen woning.

## Wat te doen bij discriminatie?

Uitsluiten, uitschelden, beledigen, bedreigingen, geweld... het zijn allemaal vormen van discriminatie. Allerlei wetten bepalen of er

sprake is van discriminatie of niet. Niet elke vorm van onderscheid of selectie is automatisch discriminatie. Als iemand zich gediscrimineerd voelt, kan die terecht bij het Meldpunt Discriminatie. Wij werken heel laagdrempelig, leggen Nico Vandeputte en Els Dewancker van het Gentse Meldpunt Discriminatie uit. Ook rolstoelgebruikers moeten bij ons kunnen. Iedereen die zich gediscrimineerd voelt of getuige is van discriminatie, kan in een Meldpunt Discriminatie terecht in de 12 Vlaamse centrumsteden (Aalst, Antwerpen, Brugge, Genk, Gent, Hasselt, Kortrijk, Leuven, Mechelen, Roeselare, Sint-Niklaas en Turnhout). Voor een overzicht bij welk meldpunt je terecht kunt en hoe je dat contacteert, surf naar [www.gelijkekansen.be/meldpunten](http://www.gelijkekansen.be/meldpunten).

**Huurdersblad: Hoe kunnen jullie een slachtoffer van discriminatie concreet helpen?**

**Nico Vandeputte:** In eerste instantie filteren wij de klachten om na te gaan of er daadwerkelijk sprake is van discriminatie. Een onheuse behandeling betekent niet automatisch dat je gediscrimineerd werd. Wij verzamelen zo veel mogelijk bijkomende elementen en proberen de twee kanten van het verhaal te horen, zowel van het slachtoffer als van de betichte. Want het kan gebeuren dat iemand valselijk wordt beticht. Wij moeten daar heel gevoelig mee omgaan. Het ontbreken van bewijzen is het moeilijkst. Vaak is het woord tegen woord. Als er dan daadwerkelijk sprake is van discriminatie, zullen wij, mits akkoord van het slachtoffer, de zaak doorgeven aan het Centrum van gelijke kansen en racismebestrijding. Die zullen hem dan verder verdedigen. Stellen wij geen discriminatie vast, dan helpen wij die persoon toch verder in zijn zoektocht naar een dienst of organisatie waar hij wel terecht kan. Het aantal meldingen neemt in elk geval toe.

**Els Dewancker:** Ook in de zoektocht naar werk horen wij vaak hetzelfde verhaal. Net zoals op de private huurmarkt is hier de vraag groter dan het aanbod. Maar discriminatie op de arbeidsmarkt gaat nog een stuk verder. Ook pesten kan discriminatie zijn. De nieuwe trends zijn het aanzetten tot cyberhate met kettingmails vol met onwaarheden over hele allochtone gezinnen die hier al



Nico Vandeputte en Els Dewancker

jaren van de bijstand leven. Maar zelfs al mocht dat kloppen, plak er een Vlaamse naam en iedereen zal zo'n gezin ook wel van ergens kennen...

**Huurdersblad:** Onlangs gezien in een buurt waar veel mensen van allochtone afkomst wonen: *Te huur. Tweeslaapkamer appartement in een luxueus nagelnieuw appartementsgebouw voor 1.000 euro. Enkel voor studenten.* Is dat geen vorm van onrechtstreekse discriminatie?

**Nico Vandeputte:** Niet als er inderdaad enkel studenten in komen. Maar wel als het een verdoken manier is om allochtone gezinnen toch maar niet te laten bellen.

## Het Nieuwe Huurboek (versie 2005) + het Addendum (versie 2007)

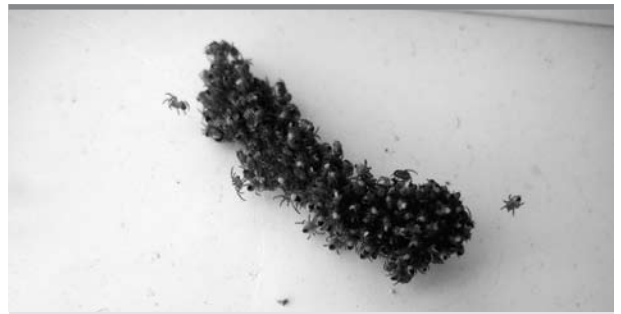
In 2002 verscheen de eerste editie van het Nieuwe Huurboek. Aangezien het huurrecht een recht is dat blijft veranderen, komt het erop aan alle regels en wetgevingen in één publicatie te blijven vangen. Daarom verscheen de tweede, herwerkte uitgave van het Nieuwe Huurboek, waarin alle veranderingen en 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. Haast je al maar naar de betere boekenwinkel. Je kan ze natuurlijk ook bij je huurdersbond bestellen. 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)



## Mieren in je tuin of op het terras of balkon

Het is zomer! Terwijl je op je vrije dag in het zonnetje in het Huurboek aan het bladeren bent, een glaasje witte wijn bij de hand, zie je plotseling een zwarte lijn in beweging komen. Bij nader zicht blijkt het een hele colonne mieren te zijn. Reden tot paniek of zijn mieren eerder onschuldige wezentjes die voor een natuurlijk evenwicht in de tuin zorgen? Mieren zijn insecten die in grote groepen samenleven en werken. Een geheel mierenvolkje kan maar liefst een miljoen leden tellen, elk met een strikte arbeidsverdeling. De koningin legt de eitjes. De kleine werksters (de onvruchtbare vrouwtjes) nemen al het werk op zich: van het bouwen van het nest, het verzorgen en voeden van de koningin en larven tot het zorgen voor een constante temperatuur in het nest. De oudere werksters gaan buiten op zoek naar het nodige, bij voorkeur zoet, voedsel. Mieren zie je overal. Rond de woning zijn ze niet meteen hinderlijk maar ze kunnen wel vervelend zijn. Zodra het warmer wordt en de eerste lentezon hun nest opwarmt, komen ze naar buiten, op zoek naar voedsel. In de tuin kunnen ze toch heel wat schade berokkenen. Ze verwijderen zand onder tegels zodat die los komen en ondergraven het gras waardoor dat vlugger uitdroogt en afsterft. Maar op andere vlakken zijn het best wel nuttige diertjes. Ze ruimen afval in de tuin op, verspreiden zaden en helpen mee andere insecten te bestrijden.

Mieren zijn sterk in communicatie. Als er eten wordt ontdekt, duurt het niet lang vooraleer de hele mierenkolonie op de hoogte is gebracht. Sluit afvallemmers steeds goed af en dicht waar mogelijk naden en kieren. Vuil vaatwerk 's nachts werkt ook als een magneet. Mieren zijn meestal vrij eenvoudig te verwijderen met enkele huis- en tuinmiddeltjes, dus zonder chemische oorlogsvoering. Mieren kunnen niet tegen de geur van fijn gesnipperde ui. Je kan ook peper of gebroken eierschalen uitstrooien, koffiedik uitgieten, knoflookteentjes open wrijven of kruidnagel in kieren en voegen steken. Ook aan de geur van bepaalde planten hebben mieren een hekel. Op plaatsen waar je zeker geen mieren wil, kan je lavendel of tomatenplantjes planten of de bladeren ervan op het nest uitstrooien. Ze houden ook niet van koper. Een koperen euromuntje op het mierenpad waar ze het huis binnenkomen, kan wonderdoen. Euromuntjes van één, twee en vijf cent worden gemaakt uit staal met een koperlaag. Die van 10, 20 en 50 cent worden geslagen uit een legering van 89 % koper.

# Roken in je huurappartement en in de lift: verboden?

En het is nog steeds zomer! Dat betekent 's avonds, je kinderen in bed gestopt, op terras of balkon genieten van een glaasje witte wijn. Een ideaal moment om je huurcontract nog eens uit de kast te halen om te zien wat je indertijd allemaal hebt ondertekend. Bij de speciale voorwaarden lees je dat het verboden is om in het appartement te roken. Niet dat je een notoir kettingroker bent, maar gisteravond was er dat feestje bij je thuis om je nieuwe salon in te wijden, en je gasten slurpten de rook gulzig binnen om de zweepslag van de nicotine tot diep in het bloed te voelen. Al een tijdje merk je trouwens dat er in de lift van het appartementsgebouw wordt gerookt. Dat is eigenlijk wel vervelend omdat zo je kinderen ook in aanraking komen met de sigarettenrook. Er hangt altijd een ranzige sigarettengeur. Kan dat wel?

## Roken in de lift en de gemeenschappelijke inkomhal

Het huurcontract kan de huurder niet verbieden te roken in de private ruimtes die hij huurt. Wel moet hij er op het einde van het contract op letten dat hij het verrookte, met nicotinedruppels bestippelde plafond extra afwast en desnoods herschildert. Maar hoe zit het dan in de lift, de trappenzaal en de inkomhal? Sinds eind 2009 is er een nieuwe wet op rookvrije gesloten plaatsen toegankelijk voor het publiek en ter bescherming van werknemers tegen tabaksrook. Die wet vervangt de vroegere wet die het verbod te roken op de werkvloer en in restaurants. Het is verboden te roken in plaatsen toegankelijk voor het publiek: stations, luchthavens, scholen, handelszaken, waar al dan niet tegen betaling voedingsmiddelen en drank worden geserveerd, waar zieken of bejaarden worden opgevangen en verzorgd, waar sport wordt beoefend en waar tentoonstellingen worden georganiseerd. Er moeten rookverbodtekens zijn zodat het voor iedereen duidelijk is dat je er niet mag roken en dat je ook niet passief zult meeroken. Ook in de voertuigen van het openbaar vervoer geldt er een algemeen rookverbod. Voor cafés waar men niet kan eten, zijn wel nog voor enkele jaren uitzonderingen voorzien.

## De lift: een publieke ruimte?

Je mag ook niet roken in gesloten plaatsen die voor het publiek toegankelijk zijn. Een plaats toegankelijk voor het publiek is een plaats waarvan de toegang niet beperkt is tot de gezinssfeer, geeft de wet als definitie. Vraag is of de inkomhal, de trappenzaal en de lift hieronder vallen. Zijn



dat voor het publiek toegankelijke plaatsen waarvan de toegang niet beperkt is tot de gezinssfeer? De wet zelf zegt hier niets over. Wat is dat dan, een publieke ruimte? Is het publieke datgene dat voor iedereen toegankelijk is en het private datgene dat daar dan buiten valt? Of is het private datgene dat niet zomaar aan iedereen mag worden getoond, terwijl het publieke juist wel door iedereen mag worden gezien? Maar zijn publiek en privaat noodzakelijkerwijs tegengesteld aan elkaar? In een lift kan niet zomaar iedereen komen, maar je kan er wel mensen tegenkomen met wie je anders niets te maken hebt behalve dat ze ook in het gebouw wonen of er op bezoek komen. De lift behoort tot de gemeenschappelijke delen van het gebouw, in tegenstelling tot je appartement dat privaat is. Maar is gemeenschappelijk hier hetzelfde als publiek?

Is de lijn tussen de private en gemeenschappelijke delen in een appartementsgebouw ook van toepassing in het onderscheid tussen een private en de openbare ruimte?

De inspecteurs van de federale overheidsdienst volksgezondheid waken over de naleving van de wet op tabaksproducten en over het rookverbod in openbare gebouwen. Zij gaan na of het rookverbod in openbare gebouwen wordt nageleefd, of er geen tabaksproducten aan minderjarigen onder de 16 jaar worden verkocht en of het reclameverbod voor tabaksproducten wordt nageleefd. Hun woordvoerder vertelde ons dat de nieuwe antirookwet niet geldt voor de lift in een appartementsgebouw. Reden? In tegenstelling tot een restaurant tijdens de openingsuren als het clientèle de cuisson van het vlees aan het keuren is, kunnen de inspecteurs een lift niet zomaar in. Met deze uitleg gaan wij niet akkoord. Want het is niet omdat men de naleving van een wet niet kan controleren, dat je die ook niet kunt afdwingen. Maar elders wordt dit verhaal bevestigd. Een lift is geen openbare ruimte in de zin van de nieuwe antirookwet. Men geeft toe dat het inderdaad om een grijze zone gaat. De ruimte die enkel toegankelijk is voor de huurders (bewoners) en hun bezoek, kan niet worden beschouwd als openbare ruimte.

Wel kan je dan een beroep doen op het gezond verstand van de persoon die in de lift rookt, dat kleine kinderen beter niet worden blootgesteld aan sigarettenrook. En in de meeste gebouwen verbiedt het reglement van inwendige orde het te roken in de lift en inkomhal. Is dat niet het geval, spreek hier dan zeker je verhuurder of de syndicus over aan. Vraag hem dit op de eerstvolgende vergadering van mede-eigenaars te agenderen.

## Adreswijziging

Verhuizen doe je niet te vaak in je leven. Als het dan wel doet, wees dan goed voorbereid. Als je verhuist, geef je nieuwe adres dan door aan je plaatselijke huurdersbond waar je gegevens worden bewaard. En niet aan het Huurdersblad! Een dankbetuiging. De huurdersbonden.





# Tot de dood ons scheidt. Wat met het huurcontract als je partner overlijdt?

Als je trouwt is dat voor het leven. Dat is althans de bedoeling. Met het huwelijk verbinden de echtgenoten er zich toe om zich om elkaar te bekommeren. En dat niet alleen tijdens het huwelijk maar ook wanneer één van hen overlijdt. Het is trouwens net op dat moment voor de langstlevende echtgenoot belangrijk dat die verder in de vertrouwde woonomgeving kan blijven zonder hierbij te moeten afhankelijk van de familie van de overledene. Maar niet iedereen gelooft nog in huwelijksbeloften. Steeds meer mensen gaan gewoon samenwonen en laten het huwelijksbootje aan zich voorbij gaan. Al een tijdje kan dat samenwonen trouwens ook officieel: het wettelijk samenwonen. Je gaat naar de dienst bevolking van de gemeente en je geeft aan dat je wettelijk wilt samenwonen. Voor velen is dat even duurzaam als het huwelijk. Maar wat als een van de samenwoners sterft? Is de andere dan even goed beschermd als dat voor gehuwden het geval is? En hoe zit het dan met het huurcontract? Kan de verhuurder je dan de toegang tot de huurwoning ontzeggen? Of kunnen de erfgenamen van je overleden partner hun deel van het contract en van de woning opeisen?

## De bescherming van de woonomgeving

Als je wettelijk samenwoont geniet je van dezelfde bescherming als gehuwden. Dat is ook zo als maar een van jullie het huurcontract heeft ondertekend omdat de ander bijvoorbeeld later is komen inwonen. Het contract wordt dan geacht met beiden te zijn aangegaan. De ene partner kan het niet opzeggen zonder toestemming of medeweten van de andere. Je moet het samen opzeggen. Ook de verhuurder moet zijn opzeggingsbrief aan beiden adresseren. De bescherming van de gezinswoning heet dit. De huurwet zegt ook dat het huurcontract niet stopt bij het overlijden van huurder of verhuurder. Het wordt dan overgenomen door de erfgenamen. Maar wie zijn die erfgenamen nu precies die het contract overnemen als de huurder die het alleen had ondertekend, overlijdt? Hoe zit het dan met de langstlevende huurder?



*De huurder en zijn rechten*

Tot voor kort stopte het wettelijk samenwonen bij het overlijden van een van de samenwoners. Wat dus als de wettelijke samenwoner die alleen het huurcontract had ondertekend, eerst overleed en daardoor de wettelijke samenwoonst een einde nam? De overblijvende huurder was geen bloedverwante erfgenaam. Hij liep het risico zijn biezen te moeten pakken en de huurwoning te moeten verlaten als de wettelijke, traditionele erfgenamen hierop stonden. Terwijl dit net het moment bij uitstek is dat de langstlevende wettelijke samenwoner de bescherming van de gezinswoning moet kunnen inroepen. Gelukkig is de wet op dat gebied aangepast. Wij zochten het uit bij Renate Barbaix van de universiteit van Antwerpen.

## Centraal uitgangspunt van de nieuwe wet op de wettelijke samenwoonst is de bescherming van de vertrouwde woonomgeving

**Huurdersblad:** Wat is bij wettelijke samenwoonst het lot van de overblijvende huurder als die het contract niet heeft ondertekend en diegene die dat wel heeft gedaan, overlijdt?

**Renate Barbaix:** Tot voor kort nam de wettelijke samenwoonst inderdaad een einde bij het overlijden van een van de partners. Als de overleden huurder als enige het contract had ondertekend, was de huurder die bleef niet beschermd want geen erfgenaam. Het huurcontract ging dan naar de bloedverwante erfgenamen. Die hadden het dan voor het zeggen. En dat zorgde soms voor grote problemen als die de relatie met de langstlevende wettelijke samenwoner altijd hadden afgekeurd. In 2007 is de wet op dat gebied veranderd en wordt de langstlevende wel beschermd. Die heeft voortaan alleen het erfrecht op het huurcontract van de gezinswoning, ook al heeft hij het niet ondertekend. Hij of zij alleen dus, en niet de traditionele erfgenamen van de overledene. De langstlevende erft dan bij wijze van spreken het huurcontract. Noch de traditionele erfgenamen van zijn overleden partner noch de verhuurder kunnen het contract claimen. De langstlevende huurder mag de woning dus verder blijven bewonen. En dat is toch een merkbare verbetering. Want voorheen leidde dat soms tot ware drama's.

**Huurdersblad:** En wat met het aanwezige huisraad in de woning? Want samen heb je wellicht meubels en andere prullaria gekocht waar je aan gehecht bent geraakt.

**Renate Barbaix:** Daar krijgt hij dan tot aan zijn dood het vruchtgebruik van. Hij mag dat niet verkopen, moet het onderhouden als een goed huisvader maar mag het wel blijven gebruiken. Na zijn dood gaat dat dan terug naar de traditionele erfgenamen van de eerstoverleden partner. Het gaat hier om twee verschillende



stappen. Het contract loopt verder tot wanneer de langstlevende huurder of de verhuurder het wettelijk opzegt. Het vruchtgebruik op het aanwezige huisraad daarentegen blijft lopen tot het overlijden van de langstlevende huurder. En dat is logisch. Ook als je dan verhuist kan die unieke designlamp die je na lang zoeken samen hebt gekocht, een grote sentimentele waarde blijven behouden. De erfgenamen zullen de verdere levensloop van de langstlevende partner dus op een of andere manier moeten zien te volgen om te zien wanneer die verhuist of sterft. Maar in de praktijk zien wij dat veel van de traditionele erfgenamen beslissen om de boel zo te laten. De rest van de bezittingen, ook de schulden trouwens, van de overledene gaat wel naar de bloedverwante erfgenamen. Tenzij de overledene dat anders in zijn testament zou hebben gezet. De traditionele erfgenamen kunnen zich wel tegen een overmatig testament in het voordeel van de samenwonende partner verzetten als ze hiertoe gegronde redenen menen te hebben.

#### Huurdersblad: En wat met de waarborg?

Renate Barbaix: Daarover bestaat discussie. Sommigen beweren dat de waarborg overgaat naar de bloedverwante erfgenamen en dat die de vrijmaking van de waarborg kunnen eisen. Maar het huurcontract loopt dan wel nog verder. Mijn mening is dan ook dat de waarborg, die toch deel uitmaakt van de huur, meegaat naar de langstlevende huurder. Anders zou de verhuurder de waarborg moeten vrijmaken terwijl de huurwet uitdrukkelijk zegt dat er niets over de waarborg kan worden overeengekomen zolang het contract verder loopt. De bloedverwante erfgenamen zullen dus tot dan moeten wachten.

Huurdersblad: Wat me opvalt in die nieuwe wet is dat kinderen worden uitgesloten van dit erfrecht bij wettelijk samenwonenden? Want het is nu toch mogelijk dat ook een meerderjarig kind wettelijk samenwoont met zijn bejaarde moeder.

Renate Barbaix: Dat kind heeft al traditionele erfrechten op de huurwoning. Maar als er nog andere kinderen zijn, mag hen hun deel van het erfrecht niet worden ontnomen. Bij het overlijden van de moeder zit het huurcontract in haar nalatenschap. Als zij nog andere kinderen heeft, zullen die dan afstand moeten doen van hun erfdeel op het huurcontract opdat het samenwonend kind daar kan blijven huren. Als ze daarentegen naar een rusthuis moet, dan is dat geen reden om het huurcontract op te zeggen en kan het kind daar verder alleen blijven huren.

## Wel of geen testament

Om wettelijke of feitelijke samenwoners, echtgenoten met of zonder kinderen of zonder huwelijkscontract met elkaar te vergelijken op het vlak van hun erfenisrechten, moet je nagaan of de overledene, de erfflater met andere woorden, wel of geen testament heeft opgemaakt. Wettelijke samenwoners erven normaal gezien niets van elkaar. Maar men kan de langstlevende testamentair wel een extraatje geven. Als de overledene geen kinderen heeft, kan hij de hele nalatenschap in zijn testament aan zijn partner schenken, ook als de eigen ouders nog leven. Zonder testament gaat de nalatenschap eerst naar de kinderen. Als die er niet zijn naar de broers, zussen en ouders. Als die er ook niet zijn naar de grootouders en ten slotte erven de ooms en tantes.

Maar soms krijgen andere personen dan familieleden het recht op alle voordelen van de woning. Dat heet dan vruchtgebruik. Tot voor 2007 was dat hoofdzakelijk alleen het geval was voor de langstlevende echtgenoot. Maar nu krijgt ook bij wettelijke samenwoners de langstlevende samenwoner het vruchtgebruik van de huurwoning en het huisraad. Hij erft evenwel niets in eigendom, omdat hij geen familie is. Bij gehuwden hangt het ook af welk huwelijkscontract werd opgemaakt. Hulp van een notaris is hier dan wel aangewezen.

Tot slot nog dit. Feitelijke samenwoners die samen het huurcontract hebben ondertekend maar voor de rest niets hebben geregeld, komen voor een probleem te staan. Als een van hen overlijdt, zal de langstlevende niet automatisch uit de huurwoning kunnen worden gezet maar hij wordt wel geconfronteerd met de traditionele erfgenamen die hun erfenis en dus de helft van de huurwoning kunnen opeisen. Overeenkomen met de schoonfamilie is hier de boodschap. Als er maar één het contract heeft ondertekend en die overlijdt, dan zal de langstlevende moeten verhuizen omdat hij geen huurrechten op de woning heeft.

## Verlofregeling huurdersbonden

Huurdersbond Oost-Vlaanderen v.z.w. geeft van 15 juli tot en met 15 augustus 's avonds geen advies in Gent, Eeklo, Aalst en Ronse. Wel kan je op afspraak blijven komen in Gent. Afdeling Waasland geeft in juli en augustus de dinsdagavond geen advies.



Huurdersbond West-Vlaanderen blijft in Brugge de hele vakantie open. Van 19 tot en met 30 juli kan je op afspraak in Oostende via 050/33.77.15. Het spreekuur in Kortrijk is gesloten op 21 juli en van 2 tot en met 27 augustus. Roeselare is toe op 21 en 28 juli en op 4 augustus. In Ieper is het toe op 29 juli en op 5 en 12 augustus. Diksmuide tot slot sluit de deuren op 26 juli en op 2 en 9 augustus.

Huurdersbond Antwerpen sluit in juli de deuren in Lier en van 2 tot 20 augustus in Mechelen. Willebroek en Duffel zijn heel augustus toe. Antwerpen zelf blijft gewoon open. Het kantoor van afdeling Turnhout blijft in juli en augustus open. Er is enkel advies op woensdagavond tijdens juli maar niet in augustus. In Malle blijft het advies op woensdagvoormiddag doorlopen in juli en augustus. In Mol wordt er geen advies gegeven op maandagnamiddag tijdens de laatste twee weken van juli. Er is daar wel advies tijdens de eerste helft van juli en de hele maand augustus.

Huurdersbond Vlaams-Brabant is gesloten van 9 tot en met 13 augustus. Voor de rest is er een beperkte adviesregeling. Eens bellen wanneer ze open zijn, kan nooit kwaad. Huurderssyndicaat Limburg blijft open in Hasselt en Genk. Alle andere zitdagen zijn gesloten van 1 juli tot en met 31 augustus.

# De verschillende soorten huurders in de sociale huur: wat als een van hen overlijdt?

Lucía, een alleenstaande maar nog dartele moeder, huurt sinds juli 2009 een sociale woning met haar twee dochters Lina en Marie van 19 en 17 jaar oud. Na verloop van tijd leert ze Roland kennen. Ze laten er geen gras over groeien en trouwen de daaropvolgende lente. De kersverse echtgenoot wil zijn moeder meebrengen omdat die zich anders te eenzaam gaat voelen nu zoonlief de deur uit is. Wat gebeurt er met het huurcontract als Lucía nu sterft? Moeten haar dochters, haar nieuwe man en diens moeder de sociale woning dan verlaten? Sinds het nieuwe sociale huurbesluit (de huurwet voor de sociale huurder) van enkele jaren geleden bestaan er verschillende categorieën huurders, afhankelijk van de plaats in het gezin. Kan de ene huurder het contract opzeggen terwijl de anderen er mogen blijven? Of moeten alle huurders weg? Alles hangt af tot welke categorie je hoort. Onderstaande uitleg geldt voor situaties na april 2009. Is je huurcontract van voor deze datum, dan kan dat iets schelen.

## Wie ben jij: sociale huurder categorie a, b, c of d?

Ten eerste zijn er de huurders categorie a. Dat zijn de huurders die het contract bij het begin hebben ondertekend, de oorspronkelijke huurders dus. Ook de kinderen die op dat moment meerderjarig zijn en het contract ondertekenen, behoren tot categorie a.

Daarnaast heb je huurder categorie b. Dat is de persoon die na de aanvang van het contract met de oorspronkelijke huurder (van categorie a) huwt of wettelijk gaat samenwonen. De sociale huisvestingsmaatschappij moet hiervan binnen een maand met een aangetekende brief op de hoogte worden gebracht. Die mag huurder b niet weigeren, omdat ze het wettelijk niet kan tegenhouden dat een huurder huwt of wettelijk gaat samenwonen.

Wanneer na de aanvang van het contract iemand feitelijk komt samen-



*Sociale huurders op de sociale huurdag in Gent*

wonen, dan wordt die partner na een jaar huurder categorie c. Ook hiervan moet de maatschappij in kennis worden gesteld en je partner moet het contract in een bijvoegsel ook ondertekenen. De eerste twaalf maanden blijft die huurder categorie d. Dat is niet onbelangrijk. Hij kan in het eerste jaar geen recht op de woning laten gelden mocht huurder a het contract opzeggen of overlijden. Maar na dat jaar promoveert hij naar categorie c. Vanaf dan heeft hij wel rechten op de woning bij overlijden van of opzegging door huurder a.

Huurders categorie d tot slot zijn ook alle andere personen die in de loop van het contract komen inwonen en het mee ondertekenen op voorwaarde de maatschappij hiermee instemt. Die toestemming is uiteraard niet nodig wanneer inwonende kinderen meerderjarig worden. Die moeten op het moment dat ze meerderjarig worden wel het contract mee ondertekenen. De maatschappij kan de huurder categorie c of d weigeren als die een verleden heeft van achterstallige huurgelden door wanbetaling of verstoring van de leefbaarheid, als hij niet aan de toelatingsvoorwaarden beantwoordt of wanneer de woning niet is aangepast aan de nieuwe gezinssituatie wegens te klein of te weinig slaapkamers volgens de bezettingsnorm die in de Vlaamse Wooncode is voorzien.

## Wie moet wat opzeggen?

Een huurder van categorie a, b of c kan op zijn eentje het huurcontract opzeggen waarbij de andere overblijvende huurders a, b of c de woning kunnen blijven huren. Die resterende huurders kunnen dus bij opzegging door één huurder of door diens overlijden de woning blijven huren. Maar blijft er niemand meer over van die drie categorieën, dan moeten alle huurders van categorie d de woning wel verlaten. In de sociale huur is het dus mogelijk dat één enkele huurder het contract opzegt terwijl de andere huurders er blijven huren. In de private huurwetgeving is dat anders. De kinderen die in de loop van het contract meerderjarig worden, blijven huurder categorie d, in tegenstelling tot hun oudere broer of zus die bij de aanvang van het contract wel meerderjarig en meteen huurder categorie a was. Kinderen van categorie d kunnen na overlijden van of opzegging door de andere huurders de woning niet blijven huren. Kinderen categorie a hebben dat recht wel. Is dat geen discriminatie? Als de maatschappij het contract opzegt, bijvoorbeeld omdat een van de gezinsleden een woning heeft geërfd, dan geldt deze opzegging voor alle huurders uit het gezin.

## Terug naar ons gezinnetje

Het huurcontract moest hier ondertekend worden door de dartele Lucia en dochter Lina omdat die toen meerderjarig was. Zij zijn allebei huurders categorie a. Marie was toen minderjarig en dus huurster categorie d. Ondertussen is ze meerderjarig, moet ze het contract mee ondertekenen maar blijft ze tot zolang het contract loopt huurster categorie d, een minderwaardige categorie vergeleken met haar twee jaar oudere zus. Bij het huwelijk wordt Roland huurder categorie b en zijn nu inwonende moeder huurder categorie d. De maatschappij moet wel akkoord gaan met de schoonmoeder, want de woning zou misschien te klein zijn met haar erbij. Als Lucia sterft, mag de rest van het gezin de woning blijven huren.

Wil jij weten tot welke categorie huurder je behoort, contacteer dan je huurdersbond. Maar probeer er eerst eens naar te raden.

## 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  | 153.49   | 153.78 | 154.10 | 154.62 |        |        |          |           |         |          |          |

## 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 |        |        |          |           |         |          |          |

## 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  | 111.90   | 112.11 | 112.34 | 112.72 |        |        |          |           |         |          |          |

# HUURDERSorganisaties

Huurdersbond Oost-Vlaanderen v.z.w.

De huurdersbonden geven geen telefonisch advies,  
noch advies inzake handelshuur.

|            |                                                                                                                                                                                                          |
|------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 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<br>iedere dinsdag, donderdag en vrijdag na afspraak & iedere donderdag en vrijdag tussen 18 en 20 u<br>iedere donderdag en vrijdag tussen 18 en 20 u (vanaf 1 februari Sint-Amandsberg). |
| 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<br>(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. 880-254741-44.<br>Telefoneren kan tussen 10 en 12 en tussen 13 en 16u.                   |

## 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<br>elke dag tijdens de kantooruren na afspraak en elke dinsdagavond tussen 18 en 19.30 u.<br>Dendermonde<br>elke maandag van 9 u tot 11 u en elke tweede en vierde dinsdag van 17 tot 18.30 u (Sociaal Huis, Gentsessesteeuweg 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<br>tijdens de kantooruren na afspraak ('s voormiddags bellen!), elke dinsdagavond tussen 19.30 en 21 u en elke donderdag van 13 tot 15 u<br>elke eerste, derde en vijfde woensdag tussen 17 en 19 u en de tussentijdse weken op vrijdag van 13.30 tot 15.30 u (Kluizestraat 37)<br>Lier<br>elke eerste, derde en vijfde maandag tussen 13 en 15 u, elke tweede en vierde maandag tussen 18 en 19.30 u (Wollemarkt 34)<br>Mechelen<br>elke woensdag tussen 10.30 en 12 u (Tisseltsesteeuweg 27 – lokale OCMW)<br>Willebroek<br>elke tweede maandag van 13.30 tot 16 u (Kwakkelenberg 1 – afspraak op 015/30.99.99). Enkel voor inwoners van Duffel<br>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<br>elke voormiddag van 9 tot 12 u zonder afspraak en elke namiddag op afspraak (woensdag hele dag toe),<br>wel elke woensdag van 19 tot 20 u zonder afspraak<br>Mol<br>elke maandag van 13.30 tot 15.30 u (Gemeentelijk Centrum 't Getouw, Molenhoek)<br>Malle<br>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<br>zonder afspraak de maandag tussen 17 en 19.30 u, dinsdag en vrijdag van 10 tot 12.30 u<br>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<br>Kortrijk<br>zonder afspraak maandag van 15 tot 17 u, woensdag tussen 15 en 19 u (Buurthuis, Spoorweglaan 7)<br>Roeselare<br>zonder afspraak: maandag van 15 tot 17 u (nieuw vanaf 1 september!) en woensdags van 10 tot 12 u (Zuidstraat 15)<br>Ieper<br>elke donderdag van 14.30 tot 17.30 in dienstencentrum Hofland, Dikkebusseweg 15 (vrij spreekuur)<br>Diksmuide<br>elke maandag van 10 tot 12 u in administratief centrum, Heernisse 6 (vrij spreekuur) |
| Leden      | Je kan lid worden door storting van €12 (incl. het Huurdersblad) op rek. nr. 001-1392580-27.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |

## Steunpunt Oostende

|            |                                                                                                                     |
|------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Adres      | Hospitaalstraat 35 bus 3, 8400 Oostende – tel.: 059/40.25.12 – fax: 059/40.25.13                                    |
| 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 (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<br>vrije spreekuren op dinsdag tussen 14 en 17 u, op donderdag tussen 9 en 13 u<br>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<br>Vilvoorde<br>elke tweede en vierde woensdag van de maand tussen 13.30 en 16 u, (Leuvensestraat 117 - tel: 02/255.46.52), telkens na afspraak<br>elke eerste en derde woensdagnamiddag van 13 tot 16 u (Kursaalstraat 40 - tel: 02/257.98.11, na afspraak<br>Halle<br>elke woensdag van 9 tot 12 u en donderdag van 13.30 tot 17 u, na afspraak (Brusselsesteeuweg 7 - tel: 02/361.50.91)<br>Tienen<br>elke dinsdag van 9.30 tot 13 u na afspraak (Vierde Lansierslaan 24 – tel.: 016/82.34.33)<br>Zellik<br>elke vrijdag van 9 tot 12 u, na telefonische afspraak (OCMW Asse, Brusselsesteeuweg 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<br>elke maandag van 16 tot 19 u (Mijnschoolstraat 88)<br>Dilsem-Stokkem<br>elke maandag van 14 tot 16 u (Arnold Sauwenlaan 80)<br>Genk<br>elke donderdag van 9 tot 12 (Sociaal Huis - Dieplaan 2)<br>Halen<br>elke vierde woensdag van 14 tot 16 u (ocmw, Sportlaan 2b)<br>Hasselt<br>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.<br>Herk-de-Stad<br>elke tweede en vijfde woensdag van 14 tot 16 u (ocmw, Dr. Vanweddingenlaan 21)<br>Leopoldsburg<br>elke donderdag van 9 tot 11.30 u (Tramstraat 43 – Sociaal Huis)<br>Lummen<br>elke eerste en derde woensdag van 14 tot 16 u (Meerlestraat 24)<br>Neerpelt<br>elke donderdag van 13.30 tot 16 u (gemeentehuis, Kerkstraat 7)<br>Sint-Truiden<br>iedere dinsdag van 9 tot 12 u (Kazernelaan 13)<br>Tongeren<br>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, tel: 02/512.71.57 (ook voor Nederlandstalige Brusselse huurders) |
|-------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|