

P802005

Drukwerk tegen
verlaagde taks

Afgiftekantoor
Antwerpen X

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

HUURDE**RS**blad

Het Huurdersblad nummer 202 • Januari - Februari 2011 verschijnt tweemaandelijks • V.U. Filip Tollenaere • Grondwetlaan 56b • 9040 Sint-Amandsberg



INHOUD

PAGINA 6

Dag van de Limburgse huurder

PAGINA 10

Huurder door nieuwe wet beschermd tegen vastgoedsector?

PAGINA 12

Problemen met het betalen van de huur: incassobureaus en deurwaarders

Huurdersblad

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

Redactie:
Grondwetlaan 56 b,
9040 Sint-Amandsberg

www.huurdersbond.be
huurdersblad@huurdersbond.be

Namen deze keer de scherpe pen ter hand: Geert Inslegers, Filip Tollenaere, Ria Van Assche en Katty Van Belleghem. Het potlood werd gescherpt door Tom.

Meer dan 15.500 levendige discussies op het traditionele familienieuwjaarsfeestje door dit nieuwe Huurdersblad.

Voorpagina:

Dag van de sociale huurder in Gent



Woonhaven, ons kent ons en de havelozen

Als een sociale huisvestingsmaatschappij de regels overtreedt, kan ze worden teruggefloten door de toezichthouder. Ook als het om de grootste maatschappij van Vlaanderen gaat. Het Antwerpse Woonhaven is de grootste sociale huisvestingsmaatschappij van Vlaanderen en is ontstaan uit de fusie van De Goede Woning, Huisvesting Antwerpen, Onze Woning en Perisfeer. Ze verhuren daar ongeveer 18.000 woningen. Voorzitster is de Antwerpse schepen van huisvesting Leen Verbiest. Algemeen directeur is Bennie Forier, die vroeger kabinetslid was van wellicht een van de belangrijkste ex-ministers van wonen, Norbert De Batselier (toen sp) en van zijn opvolger Leo Peeters (eveneens sp). Vice-directeur is Johan Vanden Berghe, in een vroeger leven ook kabinetsmedewerker onder diezelfde Vlaamse ministers voor wonen. Hij was tevens adviseur voor wonen van Patrick Janssens toen die sp.a-voorzitter was. Nu is Patrick Janssens burgemeester van Antwerpen. In het kabinet van Freya Van den Bossche (sp.a), huidig Vlaams minister van wonen, zitten onder meer Helmer Rooze (gewezen kabinetsmedewerker van de Antwerpse schepen Leen Verbiest) en voormalig afdelingshoofd van de informatisering van Woonhaven, Tom Van den Eede. Toen hij behoorde tot de Vlaamse administratie (Departement RWO Wonen Vlaanderen), was hij mee verantwoordelijk voor het nieuwe systeem van financiering van de sociale huisvestingsmaatschappijen en het nieuwe systeem van sociale huurprijsberekening. Dat was toen Marino Keulen (Open vld) Vlaams minister van wonen was.

Qua netwerking binnen de Vlaamse socialistische familie maar eigenlijk ook ruim daarbuiten kan dit dus wel tellen. We zijn niet seksistisch en dus vergeten we ook Monica De Coninck niet, die in het bestuur van Woonhaven zetelt en vroeger kabinetslid was bij minister Peeters (stedenbeleid). Zij is voorzitter van het Antwerpse ocmw, het grootste van Vlaanderen, en van de afdeling Maatschappelijk Welzijn (de ocmw-werkingen) van de Vereniging van Vlaamse Steden en Gemeenten (vvs). Die vvs oefent een belangrijke invloed uit in het Vlaams parlement gezien de aanwezigheid van veel Vlaamse burgemeesters die er als verkozenen zetelen. Allemaal mensen die dus iets van de sociale huur af weten, om het zo te stellen.

Voor alle duidelijkheid, bestuurders van Woonhaven, qua deugdelijkheid van bestuur, klantvriendelijkheid, behoorlijk management of qua openheid ten aanzien van bewonersinspraak, kan 95 % van de andere sociale huisvestingsmaatschappijen in Vlaanderen hieraan een puntje zuigen. Veel Antwerpse sociale huurders zijn erg tevreden met hun sociale woning of appartement. Proficiat. Maar dat mag niet leiden tot arrogantie. Met name de arrogantie van de macht. Onlangs besliste deze sociale huisvestingsmaatschappij een toewijzing van een sociale huurwoning aan de meest gunstig geplaatste kandidaat te weigeren omdat hij over geen of onvoldoende inkomen beschikte. De redenering: zonder inkomen zou hij de huur niet kunnen betalen wat zou leiden tot de ontbinding van de huur. En dat, aldus Woonhaven, zou een ernstige fysieke of psychische bedreiging vormen voor de medebewoners. Een toezichthouder wordt door de Vlaamse overheid aangesteld en moet als onafhankelijk en onpartijdig instituut toezien of de sociale huisvestingsmaatschappijen de regels van het sociale huurbesluit (de huurwet voor sociale huur) naleven. Is dat niet het geval, dan kunnen ze tegen de maatschappij optreden. Zoals hier is gebeurd. Deze beslissing werd door de toezichthouder vernietigd en minister Van den Bossche heeft hem hierin gevolgd.

We kunnen ons niet inbeelden dat Woonhaven er zich niet bewust van was dat ze een onwettige beslissing nam, wel dat ze die beslissing heeft genomen om een politiek signaal uit te zenden. Welnu, dat kan niet, want hierdoor wordt wel degelijk een mens van vlees en bloed benadeeld. Eerder had Woonhaven ook al beslist om een kandidaat-huurder te weigeren wegens zijn achtergrond als dakloze. Ook toen werd de maatschappij teruggefloten. Het wordt tijd dat Woonhaven ook voor de havelozen klantvriendelijk wordt, en misplaatst machtsvertoon achterwege laat.

En voor de rest wensen we elke huurder een gezond en woonvriendelijk nieuw huurjaar toe!

Hou je brievenbus rond 15 maart 2011 proper,
dan valt het nieuwe Huurdersblad (nummer 203 al!) er in

Sociale huur:

Bemiddeling door OCMW is meer dan een cosmetische verplichting

Indien een sociale huisvestingsmaatschappij de huurder opzegt wegens blijvende of ernstige tekortkomingen, en die huurder is onvermogen, dan kan zijn huurcontract alleen beëindigd worden na voorafgaand overleg met het ocmw. Die verplichting vloeit voort uit de Vlaamse Wooncode. Het kaderbesluit van de sociale huur bepaalt verder wanneer het ocmw kan of moet tussenkomen en wat moet worden verstaan onder een onvermogen huurder. Zo moet de sociale huisvestingsmaatschappij kunnen aantonen dat zij een beroep heeft gedaan op de bemiddeling van het ocmw bij een opzegging aan een sociale huurder wiens inkomen in het referentiejaar (het jaar dat als basis diende voor de berekening van de huurprijs) minder dan 16.200 euro bedraagt. Dit bedrag van 16.200 euro wordt elk jaar geïndexeerd en afgerond. In 2010 bedroeg dit 17.004 euro en in 2011 is dit al 17.348 euro.

Indien de maatschappij het contract opzegt wegens ernstige of blijvende tekortkomingen, dan bedraagt de opzeggingstermijn drie maanden. Ernstige of blijvende tekortkomingen zijn inbreuken op de sociale huurverplichtingen van de huurder, zoals aanhoudende en oplopende wanbetalingen, het niet bewonen van de sociale woning als hoofdverblijfplaats en/of er niet gedomicilieerd zijn, niet opgeven dat er iemand is komen bijwonen, willens nillens het inkomen voor de berekening van de huurprijs niet meedelen, voor ernstige overlast zorgen waardoor de leefbaarheid bedreigd wordt, enzovoort. Uiteraard zal de rechter steeds geval per geval moeten nagaan of die contractuele wanprestatie zwaar genoeg is opdat dit de ergst mogelijke sanctie, wat het einde van het huurcontract toch is, verantwoordt.

De vrederechter van het tweede kanton van Kortrijk moest oordelen over de eis van de sociale huisvestingsmaatschappij om het huurcontract te ontbinden. Wat was er hier aan de hand? De

sociale huurster huurt al dertien jaar haar woning. Sinds de dood van haar echtgenoot krijgt ze problemen met haar kinderen, die ze blijkbaar niet meer de baas kan. Zo heeft de oudste zoon in een ogenblik van zinsverbijstering de helft van de inboedel kapotgeslagen. Om dit op te lossen zijn vrienden en kennissen van de zoon komen helpen om de nodige reparaties uit te voeren. Maar in de plaats van dat dit een oplossing was, hebben ze de zaken nog verergerd en hebben ze zich het huis min of meer toegeëigend. Zo hebben de 'herstellingen' aan de elektriciteitsleiding ervoor gezorgd dat op een gegeven moment een volledig circuit uitviel en nog slechts twee stopcontacten werkten. Bovendien kwam de vrouw ook in de financiële problemen waardoor de aanmaningen begonnen binnen te stromen.

Hierop heeft ze zich in februari 2007 gewend tot het Centrum voor Algemeen Welzijnswerk (caw) voor psychosociale begeleiding en ook voor hulp bij de aflossing van haar schulden. Uit een vergelijking van foto's van mei 2007 met die van de situatie in 2005 en 2006, blijkt dat er onmiskenbaar een verbetering is. Het caw heeft bovendien de klusjesdienst ingeschakeld voor de nodige herstellingen en een concreet afbetalingsplan opgemaakt voor de schulden en de kosten van de schade. De zaak wordt diverse malen uitgesteld teneinde partijen de kans te geven om tot een vergelijk te komen, maar voorafgaand aan de eindzitting handhaaft de sociale huisvestingsmaatschappij, na een bezoek aan de woning, haar vordering tot ontbinding. Zij stelt vast dat de keuken wel degelijk verbeterd is maar dat niet alle deuren en vensters hersteld zijn en dat de kelder nog niet is opgeruimd, de garage een stort is en ook de slaapkamers een ramp blijven.

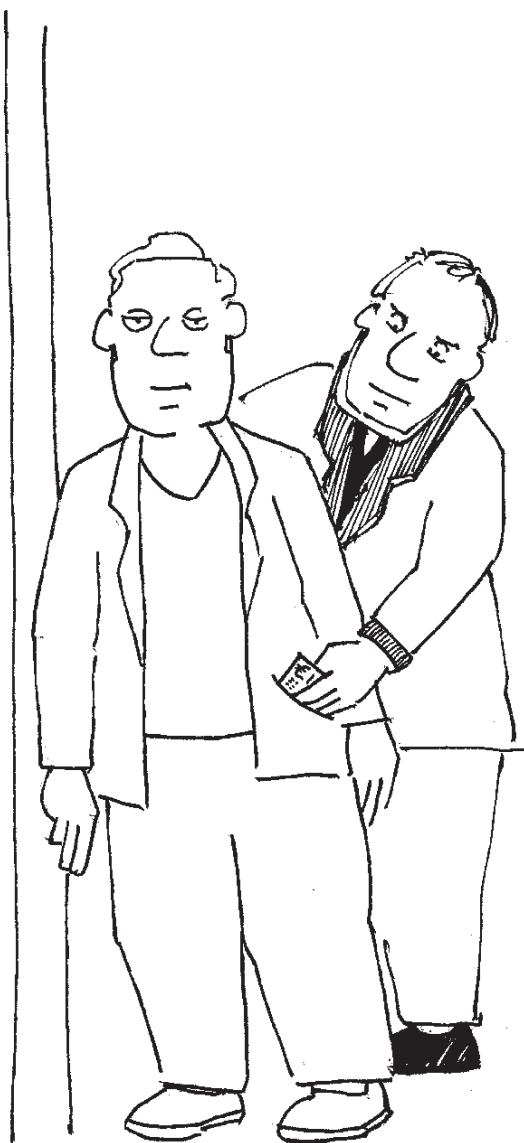
In zijn tussenvonnis wijst de vrederechter er echter op dat wanneer de sociale huurder onvermogen is, de sociale huisvestingsmaatschappij voorafgaand aan de vordering tot ontbinding of gemotiveerde opzegging voor ernstige of blijvende tekortkomingen, eerst overleg moet plegen met het ocmw. Dat betekent, aldus de vrederechter, dat de maatschappij eerst het ocmw moet inschakelen met de vraag om preventief (ter voorkoming van de uithuiszetting) de meest aangepaste hulp en dienstverlening aan te bieden. De huisvestingsmaatschappij voert nog aan dat het ocmw vroeger reeds was aangesproken, bij het begin van de problemen. Maar in de ogen van de vrederechter volstaat dat niet. Wanneer ze het huurcontract opzegt wegens een contractuele fout van de huurder, moet de maatschappij tijdens de procedure vermelden of de huurder ja dan neen minvermogen is, en zo ja, aantonen dat ze op zijn minst het ocmw heeft gevraagd om de huurder te ondersteunen om de beëindiging van het contract alsnog te voorkomen. Aangezien dit niet is gebeurd, verklaart de vrederechter de eis tot beëindiging van het contract en de uithuiszetting van de huurster ongegrond.

Vred. Kortrijk, 2^{de} kanton, 30 december 2008, T. Vred., 2010, blz. 357-364 met noot Annemarie Hanselaer



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

Weet je, filosofeert de buurvrouw erop los, op zich lopen er twee soorten mensen rond op de wereld. Je hebt mensen die altijd op voorhand, als het ware preventief, schoonmaken, om te voorkomen dat het in huis vuil wordt. Anderen benaderen dat schoonmaakproces curatief en maken pas iets schoon als het vuil is. Mijn verhuurder behoort tot die eerste categorie, ik tot de laatste. Maar dat betekent niet dat het er bij mij thuis onhygiënisch aan toe zou gaan. Toch spreekt hij me er om de twee dagen over aan, dat ik preventiever moet schoonmaken om stofophoping te voorkomen. En dat begint stilaan vervelend te worden. Wat zou jij doen, vraagt ze terwijl ze tijdens het wekelijkse aperitief op dinsdagochtend nog eens van haar vierde glaasje porto nipt. Ga dan eens naar de huurdersbond, die zullen dat wel kunnen oplossen. Dat blijkt ook uit de volgende, uit het leven gegrepen huurverhalen.



Verhuurder betaalt zijn belastingen niet, huurder in de problemen

Tom huurt al enkele jaren een leuke rijwoning met voortuintje in Oud-Gentbrugge, net buiten het centrum van de stad. Hij heeft het er zeer naar zijn zin. Tot hij op een mooie herfstochtend een grijnzende gerechtsdeurwaarder aan de voordeur aantreft die met een dwangschrift van het ontvangstkantoor van de belastingen staat te zwaaien. Daarop staat dat er uitvoerend beslag onder derden wordt opgelegd aan de verhuurder. Tom begrijpt hier niets van en belt in paniek naar de belastingen. Daar krijgt hij te horen dat de verhuurder al heel lang zijn belastingen niet heeft betaald en dat er daarom uitvoerend beslag onder derden wordt gelegd. Beslag onder derden betekent dat er naast beslag op je loon en goederen, ook beslag wordt gelegd op de inkomsten die anderen aan je moeten betalen, zoals de huurder dat doet met de huurprijs. Ze zeggen hem ook dat hij een verklaring moet afleggen waarin hij zijn verplichtingen tegenover de beslagene, die de verhuurder is, moet omschrijven. Die verklaring is belangrijk want ze zal worden gebruikt om te bepalen wat het beslag omvat en wat de beslaglegger (hier de belastingen) kan ontvangen. Als hij die verklaring niet, te laat of onnauwkeurig aflegt, kan dit grote problemen opleveren. Uiteraard heeft Tom geen zin om op te draaien voor de schulden van de verhuurder, dus vult hij braaf de verklaring in, waardoor hij dus enkel gewoon de huishuur verder moet betalen. De huur moet vanaf dat moment wel op de rekening van de belastingen of op rekening van de gerechtsdeurwaarder worden gestort en mag niet langer aan de verhuurder worden betaald. Voor Tom maakt het niet echt een verschil uit op welke rekening hij de huishuur nu moet betalen, als hij maar veilig is.

Uiteraard is ook de verhuurder op de hoogte van deze situatie want vooraleer er beslag op zijn goederen of inkomsten kan worden gelegd, moet de rechter dat eerst zo hebben beslist in een vonnis dat dan een *uitvoerbare titel* krijgt. De verhuurder is niet tevreden dat onze huurder zijn huishuur nu aan de belastingen betaalt en niet meer aan hem persoonlijk. Die denkt het slim aan te pakken door Tom een nieuw huurcontract onder de neus te schuiven met een andere naam als verhuurder (wellicht een familielid) en een ander rekeningnummer waarop de huishuur moet komen. Tom voelt meteen aan dat er hier iets niet klopt en springt de fiets op om de huurdersbond te bezoeken. Wij raden Tom inderdaad aan niet mee te werken aan ontduiking. Dat hij maar braaf de huishuur aan de belastingen blijft betalen!

Vrijgeevige verhuurder?

Lies huurt al vijf jaar een bescheiden, om niet te zeggen totaal uitgeleefde en vochtige rijwoning. Dolgraag woont ze daar niet, maar beter laat haar beurs voorlopig niet toe. Ze heeft er wel

al een ware lijdensweg achter de rug. Er is geen schimmel of paddestoel die ze ondertussen niet kent. Of ze er nu gelukkig om moet zijn of niet, haar verhuurder is een doe-het-zelver maar dan wel een van het zevende knoepsgat. Als ze maar genoeg zaagt en brieven schrijft, komt hij af en toe wel iets herstellen, maar hij beperkt zich steeds tot het betere oplapwerk. De zaken worden niet echt structureel aangepakt waardoor het vocht steeds terugkomt en zelfs verergert. Lies wordt de situatie beu en heeft bij hem al laten vallen dat ze aan verdere stappen denkt, genre Vlaamse Wooncode en ongeschiktverklaring van de woning. Prompt doet de verhuurder haar een schriftelijk, zij het vreemd voorstel: 'Als trouwe huurster en om tegemoet te komen aan bepaalde ongemakken wil hij haar bedanken. Daarom belooft hij haar om vanaf volgend jaar 1 september 2011 jaarlijks 250 euro in handen te overhandigen. Voorwaarde is wel dat 1) Lies op dat moment de woning nog huurt, 2) zij tot dan nog steeds stipt de huishuur betaalt en 3) zij op dat moment nog geen enkele klacht over de bewoonbaarheid heeft ingediend.' Na het lezen van die brief verslikt ze zich toch in haar ochtendlijke koffie. Moet ze zich echt laten paaien met 250 euro waar ze nog een jaar, in het vocht en de paddestoelen, op moet wachten? Duidelijk is dat de verhuurder schrik heeft dat Lies daadwerkelijk een aanvraag zou indienen om de woning ongeschikt te laten verklaren.

Ook jouw huurwoning ondergelopen tijdens de grote overstromingen van eind 2010?

Iedereen herinnert zich wellicht nog de uitzonderlijk overvloedige regen van midden november 2010 die grote delen van ons land blank heeft gezet. Het wassende water heeft ook veel huizen, waaronder ook huurwoningen, getroffen. Het zal maar jouw huurwoning zijn... Wat moet of kan je dan eigenlijk allemaal doen? Spreek zeker je brandverzekering aan voor je beschadigde spullen. Vergeet ook de verhuurder niet – aangetekend voor het bewijs – op de hoogte te brengen van de waterschade. Als je niet kunt wachten met het opruimen van de schade tot wanneer de verzekeringsexpert is langsgesproken, neem je best zoveel mogelijk foto's of film je alles als dat mogelijk is. Want wachten is soms geen optie. Als je niets doet en de boel begint te beschimmelen, kan je daar geen schadeclaim voor vragen. Ook kan de verhuurder je dan in gebreke stellen.

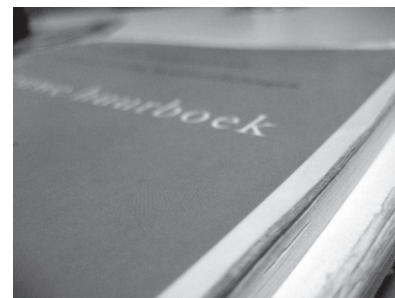
Vergeet de verhuurder niet op de hoogte te brengen van de waterschade!

Hoe zit het dan met je huurcontract? Want sommige woningen hebben door de overstromingen zodanig grote schade opgelopen dat ze niet langer bewoonbaar zijn. Sommige burgemeesters hebben de overstroomde woningen in hun gemeente zelfs meteen onbewoonbaar verklaard! De federale regering heeft de overstromingen erkend als natuurramp. Of de overstromingen niet eerder te wijten zijn aan de klimaatsverandering waarvoor de mens verantwoordelijk is of doordat de overheid heeft toegestaan dat Vlaanderen vol werd gebetonneerd waardoor het water niet meer zo vlug weg kan en dat woningen ook in natuurlijke

overstromingsgebieden mochten worden gebouwd en dus ook een menselijke verantwoordelijkheid is, laten wij nu even in het midden, dat is een ander, vooral politiek debat... Hoe dan ook, aan een natuurramp hebben noch huurder noch verhuurder schuld. Wij spreken dan van overmacht. Als je woning niet langer bewoonbaar is door overmacht, dan wordt het huurcontract van rechtswege ontbonden. Dat betekent dat het contract ophoudt te bestaan zonder dat de vrederechter dat heeft moeten beslissen. Omdat de huurder niet langer het genot van de woning heeft, moet hij niet langer huishuur betalen. Ook de verhuurder kan de huurder nu niet meer het rustig huurgenot garanderen zodat hij ook niet meer aan het contract gebonden is. Denk je in deze situatie te zitten, of de verhuurder meent dat, bezoek dan zeker zo snel mogelijk je lokale huurdersbond voor juridische bijstand. In vele andere gevallen is de woning niet volledig maar gedeeltelijk tenietgegaan, als bijvoorbeeld de verwarmingsinstallatie in de ondergelopen kelder stond waardoor je nu – in volle winter – de woning niet kunt verwarmen. Naar gelang van de ernst van de blijvende schade moet je in deze situatie wel de vrederechter vragen om het contract te ontbinden zonder schadevergoeding voor de verhuurder omdat het ook zijn schuld niet is. Of je kan ook een vermindering van de huurprijs vragen wegens gederfd huurgenot. Hiervoor is eveneens een bezoekje aan je huurdersbond aangewezen.

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

Je kunt het nieuwe addendum ofwel apart kopen als je al een exemplaar van het Nieuwe Huurboek hebt, of je kan beide boeken samen aanschaffen. Uitermate geschikt als nieuwjaarscadeau op het volgende verplicht bij te wonen familiefeestje. 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)

Politiek debat: te huur is te duur

Dag van de Limburgse huurder

De huurder mag ook al eens in het daglicht worden gesteld. Eind oktober 2010 organiseerde het Limburgse huurderssyndicaat de dag van de huurder. Bedoeling was om de huurders tijdens een smakelijke lunch met elkaar kennis te laten maken. Ook verschillende organisaties en overheidsinstanties stelden zich voor en vertelden de geïnteresseerde huurder wat zij voor hem konden betekenen. Zo kan de Limburgse huurder via zijn gemeente bij de plaatselijke intercommunale Infrax een gratis energiescan van zijn woning aanvragen. Mogelijks brengt de energieadviseur onmiddellijk al enkele aanpassingen in de woning aan, zoals het plaatsen van een reflecterende folie achter de radiatoren of installeert hij een spaardouchekop in de badkamer. 's Namiddags volgde een pittig politiek debat met enkele plaatselijke politieke tenoren uit de verschillende partijen. Thema: ook in Limburg zijn de hoge huurprijs en het tekort aan sociale woningen een vaak gehoorde klacht bij de huurder. Maar is dat wel zo?

Nog 155 jaar nodig om het Europese gemiddelde te halen van sociale woningen

Marino Keulen (Open vld), tot twee jaar geleden Vlaams minister van wonen, krijgt van Toon Machiels van het huurderssyndicaat het openingswoord. Tijdens zijn ambtstermijn heeft hij afspraken gemaakt dat er tegen 2020 zo'n 43.000 extra sociale woningen zullen komen. Hij is tevreden dat nu elk gemeentebestuur de boodschap heeft begrepen dat het niet langer kan dat er in de eigen gemeente geen enkele sociale woning te vinden is. Het grond- en pandendecreet verplicht private vastgoedontwikkelaars bij nieuwe grootschalige projecten op minstens twee van de tien kavels sociale woningen te bouwen. Lies Jans, Vlaams parlements lid bij N-VA, waarschuwt dat de bouwmarkt met een tekort aan ge-

schoold personeel kampt en zo het tempo amper kan bijhouden. Toon Herman (Groen!) is schepen voor huisvesting in Hasselt. Zijn stad zal het door de Vlaamse regering opgelegde minimum aantal sociale woningen al in 2012 hebben bereikt. Hij vraagt zich af of er dan nog extra middelen zijn voorzien voor de periode tussen 2012 en 2020. Want hij wil meer doen dan het invullen van de wachtlijst waarop nog duizenden mensen staan. Maar om meer sociale woningen te bouwen, heb je ook meer grond nodig. En de Hasseltse sociale huisvestingsmaatschappijen klagen dat hun bouwgronden zo goed als op zijn.

Voor Veerle Heeren (cd&v) gaat het niet op om ons aantal sociale woningen te vergelijken met de buurlanden. In Nederland zijn amper 40 % mensen eigenaar van hun woning en de rest (60 %) huurt een woning. Wij tellen meer dan 75 % mensen die hun eigen woning bewonen. In Vlaanderen kunnen tweeverdieners nog altijd uitkijken naar een eigen woning, toch nog altijd het beste pensioen, terwijl die in Nederland hun hele leven een woning moeten huren. Het publiek merkt wel op dat steeds meer mensen voor een betaalbare en kwalitatieve woning zijn aangewezen op de sociale huurmarkt. Door de lange wachtlijst kunnen ze in afwachting nergens anders terecht dan op de private huurmarkt, waar de kwaliteit slechter en de prijs duurder is. Om dat op te vangen zijn er minstens 100.000 extra sociale woningen nodig. Als er aan dit tempo wordt verder gebouwd, dan zijn er nog drie tot vier regeringen nodig en blijven op zijn minst twee generaties in de kou zitten. Kan men die mensen zolang niet helpen met een uitgebreidere huursubsidie? Volgens Veerle Heeren is die enkel bestemd voor wie van een slechte naar een goede woning verhuist. Onlangs werd evenwel beslist om de huursubsidie voortaan aan iedereen die al vijf jaar op de wachtlijst voor een sociale woning staat, toe te kennen. Niettemin verkiest de Vlaamse regering eerder in sociale huurwoningen te investeren dan in de huursubsidie.



De innerlijke mens werd niet over het hoofd gezien

Centraal waarborgfonds

De waarborg vormt voor veel mensen nog een te grote drempel om een geschikte woning te vinden. Moet men dan niet denken aan een soort van centraal waarborgfonds, gooit Toon van het huurderssyndicaat in het midden. Op die manier kan de huurder echt kiezen om zijn waarborg al dan niet in schijven te betalen zonder dat de verhuurder te weten moet komen of het ocmw die heeft voorgeschoten. Ook de verhuurder is ermee gebaat omdat op die manier alle huurrisico's zijn gedekt. Bijkomend voordeel zijn de hogere interesten door de grotere geldmassa. Jammer genoeg is Marino Keulen niet echt voorstander van een waarborgfonds omdat de overheid hier een pak geld moet insteken. Zal dat niet nog meer verhuurders afschrikken, vraagt hij zich bezorgd af. Ludo Sannen (sp.a) heeft twee hoofdbekommernissen. Enerzijds moet de overheid ervoor zorgen dat iedereen kan blijven huren, dat huurders niet uit hun woning worden gezet. Anderzijds is de



Geboeid het debat volgen (foto: Huurderssyndicaat Limburg)

waarborg wel essentieel voor de verhuurder als zekerheid. Een huurwaarborgfonds zou veel mensen in staat stellen hun waarborg in schijven te betalen waarbij de verhuurder wel zeker van zijn geld is als er in de tussentijd de huurder iets zou overkomen.

Huurders gediscrimineerd tegenover eigenaars?

Het woonbeleid in ons land was en is nog steeds gericht op het verwerven van een eigen woning. Zo kan je de hypothecaire lening fiscaal inbrengen in je belastingsbrief. Huurders kunnen hun huishuur niet inbrengen. Worden ze op dit vlak dan niet gediscrimineerd? Voor de eigenaar is er daarnaast ook een gewaarborgd woonfonds. Als hij plots werkloos wordt, zal dat fonds tijdelijk instaan voor de aflossing van de hypothecaire lening. Er is nergens een fonds dat de huurder helpt als die plots werkloos wordt en problemen krijgt met het betalen van de huishuur. Ook hier niet echt een gelijke behandeling van huurder en eigenaar. Veerle

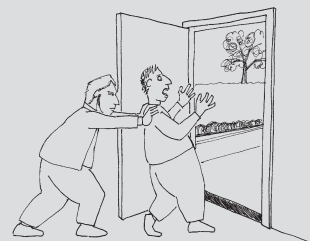
Heeren wuift deze kritiek weg: de meeste huurders betalen nauwelijks belasting waardoor zij niet veel zouden profiteren van de fiscale aftrek van de huishuur. En het was al zeer moeilijk om een verzekeringsfirma te vinden voor het woonfonds voor eigenaars, bevestigt Marino Keulen. Het was enkel bij het redden van de banken tijdens de voorgaande bankencrisis, dat de overheid hen heeft kunnen verplichten in dit systeem te stappen. Ludo Sannen stelt dat een fiscale aftrek voor huurders wellicht niet het juiste sociaal woonbeleid is. Beter is meer in te zetten op het bouwen van sociale woningen. Toch is het een taak van de overheid om uithuiszettingen te voorkomen voor huurders met onverwachte financiële pech. Hoewel een eigen woning op lange termijn meer zekerheid biedt, is op de zes jaar dat Marino Keulen minister van wonen was, wel telkens 90 % van zijn totale budget naar het bouwen van sociale woningen gegaan. Met deze woorden sluit de voormalige minister het debat en deze boeiende dag af waarna iedereen nog gezellig kan nagenieten met een drankje en een gratis krasbiljet van de nationale loterij. Een geslaagde dag!



Debatteren op het scherp van de snee

A D R E S W I J Z I G I N G

Onze woning is onze omgeving, onze sfeer, onze microkosmos. Het is de omuurde luchtbel waarbinnen mensen voelen dat ze zichzelf kunnen zijn. Ze doen er van alles wat volgens de sociale conventies niet mag in het aanzicht van hun burens en medemens. Die vrijheid gunnen wij de andere omdat wij haar zelf ook graag willen. Het duurt dan ook soms lang vooraleer je aan je nieuwe woning gewend geraakt als je verhuist. Daar komt dan nog eens bij dat je je nieuwe adres ook nog eens aan je plaatselijke huurdersbond moet doorgeven wil je het Huurdersblad ook daar blijven ontvangen. Vermeld je lidnummer, je naam, je oude en je nieuwe adres. Bedankt hiervoor! De huurdersbonden.



Actie bij minister Van den Bossche

Zonder geïsoleerd dak mag een woning vanaf 2020 niet meer worden verhuurd

Dan zit je daar met een huurprijs die je maar net kunt betalen omdat je niets goedkoper vond in je zoektocht naar een nieuw dak boven het hoofd. Het wordt alsmaar moeilijker om de eindjes aan elkaar te knopen en zo spartel je van maand naar maand. Tot je plots de factuur van de elektriciteit en het gas in de bus krijgt. Hoe ga ik dat torenhoog bedrag moeten zien op te hoesten? Om eerlijk te zijn had je zoiets wel al zien aankomen, de huurwoning is amper geïsoleerd, met enkel glas en geen dakisolatie. Dat is wellicht ook de reden waarom de verhuurder geen energieprestatiecertificaat wilde voorleggen. Om het ook maar een beetje aangenaam warm te krijgen, moet je je arm stoken.

Veel woningen, vooral op de private huurmarkt, bevinden zich nog steeds in een zeer slechte staat en scoren bijzonder slecht als het op energiezuinigheid aankomt. Zowel de huurwet als de Vlaamse Wooncode hebben het enkel over de veiligheid, stabiliteit, verlichting en verluchting maar zwijgen – althans tot nog toe – over de isolatie en energiezuinigheid van de woning. De huurder kan dus niet van de eigenaar eisen dat die de woning deftig isoleert. Vooral maatschappelijk kwetsbare gezinnen betalen het gelag. Honderdduizenden kansarme Vlamingen leven in ongezonde en oncomfortabele woningen en betalen zich blauw aan energie. De Belgische energieconsumptie per vierkante meter in woningen ligt liefst 70 % hoger dan het Europese gemiddelde.

Geen isolatienormen in de huurwet

Op 20 oktober 2010 jaar kreeg Freya Van den Bossche, naast minister voor wonen ook bevoegd voor energie, vijf bakstenen, een truweel en een portie cement cadeau van Samenlevingsopbouw, de Bond Beter Leefmilieu en de huurdersbonden. Met een ludieke actie vroegen we de minister dringend iets te doen aan de gebrekkige isolatie en de gebrekkige structurele kwaliteit van het



Geert Marrin en minister Van den Bossche

Vlaamse woningbestand. Geert Marrin van Samenlevingsopbouw, die aan het roer van deze actie stond, is blij dat ook de milieusector mee aan de kar trok. Als iedereen, ook de armere bewoners, in een beter geïsoleerd huis woont, is dat ook beter voor het milieu. Ervaring leert dat er een verband is tussen de energiezuinigheid en de woonkwaliteit van de woning. Het energie- en het woonbeleid moeten daarom beter op elkaar worden afgestemd. Die kans is er nu, omdat beide beleidsdomeinen onder de bevoegdheid van dezelfde minister vallen, vertelt hij.

Huurdersblad: Er bestaan toch al veel premies voor energiebesparende maatregelen?

Geert Marrin: Inderdaad, en die zijn allemaal wel goedbedoeld maar gaan vaak voorbij aan de realiteit van mensen die in armoede leven. Want wat voor zin heeft het je woning te isoleren als de muren vol staan met vocht en schimmel? En wat ben je met een premie voor dubbel glas als je het rottend raamhoutwerk niet kunt vervangen wegens geen geld. Beter zou men de huurder eerst bijstaan om het lek in het dak herstellen vooraleer het te isoleren. Stel dat je enkel glas wil vervangen door dubbel glas en dat kost in totaal 1.000 euro waarvoor je een premie van 500 euro krijgt. Dan moet je wel nog altijd zelf 500 euro kunnen voorschieten. Als je geen geld hebt, zal die premie ook niets helpen. Mensen in armoede hebben dus niet veel aan de meeste premies. Volledige voorfinanciering is dus absoluut nodig!



Dakisolatie

Huurdersblad: Terwijl het geld van de overheid bijna op is...

Geert Marrin: Ja, de minister was het fundamenteel eens met onze voorstellen, maar er volgende meteen een 'maar', dat er amper geld over is. Toch is een grote inhaalbeweging nodig aan de onderkant van de woningmarkt om de kloof tussen arm en rijk te dichten. Steunmaatregelen, zoals de Vlaamse renovatiepremie, bereiken op dit moment vooral de meer gegoede middenklasse van mensen die hun huis zelf bewonen. Ofwel moet de minister op tafel kloppen en bij de Vlaamse regering extra middelen eisen. Ofwel moet ze de bestaande middelen van de middenklasse minstens tijdelijk verschuiven naar de armere bevolkingsgroepen. Dat vergt natuurlijk heel wat politieke moed, want dan is je boodschap dat de middenklasse minder overheidsgeld zal krijgen. Niet elke politicus heeft dat lef. Laten wij hopen dat de minister het tegendeel bewijst. Zij beloofde ons na de actie in elk geval werk te maken van de energiezuinigheid van de huurwoningen. Een van de maatregelen is dat tegen 2020 alle huurwoningen een geïsoleerd dak moeten hebben. Woningen die niet aan de minimale vereisten voldoen, zouden op termijn, en dat is 2020, niet meer mogen worden verhuurd. Dat zijn stapjes in de goede richting: stel het je voor als een grote logge tanker die van richting moet veranderen. Nu moeten wij proberen ervoor te zorgen dat het tempo om die tanker van richting te veranderen, sneller gaat.

Dak geïsoleerd, huurprijs verhoogd?

Geert Marrin: Er is een systeem nodig dat moet vermijden dat de verhuurder de huishuur verhoogt nadat hij van de overheid financiële steun heeft gekregen om bepaalde isolatiewerken te doen. Of dat de verhuurder de huishuur opslaat nadat hij de zittende huurder heeft opgezegd en met een nieuwe huurder een nieuw contract aangaat tegen een hogere huurprijs omdat zijn

woning – met overheidsteun – nu beter is. Ook de woonzekerheid van de huurder moet beschermd worden. Vandaar dat de overheid een sluitend pact met de verhuurders moet aangaan dat dit niet zal gebeuren, zo niet dreigt de huurder inderdaad de dupe te worden. Wat ben je met een goede woning als je die niet kunt betalen? Anderzijds kan het ook niet dat de huurder opgezadeld zit met een duurdere energiefactuur omdat zijn woning amper geïsoleerd is. Een ander voorstel van ons is een energierectie in de vorm van een verlaging van de huurprijs tot wanneer de woning in orde is gemaakt.

Huurdersblad: Ik veronderstel toch dat de verhuurder niet zal kunnen lachen als hij verplicht wordt het dak van zijn huurwoning te isoleren. Het Algemeen Eigenaarssyndicaat was er als de kippen bij om hier scherp tegen te reageren. Had je dat verwacht?

Geert Marrin: Die reactie heeft me wat verontrust. Wij hebben bij het uitwerken van onze voorstellen geregeld ook bewust de bril van de verhuurder opgezet want als die niet meer wil verhuren, dan is ook de huurder hier de dupe van. Toch hoeft bijvoorbeeld dakisolatie voor de verhuurder niet noodzakelijk tot zware kosten te leiden. De Vlaamse overheid voorziet een premie van 500 euro per dak, terwijl de fiscus ook nog eens een aftrek van 40 % toelaat. Toch is iedereen beter af bij beter geïsoleerde woningen waarbij de huurprijs op een of andere manier redelijk wordt gehouden. De huurder omdat die met een minder hoge energiefactuur zal zitten. Het milieu omdat er minder vervuilde uitstoot is. Maar ook de verhuurder zal er beter bij varen omdat de kwetsbare huurder niet meer zal moeten kiezen tussen het betalen van de huishuur of de energiefactuur. Voor veel kleine verhuurders is wanbetaling ook een molensteen rond de nek. Kortom, in de huidige situatie verliest iedereen. Er is dus nog een pak werk voor de komende jaren.

HOE ZWAAR WEEGT DE ENERGIEFACTUUR VAN DE SOCIALE HUURDER?

Op zaterdag 20 november 2010 trokken ongeveer 350 sociale huurders uit heel Vlaanderen richting Genk om er het jaarlijkse bewonerscongres van Vivas mee te maken met de energiefactuur als centraal thema. De dag ging van start met een woordje uitleg over de werking van Vivas dat sociale huurdersgroepen over heel Vlaanderen samenbrengt, een uiteenzetting over wat de sociale huisvestingsmaatschappij Nieuw Dak doet rond energie, over je rechten als energiegebruiker en een aantal besparingstips. De

voormiddag werd afgerond met een gesprek tussen enkele medewerkers van Vivas en de vertegenwoordiger van minister Freya Van den Bossche. Na de gesmaakte lunch kon men kiezen uit een waaier van activiteiten zoals een werkgroep over sociale maatregelen voor gas en elektriciteit of over de invloed van energie op de huurprijsberekening, een bezoekje aan de plaatselijke sociale woonwijk, een toeristische rondrit met de autocar of een bezoekje aan een gewezen koolmijn. Op naar volgend jaar dus!



Sociale huurders in Limburg (foto: Gensh)



Veel volk in Genk (foto: Gensh)

Huurders vs. vastgoedmakelaar

De nieuwe wet op de marktpraktijken en de bescherming van de consument

Echt gebeurd! Het verhaal van een huurster op zoek naar een passend appartementje in het centrum van Mechelen. De verhuurder, een lokale kerkfabriek, biedt een dergelijk appartement aan. Het neemt een vastgoedkantoor onder de arm om een geschikte huurder te vinden. Vastgoedkantoor en huurster vinden elkaar uiteindelijk. Van dat kantoor krijgt onze huurster een brief dat de verhuurder haar kandidatuur aanvaardt mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan: de plaatsbeschrijving wordt door de aangeduide expert X gedaan, ze moet een attest van voltijdse arbeidsbetrekking van onbepaalde duur kunnen voorleggen evenals haar drie laatste loonfiches, de waarborg bedraagt drie maanden huur en moet, vóór de ondertekening van het contract, bij Korfina worden gestort.

Is een huurder verplicht zijn arbeidsovereenkomst en loonfiche aan de verhuurder te tonen? Moet hij de waarborg van drie maanden (!) bij de verzekeringsmaatschappij Korfina storten? Andere contracten verplichten hem de verwarming te laten onderhouden door een vooraf aangeduide firma of de plaatsbeschrijving te laten opmaken door die ene deskundige, meestal verbonden aan de verhuurder of het vastgoedkantoor. Sommige makelaars verplichten de huurder tot slot nog steeds de bemiddelingskosten te betalen. Moet de huurder zich hier dan zomaar bij neerleggen of kan hij hier geen klacht tegen neerleggen? Niet alleen de huurwet beschermt de huurder, als consument bij een vastgoedkantoor wordt hij ook bijgestaan door de nieuwe wet van 6 april 2010 over de marktpraktijken en de bescherming van de consument. Het Huurdersblad gaat na wat dit allemaal voor de huurder betekent.

Koppelverkoop

De vroegere wet op de bescherming van de consument uit 1991 verbood alle vormen van koppelverkoop. Dat was evenwel niet naar de zin van Europa. Dat besliste recent dat elk principieel, verder niet nader genoemd verbod op koppelverkoop strijdig is met de Europese richtlijn op de oneerlijke handelspraktijken. De pers heeft dat nieuws toen massaal opgepikt maar heeft zich zwaar vergalopperd door ongenueanceerd te stellen dat koppelverkoop nu wel altijd mogelijk is. Dat is niet helemaal correct! Onder sommige voorwaarden is een verbod op koppelverkoop wel nog mogelijk. Wel

moest de wet op de bescherming van de consument worden aangepast. Dat is dan de wet van 6 april 2010 op de marktpraktijken en bescherming van de consument geworden. In de wereld van het vastgoed kennen we koppelverkoop. Denk maar aan de mogelijkheid tot aankoop van een bouwgrond gekoppeld aan de bouw van een woning: wil men die grond kopen, dan is men verplicht om de woning te laten bouwen door diezelfde of bevriende projectontwikkelaar. Maar wat betekent dat nu allemaal voor de huurder? Ook de huurder wordt soms verplicht zijn brandverzekering te sluiten bij een vooraf in het contract aangeduide verzekeringsagent of de waarborg bij Korfina te storten. Gaat die niet akkoord, dan gaat de woning aan zijn neus voorbij. Bij koppelverkoop wordt de koper van een artikel of dienst verplicht ook een ander artikel of dienst te kopen. Dat is ook zo als het ondertekenen van het contract verbonden (of gekoppeld) wordt aan de waarborg bij Korfina. Kan dat nu nog? Neen! Een gezamenlijke aanbod van producten of diensten als een van die producten een financiële dienst is, zoals een verzekering, blijft verboden.

Maar waarom zou een huurder zijn waarborg nu bij Korfina storten, zeker als die drie maanden huur is? Omdat hij met de rug tegen de muur staat of omdat hij niet weet dat de huurwet hem toelaat de waarborg ook nog op een andere manier te betalen. Had hij dat wel geweten, dan zou hij de borg niet bij Korfina hebben gestort als hij nu drie maanden moet neertellen in de plaats van twee maanden. De nieuwe wet van april 2010 op de bescherming van de consument beschermt de huurder ook tegen oneerlijke, onvolledige of onjuiste handelspraktijken. De makelaar moet de huurder zorgvuldig en vooral volledig informeren zodat die een weloverwogen keuze en beslissing kan maken. Het weglaten of verzwijgen van relevante informatie kan niet. Want het is enkel de huurder die er nadeel bij heeft dat de waarborg bij Korfina staat. In sommige gevallen moet hij meer dan twee maanden betalen. Bovendien biedt Korfina de verhuurder een rechtsbijstandsverzekering aan voor huurgeschillen als de waarborg bij hen wordt gestort.

Vastgoedbemiddelingscontract tussen vastgoedkantoor en huurder

Voor contracten die na 17 augustus 2009 werden gesloten, mogen de bemiddelingskosten van de vastgoedmakelaar niet meer ten laste van de huurder worden gelegd. Sommige makelaars proberen dat schaamteloos te omzeilen door die kosten te verpakken als dossier-, administratie- of bezichtigingskosten. Ook hier kan je klacht tegen neerleggen. Maar wat als de huurder zelf een vastgoedkantoor moet inschakelen, als hij bijvoorbeeld zijn nog lopend kortlopend contract voortijdig wil beëindigen en hiervoor zelf een nieuwe huurder moet zoeken? Dan kan een makelaar hem hierbij helpen. Dan kunnen de bemiddelingskosten wel nog aan de huurder worden doorgerekend omdat hij opdrachtgever is. Ook hier wordt de huurder als consument door diezelfde wet beschermd. Hij gaat dan een schriftelijke overeenkomst aan met



de makelaar waarbij duidelijk in een apart kadertje moet staan dat de huurder zeven dagen bedenktijd heeft om kosteloos af te zien van zijn verhuuropdracht. Verboden is dat de makelaar deze overeenkomst antedateert zodat die bedenktijd al verstreken is vooraleer de overeenkomst wordt ondertekend! Vaak wordt de huurder een verhuuropdracht van zes maanden aangesmeerd terwijl een doorsnee makelaar toch op drie maanden een nieuwe huurder moeten kunnen vinden. Dat is trouwens de normale opzeggingstermijn van de huurder bij een contract van negen jaar. Vraag dus naar een mandaat van drie maanden in plaats van zes.

Wat kan de huurder hier nu allemaal tegen doen?

Als je vermoedt dat de makelaar je onterecht zaken doet betalen, kan je klacht neerleggen. Normaal gezien zou dat bij het Beroepsinstituut voor Vastgoedmakelaars (bvv), als tuchtorganisatie van de makelaar, moeten kunnen. Maar de praktijk heeft uitgewezen dat dit niets opbrengt. Beter doe je dat bij de Dienst Controle en Bemiddeling van de Federale Overheidsdienst Economie (voorheen beter bekend als de Economische Inspectie), zoals ook Huurdersbond West-Vlaanderen heeft gedaan op vraag van een huurder die de bemiddelingskosten moest betalen. In de eerste helft van 2010 hebben wij trouwens nog meer dossiers overgemaakt van makelaars die bemiddelingskosten aanrekenden aan de huurder. Ondertussen zijn de eerste onderzoeken afgerond en telkens bleek dat deze makelaars inbreuken hebben gepleegd op de wetgeving op de eerlijke handelspraktijken. Deze overheidsdienst maakt dan een proces-verbaal tegen de makelaar over aan het parket dat dan beslist om de zaak verder strafrechtelijk te vervolgen of te seponeren. In de zaak van onze West-Vlaamse huurder werd ons bevestigd dat de makelaar inderdaad inbreuken had gepleegd op de wet op de marktpraktijken. De makelaar werd eerst, zoals vaak wordt gedaan, een minnelijke schikking met betaling van een boete voorgesteld. Als de makelaar dat voorstel aanvaardt, dan bekent hij ons inziens de inbreuk en moet hij de huurder ten onrechte aangerekende kosten ook terugbetalen.

Als het vastgoedkantoor je verplicht om een waarborg van drie maanden bij Korfina te betalen of je de bemiddelingskosten aanrekent, kan je klacht neerleggen. Ga hiervoor naar de huurdersbond!

Verhuurder vraagt arbeidscontract en loonfiche van huurder op

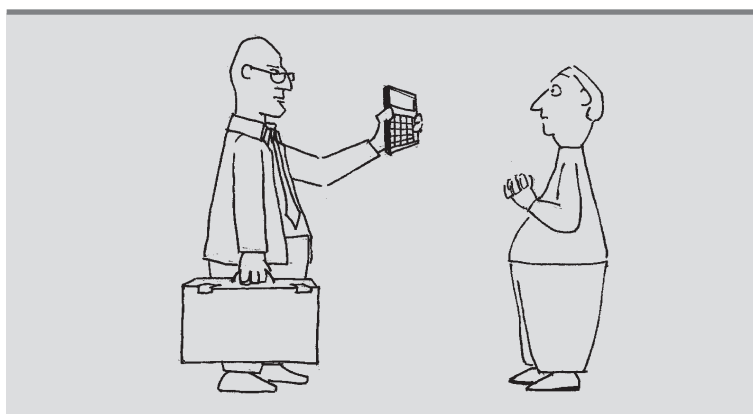
Eind 2010 kwam het Eigenaarssyndicaat (AES) naar buiten dat steeds meer verhuurders naar de vrederechter stappen om de huurder wegens wanbetaling uit huis te laten zetten. Ander opmerkelijk verhaal was Vlaams charmezanger Frank Galan die zijn verhuurde villa op nog geen jaar tijd volledig door de huurder vernield en tot ruwbouwniveau leeg gestript had teruggevonden. De doorsnee huurder beschikt volgens het AES wel over flatscreen, digitale tv, laptop en Playstation maar weigert de huurprijs te betalen. Daarom stelt het voor om een fonds voor huursubsidies voor de verhuurder als zijn huurder niet betaalt. Om dat te spijzen

zou het registreren van een contract opnieuw 25 euro kosten. Wie dat moet betalen, wordt niet vermeld. Wat er ook nooit bij wordt verteld, is dat de huurprijzen van de goedkopere woningen over de jaren zijn blijven stijgen in tegenstelling tot de lagere inkomens en de vervangingsinkomens. Op die manier kwamen steeds meer huurders in de problemen. Het is dus geen kwestie van de huur niet betalen omdat men digitale tv of de Playstation belangrijker vindt maar eerder kiezen tussen eten op tafel, de ziekenhuisfactuur of de huishuur. En wanneer gaat de overheid nu eens werk maken van een verbod op het kopen op krediet in winkels? Wij zijn het trouwens beu dat de pers telkens de huurder stigmatiseert – de huurprijs niet betalen maar wel met een BMW rondrijden – terwijl de verhuurder die weigert het lek in het dak te herstellen of gewoon de meubels van de huurder eigenhandig op straat zet en het slot van de voordeur verandert zodat die niet meer binnen kan – even karikaturaal, wij weten het, maar het gebeurt evengoed – buiten schot wordt gelaten.

Maar vanwaar nu al die heisa over het gestegen aantal wanbetalers en dat fonds voor huursubsidies? Het AES had er niet beter op gevonden om in het radioprogramma Peeters en Pichal op radio 1 hun inlichtingenfiche van kandidaat-huurders te bewieroken. Op die inlichtingenfiche moet de kandidaat-huurder zijn naam en rijksregisternummer invullen, zijn werkgever, een bewijs van betaling van de laatste drie maanden huur en naam en adres van de huidige verhuurder. De voorzitter van het AES gaf zelf toe dat deze fiche met de privacywet flirt maar suggereerde tegelijk om de huurder die de fiche niet wil invullen, te weigeren. Nochtans hebben de huurdersbonden, samen met de privacycommissie, al aangetoond dat deze fiche op verschillende punten flagrant strijdig is met de privacywetgeving. Niemand mag zomaar naar iemands nationaliteit en rijksregisternummer en de contactgegevens van de werkgever vragen. Dat is geen geflirt maar een overduidelijke inbreuk op de privacywetgeving.

Dag van de armoede

17 oktober was internationale dag van de armoede. Vastgoedmakelaars rekenen ook bijkomende kosten aan voor verhuringen van woningen uit het lagere segment van de huurmarkt. Mensen met een laag inkomen moeten hierdoor nog dieper in hun buidel tasten voor een dienstverlening in het belang van de verhuurder. Zou het geen mooi signaal zijn mocht ook de sector van de makelaars een krachtige boodschap uitstuurt dat hier een halt aan moet komen? Dat zou het imago van de makelaar pas ten goede komen.



Huurder vs. incassobureau en deurwaarder

De wet op de minnelijke invordering op schulden van de consument

Zondag 17 oktober 2010 was opnieuw werelddag van het verzet tegen armoede. En elk jaar lezen wij dan dat bijna 15 % van onze landgenoten elke maand moet vechten om de eindjes aan elkaar te knopen maar daar vaak niet in slaagt. Dat zijn anderhalf miljoen mensen! Choquerend? België is toch een welvaartstaat. Staan wij er nog bij stil dat Kim Clijsters op een van haar laatste toernooien 1.500.000 dollar won? Of dat General Motors de Opelfabriek in Antwerpen failliet liet gaan met duizenden werklozen als gevolg en nu al opnieuw triomfantelijk naar de beurs stapt omdat de aandeelhouders nieuwe megawinsten ruiken? Maar wat betekent het om aan de andere kant te staan? Wat hangt er je boven het hoofd als je met schulden zit en de huur niet meer kan betalen? Staat er dan meteen een deurwaarder aan je deur om je meubelen in beslag te nemen?

Wij vroegen het aan Mohamed El Omari van het Vlaams Centrum Schuldbemiddeling, het steunpunt voor de erkende diensten schuldbemiddeling in de ocmw's en de caw's (Centra Algemeen Welszijnswerk) in Vlaanderen. 'Eerst kan je gaan aankloppen bij het ocmw of een caw', vertelt hij, 'dat zijn de enige organisaties, naast de advocaat, deurwaarder of notaris, die aan schuldbemiddeling mogen doen. Daar zal men nagaan hoe de schulden ontstaan zijn en wat de omvang van de schuldenlast is. Is er voldoende inkomen om alle vaste kosten en schulden te betalen? Ligt de oorzaak aan een te klein inkomen of aan te veel uitgaven? Kan er ergens bespaard worden (bijvoorbeeld op gsm-gebruik)? Als iemand zijn budget niet goed kan beheren, zijn budgetbegeleiding en budgetbeheer passende vormen van professionele hulp. Bij budgetbegeleiding blijf je je eigen inkomen ontvangen en doe je al je betalingen zelf en word je bijgestaan door een budgetbegeleider, doorgaans een maatschappelijk werker. Doel is een evenwicht te bereiken tussen de inkomsten en de uitgaven en de betaling van de mogelijke schul-

den. Bij budgetbeheer ontvangt de budgetbeheerder je inkomen en betaalt hij de rekeningen. Hier beheer je dus niet langer zelf je uitgaven en moet je rondkomen met leefgeld voor je dagelijkse onkosten dat je doorgestort krijgt na aftrek van de betalingen die de budgetbeheerder doet.'

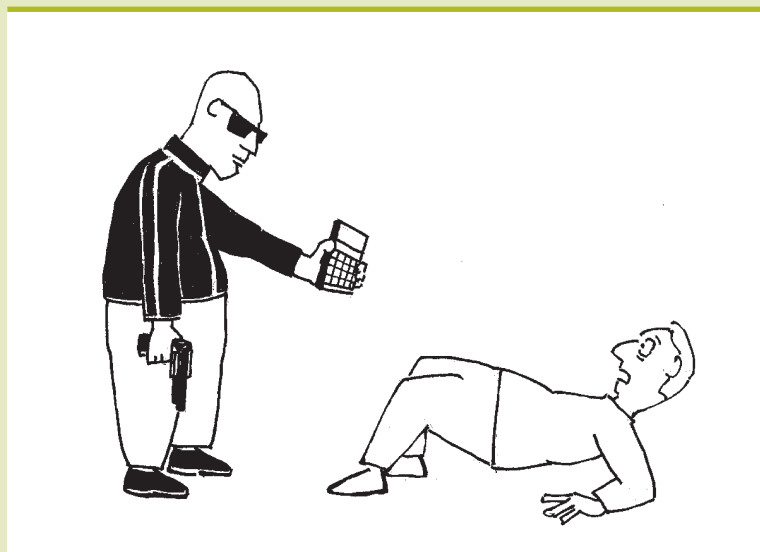
De minnelijke invordering

Huurdersblad: Wat als de verhuurder niet kan wachten? Kan hij dan zelf of desnoods via een incassobureau de achterstallige huur opeisen?

Mohamed El Omari: Als dat gebeurt, komt de wet op de minnelijke invordering van schulden van de consument van 2002 op de proppen die de consument met schulden beschermt. Een consumentenschuld is volgens deze wet elke schuld van een privépersoon aangaande voor privédoeleinden. Bij achterstallige huur is de huurder hier ook een beschermde consument, tenzij je een handelsspand huurt want dan gaat het om beroepsschulden. De minnelijke invordering van schulden is iedere actie van de schuldeiser om de schuldenaar aan te zetten zijn schuld te betalen. Hij heeft dus nog geen vonnis of andere uitvoerbare titel en kan geen dwangmaatregelen inzetten. Dat is de essentie van de minnelijke invordering. De schuldeiser kan wel een incassobureau, een advocaat of een deurwaarder inschakelen, die dan in zijn plaats de schuld zal proberen in te vorderen. Maar ook die kunnen hem dan niet dwingen te betalen door bijvoorbeeld beslag op zijn goederen of inkomen te leggen.

Huurdersblad: Vroeger hoorde je dat die incassobureaus hun boekje te buiten gingen door de huurder te intimideren.

Mohamed El Omari: Ja, vandaar dat die wet van 2002 er is gekomen om dat allemaal te regelen en de schuldenaar te beschermen. Belangrijk is dat je privéleven beschermd wordt en dat je niet mag worden misleid. Inlichtingen opvragen bij bureaus, familie of werkgever of de schuld bij hen opvragen mag niet. Men mag je na tien uur 's avonds niet lastig vallen met telefoontjes of huisbezoeken. Als de schuldeiser je een brief stuurt, mag dat document niet lijken op een gerechtelijke brief. Er mogen geen onjuiste juridische bedreigingen of onjuiste inlichtingen over de gevolgen van wanbetaling vermeld staan. Op de enveloppe mag trouwens ook niet staan dat het om een schuldinvoering gaat. Voor incassobureaus, deurwaarders en advocaten gelden nog bijkomende regels. Zo moet in een brief van een advocaat of deurwaarder duidelijk staan dat het om een minnelijke en geen gerechtelijke invordering gaat, om te voorkomen dat de huurder in paniek schiet en meteen aan de rechter denkt. Je bent zelfs niet verplicht om hen binnen te laten. En ook voor incassobureaus, gerechtsdeurwaarders en advocaten geldt dat ze enkel de voorziene of wettelijke bedragen minnelijk mogen vorderen.



Huurdersblad: Ik heb ook begrepen dat die wet in 2009 werd aangepast?

Mohamed El Omari: Ja, omdat vanaf 2002 de incassobureaus zwaar aan banden waren gelegd, specialiseerden zich steeds meer deurwaarders in het invorderen van schulden. Maar ze rekenden dan kosten aan die eigenlijk alleen maar konden bij de gerechtelijke invordering. Zij beweerden dat ze dit wel mochten, wij en andere consumentenorganisaties betwistten dit. Om die discussie voor goed te sluiten is de wet op de bescherming van de consument daarom in 2009 aangepast en mogen ze dat niet meer doen. Het staat nu vast dat het aanrekenen van incasso- en deurwaarderskosten bij minnelijke invorderingen in de meeste gevallen niet kan.

De verhuurder naar de rechter

Als de verhuurder zijn geld niet krijgt, ook niet via een incassobureau, kan hij naar de vrederechter stappen die de huurder dan kan veroordelen tot betaling van de achterstallige huurgelden. Dat kan gepaard gaan met een bijkomende schadevergoeding. Als je dan nog niet betaalt, kan de verhuurder een deurwaarder inschakelen. Die kan beslag op je inkomen of goederen leggen zoals meubels, elektronica, auto's of brommers. De gerechtelijke invordering heet dit dan, en de wet op de minnelijke invorderingen van schulden van de consument is dan niet meer van toepassing. De in beslag genomen goederen kunnen in het ergste geval dan openbaar worden verkocht. De deurwaarder maakt een lijst op van de goederen die in beslag zullen worden genomen. Je mag ze dan niet meer wegschenken of verkopen. Sommige goederen zijn beschermd tegen beslag. Niet alles mag in beslag worden genomen, zoals je bed en het beddengoed, kleren, de wasmachine en het strijkijzer, de verwarmingstoestellen, tafel en stoelen, vaatwerk, het fornuis, de koelkast, een lamp per kamer, voorwerpen die mindervalide gezinsleden nodig hebben, spullen en schoolgerief van je kinderen, huisdieren en producten nodig voor de lichaamsverzorging... Ook je loon kan niet volledig in beslag worden genomen. Dat is slechts gedeeltelijk voor beslag vatbaar. Maar je kan altijd proberen om in extremis nog een afbetalingsplan met de deurwaarder overeen te komen zodat de openbare veiling wordt afgelast, evenals de hiermee gepaard gaande kosten.

Collectieve schuldenregeling

Als je heel lang dreigt vroegere schulden te moeten afbetalen en je geraakt er echt niet meer uit, dan kan je de procedure collectieve schuldenregeling aanvragen. Dat moet bij de arbeidsrechtbank. Die zal dan een schuldbemiddelaar aanduiden. Meestal is dat een advocaat. Doel is je financiële toestand te herstellen. Tijdens deze procedure ben je tegenover je schuldeisers beschermd en wordt de aangroei van de schulden stopgezet. Er komen geen interesten of kosten meer bij en er kan geen beslag worden gelegd. Nadeel is dat je een stuk zelfstandigheid verliest. De schuldbemiddelaar ontvangt en beheert je inkomsten en uitgaven en je moet rondkomen met een leefloon voor je dagelijkse behoeften, zoals sigaretten en eten. Een van de belangrijkste voorwaarden is dat je geen nieuwe schulden mag maken als je in collectieve schuldenregeling zit. Dan stopt alles (de herroeping) en ben je niet meer beschermd en kan er wel beslag op je goederen en loon worden gelegd.



Veerle Hermans

Wij zochten advocate Veerle Hermans op die vaak optreedt als schuldbemiddelaar.

Huurdersblad: Een goede middag. Moet je dan alle schulden afbetalen?

Veerle Hermans: De schuldbemiddelaar zal de schuldeisers een afbetalingsplan voorstellen. Meestal gaat het om een periode van acht tot tien jaar, afhankelijk van de schuldenlast. Hij kan ook voorstellen om een stuk van de schulden kwijt te schelden. Gaan die daarop in, dan moet de rechtbank dat akkoord bekrachtigen. Dat is dan de minnelijke aanzuiveringsregeling. Er kunnen je ook bijkomende maatregelen worden opgelegd, zoals het verplicht naar werk zoeken. Nadien is de schuldenaar weer schuldenvrij en kan hij een nieuwe start nemen. Dat is trouwens de hele filosofie van de collectieve schuldenregeling: vermijden dat iemand zijn hele leven schulden afbetaalt. Als de schuldeisers niet akkoord gaan, zal de schuldbemiddelaar ofwel toch aan de rechtbank vragen het afbetalingsplan te bekrachtigen als die weigering onredelijk is, ofwel zal de rechter zelf een gerechtelijke aanzuiveringsregeling van maximum vijf jaar opmaken. Bij dit laatste kan de rechter een stuk van of zelfs alle schulden kwijtschelden. Een beperkt aantal schulden kunnen evenwel niet worden kwijtescholden: de vergoeding voor lichamelijke schade door een misdrijf en alimentatiegelden.

Huurdersblad: Ik zit in collectieve schuldenregeling en ik win de grote pot bij de lotto?

Veerle Hermans: Alle inkomsten, ook lottowinst of een grote erfenis, moet je bij de schuldbemiddelaar storten. Die kan dan een nieuw afbetalingsplan uitwerken om de schulden vervroegd terug te betalen. Bij fraude wordt de hele zaak herroepen. Wij zien trouwens regelmatig wel eens dat mensen tijdens de collectieve schuldenregeling toch interims doen om hun leefgeld te verhogen en dat niet aangeven. Maar ze vergeten wel dat dit het jaar daarop op hun belastingsbrief komt, die wij wel zien. En dat is jammer, want dan wordt de schuldbemiddeling stopgezet, blijven de mensen met hun schulden zitten en mogen de deurwaarders opnieuw beslag komen leggen.

Is een betaalbare sociale huur haalbaar?

Nieuwe manier om de huurprijs voor de sociale huur te berekenen met een jaar uitgesteld

Op 20 oktober 2010 kwam Gensh, de sociale huurdersgroepen uit Gent, in het nieuwe justitiepaleis van Gent bijeen om over de betaalbaarheid van de sociale huur en de hoge kosten en lasten die daar bijkomen, te debatteren. De namiddag werd ingeleid door Harry met de caddy van de Gentse Rabottorens die ons het leven van een doorsnee sociale huurder in geuren en kleuren en met veel humor uit de doeken deed. Maar al snel werd naar het serieuze werk overgegaan. Vanaf 1 januari 2011 zou de sociale huurprijs op een heel andere manier worden berekend. Belangrijk is de markthuurwaarde van de woning die voortaan geldt als basishuurprijs. Op het debat werd aangeklaagd dat die

markthuurwaarde op een zeer onoverzichtelijke en onduidelijke wijze door de notaris werd vastgelegd. Die markthuurwaarde is de prijs die men als private huurder normaal gezien zou betalen. Op die basishuurprijs wordt wel nog een sociale korting voorzien, die de uiteindelijke huurprijs betaalbaar moet houden. De te betalen huurprijs wordt afhankelijk van het inkomen en de gezinssamenstelling van de huurder, maar dus ook van de marktwaarde en de kwaliteit van de woning. Omdat het om een nogal ingrijpende wijziging ging, was er een overgangperiode voorzien van 2008 tot en met 2010 waarin de hogere inkomens ook een hogere huur betaalden.



Discussiëren over de sociale huurprijs



Aangenaam pauzeren

De sociale huurprijs niet hoger dan 1/55ste van het inkomen van de huurder?

Uitgangspunt van de vorige Vlaamse minister van wonen, Marino Keulen, was dat de sociale huurder maximum 1/55ste van zijn jaarlijks inkomen aan de huur kan besteden. Voor 2008 was dit 1/60, zodat de uiteindelijk te betalen huurprijs een stuk lager lag. Tinne Op de Beeck van het kabinet van de huidige minister, Freya Van den Bossche, gaf ons de primeur dat de nieuwe berekeningswijze met een jaar wordt uitgesteld. De huurprijs voor 2011 zal op dezelfde manier worden berekend als die van 2010. Het goede nieuws is dat de minister ook heeft beslist dat vanaf 1 januari 2012, wanneer de nieuwe berekening voorgoed van kracht wordt, de maximum drempel van de sociale huurprijs op 1/57ste van het inkomen van de huurder blijft en niet zal worden opgetrokken naar 1/55ste zoals aanvankelijk gepland. We kunnen die beslissing alleen maar toejuichen omdat dat de sociale huur toch iets betaalbaarder zal houden. Wel hopen wij betrokken te zullen worden bij de voorbereidingen van het nieuwe, definitieve stelsel omdat de bepaling van de markthuurwaarde zeker niet altijd volgens de regels van de kunst is verlopen.

Naast de huurprijs ook nog de bijkomende kosten en lasten

In tegenstelling tot de huurprijs hangen de bijkomende kosten en lasten die de huurder maandelijks moet betalen, niet af van het inkomen. Er wordt al lang gepleit dat de sociale huisvestingsmaatschappijen die kosten in duidelijke en overzichtelijke afrekeningen aan de huurder doorrekenen. Ofschoon verplicht doet niet elke maatschappij dat. Doorn in het oog, ook in die van de minister, zijn de soms torenhoge kosten van het onderhoud van de liften. Een spreker merkte op dat enkele liftenbouwers al door de Europese Commissie veroordeeld zijn omdat ze weliswaar de nieuwe liften aan goedkopere prijzen installeren maar dat de maatschappijen dan nadien wel voor jaren aan diezelfde firma vasthangen voor het jaarlijkse onderhoud, dat dan wel zeer duur is. In Nederland zijn de woonmaatschappijen hiervoor zelfs al naar de rechtbank gestapt! En dat is, samen met het obligate glaasje wijn, de perfecte afsluiter van deze boeiende namiddag.

Huurinfobrochures

- Vocht- en schimmelproblemen
- Kosten en lasten
- Het verzoekschrift
- De minnelijke schikking
- De indexering van de huurprijs (aangepast aan de wet van 13 april 1997)
- Negenjarig modelhuurcontract (aangepast aan de wet van 2007)*
- Kortlopend modelhuurcontract (aangepast aan de wet van 2007)*
- Overzicht huurwetgeving (aangepast aan de wet van 2007)*

Leden (vermeld steeds je lidnummer!) kunnen de brochures voor 4 euro per boekje kopen. De modelhuurcontracten kosten elk 4,50 euro. Voor niet-leden is het 6 euro per brochure en 6,50 euro voor een modelhuurcontract. Vermeld welke brochure(s) je graag in je brievenbus hoort neervallen! Wij sturen die dan naar je op. De brochures met een sterretje (aangepast aan de wet van 2007) kan je ook gratis van onze website (www.huurdersbond.be) halen. Voor de modelhuurcontracten klik je op 'modelhuurcontracten' en voor het overzicht huurwetgeving klik je op 'recente huurwetgeving/private huur'. Weinig moeite om het nieuwe jaar met een gerust huurdersgemoed aan te vatten.

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	154.65	154.81	154.92	155.40	155.63	155.76	

Indexcijfers (referentie 1996)

	Januari	Februari	Maart	April	Mei	Juni	Juli	Augustus	September	Oktober	November	December
1994	95.92	96.21	96.14	96.29	96.58	96.75	97.41	97.52	97.40	97.24	97.25	97.28
1995	97.73	98.05	97.96	98.06	97.99	98.06	98.72	99.01	98.67	98.52	98.67	98.65
1996	99.41	99.60	99.64	99.65	99.45	99.53	100.22	100.50	100.20	100.36	100.46	100.60
1997	101.26	101.09	100.61	100.63	100.73	100.91	101.83	101.88	101.47	101.49	101.78	101.75
1998	101.83	102.08	101.95	102.44	102.99	102.89	103.14	102.74	102.71	102.72	102.70	102.71
1999	103.07	103.31	103.32	103.57	103.74	103.56	103.58	103.33	103.53	103.65	103.83	104.02
2000	104.29	104.56	104.79	105.08	105.21	105.43	105.69	105.74	106.20	106.04	106.45	106.40
2001	106.48	106.83	107.14	107.94	108.46	108.81	108.92	108.99	109.16	109.22	109.43	109.23
2002	109.93	110.09	110.33	110.11	110.35	110.09	110.44	110.39	110.62	110.43	110.46	110.55
2003	110.94	111.56	111.82	111.73	111.57	111.85	112.06	112.20	112.47	112.15	112.36	112.32
2004	112.67	113.02	113.05	113.50	113.67	113.65	114.00	114.03	114.08	114.49	114.48	114.25
2005	114.68	115.28	115.90	115.87	116.09	116.29	116.76	116.78	116.65	116.46	116.82	116.91
2006	116.98	117.54	117.44	117.87	118.26	118.24	118.61	118.75	118.73	118.68	118.98	119.09
2007	119.37	119.98	119.72	120.12	119.85	119.78	120.25	120.22	120.27	120.81	121.65	122.23
2008	122.70	123.68	124.37	124.57	125.37	125.85	126.53	126.15	126.46	126.61	126.39	126.56
2009	126.80	127.14	126.36	126.48	126.24	125.72	125.69	125.90	125.67	125.88	126.00	126.24
2010	126.69	127.31	127.55	127.81	128.24	128.26	128.40	128.49	128.89	129.08	129.19	

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	112.74	112.86	112.94	113.29	113.46	113.55	

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 iedere dinsdag, donderdag en vrijdag na afspraak & iedere donderdag en vrijdag tussen 18 en 20 u 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 (Oscar Delghuststraat 62 – Sociaal Huis: NIEUW ADRES!).
Leden	Het lidgeld bedraagt €15 per jaar (ereleden €25), te betalen tijdens de spreekuren of door storting op rek. nr. 880-2547411-44. Telefoneren kan tussen 10 en 12 en tussen 13 en 16u.

Steunpunt Waasland

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

Huurdersbond Antwerpen

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

Steunpunt Turnhout (Huurders Helpen Huurders)

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

Huurdersbond West-Vlaanderen

Adres	Vlamingdam 55 - 8000 Brugge - tel: 050/33.77.15 - 050/34.14.83 - huurdersbond.westvlaanderen@yucom.be
Spreekuren	Brugge zonder afspraak de maandag tussen 17 en 19.30 u, dinsdag en vrijdag van 10 tot 12.30 u na afspraak maandag van 9 tot 12 u en van 14 tot 17 u, woensdag van 14 tot 19.30 u en donderdag van 14 tot 17 u Kortrijk zonder afspraak maandag van 15 tot 17 u, woensdag tussen 15 en 19 u (Buurthuis, Spoorweglaan 7) Roeselare zonder afspraak: maandag van 15 tot 17 u (nieuw vanaf 1 september!) en woensdags van 10 tot 12 u (Zuidstraat 15) Ieper elke donderdag van 14.30 tot 17.30 u in dienstencentrum Hofland, Dikkebusseweg 15 (vrij spreekuur) Diksmuide 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 - info.vlbr@huurdersbond.be (NIEUW!)
Spreekuren	Kessel-Lo vrije spreekuren op dinsdag tussen 14 en 17 u, op donderdag tussen 9 en 13 u na afspraak maandag van 12.30 tot 14.30 u en van 17 tot 21 u, woensdag van 12 tot 17 u, vrijdag van 10 tot 12 u en van 14 tot 17 u Vilvoorde elke tweede en vierde woensdag van de maand tussen 13.30 en 16 u, (Leuvensestraat 117 - tel: 02/255.46.52), telkens na afspraak elke eerste, derde en vijfde woensdagmiddag van 13 tot 16 u (Kursaalstraat 40 - tel.: 0494/99.51.43), na afspraak Halle elke woensdag van 9 tot 12 u en donderdag van 13.30 tot 17 u, na afspraak (Brusselsesteenweg 7 - tel: 02/361.50.91) Tienen elke dinsdag van 9.30 tot 13 u na afspraak (Vierde Lansierslaan 24 – tel.: 016/82.34.33) Zellik elke vrijdag van 9 tot 12 u, na telefonische afspraak (OCMW Asse, Brusselsesteenweg 551 - tel: 02/452.93.79)
Leden	Het lidgeld bedraagt 12 € per jaar: betaling ter plaatse of via overschrijving op rekeningnummer 001-2573900-81 met vermelding 'lidmaatschap'.

Huurderssyndicaat Limburg

Adres	Albrecht Rodenbachstraat 29 bus 4 - 3500 Hasselt - tel 011/33.35.76 - hsh@skynet.be
Spreekuren	Beringen elke maandag van 16 tot 19 u (Mijnschoolstraat 88) Dilsen-Stokkem elke maandag van 14 tot 16 u (Arnold Sauwenlaan 80) Genk elke donderdag van 9 tot 12 (Sociaal Huis - Dieplaan 2) Halen elke vierde woensdag van 14 tot 16 u (ocmw, Sportlaan 2b) Hasselt zonder afspraak elke maandag van 18 tot 21 u en dinsdag van 13 tot 15.30u, op afspraak alle andere dagen van 9 tot 12 en 13 tot 16u. Herk-de-Stad elke tweede en vijfde woensdag van 14 tot 16 u (ocmw, Dr. Vanweddingenlaan 21) Leopoldsborg elke donderdag van 9 tot 11.30 u (Tramstraat 43 – Sociaal Huis) Lummen elke eerste en derde woensdag van 14 tot 16 u (Meerlestraat 24) Neerpelt elke donderdag van 13.30 tot 16 u (gemeentehuis, Kerkstraat 7) Sint-Truiden iedere dinsdag van 9 tot 12 u (Kazernelaan 13) Tongeren elke maandag van 11 tot 13 u (Maastrichterstraat 10)
Leden	Het lidgeld bedraagt €15 en voor bijkomende dienstverlening €50 per jaar of 10 % van de basishuur voor huurders die een pand huren met een maandelijks huishuur van 700 euro of meer. Voor huurders met een WIGW-omniostatuu: 50 % op bovenstaande bedragen.

Huuradvies Brussel

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