

P802005

Drukwerk tegen
verlaagde taks

Afgiftkantoor
Antwerpen X

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

HUURDEERSblad

Het Huurdersblad nummer 203 • Maart - April 2011 verschijnt tweemaandelijks • V.U. Filip Tollenaere - Grondwetlaan 56b - 9040 Sint-Amandsberg



INHOUD

PAGINA 6

Drinkbaar water in de huurwoning: verplicht?

PAGINA 8

Bewakingscamera's in de inkomhal van het appartementsgebouw: toegelaten?

PAGINA 11

Waar gaat het overgrote deel van het overheidsgeld voor wonen naartoe?

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

Zorgden deze keer voor de teksten:
Olivier Clauw, Geert Inslegers, Filip
Tollenaere en Ria Van Assche. Illustraties door Tom.

Meer dan 15.500 exemplaren van dit
nagelnieuwe Huurdersblad.

Voorpagina:

Expositie Armwoede in Koninklijk
Vlaamse Schouwburg in Brussel



Staatshervorming en een echt huurbeleid: Shame

We schrijven eind januari 2011. We zijn nu liefst 231 dagen na de federale verkiezingen en nog steeds is er geen regering in zicht. De financiële markten houden België in het oog. Als er geen oplossing komt voor de politieke crisis, kan dit ons geld kosten door de gestegen interesten op onze staatsschuld. 1% meer interest is meteen goed voor een aangroei van de staatsschuld met 800 miljoen euro.

Dat er een grondige staatshervorming nodig is, daarover bestaat nu ruime eensgezindheid. Staatshervormingen gaan er in essentie over welk bestuursniveau het best geschikt is voor welk beleidsdomein en welke institutionele en financiële instrumenten dit vergt. Ter info, in de nota van bemiddelaar Johan Vande Lanotte was bepaald dat de huurwetgeving en de woonbonus (dat is de fiscale aftrek op leningen om eigenaar-bewoner te worden) zou verhuizen van het federale Belgische niveau naar de gewesten. Die woonbonus, zo was becijferd, zou goed zijn voor 2,1 miljard euro, kopte De Standaard op 5 januari 2011. Over die woonbonus valt heel wat te zeggen. Het is een duur instrument dat ervoor zorgt dat de verkoopprijzen van woningen en gronden de hoogte worden ingejaagd. Om die verhoogde prijzen nog te kunnen betalen, moet men leningen op steeds langere termijn aangaan, terwijl die langere termijn leningen op hun beurt de kostprijs voor eigendomsverwerving opdrijven, en tegelijk daarmee ook de belastingsaftrek. En dat is ook slecht voor de staatskas en dus voor ons allemaal. Het doet woonsocioloog Pascal De Decker in dit Huurdersblad besluiten dat er genoeg overheidsgeld gaat naar wonen maar dat de overheid dit geld niet efficiënt en sociaal rechtvaardig besteedt en niet de juiste prioriteiten legt.

Dat brengt ons meteen bij onze tweede vraag. Eenmaal bepaald is welke overheid het meest geschikt is voor welke beleidsdomeinen, komt de minstens even belangrijke vraag: om welk soort beleid te voeren?

Als het over wonen gaat (in Vlaanderen maar ook in Brussel en Wallonië), dan zeggen alle ministeriële beleidsnota's en wetenschappelijke studies dat de situatie op de private huurmarkt veruit het meest problematisch is (op het vlak woonkwaliteit, betaalbaarheid, toegang tot de markt, woonzekerheid...). Tegelijk onderkennen ze ook dat een sociaal woonbeleid slechts mogelijk is als de overheid dit marktsegment actiever zou sturen en stimuleren. De Vlaamse woonraad heeft dit alvast begrepen. Die heeft onlangs op eigen initiatief een strategische beleidsaanpak voor de private huurmarkt bepleit en dit zo geadviseerd aan de Vlaamse minister van wonen, Freya Van den Bossche. Die Vlaamse woonraad bestaat uit vertegenwoordigers van allerlei belangengroepen, gaande van het Algemeen Eigenaarssyndicaat tot de huurdersbonden en van de bouwondernemingen tot vertegenwoordigers van de sociale huisvesting. Dat zo'n bont gezelschap, vertrouwd met het terrein van wonen, erin slaagt om een *gezamenlijk en coherent* beleidsplan voor de Vlaamse private huurmarkt te bepleiten, is op zich reeds een krachttoer.

Dat dit een inzet van overheidsmiddelen en dus een heroriëntatie hiervan vergt, is de evidentie zelf en is de logische consequentie van dit advies aan de minister. Je kan geen omelet bakken zonder eieren te breken. Als de beleidsoverdracht van de huurwetgeving en de vastgoedfiscaliteit er komt, zal Vlaanderen zich sowieso die vraag moeten stellen. Het is nu aan de Vlaamse regering, de minister en het parlement om werk te maken van deze beleidsinvulling. Want het overheidsbeleid kan hier wel degelijk het verschil maken. Of ook niet. Maar als men leest hoe private huurders steeds zwaarder gebukt gaan onder de betaallast, kan men enkel besluiten dat een afwezige overheid op de private huurmarkt misdadig zou zijn.

Hou je brievenbus rond 15 mei 2011 extra in de gaten, want dan brengt de postbode het nieuwe Huurdersblad (nummer 204 al!).

Armwoede in Brussel: Armoede onwettig verklaren



Ditte Van Brempt



Schandpaal op gebouwen KVS

Brussel kent verhoudingsgewijs het hoogste aantal mensen die in armoede leven. In de vele dichtbevolkte buurten is vaak een kwart van de actieve bevolking werkloos. Bij jongeren kan dat soms oplopen tot 40%. Meer dan één op vier Brusselaars moet rondkomen met een inkomen dat onder de armoedegrens ligt. In sommige wijken groeit bijna iets meer dan een derde van alle Brusselse kinderen en jongeren op in een huishouden zonder inkomen uit arbeid. Dat is tweemaal zo veel als in de rest van het land. En dat aantal blijft verder toenemen.

Omdat de politici blijkbaar niet altijd een pasklaar antwoord klaar hebben, pakte rond de jaarwisseling de kvs, de Koninklijke Vlaamse Schouwburg in Brussel, uit met het project *Armwoede*. Uitgangspunt is de uitspraak van hedendaags filosoof Riccardo Petrella: 'Laat ons armoede onwettig verklaren zoals in de negentiende eeuw de slavernij onwettig is verklaard.' Een hele maand lang werkte de kvs samen met mensen uit armoede aan theater- en muziekvoorstellingen en exposities om een stem te geven aan zij die willen strijden voor een wereld waar armoede niet meer dan een verre herinnering is. Een chef-kok flanst een feestmaaltijd met gewone ingrediënten in elkaar zodat men die maaltijd ook nadien nog kon maken. Ook werd in Brussel een schandpaal neergepoot om aan te geven dat het een schande is dat nog zoveel mensen de eindjes niet aan elkaar kunnen knopen en dat mensen in armoede zich schamen voor hun situatie. Armoede onwettig verklaren, sluit ook aan bij de sociale rechten van de grondwet die het recht op werk, gezondheid en huisvesting van alle Belgen moeten garanderen. De oproep geeft aan dat een menswaardig leven geen privilege is voor enkelingen maar een basisrecht voor iedereen. De armoedecijfers tonen aan dat dit nog lang niet het geval is. Dat nu ook de culturele sector dat aanklaagt, is veelzeggend, vertelt Ditte Van Brempt van de kvs.

Huurdersblad: Waarom werkt een theaterhuis een project uit tegen armoede?

Ditte Van Brempt: Armoede is zo aanwezig in Brussel. Wij zijn een stadstheater midden in de stad, de vraag was dus eerder waarom wij niets rond armoede zouden doen. Wij zijn het aan onszelf verplicht om dingen op scene te zetten die met de stad te maken hebben. Omdat wij geen ervaringsdeskundige zijn, zijn wij bij Samenlevingsopbouw terechtgekomen, en bij verenigingen waar armen het woord nemen. Die waren meteen enthousiast en hebben ons geholpen met de expositie in onze inkomhal. Je leert van elkaar en samen sta je sterker. Veel ideeën kwamen dan ook van hen, zoals het Brusselse straatmuzikantenensemble.

Getuigenissen van leven in krotten op toneel

Ditte Van Brempt: Een van die organisaties die ons heeft bijgestaan, was de Unie der Zorgelozen. Dat is een organisatie die al heel lang, zo'n 20 jaar, continu op sociaal en cultureel gebied werkt. Het is een groot sociaal huis, heel sterk georganiseerd. Om de leefwereld van armen te verbreden, om creativiteit aan te wakkeren en om te confronteren, organiseren ze daar regelmatig theaterbezoeken. Op die manier hebben wij ook een ander publiek weten te bereiken, mensen die anders nooit naar een toneelvoorstelling zouden gaan, samen met ons 'gewoon' publiek. Zo is er een voorstelling met allemaal teksten gebaseerd op getuigenissen uit het dagelijkse leven van mensen in armoede die professionele acteurs op scene vertolken. Daar zitten echt straffe verhalen tussen, ook over de erbarmelijke woonsituatie van die mensen en de vicieuze cirkel: je hebt een woning nodig om werk te vinden en je hebt werk nodig om een woning te kunnen betalen. Vandaar dat wij hier een krotwoning hebben nagebouwd met alle ongemakken waarmee armen dagelijks te maken krijgen: een toilet dat enkel met een dun gordijn van de rest van de plaatsen is afgescheiden, totaal verouderde elektriciteitsleidingen waardoor je maar één toestel tegelijk kunt gebruiken...

Waar blijven de bevoegde politici?

Ditte Van Brempt: Wij hebben een brief naar politici uit het Europees parlement geschreven met de vraag een verklaring af te leggen om de armoede onwettig te verklaren. Maar daar is niet super veel respons op gekomen... Daarnaast waren er ook de vurige debatten met politici en mensen uit de armoede. Wij zullen ook zien hoe de zaken verder zullen verlopen na 16 januari, datum waarop ons project wordt afgesloten. De zin is er in elk geval bij de mensen om verder te werken; de nood ook want structurele maatregelen zijn echt broodnodig. Zo denken wij eraan met onze expositie op de baan te gaan. De strijd tegen armoede is dus nog lang niet gestreden.

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

Wist je, filosofeert de buurvrouw er nog steeds op los, dat uit luchtmetingen blijkt dat één liter lucht in huis, wat overeenkomt met één kubieke decimeter, zo'n 150 micro-organismen bevat? Op een oppervlakte van zestig vierkante centimeter vallen elke tien minuten ongeveer veertig van die beestjes neer. Daar valt bijna niet tegenop te boenen! Schoonmaken is vooral een cosmetische operatie om zichtbaar vuil tijdelijk te verwijderen. Iedere hogere ambitie is gedoemd te mislukken. Het heeft dus weinig zin om de godganse dag te lopen poetsen. Toch wil mijn verhuurder dat ik dagelijks sop en emmer bovenhaal om het hele huis van boven tot beneden te schrobben. Ik ben ten einde raad, zucht ze, terwijl ze tijdens het wekelijkse aperitief op dinsdagochtend haar vierde glaasje porto leegdrinkt. Ga eens naar de huurdersbond, die gaan je wel kunnen helpen, zoals blijkt uit volgende waar gebeurde huurgetuigenissen.

Ereloon vastgoedkantoor terugvorderen loont wel degelijk

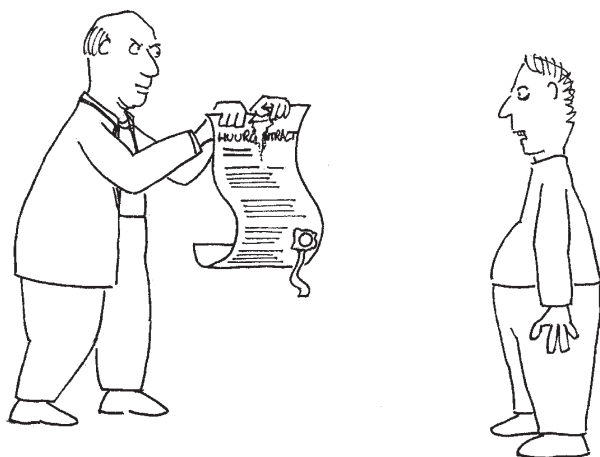
Niemand betaalt graag voor een ander. Als de verhuurder een vastgoedkantoor inschakelt om een geschikte huurder te zoeken, is het niet logisch dat die huurder de kosten draagt die het kantoor in opdracht van de verhuurder maakt. Sedert 2009 is dat zelfs bij wet verboden. Toch rekenen sommige makelaars die kosten nog aan de huurder aan. Zo ook aan Britney en Detlev, die het al niet breed hebben. In hun zoektocht naar een nieuwe stulp merken ze dat het zelfs in de meest landelijke gemeenten van het schilderachtige West-Vlaanderen moeilijk is om zonder tussenkomst van een makelaar een huurwoning te verkrijgen. Ze laten evenwel de moed niet zakken en na een lange selectieprocedure, waarin zij onder andere bewijs dienen te leveren van hun maandelijkse inkomsten, laat de makelaar hen weten dat de eigenaar voor hen heeft gekozen. Uiteraard moeten ze dan wel terstond twee maanden waarborg betalen, de eerste maand huur

(500 euro) en het ereloon van de makelaar (een maand huur + 21% btw). Alles samen 2.105 euro die onze huurders moeten ophoesten nog vooraleer het contract maar een aanvang neemt. Een tijdje later horen ze dat de aanrekening van een dergelijk ereloon al geruime tijd verboden is. Door de wet van 18 juni 2009 kan een vastgoedkantoor na 17 augustus 2009 niet langer de bemiddelingskosten aan de huurder doorrekenen als die niet zelf de opdrachtgever is. De verhuurder kiest er immers zelf voor zijn woning via een makelaar aan de man te brengen, het is dan ook hij die het ereloon, commissieloon of dossierkosten (of welke andere benaming er ook aan wordt gegeven) betaalt.

De huurders hebben er evenwel goed aan gedaan om in eerste instantie in te stemmen met dat ereloon. De ervaring leert ons dat vastgoedkantoren het definitieve huurcontract slechts aanbieden aan huurders die niet discussiëren over de betaling van het commissieloon. Geen ereloon, geen huurcontract en dus geen woning, om het cru te stellen. Maar problemen kunnen ook nog later uit de wereld worden geholpen. In samenspraak met de huurders stuurt Huurdersbond West-Vlaanderen zelf een aangetekende brief naar het kantoor waarin wij wijzen op het onwettelijke karakter van de kosten. In zijn antwoord haalt de makelaar aan dat er niks buitenwettelijks werd aangerekend en dat hij ook moeilijk *voor niks kan werken*. Aangezien verder aandringen blijkbaar geen zin heeft, sturen wij het dossier door naar de Algemene Directie Controle en Bemiddeling van de Federale Overheidsdienst Economie, in de volksmond nog wel eens de Economische Inspectie genoemd. Die dienst laat er geen gras over groeien. Tijdens een plaatsbezoek stelt de inspectie meerdere gevallen van oneerlijke handelspraktijken vast die allemaal in een proces-verbaal komen. Ook de huurdersbond krijgt hier een afschrift van. Zodra we het kantoor met dat proces-verbaal confronteren, kan het niet snel genoeg het ereloon terugbetalen. Het risico op een fikse boete geeft hierbij uiteindelijk de doorslag. Na enkele weldoordachte stappen krijgen onze huurders hun zuurverdiende centen terug. Eind goed, al goed!

De huurder kan de bemiddelingskosten betwisten, maar best nadat het huurcontract door beide partijen ondertekend is.

Dit verhaal leert ons dat de vastgoedsector wel eens z'n boekje te buiten durft te gaan, maar dat het moment waarop de huurder in de tegenaanval gaat, essentieel is. Als er nog geen huurcontract ondertekend is, heeft het weinig zin om te discussiëren, want de makelaar beslist welke kandidaat-huurder hij aan de verhuurder doorspeelt. Maar zodra in bezit van een door de verhuurder ondertekend contract, wordt de rol van de makelaar sterk teruggedrongen en hoeft de huurder er ook niet voor terug te deinzen stappen te ondernemen. Een strategisch spelletje waarbij de aanhouder wint!



Behoud garage niet altijd goedkoop

Lies huurt een toffe rijwoning in het centrum van Zelzate. Ze had echter niet voorzien dat ze niet de enige is die er woont en dat haar burens, en de vele dagjestoeristen en bezoekers van het centrum die hun zaterdagmiddag graag in de vele winkelstraten doorbrengen, daar allemaal hun auto kwijt willen. Resultaat: elke avond meer dan een half uur alle straten in de buurt en ver daarbuiten tevergeefs afrijden in de hoop toch een parkeerplaatsje te vinden. Na verloop van tijd is ze het beu: het wordt ofwel haar auto van de hand doen of een garage huren. Toevallig ziet ze net een garagebox te huur voor de zeer schappelijke prijs van 50 euro in de maand. Een klein offer om niet langer oeverloos te moeten rondrijden op zoek naar een plaatsje voor haar wagen.

Is er iets voor te vinden, mijmert ze, om rimpelloos door het leven te gaan... Het leven gaat inderdaad rustig zijn gangetje, maar na een jaar slaat het noodlot toe en vraagt de verhuurder vijf euro opslag. Reden? De jaarlijkse verhoging van de grondbelasting, het onderhoud van de boxen en het vernieuwen van het wegdek en de buitenverlichting. Dat is een verhoging van 10% en veel meer dan de indexatie. Vooraleer echter te luid te verkondigen dat ze die gevraagde 55 euro niet moet betalen, bekijken we haar contract nog eens. Dat is van onbepaalde duur en elke partij kan het opzeggen met een termijn van drie maanden, zo lezen wij. Aangezien een garagebox niet de hoofdverblijfplaats van de huurder is, valt de bescherming van de woninghuurwet weg. Het komt erop neer dat de duur en de opzegmogelijkheden vrij overeen te komen zijn. Wat in het contract staat, telt. Lies is strikt genomen niet verplicht in te gaan op de vraag van de verhuurder, maar die kan het contract wel altijd met drie maanden opzeggen. Als ze haar garagebox wil houden, zal ze niet veel anders kunnen dan ingaan op zijn vraag.

Amper een dag later krijgen wij een boze mail van haar vriend die beweert dat wij gezegd zouden hebben dat die verhoging van 10% wel kan. Hij verschilt duidelijk van mening: de brief van de verhuurder is onwettig. Kan het dat die cowboys van verhuurders kunnen vragen wat ze willen? Kennen wij de wet eigenlijk wel? Wij geven hem inderdaad gelijk dat die verhoging niet wettelijk is. Maar het is de taak van de huurdersbond om de huurder ruimer te adviseren dan enkel een antwoord te geven op zijn vraag. Het is zelfs onze plicht hem op de hoogte te brengen van de mogelijke gevolgen van het niet ingaan op een vraag van de verhuurder. Uiteindelijk is het de huurder die dan een welafgewogen beslissing moet maken.

Inhalige syndicus

Ruben huurt al enkele jaren een leuk appartementje aan de rand van een Limburgse grootstad. Het leven is er fijn, behalve dan de gemeenschappelijke kosten en de verwarming. Elk jaar moet hij fors opleggen op de afrekening. Dit jaar wil hij die toch eens grondig uitspitten want het uiteindelijke bedrag is dubbel zo hoog als de betaalde voorschotten. Al snel blijkt dat er van in het begin beter een hoger voorschot zou zijn vastgelegd. 70 euro per maand is

niet echt realistisch wanneer er ook de eigen verwarmingskosten in zitten. De verhuurder heeft dit duidelijk verkeerd ingeschat. Of heeft hij bewust het voorschot laag gehouden om makkelijker een huurder te vinden? In dat laatste geval is hij tekort geschoten in zijn informatieplicht.

Maar aangezien de afrekening nu toch wel echt de spuigaten uitloopt, wil Ruben de facturen inzien, wat zijn wettelijk recht is. Aangezien hij in een gebouw woont met meerdere appartementen waarvan het beheer wordt waargenomen door eenzelfde persoon, heeft hij geen recht op fotokopieën maar kan hij wel de stukken gaan inkijken bij de verhuurder of op het kantoor van de syndicus. Dat is dan wel kosteloos volgens de huurwet. Maar de syndicus wil hier 50 euro per begonnen uur voor aanrekenen. En dat kan niet! Volgens de huurwet heeft de huurder het recht om na te gaan of wat hem wordt aangerekend, wel met de werkelijke uitgaven strookt. Dat kan niet beperkt worden door hier bijkomende kosten aan te verbinden. Het gaat hier om typische beheerskosten van de syndicus. Wat bij Ruben een wrange smaak nalaat, is dat hij volgens het huurcontract al moet instaan voor de beheerskosten. Terwijl de opmaak van de afrekening al een kost is die voor de verhuurder wordt gemaakt, zou hij hier de syndicus dubbel moeten betalen, wat zeker niet kan...

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. Ideaal om eens ter hand te nemen tijdens het eerste terrasje van het jaar, een glaasje witte wij bij de hand... 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)

Drinkbaar water in de huurwoning

Water drinken is niet alleen goed voor de gezondheid maar noodzakelijk om goed te functioneren. Een volwassene verliest dagelijks zowat 2,5 liter water, en dat verlies moet worden gecompenseerd. Wij halen één liter water uit onze voeding, en de rest moeten wij aanvullen door water te drinken. Een mens houdt het ten hoogste amper vier dagen uit zonder water. In onze moderne westerse maatschappij gaat men er gemakkelijk vanuit dat je thuis – en dus ook in je huurwoning – drinkbaar water hebt, water dat ook voor consumptie geschikt is, voor de thee of koffie en het bereiden van je maaltijden. Toch werd het pas in 1997 zo letterlijk in de woninghuurwet omschreven: ook de huurwoning die de huurder tot zijn hoofdverblijfplaats bestemt, moet verplicht over een eigen, altijd toegankelijk tappunt of kraantje voor drinkbaar water beschikken. Meestal is de woning aangesloten op leidingwater (stadswater) dat streng wordt gecontroleerd en dus geschikt is voor menselijke consumptie, en is er geen probleem. Maar wat als er in je straat geen leidingwater voorzien is of als het huis niet is aangesloten op het net? Kan je van de verhuurder eisen dat hij inderdaad voor drinkbaar water in de huurwoning zorgt, zoals de wet het verplicht? Of zal het voor de volledige duur van het huurcontract behelpen worden met (duurder) flessenwater?

Kraantjeswater vs. flessenwater

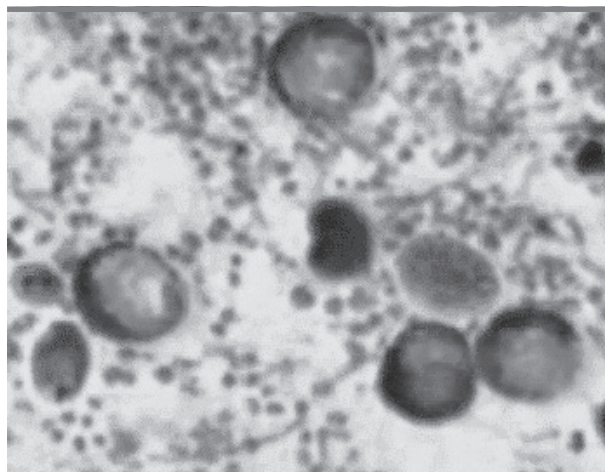
Leiding- of kraantjeswater is in vele opzichten beter dan flessenwater. Ten eerste is het stukken goedkoper: flessenwater is maar liefst 150 tot 500 keer duurder dan kraantjeswater. Het is ook beter voor het milieu wegens geen vervoerskosten of het niet moeten recyclen van de flessen. En het wordt ook gecontroleerd op de aanwezigheid van maar liefst 61 parameters: chemische stoffen en zware metalen maar ook op de afwezigheid van ziekmakende organismen: de biologische zuiverheid. Kraantjeswater is dus minstens even gezond als, en wellicht zelfs gezonder dan flessenwater. Onlangs raakte bekend dat één op de vier merken van flessenwater niet geschikt is voor dagelijkse consumptie door een te hoog fluor-, sulfaat- en/of natriumgehalte. Geopende flessen mogen trouwens niet langer dan 24 uur bij 4 °C worden bewaard, zo niet bestaat de kans dat er te veel bacteriën in komen. Maar soms is flessenwater wel nodig,

bijvoorbeeld voor het aanmaken van poedermelk voor zuigelingen, hoewel ook niet alle flessenwater hiervoor geschikt is.

Kraantjeswater heeft bij velen – weliswaar ongegrond – een slecht imago, onder meer vanwege de chloorsmaak. Chloor is een scherp prikkelend groengeel gas dat nagenoeg alle metalen aantast, plantaardige kleurstoffen verbleekt en ziektekiemen doodt. Om te beletten dat ziektekiemen zich door leidingwater verspreiden, wordt een minieme hoeveelheid chloor toegevoegd (1 druppel chloor per 10.000 liter water). Door die uiterst kleine resthoeveelheid is het zeker niet schadelijk voor de gezondheid maar wordt wel de absolute zuiverheid gegarandeerd. Maar die chloorsmaak zorgt ervoor dat sommige mensen wat huiverachtig tegenover kraantjeswater staan waardoor ze hun toevlucht zoeken in flessenwater. Dat kan je gelukkig anders aanpakken: de smaak van chloor verdwijnt als je het kraantjeswater een tijdje in een open fles of karaf in de koelkast laat rusten. Voor onmiddellijk gebruik kan je enkele druppels citroensap toevoegen. Citroensap bindt het chloor en neutraliseert zo de smaak. De smaak van kraantjeswater verschilt dan nog van streek tot streek. Soms bezit het ook een bepaalde hardheidsgraad omdat er een zeker percentage kalk in zit. Dat is niet ongezond want ons lichaam heeft calcium en magnesium nodig. Hard water is perfect drinkbaar maar kan soms een iets andere smaak hebben die niet iedereen bevalt. Erg hard water heeft een paar andere nadelen op het gebied van comfort. Hoe harder het water, hoe meer kalkaanslag er ontstaat en dat is niet goed voor de kranen en de verwarmingselementen van de wasmachine, boiler of waterkoker. Het vermeerderd het energieverbruik (je hebt meer wasmiddel nodig) en vermindert de levensduur van je apparaten. Kalk kan de leidingen ook vlugger verstopen. Voor leidingwater wordt altijd een maximum hardheidsgraad gehanteerd, maar ook een minimum: dit garandeert de aanvoer van essentiële mineralen.

Putwater

Niet elke woning, zeker niet op het platteland, is aangesloten op leidingwater omdat er bijvoorbeeld in de straat geen leidingen lopen. Dan is de woning meestal voorzien van een eigen waterput. Putwater is grondwater dat via een geboorde put wordt gewonnen.



Opletten voor crypto-ocysten (bron toezicht volksgezondheid Oost-Vlaanderen)



Grondwater is neerslag die in de bodem dringt en die niet verdampt of wordt opgenomen door bomen, planten en bloemen. Maar kan je daar zonder problemen van drinken? Grondwater uit de waterput kan immers verontreinigd zijn omdat vele putten niet diep genoeg zijn. Heb je putwater als drinkwater en je hebt hier twijfels over, laat het dan testen in een erkend laboratorium. We vroegen het aan Anne Smis, milieuarzt bij de afdeling Toezicht Volksgezondheid van het Vlaams Agentschap Zorg en Gezondheid in Gent, die grondwaterstalen analyseert om te zien of het al dan niet drinkbaar is. Ze waarschuwt ervoor dat je er niet zomaar van mag uitgaan dat putwater drinkbaar is. Best laat je het controleren. Als er in je woning mogelijkheid is tot aansluiting op het leidingwaternetwerk, zal je watermaatschappij op je vraag het putwater controleren: om de drie jaar is dat gratis. Is er geen mogelijkheid tot aansluiting, dan kan dat door haar dienst jaarlijks gratis gebeuren. Naast fecale verontreiniging door uitwerpselen zijn in Oost-Vlaanderen nitraten en nitrieten de grootste boosdoeners voor de verontreiniging van het putwater. Nitraten zijn giftige stoffen die het maag- en darmstelsel aantasten. Nitraten en nitrieten vormen vooral voor baby's en de foetus bij zwangere vrouwen een bedreiging omdat ze de zuurstofcapaciteit van het bloed aantasten. Voor volwassenen zijn ze in grote hoeveelheden op lange termijn schadelijk. Daarnaast kunnen ook bacteriën en virussen in het putwater maag- of darmontstekingen veroorzaken met braken, diarree en buikkrampen als gevolg. Vooral jonge kinderen en bejaarden zijn extra gevoelig voor infecties. Opletten dus!

Is het putwater in je huurwoning niet geschikt voor menselijke consumptie, dan is de verhuurder verplicht om voor drinkbaar water te zorgen. Anne Smis: 'Dankzij het Vlaamse drinkwaterbesluit betreffende water bestemd voor menselijke consumptie uit 2002 wordt de verhuurder beschouwd als waterleverancier als er enkel putwater is. Heb je leidingwater, dan is de drinkwatermaatschappij je leverancier. En de leverancier, of dat nu de verhuurder of de watermaatschappij is, moet ervoor zorgen dat het water aan de kwaliteitsvereisten voldoet.' Je kan dus inderdaad van de verhuurder eisen dat hij voor drinkbaar water zorgt als je huurwoning enkel voorzien is van een waterput.

Loodgehalte in water aan de kraan: spelbreker?

Leidingwater mag dan altijd streng worden gecontroleerd, sommige oudere woningen beschikken nog over loden waterleidingen of loden onderdelen. En die kunnen ervoor zorgen dat er teveel lood in het

water zit. Vroeger werden overal loden waterleidingen gelegd (van daar de benaming van het vak loodgieter). Als je een oude woning (ouder dan de jaren zeventig van vorige eeuw) huurt, kunnen de binnenleidingen van lood zijn en kan de loodconcentratie hoog oplopen. Daarom is het raadzaam na een periode van stilstand van het water in de leidingen, dus zeker 's ochtends, het water een aantal minuten te laten lopen vooraleer je ervan drinkt of voor de koffie gebruikt. Op die manier zijn de leidingen gespoeld en daalt het loodgehalte. Dat eerste water kan je voor iets anders gebruiken, geeft Anne Smis ons als tip mee. Lood verdwijnt ook niet uit het water door het vooraf te koken. Normaal gezien moet de huurder kalksteenafzetting verwijderen en als er een ontkalkingsinstallatie aanwezig is, moet hij die gebruiken en onderhouden. Maar soms zijn door de vele kalk de loden leidingen verkalkt waardoor het water niet langer in aanraking kan komen met het lood. Hier is het dan af te raden om het water te ontkalken. Te veel ontkalken maakt je water trouwens dood omdat er dan te weinig calcium en magnesium in zit. Zuigelingen, kinderen en zwangere vrouwen drinken daar sowieso best niet van.

Loden leidingen kunnen zowel in de woning zelf liggen als tussen de hoofdleiding en de watermeter. Omdat lood de gezondheid schaadt, zeker die van kinderen tijdens hun ontwikkeling, en een ongewenste stof is, zijn de drinkwatermaatschappijen al jaren bezig met het vervangen van de aansluiting tussen de hoofdleiding en de watermeter. Voor de binnenleidingen is de eigenaar van de woning zelf verantwoordelijk. Anne Smis: 'In amper 1% van de gevallen wordt de huidige norm voor lood in leidingwater bij levering overschreden. Maar vanaf 2014 wordt die norm strenger. Omdat er moet worden gestreefd naar een zo laag mogelijk loodbelasting in het drinkwater, worden momenteel de laatste loodjes gelegd aan een nieuw Vlaams loodactieplan. Dat bevat elf actiepunten voor de komende jaren, maar er is nu nog niets geregeld over een eventuele subsidieregeling als de loden binnenleidingen in de woning moeten worden vervangen. Het zijn vaak de meest kwetsbare huurders die in oude woningen met nog loden leidingen wonen, dus dat verdient aandacht.' Misschien hebben wij tegen dan al een nieuwe federale regering en is de Vlaamse overheid ondertussen bevoegd voor de private huurwet. Dan kan ze beslissen dat dit voor de verhuurder is, al dan niet gepaard met subsidies. Want wij zien nog niet zo snel de huurder alle leidingen in zijn huurwoning vervangen...

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

Verhuizen is geen reden tot vrolijkheid als de nieuwe woning geen verbetering is. De lol is er helemaal af als het om een gedwongen verhuizing gaat. Hoeveel zou je willen betalen om in je huidige woning te mogen blijven zitten, ook al lekt het dak en groeien er af en toe paddestoelen op de keukenmuur? Als je enkele jaren ergens hebt gewoond, heb je er je eigen wereldje van gemaakt. Dat gedwongen moeten achterlaten, is voor velen een niet te verwaarlozen stap. 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.



Bewakingscamera's in de inkomhal van je appartementsgebouw: een stap te ver in de aantasting van je privéleven?

Opstaan en na een snel ontbijt de auto in en naar het werk. Eens op de snelweg word je hopelijk niet geflitst maar in elk geval wel gefilmd door de talloze camera's die mogelijke files moeten opsporen. Ook al is er vandaag geen file, je nummerplaat staat wel op band. Toekomen in de ondergrondse parkeergarage in het centrum van de stad en een camera ziet je nog maar eens. Omdat je het beloofd hebt, 's middag snel de drukke winkelstraat in om boodschappen of om dat geschenkje voor de verjaardag van je nichtje, en camera's registreren in welke winkel je bent geweest en of je alleen of samen met iemand bent. Heb je met je bankkaart betaald, dan weet men ook wat er in je boodschappentas zit. 's Avonds op weg naar huis snel nog tanken, en weer kom je op film. Maar dan kom je eindelijk thuis en kan je jezelf weer zijn en dan zie je plots een bewakingscamera hangen in de inkomhal van het gebouw waar je een appartement huurt. Houdt het dan nooit op...? Willen ze nu ook al zien hoe laat en met wie ik 's avonds thuiskom?

Er gaat geen dag voorbij of wij maken – bewust of onbewust – onze persoonlijke gegevens bekend of geven die aan iemand door. Die worden dan in een databank gestoken en doorverkocht waardoor het komt dat een firma, je overigens volledig onbekend, je per brief feliciteert met de geboorte van je zoontje (hoe kennen zij in godsnaam zijn naam al?) en dat hun product toch wel geschikt is nu. Kan iemand zich trouwens nog een leven zonder internet voorstellen? De nieuwe technologieën maken ons het leven gemakkelijk. Maar ook die kunnen onze privacy in gevaar brengen. Ofschoon het ook grotendeels van jezelf afhangt wat je over jezelf op het internet achterlaat, heeft nagenoeg iedereen al eens zijn persoonlijke gegevens op een of andere website achtergelaten. Kan je dat later dan nog achterhalen? En wat gebeurt daar dan mee? Wel is zeker dat wij er al lang zelf geen controle meer over hebben en dat het gevaar op misbruik steeds om de hoek loert. Op welke manier en onder welke omstandigheden onze persoonlijke gegevens mogen worden verwerkt of doorgegeven, wordt heel precies omschreven in de privacywet van 1992, die ons privéleven beschermt en er



Camera's op straat

onder meer voor zorgt dat onze persoonlijke gegevens niet zomaar te grabbel worden gegooid.

Overal bewakingscamera's?

En ondertussen zijn bewakingscamera's op straat en in winkels een vertrouwd beeld. De privacywet biedt wel een stevige basis om je rechten te beschermen, maar was in het verleden niet altijd even duidelijk over wat nu wel en niet kan met een camera. Om dat te verduidelijken verscheen in 2007 de camerawet. De privacywet regelt de bescherming van de persoonlijke levenssfeer, de camerawet de gegevensverwerking met de technische hulpmiddelen. 'Onze taak is de lokale besturen te wijzen op de camerawet, de relatie met de privacywet en het bestaan van alternatieve oplossingen,' begint Tom De Schepper van de Vereniging van Vlaamse steden en gemeenten (vvsG) zijn verhaal. 'Uiteraard waren er al veel camera's die het doen en laten van de burger registreerden voor de camerawet er in 2007 kwam, maar er heerste veel onduidelijkheid omdat enkel de privacywet dat regelde. Dank zij de camerawet, die in principe elke vorm van cameragebruik regelt, weet men nu wat kan en niet kan.'

Huurdersblad: Waar mogen camera's eigenlijk allemaal hangen?

Tom De Schepper: De camerawet maakt een onderscheid tussen drie types van plaatsen waar camera's mogen hangen, elk met hun eigen voorschriften. Ten eerste heb je de *niet besloten plaatsen*: elke ruimte die niet door een visuele omsluiting, zoals een muur of hek, is afgebakend en vrij toegankelijk is voor het grote publiek, zoals de openbare weg, de marktplaats, het gemeenteplein of het park. Ten tweede heb je de *besloten plaatsen voor het publiek toegankelijk*: een gebouw of plaats uitsluitend bestemd voor het publiek, zoals handelszaken, winkelcentra, grootwarenhuizen, de loketzaal van een bank, musea, een sportzaal, restaurant en café. En tot slot zijn er de *besloten plaatsen niet voor het publiek toegankelijk*: elk besloten gebouw of plaats uitsluitend bestemd voor de gewoonlijke gebruikers. Voorbeelden hiervan zijn je eigen huis, het flatgebouw en de gemeenschappelijke inkomhal. Voor die



Tom De Schepper

laatste categorie gelden minder strenge voorschriften. Maar soms is de scheidingslijn tussen die verschillende plaatsen niet altijd even duidelijk, zoals de gemeenschappelijke ruimtes in een flatgebouw: komen hier enkel de gewoonlijke gebruikers? De privacycommissie die voor heel deze materie bevoegd is, adviseert dat je bij twijfel moet teruggrijpen naar de strengste voorschriften. Want hoe verder men in je persoonlijke levenssfeer ingrijpt, hoe strenger de voorschriften.

Huurdersblad: Ik veronderstel dat je niet om het even waar een camera mag ophangen...

Tom De Schepper: Zeker niet. Op het maken van beelden van iemand die indruisen tegen je intimiteit, zoals iemand die op toilet zit, of andere locaties waar geen camera's mogen hangen, staan boetes van 250 tot 1.000 euro. Je kan een klacht indienen bij de privacycommissie als de camera op een ongeoorloofde plaats hangt. Ook moet er naar mijn mening steeds overleg voorafgaan aan het installeren van een camera. Voor camera's op openbare plaatsen is een voorafgaande bespreking in de gemeenteraad verplicht. Het lijkt me aangewezen om hetzelfde te doen in de algemene vergadering van mede-eigenaars.

Camerabewaking in de inkomhal van het appartementsgebouw

Huurdersblad: Laten wij het inderdaad eens hebben over de bewakingscamera in de inkomhal van het flatgebouw. Wat met de bescherming van je persoonlijke levenssfeer en de onschendbaarheid van de eigen woning?

Tom De Schepper: Je moet je altijd afvragen of een camera wel echt noodzakelijk is en voor een meerwaarde zorgt. De camerawet regelt de plaatsing en het gebruik van vaste camera's met de bedoeling criminaliteit of schade aan personen of goederen in en buiten het gebouw vast te stellen. Is er de laatste tijd veel vandalisme gebeurd: een geforceerde voordeur, uitgebrande brievenbussen, stukgeslagen lichtarmaturen of inbraken? Dan kan een camera een technisch hulpmiddel zijn. Als bovendien kan worden aangetoond dat er in het verleden al problemen zijn geweest, kan je een camera installeren om toe te zien op wie binnenkomt en buitengaat. De bewakingscamera dient hier dan niet enkel om feiten vast te stellen en daders op te sporen maar kan ook preventief werken als afschrikking. Toch lijkt het me beter om hiervan in de eerste plaats aangifte te doen bij de politie. Als je bovendien merkt dat op de vijf jaar nadat die camera er hangt, niets verkeerd is gebeurd, is die eigenlijk niet meer nodig. Durf je cameragebruik dus in vraag stellen. Camerabewaking moet dus steeds zijn ingegeven door veiligheids-overwegingen. En er bestaan ook voldoende alternatieven.

Huurdersblad: Ik veronderstel dat de inkomhal dan een besloten plaats is die niet voor het publiek toegankelijk is, zoals dat in de camerawet heet?

Tom De Schepper: Inderdaad, tenzij er in de hal ook diensten worden verleend of die ook toegankelijk is voor andere mensen dan de gewoonlijke gebruikers ervan. Onder gewoonlijke gebruikers verstaan wij de bewoners van de appartementen, hun bezoek maar ook de postbode of de elektriciën die iets komt herstellen. Maar het mag zeker niet de bedoeling van de camera zijn om te controleren



Opgelet, je wordt gezien!

of de postbode zijn werk wel goed doet en of je elke avond dronken thuiskomt. De bedoeling is om de orde te handhaven en criminele feiten op te sporen.

Elke avond dronken thuis, de camera ziet het allemaal...

Huurdersblad: Dat kan allemaal wel goed zijn, maar die camera ziet dan wel dat ik elke avond dronken thuiskom, in het geval dit zo mocht zijn wat ik hier niet gezegd heb... Kan iedereen, ook mijn burens en mijn verhuurder, die beelden bekijken?

Tom De Schepper: Dat moet je toch relativeren hoor. Het is niet zo dat men die beelden permanent mag bekijken. Normaal zal men ze enkel bekijken als er zich iets heeft voorgedaan. Als er bijvoorbeeld vandalisme aan de brievenbussen is opgemerkt, zal men de beelden van de momenten ervoor bekijken om na te gaan wie dat heeft gedaan. Maar het lijkt me niet logisch dat je buurman dag en nacht in zijn appartement de beelden mag bekijken. De camerawet maakt trouwens een duidelijk onderscheid tussen het permanent bekijken van de beelden, wat bijvoorbeeld wel in winkels gebeurt, of enkel wanneer er daadwerkelijk iets is gebeurd of werd vastgesteld. De beelden van de camera in de inkomhal gaan trouwens meestal naar een server (computer) die enkel door een aangeduide persoon, bijvoorbeeld de syndicus, kan worden bekeken. Het is de algemene vergadering van mede-eigenaars, als bestuursorgaan van het gebouw, die beslist of er een camera komt en wie hiervoor verantwoordelijk is: wie de camera moet aangeven



Ook camerabewaking in de sociale huur

en de beelden mag bekijken en overdragen aan de politie als er iets is gebeurd. Dat kan de syndicus zijn maar evengoed een private bewakingsfirma.

Huurdersblad: Moet je het plaatsen van een camera aangeven?

Tom De Schepper: Ja, aangifte bij de privacycommissie is altijd verplicht, tenzij je een camera bij je thuis plaatst voor huiselijk of privaat gebruik, zoals een webcam of een camera in je tuin. Maar pas hier ook op voor ongeoorloofd gebruik. Zo mag de camera op je balkon niet uitsluitend op het voetpad gericht zijn of enkel de tuin van je buurman filmen. Dan overschrijd je de louter huiselijke sfeer en is dat zonder twiifel een inbreuk op de privacy van je buurman. De gemeenschappelijke inkomhal van een flatgebouw behoort naar mijn gevoel niet meer tot de private sfeer, zodat het zeker de taak is van de mede-eigenaars of van de syndicus de camera aan te geven. Maar hierover bestaat geen eensgezindheid onder de specialisten. Het is wel altijd verplicht om een pictogram te plaatsen als waarschuwing dat er een bewakingscamera hangt. Zo weet iedereen dat hij wordt gefilmd in de inkomhal. Het bordje of de sticker heeft een uniform logo en vermeldt ook de contactpersoon of verantwoordelijke. Aangifte bij de privacycommissie zorgt er ook voor dat andere personen weten dat ze in het gebouw worden gefilmd.

Huurdersblad: Tot hoelang mogen de beelden worden bijgehouden?

Tom De Schepper: De beelden mogen maximum één maand worden bewaard. Maar stel dat de camera een brandstichting in de inkomhal registreert of een inbraakpoging, waarbij de beelden kunnen helpen om de daders maar ook de slachtoffers of getuigen te identificeren, dan kan je ze langer bewaren als ze als bewijsmateriaal kunnen worden gebruikt. Het is niet verplicht de beelden door te geven aan de lokale politie, maar waarom zou je dat niet doen? Als je ze te lang bijhoudt, kan je trouwens met geldboetes worden bestraft. Omgekeerd moet je de beelden wel overdragen aan de politiediensten als die dat vragen of, als het over huiselijke

beelden gaat, indien ze daarvoor een gerechtelijk mandaat (huiszoekingsbevel) hebben. Bewaar je de beelden langer of gebruik je de opnames voor ander redenen, bijvoorbeeld om te weten wie er allemaal op bezoek komt bij je overbuurvrouw of om de beelden op YouTube te plaatsen, dan ben je fout bezig. Wie gefilmd wordt, heeft overigens recht op inzage van de beelden, te vragen aan de verantwoordelijke.

Huurdersblad: Ik kan me wel inbeelden dat het niet altijd even duidelijk is wat wel en niet kan en dat mensen soms schrik hebben van een camera in de inkomhal...

Tom De Schepper: Wat altijd kan is de bewoners van een appartementsgebouw tijdens een infovergadering even het beeldscherm laten bekijken in het begin dat een camera werd geplaatst. Op die manier kan iedere bewoner goed zien wat wel en niet wordt gefilmd. Maar het is altijd moeilijk om het raakvlak te bepalen tussen de beveiliging van het gebouw en de bewoners en de bescherming van de privacy. Het gaat hier steeds om een bijzonder gevoelige evenwichtsoefening.

Huurdersblad: Wat te doen als je merkt dat er misbruik van de beelden wordt gemaakt? Bijvoorbeeld dat er ineens in het gebouw wordt geroddeld dat je afgelopen nacht weer maar eens dronken bent thuisgekomen?

Tom De Schepper: Je kan altijd klacht indien bij de privacycommissie. Natuurlijk kan je dat ook doen bij de lokale politie, aan hen geef je immers ook het bewijsmateriaal door. Maar het is wel de taak van de privacycommissie om de naleving van de wet te handhaven. Soms krijg ik ook vragen van onze leden of particulieren over deze materie en daar zitten soms ware smeekbedes tussen over wantoestanden van burens die elkaar het leven zuur maken met digitale ogen. Ik verwijs die dan door naar de privacycommissie (www.privacycommission.be). Er zijn inderdaad grenzen ingebouwd in de camerawet en het is zeker niet de bedoeling dat je die gaat aftasten.

Huurdersblad: In elk geval wel bedankt voor de deskundige uitleg. Voor meer uitleg en een overzicht van vragen en antwoorden: www.privacycommission.be.

Binnenkort verschijnt een pocket over het (publieke) cameratoezicht door vws (uitgeverij Politeia). Deze pocket wil een handreiking bieden voor iedereen die zich wil inwerken in een genuanceerd en correct gebruik van cameratoezicht door gemeente en politie. In een vlotte taal wordt de lezer wegwijs gemaakt doorheen de privacybeginselen en het kluwen aan wetgeving rond publiek cameragebruik, met daarnaast ook een momentopname van de toepassing van cameratoezicht in Vlaanderen en een overzicht van 30 veel voorkomende vragen en antwoorden, aangevuld met interessante visies en voorbeelden. Maar er wordt ook ingezoomd op tien knelpunten en op de toekomstige ontwikkelingen. Auteur is Tom De Schepper, stafmedewerker politie en veiligheid bij de vws in samenwerking met diverse experts. Voor meer informatie: www.politeia.be.

Nieuwsflits van Huurdersbond Oost-Vlaanderen v.z.w.

Adviespunt Aalst verhuist eind maart 2011. Nieuw adres is Woonwinkel, Molenstraat 30 in 9300 Aalst, elke dinsdag van 18 tot 20 uur.

De diepe kloof tussen eigenaar en huurder



Verhuurd als hoofdverblijf

Hoe meet je wetenschappelijk of een huurder meer betaalt aan huur dan een eigenaar aan de aflossing van zijn lening?

De afgelopen maanden beschuldigde het Eigenaarssyndicaat de huurder ervan zijn geld liever te besteden aan een dure auto of een blinkende televisie of computer dan aan het betalen van de huurprijs. Met als gevolg dat de verhuurder massaal naar de vrederechter moest om de huurder uit huis te laten zetten wegens de achterstallige huurgelden. Sommige huurders durfden het zelfs aan de woning leeg te plunderen! Dit verhaal werd ongeënuanceerd en eenzijdig door tv, radio en de kranten opgepikt. Bovendien worden de huurders geholpen door de huurdersbonden die met ieders belastinggeld overgesubsidieerd worden. Maar klopt dat eenzijdige plaatje van het Eigenaarssyndicaat eigenlijk wel? Naar wie gaat het overgrote deel van ons belastinggeld als het op wonen aankomt? Het Huurdersblad vraagt het aan wetenschappelijk onderzoeker Pascal De Decker die heeft uitgezocht wie de grootste slokop is van het Belgische geld voor wonen.

In België betreft drie kwart van de bevolking zijn eigen woning. 18,5% huurt een woning op de private huurmarkt en slechts 5,6% is sociale huurder. En toch betaalt de eigenaar-bewoner gemiddeld maandelijks 564 euro voor de afbetaling van de hypothecaire lening, terwijl de private huurder maandelijks 431 euro aan de huishuur besteedt. Bij de sociale huurder is dat zelfs nog een stuk minder, 258 euro om precies te zijn (cijfers 2005). Waarom dat iedereen dan niet huurt? Pascal De Decker relateert: 'Achter die cijfers schuilen wel enkele belangrijke sociaal-economische en sociaal-demagogische verschillen. De gemiddelde eigenaar is een gezin met kinderen en met een hoger inkomen. De gemiddelde huurder is daarentegen vaker alleenstaand of gepensioneerd

met een lager inkomen. Het profiel tussen eigenaar en huurder is behoorlijk verschillend. Dat verschil in grootte van inkomen verklaart grotendeels het verschil in de woonkost.'

De woonquote:

Hoeveel van je inkomen gaat naar wonen?

Huurdersblad: Bijna 40% van de private huurders besteedt meer dan 30% van zijn inkomen aan huur. Vind je dat veel of weinig?

Pascal De Decker: Die woonquote leert ons inderdaad hoeveel iemand van zijn besteedbaar inkomen aan wonen uitgeeft. Nu, hoe lager het bedrag van je inkomen, hoe hoger het percentage dat je van dat lage inkomen aan wonen moet besteden. Die woonquote geeft dus een vertekend beeld weer. Een eigenaar met een hoog inkomen kan bijvoorbeeld een hoger bedrag aan de aflossing van zijn hypothecaire lening besteden, zijn woonquote zal daarom nog niet hoger zijn dan een huurder met een huurprijs die lager is dan de hypothecaire aflossing van die eigenaar. Een rekensommetje: als wij de grens van één derde hanteren, dan heeft een huurder met een maandelijks inkomen van 900 euro en een huurprijs van 300 euro het veel moeilijker om de eindjes aan elkaar te knopen dan een eigenaar met een inkomen van 3.000 euro en een hypothecaire aflossing van 1.000 euro. Die huurder heeft maandelijks nog 600 euro over, die eigenaar 2.000 euro. Dat is toch een belangrijk verschil, terwijl hun woonquote gelijk is. Allebei besteden ze een derde van hun inkomen aan wonen.

Het resterend inkomen:

Hoeveel van je inkomen blijft over na de huishuur?

Huurdersblad: Die cijfers vertellen inderdaad niet alles...

Pascal De Decker: Vandaar dat men een nieuw meetinstrument heeft ontwikkeld, met name het resterend inkomen. Dat is het besteedbaar inkomen na aftrekking van de woonuitgaven: de huurprijs voor de huurder en de hypothecaire lening voor de eigenaar. Voor eigenaars is dat resterend inkomen over de loop der jaren hoger geworden, voor huurders is dat stelselmatig gedaald. Met andere woorden: eigenaars houden vandaag meer over van hun inkomen na de betaling van de lening dan twintig jaar geleden, in tegenstelling tot huurders die alsmat minder overhouden. En dat geeft ons een realistischer beeld dan die woonquote. Dat groeiend verschil tussen eigenaar en huurder valt te verklaren door een combinatie van stijgende huurprijzen en een daling van het inkomen van de huurder. Een huurder houdt gemiddeld 945 euro over in de maand na de betaling van de woonkosten, voor een eigenaar met hypotheekaflossing is dat 1.400 euro.



Pascal De Decker

De minimum budgetmethode: Kan je van wat overblijft, comfortabel leven?

Huurdersblad: Dat is toch al een opmerkelijk verschil!

Pascal De Decker: Ja, maar het zegt nog niet of je met dat resterend inkomen comfortabel kunt leven of niet. Daarvoor is er dan nog een nieuwer meetinstrument ontwikkeld, met name de minimum budgetmethode. Welk inkomen heb je minimum nodig om een comfortabel leven te kunnen leiden? Ongeveer 300.000 huishoudens in Vlaanderen verzeilen in armoede na aftrek van de huisvestingskost. De huurders vormen hierbij de grootste groep: 27% private huurders en 39% sociale huurders komen in de problemen na betaling van de huishuur, terwijl slechts 6,4% eigenaars in die situatie verzeild geraken. Dat is een onrustwekkende toenemende ongelijkheid op de woningmarkt tussen huurders en eigenaars. Dat verschil zit ook in het inkomen: de gemiddelde huurder beschikt over één inkomen, de eigenaar over twee inkomens.

Het huisvestingsbeleid in België onder de loep genomen

Huurdersblad: Dan mag je toch verwachten dat de huurder de grootste financiële steun van de overheid krijgt, niet?

Pascal De Decker: Recente cijfers zijn er niet, maar ik heb ooit berekend dat 40% van het overheidsgeld voor wonen naar de 20% hoogste inkomens gaat. 10% van alle geld voor wonen gaat naar de 20% laagste inkomens. Dat is het omgekeerde herverdelingsbeleid dat in België al heel lang wordt toegepast. De hogere inkomens halen dus meer uit de pot. 75% van de steunmaatregelen van de overheid voor wonen gaat naar het

verwerven van een eigen woning terwijl er zich daar de minste betaalbaarheidsproblemen voordoen. Naar de private huursector gaat slechts 1,3%. In wetenschappelijke kringen wordt dit het Matthëuseffect genoemd: wie veel heeft, krijgt veel en wie weinig heeft, krijgt minder.

Huurdersblad: De overheid heeft mensen inderdaad altijd aangespoord om een eigen woning aan te kopen...

Pascal De Decker: En toch klopt dat niet helemaal. Dat vele geld dat de overheid veil heeft om mensen te ondersteunen in het aankopen van een eigen woning, haalt hen niet over de streep om daadwerkelijk een eigendom te kopen. Mensen die een woning kopen, hebben zelf al voldoende spaarcenten en een hoger inkomen om zonder al die overheidssteun over te gaan tot de aankoop van een eigen woning. Al dat geld gaat dus naar mensen die het eigenlijk niet nodig hebben. De tussenkomst van de overheid is dus allesbehalve selectief. Iemand die in Sint-Martens-Latem een kast van een villa koopt, kan dus ook van de financiële aftrek, of woonbonus zoals dat nu heet, genieten. Het overheidsgeld voor wonen gaat dus naar de verkeerde doelgroep terwijl het mensen niet eens aanzet om eigenaar te worden. Want ook zonder die overheidstussenkomst zouden ze een woning hebben gekocht. Een ander pervers gevolg is dat die overheidsmiddelen tot prijsstijgingen op de koopmarkt leiden. Ook zorgt het ervoor dat er te weinig geld is om voldoende sociale woningen te bouwen. En tot slot blijft er veel te weinig over voor de private huurmarkt. De private huurder blijft in dit plaatje bijna volledig in de kou staan. Dat is de huisvestingsval. Wie het kan betalen, koopt, en wie moet huren, verarmt.

Huurdersblad: Veel politici beweren dat een eigen woning de beste vorm van pensioen is...

Slakken in je tuin

Na de winter zijn ze terug: slakken die de vorst hebben overleefd. Van onder grote stenen of uit grondspleten komen ze gekropen en smullen ze maar al te graag van het verse groen dat dankzij de eerste prille zon overal begint te verschijnen. Spijtig genoeg geeft dat prille groen, waar je trouwens al de hele winter naar hebt verlangd, ons tuintje juist zijn meerwaarde. De slakken vreten jonge zaailingen uit de moestuin af tot net boven de grond of laten grotere planten achter met van die lelijke gaten in hun bladeren. Als



Huisjesslakken niet zo schadelijk als naaktslakken

je dan nog eens de resten van glinsterende slijmsporen ontdekt, dan weet je dat je niet met rupsen maar met slakken te maken hebt. Het zijn vooral de naaktslakken die de meeste schade aan onze planten toebrengen. Huisjesslakken brengen zeer weinig schade aan in de (moes)tuin en leven vooral van plantaardig afval zoals verdord materiaal en andere restanten en zijn in die zin zelfs nuttig te noemen. Bovendien zijn huisjesslakken best leuke diertjes om naar te kijken, boeiend ook voor kinderen die op die manier kennis kunnen maken met de wondere wereld der natuur.

Maar hoe kan je die vervelende naaktslakken nu te lijf gaan hen of hun rooftocht een halt toeroepen zonder meteen aan chemische oorlogsvoering te doen? Scherpe, droge voorwerpen kunnen de slakken kwetsen waardoor ze hier dan ook niet overheen zullen willen kruipen. Met deze materialen kun je dan ook gemakkelijk een natuurlijke begrenzing aanleggen rond de planten of de zaaibedden die je wil beschermen. Schelpengrit, fijn gemaakte eierschalen, rijnzand, kalk, zaagsel, gesteentemeel, houtas, cacaodoppen, grind, dolomiet (bitterkalk), zwavel of kiezelwierpoeder zijn hiervoor uiterst geschikt.

Pascal De Decker: In principe mag het geen rol spelen of je op dat moment huurder of eigenaar bent. Je kan je pensioen ook zien als op je 65ste moeten stoppen met werken waardoor je inkomen daalt terwijl dat niet je eigen schuld is. De kwaliteit van je leven na je pensioen zou niet mogen afhangen van je eigendoms-situatie. Maar de huurder moet ook na zijn pensioen de huishuur verder blijven betalen terwijl zijn inkomen een stuk minder wordt. Zonder huursubsidie wordt hij armer. Het is dus in de eerste plaats de gepensioneerde huurder die het meest nood heeft aan een huursubsidie. Bejaarde huurders hebben geen alternatief meer, in tegenstelling tot mensen die al vijf jaar op de wachtlijst voor een sociale woning staan maar uiteindelijk wel in een sociale huurwoning terecht zullen kunnen. Bovendien beschikken oude huurders doorgaans over een oud mondeling huurcontract en zijn ze dus ook een stuk minder beschermd door de huurwet. De verhuurder kan hen met de rug tegen de muur stellen en hen laten kiezen tussen verhuizen of blijven wonen maar dan aan een hogere huurprijs terwijl hun inkomen net gedaald is na hun pensioen. Samen met alleenstaande moeders en mensen die uit een instelling komen, vormen zij de groep huurders die het meeste steun op de woningmarkt nodig hebben.

*Er zijn genoeg middelen voorhanden,
alleen worden ze verkeerd besteed.*

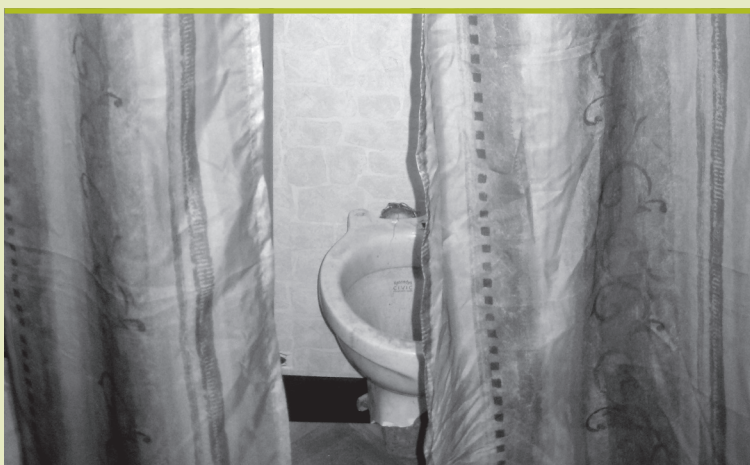
Huurdersblad: Hoe kan je dat dan oplossen?

Pascal De Decker: De bevoegdheid voor wonen in België is te veel versnipperd over de verschillende overheden heen. Grondwettelijk gezien komt het huisvestingsbeleid de gewesten toe. Bij ons is dat Vlaanderen. Maar vrijwel alles wat met de private huurmarkt te maken heeft, is nog federale (Belgische) materie. Alles rond het huurcontract, hoe dat kan worden opgezegd, de huurprijs en dergelijke zit nu bij een overheid die in principe helemaal niet bevoegd is voor wonen. Op die manier is het nagenoeg onmogelijk om de contractuele relatie tussen huurder en verhuurder in goede banen te leiden. Bovendien zit ook het grootste budget, dat is de fiscale aftrek, nog bij het federale niveau. Het overgrote deel wordt gebruikt om mensen aan te moedigen een eigen woning te kopen. Maar die hebben dat niet nodig. Als dat geld nu eens naar huren en het renoveren van woningen zou gaan, zal er geen eigenaar minder zijn maar zullen er wel gigantische middelen naar de huursector gaan.

*Mocht de overheid het geld in het verleden
beter hebben besteed,
dan zouden er nu geen krotten meer zijn.*

Huurdersblad: Klopt het beeld waar het Eigenaarssyndicaat zo graag mee naar buiten komt van de met de chique wagen rijdende huurder die zijn geld liever aan een flatscreen tv hangt dan aan het betalen van de huurprijs?

Pascal De Decker: Dat zijn zo van die clichés die goed klinken en die de pers gemakshalve graag als slogans oppikt. De overgrote meerderheid van huurders betaalt stipt de huur. Het is al te gemakkelijk van de uitzondering de regel te maken. Mensen zijn niet perfect. Het kan al eens gebeuren dat je door een onverwachte tegenslag de huur niet kunt betalen. En het is



Was het geld beter besteed, dan hadden wij nu geen krotten meer!

trouwens nog nooit wetenschappelijk bestudeerd hoe het komt dat die niet betalende huurders hun huishuur dan (even) niet kan betalen.

Huurdersblad: Alvast heel erg bedankt voor dit gesprek.

Huurinfobrochures

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

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

Woning verkocht, huurder op straat gezet?

De lente hangt in de lucht. Ideaal om een eerste schuchtere poging te wagen om 's namiddags in de stad ('s avonds is het toch nog iets te fris) een terrasje te doen. Niets belet je dan om nog eens je huurcontract van onder het stof te halen om – een glaasje witte wijn in de hand – dat nog eens grondig door te nemen om te weten te komen wat je indertijd allemaal voor gelezen en goedgekeurd ondertekend hebt. En tijdens je derde glas verslik je je toch want ergens onderaan lees je dat de huurder door de koper uit huis kan worden gezet als de woning verkocht is zonder dat je hiervoor recht hebt op een schadevergoeding. Kan dat allemaal maar zo...? Want van bij de aanvang van je contract heeft de verhuurder je altijd al gezegd dat hij de huurwoning ofwel aan zijn kinderen ging geven ofwel verkopen. Moet de koper van een huurwoning rekening houden met het huurcontract? Want die kan een huurder vervelend vinden als hij de woning zo snel mogelijk zelf wil gaan bewonen of wil omvormen tot chique lofts die hij dan duur wil verhuren. Dan is een uitzettingsbeding wel handig voor hem omdat hij zo geen rekening moet houden met de zittende huurder.

Huurcontract vaste datum of niet?

In welke mate de huurder wordt beschermd bij de verkoop van de woning, verschilt naargelang het contract al dan niet een vaste datum heeft. Een schriftelijk contract verkrijgt vaste datum door de registratie of wanneer een van de partijen die het heeft ondertekend, overlijdt. Een derde mogelijkheid is als de hoofdinhoud van het contract werd opgenomen in een officiële (authentieke) akte. Heeft het contract vaste datum vooraleer de koop door de notaris wordt geregeld (het verlijden van de notariële koopakte), dan stelt de woninghuurwet duidelijk dat de koper in dezelfde rechten en plichten treedt en het contract op dezelfde manier moet respecteren als de oorspronkelijke verhuurder. Hij kan het dus op dezelfde manier en aan dezelfde voorwaarden opzeggen als de verkoper. Gaat het om een negenjarig contract, dan kan dit altijd voor eigen gebruik of om de drie jaar voor grote verbouwingswerken of ongemotiveerd mits betaling van een schadevergoeding, telkens met een opzeggingstermijn van

zes maanden. Een kortlopend contract van maximum drie jaar kan in principe niet voortijdig door de koper worden opgezegd.

Heeft het contract op het moment van de verkoop géén vaste datum (mondelinge contracten kunnen bijvoorbeeld nooit vaste datum krijgen), dan moet de koper het contract ook respecteren en kan hij de huurder niet zomaar op straat zetten. Wel beschikt hij dan over soepelere opzeggingsmogelijkheden. Zo moet hij geen periode van drie jaar afwachten om het contract op te zeggen voor verbouwingswerken en bedraagt de opzeggingstermijn in alle gevallen drie in plaats van zes maanden. Heeft het contract geen vaste datum en is het nog geen zes maanden bezig, dan wordt de huurder niet beschermd en kan de koper het contract wel zonder opzeggingstermijn beëindigen.

Het uitzettingsbeding bij de nakende verkoop

Maar wat als het contract een uitzettingsbeding bevat? Dat is een clause in het contract waarbij de verhuurder voor zichzelf of – meestal – voor de latere koper het recht voorbehoudt de zittende huurder bij de verkoop van de woning, buiten te zetten. Het spreekt voor zich dat zo iets louter in het voordeel van de verhuurder en toekomstige koper is. De huurder heeft er geen enkel belang bij, integendeel, zijn woonzekerheid wordt ermee geschaad. Maar gelukkig verbiedt de woninghuurwet het uitzettingsbeding. De koper moet het huurcontract dus respecteren, zelfs indien dat een uitzettingsbeding zou bevatten. Zelfs al bepaalt het contract dat de koper de huurder uit de woning kan zetten, dan wordt zo iets voor niet geschreven gehouden en hoeft je daar geen rekening mee te houden. Een uitzettingsbeding kan inderdaad niet voor huurcontracten voor de hoofdverblijfplaats van de huurder.

Gaat het daarentegen niet om je hoofdverblijfplaats maar huur je een studentenkamer, garagebox, kantoor voor vrij beroep of appartement aan zee, dan kan een uitzettingsbeding wel, zelfs als het contract over een vaste datum beschikt. In dat geval kan de huurder toch uit het gehuurde goed worden gezet. De huurder heeft dan wel recht op een schadevergoeding, die meestal vooraf is vastgelegd in het contract. Is dat niet het geval, dan moet de verhuurder aan de huurder een bedrag betalen gelijk aan de huurprijs voor de tijd die volgens de wet of de overeenkomst nodig is voor een opzegging. Dat bedrag hangt ook af of wij te maken hebben met bijvoorbeeld een appartement of een werkhuis. Gaat het om een werkhuis, dan zal een deskundige de vergoeding moeten bepalen. Maar het contract kan ook geldig bepalen dat de huurder helemaal geen recht heeft op een vergoeding. Maar als je de woning als hoofdverblijfplaats huurt, kan je gelukkig niet zomaar op straat worden gezet door de koper. Trouwens ook niet door de verkoper, want de mogelijke verkoop van de huurwoning is geen geldig opzeggingsmotief voor de verhuurder.



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	156.15
2011	156.90											

Indexcijfers (referentie 1996)

	Januari	Februari	Maart	April	Mei	Juni	Juli	Augustus	September	Oktober	November	December
1994	95.92	96.21	96.14	96.29	96.58	96.75	97.41	97.52	97.40	97.24	97.25	97.28
1995	97.73	98.05	97.96	98.06	97.99	98.06	98.72	99.01	98.67	98.52	98.67	98.65
1996	99.41	99.60	99.64	99.65	99.45	99.53	100.22	100.50	100.20	100.36	100.46	100.60
1997	101.26	101.09	100.61	100.63	100.73	100.91	101.83	101.88	101.47	101.49	101.78	101.75
1998	101.83	102.08	101.95	102.44	102.99	102.89	103.14	102.74	102.71	102.72	102.70	102.71
1999	103.07	103.31	103.32	103.57	103.74	103.56	103.58	103.33	103.53	103.65	103.83	104.02
2000	104.29	104.56	104.79	105.08	105.21	105.43	105.69	105.74	106.20	106.04	106.45	106.40
2001	106.48	106.83	107.14	107.94	108.46	108.81	108.92	108.99	109.16	109.22	109.43	109.23
2002	109.93	110.09	110.33	110.11	110.35	110.09	110.44	110.39	110.62	110.43	110.46	110.55
2003	110.94	111.56	111.82	111.73	111.57	111.85	112.06	112.20	112.47	112.15	112.36	112.32
2004	112.67	113.02	113.05	113.50	113.67	113.65	114.00	114.03	114.08	114.49	114.48	114.25
2005	114.68	115.28	115.90	115.87	116.09	116.29	116.76	116.78	116.65	116.46	116.82	116.91
2006	116.98	117.54	117.44	117.87	118.26	118.24	118.61	118.75	118.73	118.68	118.98	119.09
2007	119.37	119.98	119.72	120.12	119.85	119.78	120.25	120.22	120.27	120.81	121.65	122.23
2008	122.70	123.68	124.37	124.57	125.37	125.85	126.53	126.15	126.46	126.61	126.39	126.56
2009	126.80	127.14	126.36	126.48	126.24	125.72	125.69	125.90	125.67	125.88	126.00	126.24
2010	126.69	127.31	127.55	127.81	128.24	128.26	128.40	128.49	128.89	129.08	129.19	129.52
2011	130.13											

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	113.84
2011	114.38											

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 (Woonwinkel – Molenstraat 30 NIEUW VANAF 15 MAART 2011!). Eeklo iedere dinsdagavond tussen 18 en 20 u (Moeie 16A). Ronse elke eerste maandag tussen 16 tot 18 u en alle andere maandagen tussen 14 tot 16 u, telkens zonder afspraak (Oscar Delghuststraat 62 – Sociaal Huis)
Leden	Het lidgeld bedraagt €15 per jaar (ereleden €25), te betalen tijdens de spreekuren of door storting op 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 – lokalen OCMW) Duffel elke tweede maandag van 13.30 tot 16 u (Kwakkelenberg 1 – afspraak op 015/30.99.99). Enkel voor inwoners van Duffel
Leden	Het lidgeld bedraagt €15 per jaar.

Steunpunt Turnhout (Huurders Helpen Huurders)

Adres	Otterstraat 116 – 2300 Turnhout – tel.: 014/44.26.76 – fax: 014/44.26.77 – hhh@skynet.be
Spreekuren	Turnhout elke voormiddag van 9 tot 12 u 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 – fax: 050/34.14.83 – huurdersbond.westvlaanderen@yucow.be
Spreekuren	Brugge zonder afspraak de maandag tussen 17 en 19.30 u, dinsdag en vrijdag van 10 tot 12.30 u na afspraak maandag van 9 tot 12 u en van 14 tot 17 u, woensdag van 14 tot 19.30 u en donderdag van 14 tot 17 u Kortrijk zonder afspraak maandag van 15 tot 17 u, woensdag van 15 tot 19 u (Buurthuis, Spoorweglaan 7) Roeselare zonder afspraak maandag van 15 tot 17 u, woensdag van 10 tot 12 u (Woondienst, Zuidstraat 15 A) Ieper zonder afspraak elke donderdag van 14.30 tot 17.30 (dienstencentrum Hofland, Dikkebusseweg 15 A) Diksmuide zonder afspraak elke maandag van 10 tot 12 u (administratief centrum, Heernisse 6)
Leden	Je kan lid worden door storting van €12 (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 – e-mail: huurdersbondwvl@sociaalhuisoostende.be
Spreekuren	Zonder afspraak dinsdag tussen 14 en 16.30 u en donderdag tussen 15 en 19.30 u. Op afspraak vrijdag van 13 tot 16 u
Leden	Je kan lid worden door storting van €12 (incl. het Huurdersblad) op rek. nr. 001-1392580-27.

Huurdersbond Vlaams-Brabant

Adres	Eénmeilaan 10 – 3010 Kessel-Lo – 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 (Vanden Eeckhoudstraat 11 – tel.: 0497/64.54.46) 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)
-------	--