

P802005

Drukwerk tegen
verlaagde taks

Afgiftkantoor
Antwerpen X

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

HUURDERSblad

Het Huurdersblad nummer 205 • Juli - Aug 2011 verschijnt tweemaandelijks • V.U. Filip Tollenaere - Grondwetlaan 56b - 9040 Sint-Amandsberg



INHOUD

PAGINA 3 (onderaan)

Oproep aan de Limburgse huurder

PAGINA 6

Misbruiken op de waarborgwet

PAGINA 10

Betalen voor de zonnepanelen op het dak van je buurman

PAGINA 13 (onderaan)

Oproep aan de West-Vlaamse huurder

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 pen en papier ter hand: Geert Inslegers, Filip Tollenaere en Katty Van Belleghem potlood en papier: Tom.

De oplage is het aantal exemplaren van bijvoorbeeld een tijdschrift dat in één keer gedrukt wordt. Dit Huurdersblad werd op meer dan 18.500 exemplaren gedrukt.

Voorpagina:

verwarmingswerken tijdens koude winterse vriesmaanden



Uitbreiding huursubsidie in 2012 voor kandidaat-huurders sociale woning

Het is er dan uiteindelijk toch nog van gekomen. De vorige regering had het al voor 2009 voorzien. De huidige regering, met minister voor wonen Freya Van den Bossche voorop, had het ook al beloofd voor 2010 en nogmaals voor 2011. Maar nu is het echt. Wie al vijf jaar staat ingeschreven op de wachtlijst voor een sociale huurwoning, zal vanaf 2012 een huursubsidie toegekend krijgen.

De regering heeft er wel een aantal voorwaarden aan gekoppeld. Zo mag het jaarlijks netto belastbaar inkomen van drie jaar terug (inkomen 2009) van de kandidaat-huurder en zijn gezinsleden niet hoger zijn dan 15.830 euro. Dat wordt verhoogd met 1.420 euro per persoon ten laste (kinderen of invalide). Bovendien mag de maandelijkse huurprijs die de huurder nu voor zijn private huurwoning (met uitzondering van verhuring door naaste familie) of de huurwoning die hij van een sociaal verhuurkantoor (svk) huurt, niet hoger zijn dan 530 euro, verhoogd met 37 euro per persoon ten laste en geplafonneerd op 678 euro. Ter informatie, momenteel bedraagt de gemiddelde huurprijs in Vlaanderen 497 euro. Positief is dat voor huurders die in de sowieso duurdere Vlaamse rand rond Brussel huren (werkingsgebied van Vlabinvest), die maximale huurprijs wordt opgetrokken tot 583 euro, verhoogd met 37 euro per persoon ten laste (en hier geplafonneerd op maximaal 731 euro). Uiteraard mag de huurder of een gezinslid geen woning volledig in volle eigendom hebben. Dat is trouwens ook een van de voorwaarden om zich te kunnen inschrijven voor een sociale huurwoning.

Elke huurder die bijna vijf jaar of meer is ingeschreven als kandidaat-huurder en voldoet aan de inkomensvoorwaarden, mag zich zeker voor het eind van 2011 aan een brief verwachten met het verzoek om de schriftelijke aanvraag voor een huursubsidie in te vullen en op te sturen.

Bijkomende voorwaarde is dat de huurder zich als kandidaat-huurder heeft ingeschreven bij een sociale huisvestingsmaatschappij waarvan het werkingsgebied zich uitstrekt tot de gemeente waar de huurder momenteel is gedomicilieerd. Dit wordt de zogenaamde domiciliemaatschappij genoemd. Is er in de gemeente waar de huurder woont, echter geen huisvestingsmaatschappij werkzaam, dan dient men zich in te schrijven bij een sociale huisvestingsmaatschappij die in een aangrenzende gemeente actief is. Wie bijna vijf jaar of langer is ingeschreven bij een sociale huisvestingsmaatschappij in een andere gemeente zal toch een uitnodiging krijgen voor het verkrijgen van een huursubsidie en krijgt zes maanden de tijd om zich bij de zogenaamde domiciliemaatschappij in te schrijven met behoud van de wachttijd bij die andere sociale huisvestingsmaatschappij.

Zolang de kandidaat-huurder ingeschreven blijft als kandidaat-huurder en op voorwaarde dat hij geen aanbod voor toewijzing van een passende sociale huurwoning weigert, komt hij dus in aanmerking voor een maandelijkse huursubsidie. Die bedraagt één derde van de huurprijs met een maximum van 127,80 euro, verhoogd met slechts 20 euro per persoon ten laste.

De minister en haar administratie hebben becijferd dat in 2012 bij aanvang ongeveer 5.000 tot 7.000 bijkomende huurders in aanmerking zullen komen voor deze aanvullende huursubsidie, naast de reeds bestaande groep van begunstigden die zo'n 10.000 huurders betreft. Ter informatie, de wetenschappelijke instelling Steunpunt Ruimte en Wonen heeft berekend dat momenteel voor 126.810 private huurders, rekening houdend met hun inkomen, de huur niet betaalbaar is om menswaardig te kunnen leven. Dat betekent dat met deze hervorming van de huursubsidie nu ongeveer 13 % van deze doelgroep kan worden geholpen, maar dat dus nog 87 % in de kou blijft staan. Om de armoede te bestrijden, zullen er dus nog veel stappen moeten volgen. Maar laat dit in elk geval een begin zijn.

Rond 15 september 2011 mag je het nieuwe Huurdersblad (nummer 206 al!) verwachten. Een datum om te onthouden...

20 augustus 2011

Martelarenplein te Leuven
gelegen tegenover Leuven Station
van 13.00u tot 16.00u

DAG van de huurder

- meet en greet met politici
- uitreiking gouden baksteen aan 'beste verhuurder'
- huuradvies en infostandjes
- live optredens
- kindersanimatie
- koud buffet voor 2 euro per persoon om 16.00 u

gelieve voor het buffet te bevestigen op het volgende mailadres: dvdh@huurdersbond.be



nieuw adres vanaf
juli 2011
Tiensevest 106 bus 00.01
3000 Leuven

een gezamenlijk initiatief van:

Hb HUURDERSbond
Huurdersbond Vlaams-Brabant vzw
Eenmeilaan 10 - 3010 Kessel-Lo
Tel.: 016 25 05 14

 **huurderssyndicaat**
KOMT VOOR U OP
Huurderssyndicaat
Albrecht Rodenbachstraat 29 bus 4 - 3500 Hasselt
Tel.: 011 33 35 76

met medewerking van Stad Leuven



met medewerking van de Nationale Loterij

Gelieve dit strookje uit te knippen en op te sturen



Oproep aan de Limburgse huurder

Woon je in Limburg? Dan kan je je gratis abonneren op het Huurdersblad waarvan je hier een proefnummer in handen hebt. Daarvoor stuur je per post volgende gegevens op naar Huurderssyndicaat, Rodenbachstraat 29 bus 4 in 3500 Hasselt.

Naam en voornaam: _____

Straat en nummer: _____

Gemeente: _____

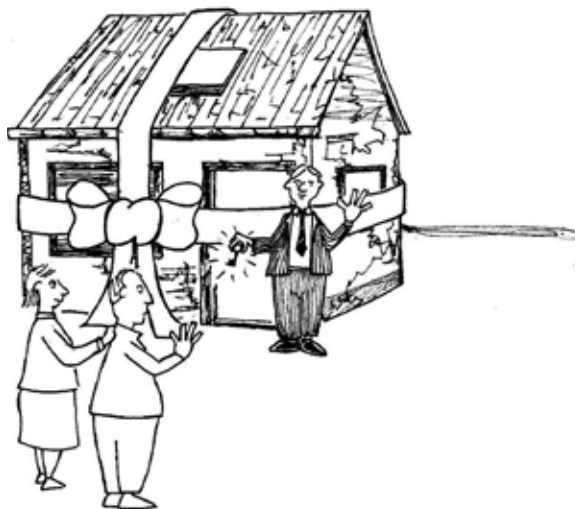
Handtekening: _____

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

De lange dagtaak zit er eindelijk op en je kroost ligt al een tijdje veilig in bed. De stofdoek mag weer in de kast, alles zal er proper bij liggen als de verhuurder morgenvroeg nog maar eens op bezoek komt om te controleren of je zijn huis wel voldoende onderhoudt. Het is intussen wat beginnen waaien en regenen, hoor je, de druppels tokkelen gezellig op de glazen koepel van het keukendak, wat je een veilig gevoel van geborgenheid geeft, buiten is het donker en gaat de natuur wild te keer, binnen zit je warm en droog. Tot je plots een aanzwellend getik en geraas hoort. Eerst in de keuken en dan boven in de slaapkamers van de kinderen. Overal lekt het! Je komt emmers en teiltjes tekort om het ondertussen massaal naar binnen gutschende water op te vangen. De plassen op de vloer worden steeds groter en onoverzichtelijker. *Op den duur verloor ik de moed erbij*, zucht de buurvrouw terwijl ze tijdens het wekelijkse aperitief op dinsdagochtend nog eens voorzichtig van haar vijfde porto nipt. Ben je dan al naar de huurdersbond geweest? Die zullen je wel kunnen helpen, zoals blijkt uit de volgende, echt gebeurde verhalen.

Verhuurder blijft verknocht aan huurwoning

Een van de meest voorkomende klachten van huurders is dat de verhuurder niet omziet naar de woning en koppig weigert ook maar enige herstelling uit te voeren, of het nu om een lek in het dak gaat of de vlotter in de sasbak van het toilet die stuk is waardoor het water maar blijft stromen. Hier kunnen Tom en Lies hun verhuurder in elk geval niet van beschuldigen. Al van vorige herfst huren zij een leuke woning in Desteldonk, een deelgemeente van Gent die helemaal dreigt te worden weggespoeld door de oprukkende zeehavens. Het gaat om het ouderlijke huis van de verhuurder die er nog steeds mooie herinneringen aan overhoudt. Kortom, de woning is hem nog steeds dierbaar. En ofschoon aan de rand van



Affichering huurprijs in Zottegem en Kortrijk

In het vorige Huurdersblad schreven wij dat de verhuurder verplicht is de huurprijs te vermelden op elke publieke tehuurstelling, maar dat elke gemeente eerst moet beslissen dit daadwerkelijk te controleren en beboeten. Niet elke gemeente doet dit, enkel Gent, Ieper, Anderlecht en Luik, schreven we, en Geraardsbergen en Oudenaarde zijn er mee bezig. Prompt kregen wij een e-mail van de burgemeester van Zottegem. Het stadsbestuur heeft daar op 17 mei 2010 een reglement goedgekeurd en een boete van 100 euro gestemd voor wie de wet op het afficheren van de huurprijs niet naleeft. Ook Kortrijk liet ons weten dat dit al sinds 17 november 2008 in de algemene politieverordening is opgenomen. In maart van dit jaar werd zelfs een brief verstuurd naar alle makelaars die in Kortrijk actief zijn, om hen nogmaals op deze verplichting te wijzen. En ook Sint-Niklaas zou over een dergelijk reglement beschikken. Onze excuses dat wij deze steden over het hoofd hebben gezien maar bovenal een pluim voor het doen naleven van de wet die er hier ter bescherming van de huurder is.

de industrie is de woning helemaal omringd met een leuke tuin. Nu liet de verhuurder hen onlangs weten dat hij over twee weken een groot zomers tuinfeest met barbecue en bier organiseert. *Wat een vriendelijke mens, hij nodigt zelfs zijn huurders uit.* Onze huurders verwachten een uitnodiging maar nee hoor, de tuin waar hij nu woont is veel te klein voor een groot feest. Het zal dus moeten doorgaan in de tuin van onze huurders. Natuurlijk zal hij ook water en elektriciteit nodig hebben, maar dat zal wel geen probleem zijn, zeker...?

Tom en Lies geloven hun oren niet. Moeten ze dat allemaal zo maar slikken? Natuurlijk niet. De verhuurder mag dan over een bezoekrecht beschikken en enkele keren per jaar langskomen om te zien of de huurder de woning wel onderhoudt en de bestemming van het contract eerbiedigt (dat er bijvoorbeeld geen café wordt uitgebaat), maar daar blijft het bij. De huurder betaalt huishuur en in ruil heeft hij recht op het rustig huurgenot. En dat betekent ook dat de verhuurder zonder hun toestemming geen feest in de tuin van zijn huurders mag geven. Want wat als ze vroeg naar bed willen maar niet kunnen slapen van het feestgedruis? Moeten ze dan naar de politie bellen voor nachtlawaai afkomstig van een feest waarmee ze geen uitstaans hebben maar dat wel in hun eigen tuin plaatsvindt?

Het belang van een zorgvuldig opgestelde plaatsbeschrijving

Het gedruip van de lekkende kraan maakt Ruben nu al maanden gek, de spaarlamp van de verlichting in zijn woonkamer is

al twee weken stuk zodat het er 's avonds pikdonker is en die vochtplek in de hoek van de slaapkamer begint toch een vervelende geur af te geven. Vaak weet de huurder niet wie welke herstellingen moet uitvoeren. De huurwet blinkt ook niet echt uit in duidelijkheid: *de verhuurder staat in voor de herstellingen die tijdens het contract nodig worden, behalve de herstellingen die voor de huurder zijn.* Men gaat ervan uit dat de huurder zorgt voor het onderhoud van de woning en de kleine herstellingen op zich neemt. Grote zaken zijn voor de verhuurder. Uitzondering is als de huurder, of zijn bezoek, de schade zelf aanricht. Regel is dat je op het einde van het contract de woning in dezelfde staat moet teruggeven als waarin je ze hebt ontvangen, behalve wat stuk is door ouderdom, normaal gebruik en slijtage. Vandaar dat het ook voor de huurder belangrijk is om zich te laten verzekeren voor brand. Je wordt altijd verantwoordelijk geacht te zijn voor brand, tenzij je kan bewijzen dat die buiten je schuld is ontstaan. Maar omdat je de enige bent die de woning bewoont, is dat in de meeste gevallen vrij moeilijk tot zelfs onmogelijk. Is de woning afgebrand, dan kan je ze niet teruggeven, vandaar de noodzaak je hiertegen te verzekeren.

Iedereen is onschuldig tot het tegendeel bewezen is. Maar wie moet dan op het einde van het contract bewijzen of je de woning wel of niet in dezelfde staat teruggeeft? De intredende plaatsbeschrijving dient om aan te tonen in welke staat je de woning hebt ontvangen. Een plaatsbeschrijving is een objectieve en gedetailleerde beschrijving van de staat van de woning voor of net na de aanvang van het contract. Voor de huurder is het belangrijk dat alles wat mankeert of stuk is, daar in komt. Want op het einde wordt er een uitredende plaatsbeschrijving opgemaakt. En alles wat daar dan als stuk in staat genoteerd en niet op de intredende, zal als huurschade worden beschouwd, behalve nogmaals als ouderdom, normaal gebruik of slijtage aan de basis ligt. En huurschade is schade die de huurder moet betalen. Wees dus voorzichtig. Als er in de uitredende plaatsbeschrijving een kras in de deur staat genoteerd die niet in de intredende plaatsbeschrijving staat, zal men ervan uitgaan dat jij die kras daar hebt aangebracht en zal je ervoor moeten betalen. Is er geen intredende plaatsbeschrijving, dan wordt alles omgekeerd en speelt er een wettelijk vermoeden in het voordeel van de huurder. Je wordt dan verondersteld de woning in dezelfde staat terug te geven als bij het begin. Beweert de verhuurder dat er huurschade is, dan zal hij dat moeten kunnen bewijzen.

Je sociale woning gerenoveerd

De nog steeds zwoele Lucía huurt al meer dan twintig jaar een sociaal appartement aan de rand van het water. Het uitzicht is er werkelijk adembenemend. Aanvankelijk woonden haar twee dochters bij haar in, maar die zijn ondertussen al lang het huis uit. Onlangs kondigde de sociale huisvestingsmaatschappij grondige renovatiewerken in heel het gebouw aan. Verdere bewoning zal hierdoor tijdelijk onmogelijk zijn. Kan ze nu verplicht worden om te verhuizen? En nog belangrijker, zal ze na de werken kunnen terugkeren naar haar geliefkoosde appartement? En zal de huurprijs dan nog hetzelfde zijn na al die modernisering? Vragen die een duidelijk antwoord verdienen. De sociale huurwet voorziet

dat de maatschappij bij renovatiewerken de huurders gepast moet informeren over de aard van de werken, de timing en de te verwachten hinder, de invloed op de huurprijs en de eventuele noodzaak van een tijdelijke verhuis.

Als de maatschappij dat wegens de renovatiewerken nodig acht, moet de huurder inderdaad tijdelijk naar iets anders. Maar de huurprijs die je moet betalen voor je tijdelijk nieuwe woonst, mag niet hoger liggen dan wat je betaalde voor de woning die je tijdelijk moet verlaten. Lucía heeft het recht om na het beëindigen van de werken terug te keren naar het oorspronkelijke appartement, op voorwaarde dat ze het rationeel kan bezetten. Rationeel bezetten wil zeggen dat de woning op een passende wijze bezet wordt, rekening houdend met het aantal personen van het gezin en hun fysieke toestand. En dat is minder goed nieuws voor haar. Het appartement heeft drie slaapkamers omdat ze daar altijd met haar twee dochters heeft gewoond. Maar die zijn allebei de deur uit. Terugkeren is dus geen optie omdat het appartement te groot is geworden voor een alleenstaande. En dat vindt ze best wel jammer, want ze heeft daar altijd graag gewoond, zo aan het water. En omdat ze bovendien niet kan terugkeren, is de huurprijs van de woning waar ze dan wel naartoe kan, niet beperkt tot de huidige huur.

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. Onmisbare vakantie- of reislectuur voor het hele gezin tijdens de zomerperiode! 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)

De wet op de bankwaarborg: een dode letter?

Het staat in je geheugen gegrift. Tijdens je zoektocht van enkele jaren terug naar een geschikte woning vormde de vooruitbetaling van de eerste maand huishuur samen met de waarborg van drie maanden huur telkens de grootste struikelblok. Dat kreeg je amper bijeengespaard. De waarborg van drie maanden vormde voor veel huurders een te grote financiële drempel om een deftige woning te kunnen huren.

De waarborg: van drie naar twee maanden of betaalbaar in maandelijkse schijfjes

Om aan die verzuchting tegemoet te komen, werd de huurwet in 2007 aangepast. Voor elk nieuw contract vanaf 18 mei 2007 mag de huurder kiezen uit drie verschillende vormen van waarborg. Ofwel heb je wel genoeg centen bijeenverzameld en betaal je de waarborg in één keer. Dan mag die maximum twee maanden huur bedragen, in plaats van drie zoals dat vroeger het geval was. Het geld moet op een geblokkeerde rekening op je naam bij je financiële instelling en brengt meteen interesten op. Maar als je de waarborg niet in één keer op tafel kan leggen, mag je ook kiezen voor de bankwaarborg waarbij de bank je waarborg dan voorschiet. Want soms moet je ook nog een koelkast, gasfornuis of tapijt kopen om de woning in te richten en heb je niet genoeg

geld over om nog eens twee maanden te betalen. Dan mag de waarborg wel nog drie maanden huur bedragen. Voordeel is dat je de totale som in maximum 36 schijfjes bij de bank kunt afbetalen. Je vraagt aan de bank waar je vervangings- of beroepsinkomen wordt gestort, om voor jou een bankwaarborg te stellen die de verhuurder de zekerheid garandeert van drie maanden huishuur tot alles is betaald. De bank geeft je een neutraal formulier dat je aan de verhuurder bezorgt als bewijs dat de waarborg in orde is. De wet verbiedt de bank hiervoor rente aan te rekenen zolang je de schijven afbetaalt. In ruil begint je geld pas interesten voor je op te brengen zodra je de volledige som bijeen hebt betaald. Een variant op deze formule is dat het ocmw een overeenkomst sluit met de bank waarbij het dan borg voor je staat of waarbij het zelf het bedrag van de waarborg voorschiet. Ook hier krijg je datzelfde neutrale formulier dat bewijst dat de waarborg in orde is. Voordeel is dat de verhuurder niet ziet of de waarborg al dan niet met tussenkomst van het ocmw is betaald en je zo geen etiket van ocmw-cliënt krijgt opgekleefd.

Volgens de toenmalige regering hadden de banken zich geëngageerd om mee te werken aan het systeem van de bankwaarborg. Maar al vrij snel bleek dat helemaal niet het geval. Veel winst viel er dan ook niet te halen bij die vorm van renteloze banklening. Integendeel, zolang de huurder de waarborg in schijven betaalt, hoeft hij geen rente te betalen. De vier grootste banken van het land stapten naar de rechter om de nieuwe wet te laten vernietigen. Maar het Grondwettelijk Hof verwierp in zijn arrest van 1 september 2008 dat verzoek en stelde dat het recht op wonen primeert op het winstbejag van de banken. Ook het Algemeen Eigenaarssyndicaat was trouwens naar datzelfde Grondwettelijk Hof gestapt om de regel dat de waarborg voortaan maximum twee in plaats van drie maanden mag bedragen, te laten vernietigen. Ook het Eigenaarssyndicaat werd door het Hof teruggefloten. De banken gaven zich toen gewonnen en beloofden de nieuwe wet toe te passen.

Belofte maakt schuld?

Maar is dat wel zo? Houden de banken zich nu aan de wet? Uit de cijfers van de huurdersbonden blijkt dat amper 1,5 % van alle waarborgen uit een bankwaarborg bestaat. Nochtans zouden dat er wel tien keer meer kunnen of moeten zijn mocht iedereen met een minder hoog inkomen hier daadwerkelijk gebruik van kunnen maken. Samen met enkele andere organisaties namen wij de proef op de som en lieten we tien mensen undercover naar hun bank bellen voor informatie over de bankwaarborg. Deze telefoongesprekken werden, weliswaar anoniem, gefilmd. In totaal werden vier banken opgebeld. De antwoorden waren ronduit schokkend. Soms worden torenhoge dossierkosten tot zelfs 250 euro gevraagd, terwijl de nieuwe wet precies bedoeld is voor huurders die het niet zo breed hebben. Een bank kent de bankwaarborg vlot



We worden gefilmd

Huurdersblad belt undercover naar de bank

toe maar voor de andere geldt het principe: wie niet aandringt, komt niets te weten. Pas als men zelf duidelijk maakt goed op de hoogte te zijn van de wet, wordt schoorvoetend meer informatie gegeven. Maar dan leggen ze wel een aantal bijkomende, onwettelijke voorwaarden op, zoals de terugbetaling in maximum twaalf schijven. Of je inkomen moet voldoende hoog zijn, of je moet werken. Een andere bank verleent enkel bankwaarborgen aan huurders jonger dan dertig. Andere ontkennen zelfs koudweg het bestaan van de bankwaarborg. Eén bankbediende maakte het wel heel grof toen die zei dat ze dat vroeger hadden gedaan maar daar nu mee gestopt waren ofschoon dat dit nog steeds zo in de huurwet stond. Kortom, de wet op de bankwaarborg schiet zijn doel hopeloos voorbij. Wie het filmpje met deze getuigenissen wil zien, kan dat op www.huurdersbond.be door te klikken op 'nieuws' en dan op de persconferentie over de huurwaarborg.

Op een persconferentie van 26 mei 2011 hebben wij dit aangeklaagd. Want het kan toch niet dat de managers van de meeste Belgische grootbanken opnieuw waanzinnig hoge bonussen opstrijken terwijl ze nog maar onlangs met massaal veel belastingsgeld van de ondergang zijn gered, maar ondertussen weigeren om de meest kwetsbare huurders te helpen omdat er daar geen winst uit te halen valt... Op korte termijn vragen wij een correcte toepassing van de wet, op lange termijn de installatie van het centraal waarborgfonds. Op dat fonds zouden alle waarborgen worden gestort. Voordeel voor de verhuurder is de spreiding van risico's en voor de huurder een hogere interestvoet gezien de omvang van dat fonds. Ook weet de verhuurder dan niet waar je waarborg vandaan komt.

Verhuurder vraagt loonfiche huurder op

Ook de radio pikte ons verhaal op, met name *Peeters en Pichal* van radio 1. Enkele luisteraars vragen zich af of de verhuurder naast de waarborg ook hun loonfiche mag vragen. In een telefonische reactie zegt het Algemeen Eigenaarssyndicaat van wel, want hoe kan je anders zien of het inkomen van de huurder hoog genoeg is om de huur te kunnen betalen. Het is niet de huurwet maar de wet op de bescherming van de privacy die de verhuurder verbiedt huurders zonder vast werk te weigeren. Nog minder mag hij de contactgegevens van de werkgever opvragen. Dat het Eigenaarssyndicaat niet hoog oploopt met de privacywet, is al langer bekend. Niet de bron van het inkomen is bepalend maar wel de hoogte in functie van de huurprijs. Maar als de huurder zijn loonfiche moet tonen, dan weet de verhuurder wel of hij al dan niet vast werk heeft en kan hij hem op deze basis weigeren. Maar gelukkig zijn er ook creatieve oplossingen. Waarom vraagt de verhuurder dan niet de bankuittreksels van de huurder op? Als dan blijkt dat die elke 29ste van de maand hetzelfde bedrag krijgt overgeschreven, dan kan het toch niet anders dan om zijn inkomen gaan. Als de huurder dan met een alcoholstift de rest, en dus ook de bron van het inkomen, weg markeert, dan kent de verhuurder de hoogte van je inkomen en kan hij inschatten of je de huur zult kunnen betalen, maar hoeft hij niet te weten of dit afkomstig is van de zieken- of werkloosheidskas, van het ocmw, van je suikertante of de werkgever, en kan hij geen huurder weigeren zonder vast werk.



Één op vijf huurders betaalt de waarborg nog altijd cash

Hoewel sinds 1 januari 1984 verplicht op een geblokkeerde rekening, eist 20% van de verhuurders de waarborg nog steeds cash: in eigen handen of op zijn rekening. In hun reactie op de radio probeerde het Eigenaarssyndicaat deze cijfers te minimaliseren en sprak van 1,5%. Nochtans bereiken de huurdersbonden jaarlijks bijna 20.000 huurders en die hebben er geen enkel belang bij hierover te liegen. Als je de borg cash hebt betaald, is het veel moeilijker die op het einde van het contract terug te krijgen. Staat de waarborg daarentegen wel op een geblokkeerde rekening, dan kan de verhuurder er zonder jouw handtekening ook niet aan. Maar die omzeiling kan gemakkelijk worden opgelost door in de huurwet een nieuwe bepaling in te lassen, bijvoorbeeld dat kort na de aanvang van het contract de huurder in een aangetekende brief de verhuurder kan voorstellen om de reeds betaalde waarborg als huurgeld voor de komende maanden te beschouwen en dat je ondertussen het geld van de waarborg op een aparte huurwaarborg op je naam hebt gestort die de verhuurder met zijn handtekening dan kan blokkeren. Het Eigenaarssyndicaat zal daar wellicht niets op tegen hebben aangezien het volgens hen toch maar om een marginaal verschijnsel van 1,5% gaat.

Adreswijziging

Een huis of appartement huur je niet alle dagen en doe je ook niet zomaar, want de huurprijs is een van de grootste slokken uit je maandelijkse inkomen. Komt daar nog bij dat je de boel nog naar je smaak moet inrichten en aankleden. Gek genoeg betekent dit niet noodzakelijk dat het aangaan van een nieuw huurcontract een rationeel gebeuren is. Een huis wordt nogal eens gehuurd op gevoel. Men heeft het er vaak over dat dit huis toch liefde op het eerste zicht was of dat ze toen ze het appartement voor de eerste keer betraden, al meteen wisten dat het goed zat. Een goed huis wordt omschreven als een partner die na lang zoeken eindelijk is gevonden. Geef je nieuwe adres niet door aan het Huurdersblad maar aan je plaatselijke huurdersbond want daar worden je gegevens bijgehouden. Vermeld je lidnummer, je naam, je oude en je nieuwe adres.



Giftige planten in huis en in de tuin

Droomt iedereen daar niet van? Een eigen tuin waar de bloemetjes bloeien en de bijtjes zoemen, waarin je 's avonds in het zonnetje kunt bekomen van de drukke werkdag en je kinderen naar hartelust kunnen ravotten? Maar gaat het daar altijd zo onschuldig aan toe? Is het wel veilig om je kinderen toezichtloos de tuin en alles wat er leeft, groeit en bloeit te laten ontdekken? Sommige bloemen en struiken blijken helemaal niet zo veilig en zijn zelfs giftig. Vandaar dat het belangrijk is dat je zelf min of meer weet wat er in je tuin staat. En dat je je kinderen (giftige planten zijn vooral gevaarlijk voor kinderen jonger dan vier jaar) leert omgaan met alles wat er groeit. Maar wat is giftig? Als het sap van bijvoorbeeld de reuzenberenklauw op je huid terecht komt, wordt die extra gevoelig voor zonlicht, ontstaan er brandwonden in de derde graad en vormen er zich blaren. Iets is giftig als het schadelijke gevolgen heeft bij aanraking of inname. Het Huurdersblad trekt de wilde natuur in en ontdekt een verre van volledig lijstje van verdachte planten.

Planten in de tuin en in huis: opletten voor peultjes en besjes

Kinderen hebben de neiging alles in de mond te stoppen. Daarom zijn planten waarvan de besjes giftig zijn, het gevaarlijkst. Een kind zal vlugger een besje in zijn mond steken dan dat het bladeren of wortels zal eten. In het begin smaken sommige besjes best wel zoet, maar enkele minuten later krijgt men een pijnlijke zwelling van lippen en tong en een intense irritatie van het mondslijmvlies. De bessen van de lijsterbes en de laurierkers zijn weinig giftig. Maar als je kleine de bladeren, stengels of wortels van de lijsterbes heeft opgegeten, contacteer je best je arts of het antigifcentrum. De bladeren en de bessen van hulst zorgen voor een vervelende diarree. Gekookt zijn vlierbessen geschikt voor menselijke consumptie maar rauw werken ze laxerend en veroorzaken ze misselijkheid, braken en diarree. Bladeren en bessen van de populaire klimop zijn ook giftig. Gelukkig smaken de bessen ervan zeer bitter zodat je kind er niet zo heel veel van zal opeten. Ook de inname van alle delen van de clematis en de aanraking van het sap ervan kan leiden tot prikkeling van de slijmvliesen, maag- en darmontstekingen en blaren op je huid.



Ook boterbloempje niet zo onschuldig



Ficus benjamina zorgt voor diarree

De zaden en bladeren van vingerhoedskruid zijn zeer giftig en zorgen voor hartritmestoornissen, braken, maag- en darmontstekingen en buikloop. In mei en juni bloeit de gouden regen met een overdaad van lange goudgele vlinderbloemtrossen. De bloemen kunnen tot 20 cm lang worden en versieren je tuin met hun weelderige trossen. De vruchten zijn lange peulen (van 4 tot 8 cm) die in het begin zijdeachtig behaard zijn en later matbruin worden. En net die peulen zijn giftig. Kinderen verwarren ze gemakkelijk met erwten die ze van hun bord in de keuken kennen. Als ze buiten etentje spelen, bestaat de kans dat ze die peultjes verzamelen en opeten. Gouden regen is dus eigenlijk niet geschikt voor tuinen waar kleine kinderen spelen. Ook het eten van takken, peulen en zaden van de blauwe regen zorgt voor braken en buikloop.

Boterbloempjes: gevaarlijk!

Ook het onschuldige boterbloempje is niet ongevaarlijk. Als je het sap opdrinkt of zelfs maar aanraakt, kan dat leiden tot maag- of darmontsteking en zenuwaandoeningen. Zelfs het lieflijk ogende meiklokje is giftig, evenals het melksap en de bladeren van de kerstster die je ogen en huid sterk irriteren en je spijsverteringsstelsel overhoop halen. Maar niet alleen jonge kinderen kunnen zich vergissen, ook de ouders. De bloembollen van de hyacint, tulp en narcis worden soms verward met ajuinen en worden dan verwerkt in slaatjes of soep. Kort na de inname moet men braken, wat over het algemeen de ernst van de vergiftiging vermindert. Diarree en abdominale (in de onderbuik) pijn vervolledigen het plaatje. Het is dus af te raden bloembollen in dezelfde kast te bewaren als ajuinen en sjalotten. Ook de knol van het sneeuwkllokje is giftig. Een geteelde plant uit de moestuin is trouwens ook niet altijd volledig eetbaar. De grens tussen wat wel en niet eetbaar is, is niet altijd even duidelijk. Van tomaten, paprika, aubergine en aardappel eet je alleen die delen waarvoor ze worden geteeld; de rest is giftig. Erwten en bonen zijn ook in zekere mate giftig. Terwijl ze gekookt tot ons basisvoedsel behoren, mag je ze rauw niet eten. Jonge kinderen weten dat niet altijd.

Ook binnen is het niet altijd rozengeur en maneschijn. Azalea's en rhododendrons bevatten een krachtig gif in de bladeren, het grayanotoxine, al is het moeilijk te voorspellen in welke mate. Best zet je deze planten op een plaats buiten het bereik van kinderen en huisdieren. Bij het kauwen op het blad van de dieffenbachia worden

de slijmvliezen sterk geïrriteerd met overvloedig speeksel, hese stem, moeilijkheden bij het slikken en zelfs ademhalingsproblemen tot gevolg. De bladeren van de ficus benamina, een andere populaire kamerplant, veroorzaken dan weer een weinig diarree te wijten aan de laxerende eigenschappen van het melksap.

Bel je arts of het antigifcentrum

Als je kind rare symptomen vertoont nadat het iets in de mond heeft gestoken, bel dan zo snel mogelijk het antigifcentrum in Brussel. Dat geeft deskundig advies over vergiftigingen en is dag en nacht telefonisch bereikbaar via een noodnummer (070/245.245) waar speciaal opgeleide geneesheren allerlei vragen over vergiftigingen beantwoorden. Hoewel de meeste ongelukken gebeuren met geneesmiddelen, huishoudelijke producten en pesticiden, komen er veel meldingen binnen van planten en bessen die de aandacht van jonge kinderen op hun ontdekkingstocht in de omgeving hebben getrokken. In 2009 werd het centrum meer dan 2.000 keer geconsulteerd voor een vergiftiging door een plant. 72 % van de slachtoffers waren jonge kinderen tussen 1 en 2 jaar. Het probleem is dikwijls dat mensen de exacte naam van de plant niet kennen zodat het antigifcentrum niet altijd de juiste plant kan identificeren. Want dat is vaak nodig om hulp te kunnen bieden. Het is niet altijd gemakkelijk als mensen het aan de telefoon hebben over 'een groene plant met kleine ovale blaadjes'. Je licht opsteken bij bloemist, boomkwekerij of tuinzaak is dan nodig maar kan belangrijke tijd verloren doen gaan. Eigenlijk zou iedereen de naam, ook de Latijnse, van al zijn kamer- en tuinplanten moeten kennen. Dat is natuurlijk niet zo evident, geven ze bij het antigifcentrum toe. Voor bessen beschikken ze daar over de nodige software, zodat via het internet de juiste bes kan worden gevonden. Maar voor planten is dat niet mogelijk. Dan rest er maar één mogelijkheid, en dat is zo snel mogelijk naar de spoedafdeling van het ziekenhuis snellen. Voor de meeste planten bestaat er ook geen specifiek antigif en zal je kind afhankelijk van de symptomen worden behandeld.

Giftige planten uit de tuin verwijderen?

Het onderhoud van de tuin is een taak voor de huurder. Dat omhelst het snoeien van bomen en struiken, het maaien en sproeien van het gazon en het reinigen van de tuinpaden. Bij je vertrek moet je de tuin teruggeven in een goede staat van onderhoud



De rhododendron, mogelijke bron van grayanotoxine



Opletten voor vingerhoedskruid

waarin die zich naar gelang van het seizoen moet bevinden. Maar is het toegestaan om giftige planten te verwijderen? Sterker nog, mag je om 100 % zeker te zijn al het groen verwijderen en alles betonneren? Zolang je contract loopt, mag je de tuin naar eigen inzicht inrichten en mag je zelf kiezen of je rozen dan wel tulpen plant. Ook binnen kies je zelf welke planten je op de vensterbank zet, maar in de tuin kunnen er soms al planten staan als je daar bent beginnen huren. Klimop verschijnt niet plots aan de muur maar groeit langzaam en heeft jaren nodig om de volledige muur te dekken. Ook die gouden regen kan al lange tijd de tuin sieren en dus bij de woning en de tuin horen. De huurder heeft in de regel niet het recht om structurele wijzigingen aan te brengen. Want op het einde van het contract moet je de woning en de tuin teruggeven zoals je die hebt ontvangen. De huurwet zegt niets over het feit of je waardevolle planten die het resultaat zijn van jarenlange kweek, zomaar mag verwijderen. Als je je echt zorgen maakt over een bestaande, vermoedelijk giftige plant of struik, ga je best eens met de verhuurder praten. Voor kleine kinderen geldt sowieso dat je hen in de tuin goed in de gaten moet houden. En als ze al wat groter zijn, is het belangrijk om ze te leren welke planten ze mogen eten en aanraken en welke zeker niet.

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'. Werd alles je maar op een gouden schoteltje in de schoot geworpen.

Betalen voor de zonnepanelen op het dak van je buurman?

Je denkt dan, de zon die schijnt toch gratis. En nu dat half Vlaanderen zijn dak met zonnepanelen heeft vol gelegd, wordt mijn elektriciteitsfactuur alleen maar duurder. Dat kan toch niet.

Door de vele subsidies hebben meer mensen dan verwacht zonnepanelen op hun dak laten leggen. Hierdoor zag netbeheerder Eandis zich verplicht deze onvoorziene meerkost door te rekenen in de eindfactuur van de consument. Resultaat is dat zij die zich geen zonnepanelen kunnen veroorloven, op jaarbasis gemiddeld 72 euro meer moeten betalen voor hun elektriciteitsverbruik. Wij vroegen Hermes Sanctorum, Vlaams parlementslid en energiespecialist bij *Groen!*, hoe dat allemaal toch mogelijk is. Maar eerst gaan wij nog eens na wie allemaal op de energiemarkt meespeelt. Sinds de vrijmaking ervan zijn er naast de consument drie spelers actief. Ten eerste heb je de producenten die in allerlei steenkool- en kerncentrales en windmolens elektriciteit opwekken (produceren). Daarnaast zijn er de leveranciers die elektriciteit van die producenten kopen en die dan aan jou doorverkopen. En tot slot zijn er dan nog de netbeheerders die instaan voor het netwerk waarlangs de elektriciteit tot bij jou komt. Je elektriciteitsfactuur bestaat niet enkel uit de kost van het opwekken van elektriciteit en de winst voor de leverancier, maar ook uit het beheer van het netwerk door de netbeheerder.

Iedereen elektriciteitsproducent

Hermes Sanctorum: België kreeg van Europa opgelegd dat minstens 6 % van alle geleverde elektriciteit uit groene of hernieuwbare stroom moet bestaan. Andere landen kregen die verplichting ook. Afhankelijk van hoever ze al stonden, ligt dat percentage hoger of lager. Elk land kan ook zelf kiezen hoe het

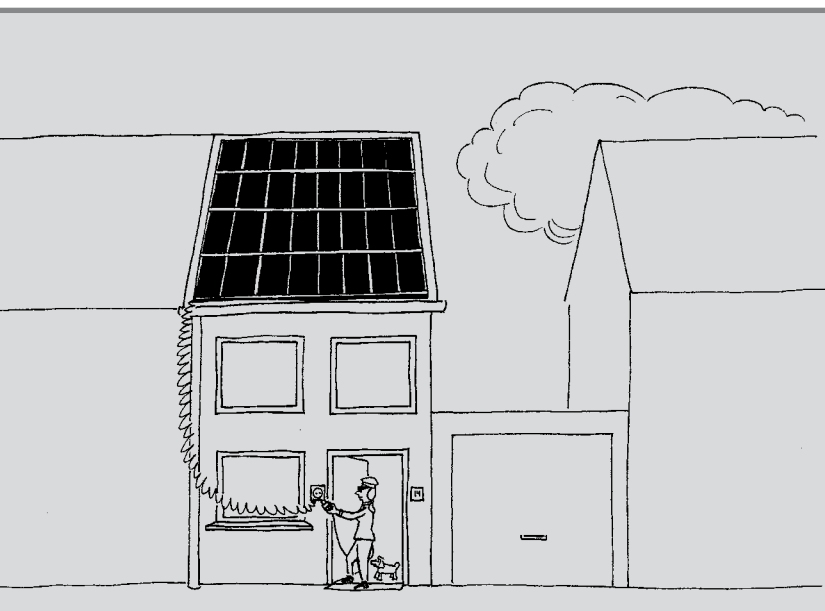
dat aanpakt. Sommige stimuleren de productie van hernieuwbare energie door producenten van groene stroom een goede prijs te bieden als ze hiermee het netwerk voeden. Dat is het *feed-in* systeem dat in Duitsland erg succesvol bleek. Andere landen verplichten leveranciers een bepaald percentage groene stroom aan te bieden. De producenten krijgen per geproduceerde megawattuur (mwh) hernieuwbare elektriciteit een groenestroomcertificaat, die de leveranciers dan opkopen om aan hun doelstelling te geraken. Zo werkt het bij ons. Maar wie met zonnepanelen thuis hernieuwbare energie opwekt, wordt ook beschouwd als producent en heeft ook recht op zo'n groenestroomcertificaat. Ook jij kan dat dan aan de leveranciers verkopen. En krijg je het daar niet verkocht, dan moet de netbeheerder ze opkopen aan een minimumprijs van 330 euro. Terwijl de marktwaarde ervan amper 100 euro bedraagt. Dat is trouwens zo voor alle vormen van groene stroom, maar bij zonne-energie ligt die minimumprijs opmerkelijk hoger dan de marktwaarde omdat panelen vandaag de dag nog duur zijn. Iedereen wendt zich dus tot de netbeheerder die ze nu met verlies moet doorverkopen.

Huurdersblad: Hadden de netbeheerders dat dan niet zien aankomen?

Hermes Sanctorum: Om mensen aan te sporen zonnepanelen op hun dak te plaatsen, heeft de Vlaamse overheid dat financieel sterk aangemoedigd. Terwijl de prijs van die panelen al in de loop van 2008 en 2009 halveerde, heeft de overheid gewacht tot 2010 om in te grijpen. De subsidies en certificaten bleven even hoog terwijl de investeringskost met de helft daalde. Geen wonder dat enorm veel mensen nog snel de kar zijn opgesprongen. Niet alleen kreeg je een gunstige fiscale aftrek maar kon je het certificaat ook nog eens aan een mooie prijs doorverkopen. Ook netwerkbeheerder Eandis werd in snelheid gepakt. Het geld dat het voor het opkopen van die certificaten had opzijgezet, bleek niet bestand tegen het waanzinnige succes van de zonnepanelen. En nu rekent het die meerkost gewoon door in de factuur van de gewone consument. Ook bedrijven hebben de daken van hun loodsen vol gelegd met zonnepanelen. Vandaar al die kwade reacties van mensen die geen zonnepanelen hebben. Zij moeten nu opdraaien voor het succes van de zonnepanelen.

Huurdersblad: Dat valt toch te begrijpen, geen enkele huurder zal zonnepanelen op het dak van zijn woning leggen omdat hij over onvoldoende woonzekerheid beschikt om de investeringskost terug te winnen, en toch moet hij meer betalen omdat zijn buurman, die wel zijn eigen woning bewoont, wel zonnepanelen heeft kunnen plaatsen. Moet men nu kwaad op die buurman zijn?

Hermes Sanctorum: Het klopt dat vooral eigenaars van woningen investeren in zonnepanelen. Minder goeuede eigenaars kunnen ook via groene leningen renteloos de investering doen. Maar huurders hebben vandaag de dag inderdaad minder toegang



tot zonnepanelen. Nochtans is het een win-win-situatie voor verhuurder en huurder. De ene krijgt een fiscaal voordeel en premie, de andere een lagere energiefactuur.

Hernieuwbare stroom vergt investeringen

Huurdersblad: Is zonne-energie dan wel zo efficiënt gezien die dure zonnepanelen? Zou de overheid haar geld niet beter gebruiken voor het isoleren van de verouderde huisjes in de 19de-eeuwse gordel van de stad? Niet alleen is dat ook goed voor het milieu maar tegelijk is ook de minder begoede (en de huurder) hiermee gebaat, want het is net hij die daar woont.

Hermes Sanctorum: Je mag hier niet in kiezen maar moet op beide inzetten. Uiteraard moet beter isoleren op de eerste plaats komen. Maar dat betekent niet dat je niet langer mag investeren in groene stroom. Investeren in hernieuwbare energie vraagt momenteel nog veel geld. Doordat de gewone consument nu meer moet betalen, wordt groene stroom in een kwaad daglicht gesteld. Onterecht trouwens want de zon geeft ons onuitputtelijk energie, in tegenstelling tot fossiele brandstoffen die vroeg of laat, en eerder vroeger dan later, uitgeput zullen geraken. Zonnepanelen zorgen trouwens niet voor hinder in het landschap, in tegenstelling tot windmolens waar sommigen zich aan storen. En zonne-energie is wel efficiënt. Per vierkante meter brengt een zonnepaneel meer energie op dan het telen en verbranden van biomassa. Nu is de technologie nog duur maar die kan alleen maar goedkoper worden. De kost voor de overgang van fossiele brandstoffen naar hernieuwbare energie moet eerder worden gehaald van de nucleaire winsten van de afgeschreven kerncentrales, waar wij trouwens ook allemaal veel voor hebben betaald. De discussie moet gaan over hoe we de overgang van fossiel naar hernieuwbaar rechtvaardig bekostigen. Maar je buurman treft geen schuld. 't Is alsof je kwaad op hem zou zijn omdat hij zijn huis heeft laten isoleren. Ik begrijp de reacties van mensen die zonnepanelen hebben laten installeren. Zij hebben geïnvesteerd in een beter milieu en worden hierdoor nu met de vinger gewezen! Je zou beter kwaad zijn op Eandis want de kleine verbruiker betaalt nu het grootste deel terwijl de bedrijven ook genieten van de groenestroomcertificaten en er veel minder voor moeten opdraaien.

Wij moeten die slingerbeweging tegenhouden. Groene stroom begon langzaam maar zeker de harten van de mensen te winnen en nu gaat de slinger ineens helemaal de andere richting uit, richting onbegrip.

Hermes Sanctorum: Het grootste probleem is dat Eandis ervoor heeft gezorgd dat het draagvlak voor groene stroom een grote knauw heeft gekregen. Toegegeven, investeren in groene stroom zal in eerste instantie iets kosten, maar het kan ook menselijk. Wallonië en Brussel hebben dat trouwens slimmer aangepakt. Daar wordt een certificaat niet uitgereikt per mwh maar hangt dat af van de vermeden CO₂-uitstoot. Daar moet de netbeheerder het certificaat niet met verlies verkopen en hoeft men dat achteraf niet door te rekenen aan de consument. Daar



Hermes Sanctorum

bedraagt de totale kost van groene stroom voor een gemiddeld gezin 30 euro, heel wat minder dus dan die stijging van 72 euro in Vlaanderen. Hetzelfde fenomeen dreigt voor de slimme apparaten. Die schakelen zichzelf in als er veel wind- of zonne-energie is. Concreet, een slimme wasmachine slaat pas aan als het hard aan het waaien is of de zon sterk schijnt en de prijs van de elektriciteit het laagst is. Deze technologie staat nog in de kinderschoenen maar komt er zeker aan. En om te vermijden dat opnieuw enkel de rijkere hiervan zullen profiteren, moeten wij van meet af aan vermijden dat de kosten ook op de schouders van de armere gezinnen terechtkomen. Het moet blijven gaan om een ecologisch en sociaal verhaal.

Zomerregeling huurdersbonden 2011

- **Huurdersbond Oost-Vlaanderen** geeft van 15 juli tot en met 15 augustus 's avonds geen advies in Sint-Amandsberg, Aalst, Eeklo en ook niet op maandagmiddag in Ronse. Wel wordt er tijdens deze periode in Sint-Amandsberg op dinsdag, donderdag en vrijdag overdag op afspraak advies gegeven. In afdeling Waasland is er in Sint-Niklaas tijdens de zomermaanden geen spreekuur op dinsdagavond.
- **Huurdersbond Antwerpen** geeft van 11 tot en met 29 juli geen advies in Mechelen en van 1 tot en met 19 augustus niet in Lier. Willebroek is de hele maand juli dicht. De afdeling in Turnhout (Huurders Helpen Huurders) is in juli en augustus open in Turnhout en in de adviespunten in Mol en Malle. In Turnhout is er de laatste twee weken van juli en de eerste twee van augustus geen avondpermanentie. In Lier is er geen zitdag op vrijdag 12 augustus.
- **Huurdersbond Vlaams-Brabant** geeft geen advies van 20 juni tot en met 1 juli.
- **Huurdersbond West-Vlaanderen** is in Brugge en Oostende gesloten op 21 en 22 juli en op 15 augustus. Geen spreekuur in Kortrijk op 11 juli en van 1 tot en met 28 augustus, in Roeselare op 11 juli en op 15 augustus. Ieper sluit op 21 juli en Diksmuide op 11 juli en 1, 8 en 15 augustus.
- **Huurderssyndicaat Limburg** sluit in juli en augustus alle zitdagen behalve Hasselt, Genk en Tessenderlo op donderdag.

Verwarmingswerken bij sociale huurders in Nieuw Gent: een lijdensweg

Eind 2010 was uitzonderlijk koud met felle sneeuwbuien en spiegelgladde wegen. Dan ben je toch gewoon blij als je 's avonds, zonder uitgegleden te zijn, thuiskomt van je werk en je je gezellig voor de warme kachel kunt installeren, liefst met nog een dekentje erbij om het extra knus te maken. Dat was jammer genoeg een verre droom voor sociale huurders uit Nieuw Gent, een wijk aan de rand van de stad met bijna uitsluitend sociale woningen, hoogbouw naast eengezinswoningen, verhuurd door verschillende sociale huisvestingsmaatschappijen. In 197 woningen en kleine appartementen van de Gentse Haard worden nu al meer dan anderhalf jaar werken uitgevoerd aan de gemeenschappelijke centrale verwarming. Die was sowieso aan vervanging toe. De maatschappij maakt er gebruik van om die te vervangen door een individueel systeem waarbij elke huurder zijn eigen ketel krijgt zodat hij betaalt wat hij daadwerkelijk verbruikt. Eind 2009 werd gestart met de werken. Omdat dat in de winter gebeurde, zaten de getroffen huurders letterlijk in de kou. Om de mensen een warm hart toe te steken, deelde het lokale buurtwerk toen warme soep uit. We dronken met plezier een kop mee (Huurdersblad 196 – januari 2010, check de publicaties op www.huurdersbond.be).

Het vriest in huis

Afgelopen winter was het de beurt aan de huurders van enkele straten verderop en werd de verwarming bij hen thuis uitgebroken. De werken zijn nu gelukkig achter de rug, maar huurder Mounir Michmich schrok zich een hoedje toen hij recent de afrekening van het elektriciteitsverbruik ontving. Hij moet maar liefst 1.000 euro opleggen. Meteen trok hij aan de alarmbel. 'Dat meerverbruik komt omdat wij ons tijdens de werken moesten verwarmen met elektrische vuurtjes die heel wat verbruiken. Maar ook de werklui gebruiken elektriciteit om de koperen buizen van de leidingen te zagen,' vertelt hij ons. 'Ik heb die vuurtjes wel zelf moeten zoeken, want de maatschappij kwam



Chauffagewerken in putje winter



Mounir



Madeleine

ze niet spontaan brengen. En ze gaven zeker niet voldoende warmte. Komt daar nog bij dat de voordeur van 's morgens vroeg tot 's avonds laat open moest blijven om de werklui binnen en buiten te laten lopen. Bij momenten vroor het hier binnen, de thermometer ging tot min 4 graden!' Vergeleken met vorig jaar is er veel meer verbruikt. 'De maatschappij heeft mij een cheque aangeboden van 157 euro, te nemen of te laten, zonder een woordje uitleg. Dat is minder dan het meerverbruik. Blijkbaar hangt het bedrag dat de huurders krijgen, af van de periode waarin de werken plaatsvonden en de duur van de werken. Dat is een van de grootste problemen geweest, het gebrek aan communicatie. Wist je dat wij hier de vrijdag een brief in de bus kregen waarin ons werd medegedeeld dat de werken de maandag na het weekend gingen beginnen. Dan kan je je toch niet voldoende voorbereiden'. De burgemeester, de gouverneur en zelfs Vlaams minister voor wonen, Freya Van den Bossche, zijn met de zaak bezig. Wel zouden sommige huurders – maar raar genoeg niet iedereen – een vermindering van de huur gekregen hebben tijdens de werken. De huisvestingsmaatschappij heeft wel oren naar de grieven van Mounir Michmich maar verwacht een concreet voorstel. Huurders die de cheque van de maatschappij wel hebben aangenomen, zouden afstand van dat recht hebben gedaan.

Een gezin waar de werken achter de rug zijn

Eind 2009 zochten wij ook Michel en Madeleine op van enkele straten terug, die toen met een bang hart de werken afwachten die elk moment konden beginnen. Hun straat werd het eerst aangepakt. Ze vreesden voor lange tijd in de kou te zitten. Op goed geluk bellen wij nu opnieuw aan. En we hebben geluk, ze zijn thuis, soep aan het maken. Een mens vergeet vlug, zo blijkt. Madeleine vertelt ons dat de grote werken al bij al zijn meegevallen. 'Alles samen hebben wij zo'n drietal weken zonder verwarming gezeten. Maar door de gebrekkige communicatie vreesde iedereen het ergste.' En of ze een compensatie van de huisvestingsmaatschappij hebben gekregen? 'Ja, net geen 40 euro. Maar elders in de wijk hebben huurders 260 euro compensatie gekregen, omdat die veel langer in de kou hebben gezeten.

Alles is wel netjes afgewerkt, maar dat kwam omdat ons huis als eerste aan de beurt was. De maatschappij vond het toch wat lang duren zodat de andere huizen in de straat minder netjes zijn afgewerkt omdat de zaken vlugger moesten. De leidingen lopen nu over de muren in plaats van vroeger over de vloer, dat kuist

gemakkelijker. Het is er wel nog niet van gekomen ze te verven.' Ze merken wel dat de verwarming nu duurder is, 'vroeger was alles gemeenschappelijk en konden wij de verwarming boven ook de hele dag laten openstaan. Dat moeten wij nu niet meer doen of wij betalen ons blauw...'

Dag van de sociale huurder in Gent

Op 19 mei 2011 organiseerde Gensh, het Gents netwerk van sociale huurders, opnieuw de dag van de sociale huurder, deze keer in de statige schouwburg van het NTG (Nederlands Toneel Gent). Na de ontvangstkoffie met cake (of vlaai voor de liefhebbers) werd er pittig gedebatteerd over het Vlaamse klachtendecreet. Dat viert dit jaar zijn tiende verjaardag. Ook de huisvestingsmaatschappijen zijn eraan onderworpen en sociale huurders kunnen het gebruiken. Annemarie Hanselaer van de Vlaamse ombudsdienst verklaart dat er vooral over de huurlasten veel klachten binnenstromen. Dat klachtendecreet werkt met drie stappen. Stel dat er 's avonds te veel lawaai is of het licht in de gang niet werkt, dan moet je dat in eerste instantie aan de maatschappij melden. Wordt er niets gedaan, dan leg je hierover klacht bij de maatschappij neer die 45 dagen heeft om die klacht recht te zetten. Is dat niet het geval of ga je niet akkoord met het antwoord, dan kan je bij de Vlaamse ombudsdienst terecht die je klacht onderzoekt en jou en de maatschappij probeert te verzoenen. En als wij merken dat eenzelfde klacht stelselmatig terugkomt, doen wij aanbevelingen bij de Vlaamse minister om daar iets aan te veranderen, voegt Annemarie Hanselaer eraan toe.

Debatteren over de sociale huur



Maar hoe staat de huisvestingsmaatschappij zelf tegenover het klachtendecreet? Placide Ryserhove van de Goede Werkmanswoning heeft er zo zijn bedenkingen bij omdat men wel eens de indruk kan krijgen dat de maatschappijen vroeger niets deden bij klachten en dat dit klachtendecreet dus nodig was. Hij vraagt zich ook af of zo'n bureaucratische behandeling wel nodig is en of een telefoontje niet efficiënter werkt. Zijn maatschappij heeft een eigen reglement uitgewerkt dat weliswaar nauw aansluit bij het klachtendecreet maar waar er minder onderscheid wordt gemaakt tussen een melding en een formele klacht. Bedoeling is niet dat er meer klachten binnenstromen maar wel dat er een oplossing wordt gevonden. Hij ontving vorig jaar 186 klachten waarvan er 176 opgelost zijn en 10 half opgelost. Het leven is duurder geworden, zegt hij, als wij een correcte afrekening van de huurlasten opmaken en die blijkt hoog omdat de prijzen gestegen zijn, hebben wij wel een dure maar toch correcte afrekening. En daar is ook niet elke huurder tevreden mee. Tweede deel van het debat ging over de nakende fusie van enkele Gentse maatschappijen. Een poëtische kortfilm over het leven in Nieuw Gent en een gratis cabaretvoorstelling van Kommil Foo sloten de avond geslaagd af.

Sociale huurders stromen binnen



Bemiddelingskosten vastgoedmakelaar West-Vlaanderen

Sedert 17 augustus 2009 mogen vastgoedkantoren niet langer hun bemiddelings- of dossierkosten, commissieloon of welke benaming ze er ook aan geven, doorrekenen aan de huurder. In de praktijk wordt dit echter nog veel gedaan. Als de huurder die kosten niet wil betalen, dan gaat de woning aan zijn neus voorbij. Huurdersbond West-Vlaanderen alleen al telde tot nu reeds 232 gemelde overtredingen. Er werd hiervoor al verschillende keren bij de Federale Overheidsdienst Controle en Bemiddeling (vroeger bekend als de Economische Inspectie) aangeklopt. Met resultaat trouwens, namelijk de daadwerkelijke terugbetaling van de bemiddelingskosten. In 95 % van de doorgestuurde dossiers werd een inbreuk vastgesteld. Omdat dit in West-Vlaanderen schering en inslag blijft, willen we samen met het plaatselijke samenlevingsopbouw deze praktijken in de provincie in kaart brengen en vooral een definitief halt toeroepen.

Om nog een beter zicht te krijgen op het reilen en zeilen van de vastgoedsector, lanceert de huurdersbond een online meldformulier op <http://immokosten.wordpress.com>. Als je dit formulier invult, kunnen wij beter inschatten of er al dan niet sprake is van een inbreuk. Via deze weg kan men ook de daadwerkelijke terugbetaling van de kosten opstarten. De vastgoedsector zelf beweert dat slechts een minderheid van de makelaars zich nog schuldig maakt aan deze oneerlijke handelspraktijk. Ons cijfermateriaal geeft echter een totaal ander beeld. Aan de hand van deze online melding hopen wij de reikwijdte van het probleem verder in kaart te brengen. Concrete cijfers zijn hierbij een must! Hou ons dus op de hoogte, hetzij online, hetzij per brief of telefonisch. Let wel: het moet gaan om huurcontracten die na 17 augustus 2009 gesloten zijn en geldt enkel voor huurders in West-Vlaanderen. Vanaf midden augustus zal het ook voor huurders van de andere huurdersbonden mogelijk zijn om dit via www.huurdersbond.be te melden.

Werken in je straat

's Ochtends nog snel een kop koffie alvorens naar het werk te vertrekken, en je hoort een brief in je brievenbus neerploffen. Het is de nutsmaatschappij die aankondigt dat ze binnenkort voor moderniseringswerken het trottoir zal openbreken: er komen nieuwe elektriciteitsleidingen. Om onnodig breekwerk te vermijden, moet je aan de hand van een modeldocument dat je aan je voordeur moet hangen, aantonen waar ongeveer elektriciteit, gas en water uit je woning vertrekken. Wanneer de werken ter hoogte van jouw woning precies starten, kunnen ze evenwel nu nog niet zeggen. En telkens als je 's avonds van het werk thuiskomt, zie je dat de werken opschuiven en meter per meter dichterbij jouw huis komen. Het blijft rustig tot enkele weken later op een ontiegelijk vroeg uur – je bent zelfs nog niet aangekleed – de bel gaat: je moet meteen je auto verzetten want ze gaan je trottoir nu openbreken en zal je niet langer meer op of af je oprit kunnen. Kortom, weken miserie in het vooruitzicht. Kan je de verhuurder hier dan over aanspreken? Want moet die er niet alles aan doen om je het rustig huurgenot te verschaffen?

Recht op rustig huurgenot

Op de schouders van de huurder rusten twee hoofdverplichtingen. Een ervan is de woning te gebruiken als een goed huisvader volgens de bestemming die eraan is gegeven in het contract of die vermoed wordt. Je moet de woning onderhouden, verwarmen en verluchten alsof het om je eigen woning ging. Je mag ze dus niet laten verkommeren. Evenmin mag je een woonhuis omtoveren tot café of schrijnwerkersatelier. Doe je dat wel, dan kan de verhuurder je zelfs door de vrederechter laten buitensetten. De andere hoofdverplichting is het stipt betalen van de huurprijs. In ruil daarvoor bezorgt de verhuurder je de woning en staat hij in voor het rustig genot. Dat is je basisrecht als huurder.

Ofschoon de verhuurder de woning enkele keren per jaar mag bezoeken om na te gaan of je de boel wel voldoende onderhoudt en de bestemming van de woning respecteert, mag hij niet te pas en te onpas aan je voordeur staan. Ook mag hij de woning niet onbewoonbaar maken door de waterkraan af te sluiten zodat je zonder water zit, omdat je de huishuur niet zou hebben betaald. Hij mag de woning of een stuk van de tuin ook niet aan iemand anders verhuren. En tot slot mag hij de gedaante van de woning niet wijzigen zonder jouw toestemming. Hij mag enkel glas dat zich nog in perfecte staat bevindt, niet vervangen door dubbel glas als je hier niet mee akkoord gaat, ook al gaat het om een verbetering van de woning.

De verhuurder mag enkel dringende herstellingswerken uitvoeren die niet kunnen wachten tot het einde van het contract. Zo mag hij wel het lek in het dak herstellen. Ofschoon je op voorhand weet last van die werken te zullen ondervinden, mag je hem die niet weigeren. Daarnaast moet de verhuurder je wel voor rechtsstoornissen door derden vrijwaren. Dat is als een derde een recht laat gelden op de woning, bijvoorbeeld wanneer die beweert eigenaar van de woning te zijn en je weg wilt. Je moet de verhuurder hier dan onmiddellijk van op de hoogte brengen.



Buurjongen prefereert luide muziek

Word je daarentegen geconfronteerd met feitelijke stoornissen door derden, dan kan de verhuurder hier niet aansprakelijk voor worden gesteld. Feitelijke stoornissen houden in dat een derde je rustig huurgenot verstoort zonder dat hij rechten op de woning claimt. Met een derde wordt elke persoon of instantie bedoeld die niet betrokken was bij de totstandkoming en ondertekening van het huurcontract. Het gaat hier om lawaai- en geurhinder en burenhinder. Als de buurjongen dag en nacht veel te luid gitaar zit te spelen, dan kan je hiervoor niet de verhuurder aanspreken maar zal je rechtstreeks tot je burens moeten richten. Dat is ook het geval als de takken van de boom van zijn tuin over jouw tuin hangen en zo je zonlicht van de vroege namiddag al wegnemen. Zit je in de slaapkamer van jouw jongste met een vochtprobleem dat veroorzaakt is door een lek in de dakgoot of de afvoerpijp van de woning van je buurman, dan moet je hier ook weer hem aanspreken. Wel breng je de verhuurder ook best op de hoogte. Als huurder heb je een meldingsplicht, wat betekent dat je elk mankement meteen aan de verhuurder moet melden opdat die de nodige maatregelen kan treffen om meerschade te voorkomen.

Storende werken door de overheid

En ook een overheidsinstantie moet hier als derde worden beschouwd. Als er van overheidswege werken in je straat of op het trottoir ter hoogte van je oprit worden uitgevoerd waardoor je je auto niet langer knal voor je voordeur kunt parkeren maar vijftig meter verderop in de straat, zal je de verhuurder hier niet voor kunnen aanspreken. Je gaat die werken dus gewoon moeten uitzitten. De verhuurder kan in dergelijke zaken ook niet worden verplicht je een vermindering van de huishuur toe te staan wegens tijdelijke hinder door de werken. Maar als je niet weet waar de elektriciteit, de gasaansluiting en de waterleidingen uit de woning vertrekken naar de aansluiting op het openbaar net, dan ga je dat wel aan de verhuurder moeten vragen.

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	157.81	158.28	158.53	159.03							

Indexcijfers (referentie 1996)

	Januari	Februari	Maart	April	Mei	Juni	Juli	Augustus	September	Oktober	November	December
1994	95.92	96.21	96.14	96.29	96.58	96.75	97.41	97.52	97.40	97.24	97.25	97.28
1995	97.73	98.05	97.96	98.06	97.99	98.06	98.72	99.01	98.67	98.52	98.67	98.65
1996	99.41	99.60	99.64	99.65	99.45	99.53	100.22	100.50	100.20	100.36	100.46	100.60
1997	101.26	101.09	100.61	100.63	100.73	100.91	101.83	101.88	101.47	101.49	101.78	101.75
1998	101.83	102.08	101.95	102.44	102.99	102.89	103.14	102.74	102.71	102.72	102.70	102.71
1999	103.07	103.31	103.32	103.57	103.74	103.56	103.58	103.33	103.53	103.65	103.83	104.02
2000	104.29	104.56	104.79	105.08	105.21	105.43	105.69	105.74	106.20	106.04	106.45	106.40
2001	106.48	106.83	107.14	107.94	108.46	108.81	108.92	108.99	109.16	109.22	109.43	109.23
2002	109.93	110.09	110.33	110.11	110.35	110.09	110.44	110.39	110.62	110.43	110.46	110.55
2003	110.94	111.56	111.82	111.73	111.57	111.85	112.06	112.20	112.47	112.15	112.36	112.32
2004	112.67	113.02	113.05	113.50	113.67	113.65	114.00	114.03	114.08	114.49	114.48	114.25
2005	114.68	115.28	115.90	115.87	116.09	116.29	116.76	116.78	116.65	116.46	116.82	116.91
2006	116.98	117.54	117.44	117.87	118.26	118.24	118.61	118.75	118.73	118.68	118.98	119.09
2007	119.37	119.98	119.72	120.12	119.85	119.78	120.25	120.22	120.27	120.81	121.65	122.23
2008	122.70	123.68	124.37	124.57	125.37	125.85	126.53	126.15	126.46	126.61	126.39	126.56
2009	126.80	127.14	126.36	126.48	126.24	125.72	125.69	125.90	125.67	125.88	126.00	126.24
2010	126.69	127.31	127.55	127.81	128.24	128.26	128.40	128.49	128.89	129.08	129.19	129.52
2011	130.13	130.89	131.28	131.48	131.95							

Indexcijfers (referentie 2004)

	Januari	Februari	Maart	April	Mei	Juni	Juli	Augustus	September	Oktober	November	December
1999	90.60	90.81	90.82	91.04	91.19	91.03	91.05	90.83	91.00	91.11	91.27	91.43
2000	91.67	91.91	92.11	92.37	92.48	92.67	92.90	92.95	93.35	93.21	93.57	93.53
2001	93.60	93.90	94.18	94.88	95.34	95.64	95.74	95.80	95.95	96.00	96.19	96.01
2002	96.63	96.77	96.98	96.79	97.00	96.77	97.08	97.03	97.23	97.07	97.09	97.17
2003	97.52	98.06	98.29	98.21	98.07	98.32	98.50	98.62	98.86	98.58	98.76	98.73
2004	99.04	99.34	99.37	99.77	99.92	99.90	100.21	100.23	100.28	100.64	100.63	100.43
2005	100.80	101.33	101.88	101.85	102.04	102.22	102.63	102.65	102.54	102.37	102.68	102.76
2006	102.82	103.31	103.23	103.60	103.95	103.93	104.25	104.38	104.36	104.32	104.58	104.68
2007	104.92	105.46	105.23	105.58	105.34	105.28	105.70	105.67	105.71	106.19	106.93	107.44
2008	107.85	108.71	109.32	109.49	110.20	110.62	111.22	110.88	111.15	111.29	111.09	111.24
2009	111.45	111.75	111.07	111.17	110.96	110.50	110.48	110.66	110.46	110.64	110.75	110.96
2010	111.36	111.90	112.11	112.34	112.72	112.74	112.86	112.94	113.29	113.46	113.55	113.84
2011	114.38	115.05	115.39	115.57	115.98							

Huurdersbond Oost-Vlaanderen v.z.w.

Adres	Grondwetlaan 56b – 9040 Sint-Amandsberg – tel.: 09/223.28.77 & 09/223.63.20 – fax 09/234.04.73 – huurdersbond.ovl@pandora.be
Spreekuren	Sint-Amandsberg iedere dinsdag, donderdag en vrijdag na afspraak & iedere donderdag en vrijdag tussen 18 en 20 u Aalst iedere dinsdagavond tussen 18 en 20 u (Woonwinkel – Molenstraat 30 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 (Tisselsteentweg 27 – lokalen OCMW)
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 tweede en vierde woensdag van 9 tot 11 u (Sociaal Huis, Blijkerijstraat 51, Oost-Malle)
Leden	Het lidgeld bedraagt 15 €, inclusief het Huurdersblad. Het kantoor is op woensdagvoormiddag gesloten.

Huurdersbond West-Vlaanderen

Adres	Vlamingdam 55 – 8000 Brugge – tel.: 050/33.77.15 – fax: 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 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, Dikkebusweg 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	NIEUW ADRES: Tiensevest 106 b48, 3000 Leuven tel.: 016/25.05.14 – fax: 016/47.45.38 – info-vlbr@huurdersbond.be
Spreekuren	Leuven 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 dinsdag van 13.30 tot 19 u en donderdag van 10 tot 15 u, na afspraak (Vanden Eeckhoudstraat 11 – tel.: 0497/64.54.46) Tienen elke dinsdag van 9.30 tot 13 u na afspraak (NIEUW: Kabbeekvest 110 – 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 – huurderssyndicaat@huurderssyndicaat.be
Spreekuren	Beringen elke maandag van 16 tot 18.30 u (Mijschoolstraat 88) Dilsem-Stokkem elke maandag van 14 tot 16 u (Arnold Sauwenlaan 80) Genk elke donderdag van 9 tot 12 (Sociaal Huis – Stadsplein 1) Halen elke vierde woensdag van 13.30 tot 16 u (ocwm, Sportlaan 2b) Hasselt zonder afspraak elke maandag van 18 tot 20.30 u en dinsdag van 13 tot 16 u, op afspraak alle andere dagen van 9 tot 12 en 13 tot 16u. Herk-de-Stad elke tweede en vijfde woensdag van 14 tot 16 u (Dr. Vanweddingenlaan 21) Leopoldsburg elke donderdag van 9 tot 11.30 u (Tramstraat 43 – Sociaal Huis) Lummen elke eerste en derde woensdag van 13.30 tot 16 u (Meerlestraat 24) Neerpelt elke donderdag van 13.30 tot 16 u (gemeentehuis, Kerkstraat 7) Sint-Truiden iedere dinsdag van 9 tot 12 u (Kazernelaan 13) Tessenderlo elke donderdag van 13.30 tot 16 u en elke vrijdag van 9 tot 12 u (Solveld 32) Tongeren elke maandag van 11 tot 13 u (Maastrichterstraat 10)
Leden	Het lidgeld bedraagt €15 en voor bijkomende dienstverlening €50 per jaar of 10% van de basishuur voor huurders die een pand huren met een maandelijkse 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)
-------	--