

P802005

Drukwerk tegen  
verlaagde taks

Afgiftkantoor  
Antwerpen X

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

# HUURDERSblad

Het Huurdersblad nummer 213 • November - December 2012 verschijnt tweemaandelijks • V.U. Filip Tollenaere - Grondwetlaan 56b - 9040 Sint-Amandsberg



## INHOUD

### PAGINA 6

---

Grote renovatiewerkzaamheden in de sociale huur

### PAGINA 10

---

Hoe discriminatie aanpakken?

### PAGINA 12

---

Nieuwe kwaliteitsnormen vanaf 1 januari 2013

## Huurdersblad

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

Redactie:  
Grondwetlaan 56 b,  
9040 Sint-Amandsberg

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

Opnieuw spraakmakend materiaal door Geert Inslegers, Filip Tollenaere, Ria Van Assche en Pieter Van Hoof, snedig met het potlood becommentarieerd door Behrouz, Sara Trippas en Tom.

Van de meer dan 17.500 Huurdersbladen is dit er eentje dat zijn weg vond tot jouw brievenbus.

Voorpagina:  
brandweer oefent in de vijftig meter hoge leeggemaakte sociale rabottoren in Gent  
(© brandweer Gent)

# Discriminatie harder aanpakken

Mohammed en Khadija hebben gemiddeld tot 30 % minder kans om een huurwoning te vinden dan Joris en Nathalie, ook al spreken ze even vloeiend Nederlands en hebben ze hetzelfde loon en dezelfde gezinssituatie. Mensen met een vreemde naam worden nog altijd gediscrimineerd op de private huurmarkt. Dat blijkt uit praktijktests die het Minderhedenforum afgelopen zomer in Antwerpen en Gent uitvoerde.

Wat is er precies gebeurd? Het Minderhedenforum, dat meer dan duizend organisaties van personen in een minderheidspositie overkoepelt, selecteerde op het internet een honderdtal huuradvertenties in Antwerpen en Gent, en liet dan eerst iemand met een Vlaamse naam en tongval bellen om een afspraak te maken om de woning te bezichtigen. Daarna belde een persoon met een naam van vreemde afkomst (Mohammed en/ of Khadija) met dezelfde vraag tot bezichtiging van diezelfde huurwoning. Wat ook was afgesproken: wanneer de verhuurder of het vastgoedkantoor meer vragen stelde aan de kandidaat-huurder, werd telkens hetzelfde geantwoord: men was op zoek naar een woning met twee tot drie slaapkamers en het betrof een gezin met een kind van drie jaar. Het huishouden had een maandinkomen van 3.000 euro, wat dus zeer bemiddeld is. Toch blijkt uit deze praktijktest dat in liefst een op de drie gevallen de kandidaat-huurder met een migratieachtergrond geen afspraak krijgt, terwijl de testpersoon met een Vlaamse naam bij dezelfde verhuurder wel meteen een afspraak krijgt om de woning te bezichtigen. De controlepersonen met een vreemde naam spraken allen vloeiend Nederlands. Hadden ze een Vlaams accent, dan werd (slechts?) 25 % gediscrimineerd. Hadden ze een vreemde tongval, dan werd 40 % van hen niet uitgenodigd op een bezichtiging van de mogelijk toekomstige huurwoning. Hadden ze daarenboven een Arabisch klinkende naam, werd zelfs de helft niet uitgenodigd.

Daarmee is nog maar eens het bewijs geleverd dat woondiscriminatie met racistische inslag – want hoe wil of moet je dit anders benoemen – in ons landje nog steeds schering en inslag is, ook al is het strafbaar. De antidiscriminatiewet blijft dus dode letter. En dat is doodjammer. Want zo voelen onze medeburgers met een migratieachtergrond zich behandeld als tweederangsburgers. Dat ze Nederlands spreken, heeft hen hierin blijkbaar niet geholpen. Dat was nochtans volgens veel politici een van de voorwaarden voor een perfect integratiebeleid. Het tegendeel blijkt nu waar te zijn. Want het blijkt zelfs niet genoeg om een basisrecht, wat het recht op menswaardig wonen toch is, in te vullen.

De huurdersbonden vinden daarom dan ook dat het hoog tijd wordt om in te grijpen, onder meer door uitdrukkelijk in de antidiscriminatiewet in te schrijven dat praktijktests, zoals uitgevoerd door het Minderhedenforum, een wettig bewijsmiddel opleveren van discriminatie. Verder in dit Huurdersblad pleit ook Ico Maly van Kif Kif hier sterk voor. Maar er is meer nodig: vergroot de pakkans en werk met administratieve en zelfs strafrechtelijke boetes bij herhaling of flagrante discriminatie, sensibiliseer dat zoiets niet alleen dom maar bovendien onaanvaardbaar is, en zet de politie ertoe aan effectief een proces-verbaal op te maken bij klachten over discriminatie.

Bij onze gemeentebesturen dringen we tot slot nu echt wel aan op de invoering van de verplichting tot af-fichering van huurprijs en lasten bij elke publieke tehuurstelling. Weliswaar groeit het lijstje steden dat dit in haar politiereglement heeft opgenomen gestadig aan (Gent, Sint-Niklaas, Ieper, Hasselt en nog enkele andere gemeenten), maar het blijft nog steeds te kort. Die wettelijke verplichting kan immers niet alleen zorgen voor de bestrijding van woondiscriminatie maar is tevens een prima instrument om de transparantie op de huurmarkt te verhogen. Op een lijsttrekkersdebat te Gent, net voor de recente gemeenteraadsverkiezingen, bleken alle democratische partijen hier trouwens voorstander van. Dat de nieuwe gemeenteraden elders hier dus dringend werk van maken...

Op de voorpagina en verder in dit nummer zie je enkele foto's van de Gentse brandweer van een van de drie sociale woontorens aan het Rabot in Gent. Omdat ze heel verouderd zijn, was het kiezen tussen renoveren of nieuwbouw. Dat laatste bleek goedkoper. De eerste toren is al helemaal leeggemaakt en wordt binnenkort volledig afgebroken. Alle sociale huurders werden elders in de stad gehuisvest. Nu de toren leegstaat, maken brandweer en politie uit het hele land handig gebruik van deze unieke gelegenheid om van op vijftig meter hoog brandinterventies en evacuaties te oefenen.

Ontdek op onze website ([www.huurdersbond.be](http://www.huurdersbond.be)) wanneer je het volgende Huurdersblad (nummer 214 al!) mag verwachten. Vanaf volgend jaar zal het Huurdersblad trouwens maar vier keer meer verschijnen en zal het er wellicht iets anders uitzien. Onze website is trouwens meer dan een enkele muisklik waard.



# Voorstelling woonbeleidsplan Vlaanderen 2050

## Wonen is de spiegel van wie we zijn en van de wereld waarin we leven

Hoe zullen wij in 2050 in Vlaanderen wonen? Anders, zoveel is duidelijk. Dat was de boodschap die Vlaams minister voor wonen, Freya Van den Bossche, afgelopen september verkondigde tijdens de voorstelling van haar woonbeleidsplan. Geschat wordt dat we in 2050 met maar liefst een miljoen Vlamingen meer zullen zijn, met meer kleine gezinnen, alleenstaanden en nieuw samengestelde gezinnen. Die laatste wonen de ene week met twee en de week erop bijvoorbeeld met zes. Hoe pak je dat aan? Wij zullen tegen dan ook een stuk ouder zijn. Er is al geen sprake meer van vergrijzing maar van verzilvering van onze samenleving. Dat zijn de 85-plussers. En allemaal zullen wij ook dan comfortabel en betaalbaar willen wonen. Haar woonbeleidsplan moet dus de tand des tijds doorstaan. We moeten nu al plannen maken om in 2050 kwalitatief, graag, betaalbaar en met de nodige woonzekerheid te kunnen wonen, vertelde ze.

### Levenlang in dezelfde woning?

Iedereen moet de zekerheid hebben om in elke levensfase in een aangepaste woning te kunnen wonen. Betekent dit dan dat je levenslang in dezelfde woning moet kunnen blijven? Als de kinderen uit huis zijn, blijven de ouders alleen achter. De woning wordt voor hen dan niet alleen te groot, vaak gaat het ook om slecht geïsoleerde huizen van enkele tientallen jaren oud. En na verloop van tijd kan je de trap niet meer op. De minister schuwt geen taboes. Je moet durven nadenken om ouderen dan te laten verhuizen. Vaak zijn ze eerder verknocht aan hun buurt dan aan de woning zelf. Waarom dan niet verhuizen naar een aangepaste woning in diezelfde buurt? Op die manier kan men langer zelfstandig blijven wonen en komen er ook woningen vrij waarin jonge gezinnen terechtkunnen die anders amper een aan hun gezinsgrootte aangepaste en betaalbare woning kunnen vinden. Dat vergt wel een ommekeer in ons nadenken over hoe we willen wonen. In Denemarken heeft de campagne *Move* om mensen dezelfde klik te laten maken, pas na tien jaar resultaat opgeleverd.



woonbeleidsplan van minister Van den Bossche

### Wonen moet betaalbaar en kwalitatief blijven

Of wonen betaalbaar is, hangt in grote mate af van je inkomen en het bedrag dat je er maandelijks aan spendeert. Zolang mensen problemen hebben om de woonfactuur te betalen, moet de overheid ingrijpen, verdedigt de minister. In het verleden heeft die overheid enkel financieel ingegrepen om mensen aan een eigen woning of aan een sociale huurwoning te doen geraken. Daartussen gaapt een groot gat: de private huurmarkt. Die verwaarlozing heeft ertoe geleid dat steeds meer huurders de huur niet meer kunnen betalen. De minister beseft dat de overheid voortaan ook de private huurmarkt moet ondersteunen. Want iedereen heeft recht om goed te wonen, ongeacht of je huurt of koopt. De huurwet moet ervoor zorgen dat het huurcontract de huurder voldoende woonzekerheid biedt. Dat wordt een moeilijke evenwichtsoefening tussen de belangen van huurder en verhuurder. De huurder wil betaalbare woonzekerheid, de verhuurder een aantrekkelijk kader om te blijven investeren in de huurwoning. Vaste regels bieden de markt een geruststelling maar tegelijk dringen andere woonvormen zich op, zoals samenhuizen of een woning kopen zonder dat je ook eigenaar van de grond zelf wordt. Dat vergt flexibele regels. Je moet durven kijken welke regels in de weg staan voor anders of slimmer te gaan wonen.

### Nieuwe innoverende bouwtechnieken zijn doorgaans peperduur

Wonen is meer dan alleen een dak boven het hoofd. Goed wonen is niet enkel een recht maar een noodzaak. Een slechte woning heeft een ruimere impact op je leven dan je zelf zou denken: je gezondheid lijdt eronder, je kinderen studeren slechter en je maakt vaker ruzie. Vraag is hoe je voor betere woningen zorgt zonder de markt te ontwrichten. Met te ingewikkelde regels riskeer je dat de verhuurder de woning uiteindelijk verkoopt waardoor de markt nog verder inkrimpt. Goed wonen hangt ook veel af van de buurt: een park of speelplein op wandelafstand, goed onderhouden en propere straten, een bushalte in de buurt en veilige fietspaden. Zo is Kopenhagen heel wat bereikbaarder geworden door de stad autoluw te maken. De buurt moet een verlengstuk van onze woning worden. Een energiezuinige woning moet tot slot voor iedereen haalbaar zijn. Naast een arsenaal reeds bestaande afdwingbare normen is ook ruimte nodig om te experimenteren met nieuwe technieken. Maar vaak zijn die in het begin peperduur. Hoge premies kunnen dan een handje helpen. In eerste instantie zal enkel de meer gegoede burger hiervan gebruik maken. Zodra de nieuwe techniek is ingeburgerd, bouw je die premie stelselmatig af omdat ze tegen dan veel meer wordt gebruikt en zo goedkoper en voor iedereen betaalbaar is geworden.

### Huurdersblad september niet bij elke Vlaams-Brabantse huurder geraakt

Verschillende huurders uit Vlaams-Brabant hebben het vorige Huurdersblad (212) niet gekregen, waarvoor onze verontschuldiging. Je kan het ofwel van onze website plukken ([www.huurdersbond.be](http://www.huurdersbond.be)) of nabestellen: [huurdersblad@huurdersbond.be](mailto:huurdersblad@huurdersbond.be).

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

Verbouwereerd herleest de buurvrouw voor de derde keer de brief van haar huisbaas waarin die aangetekend aankondigt het huurcontract op te zeggen om er zelf in te komen terwijl hij wel nog vijf andere huizen in zijn portefeuille heeft. Alsmar bozer belt ze bij hem aan voor meer uitleg. Veel van ons handelen komt onbewust tot stand, verdedigt die zich, een mens doet datgene wat in zijn brein de sterkste impuls is. Oeverloos gezwets? Hij zal zijn brief inderdaad in een roes hebben geschreven nadat ik voor de zoveelste keer had aangedrongen om het lek in het dak dringend te dichten. Maar hoe zit dat nu met die opzegging? Ga ik nu effectief moeten verhuizen? Steek je licht op bij de huurdersbond, die zal je wel kunnen bijstaan, net zoals in onderstaande, uit het leven gegrepen huurperikelen.

### Verhuurder bedrogen of is hij zelf de boel aan het belazeren?

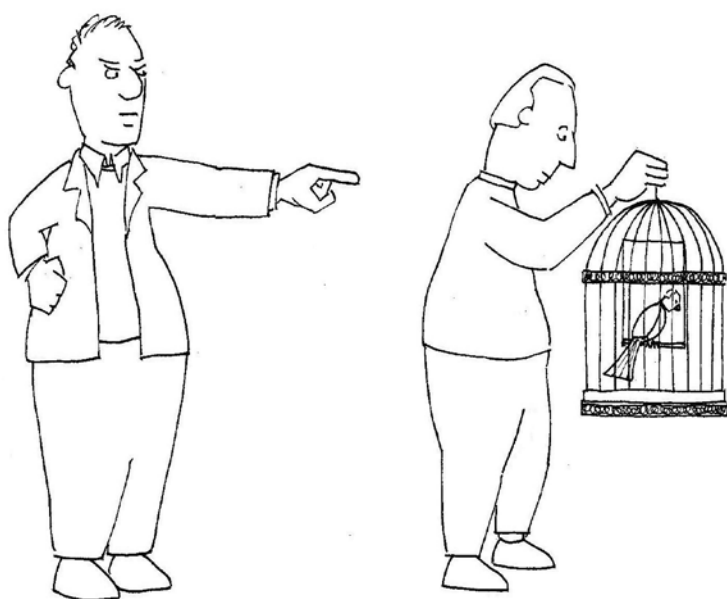
Drie jaar geleden werd Rubens zoon jongvolwassen en wilde hij zijn vleugels uitslaan. Probleem was dat hij toen nog geen eigen vast inkomen had maar hier en daar sporadisch bijkluste. Het zou dus niet zo eenvoudig worden een verhuurder te vinden die bereid was aan hem te verhuren. Samen zetten ze toen volgende constructie op. Ruben zou op zijn naam iets huren voor zijn zoon. Na enkele weken hadden ze al een gemeubelde studio gevonden. Heel open en eerlijk legden ze de situatie aan de verhuurder uit: vader tekent het contract terwijl zoonlief de werkelijke bewoner is. Ze wisten de verhuurder te overtuigen omdat Ruben wel over een vast en zelfs royaal maandloon beschikte. De maandelijkse huishuur zou telkens stipt worden betaald.

Meer dan drie jaar is er geen vuiltje aan de lucht, tot het moment waarop Ruben een aangetekende brief krijgt van de advocaat van de verhuurder. Die heeft tot zijn grote verbijstering vastgesteld dat

Ruben de studio zelf nooit heeft bewoond maar dat er daarentegen een jonge, hem verder volledig onbekende kerel woont. Ook hebben andere huurders klachten over lawaaioverlast vanuit zijn studio. Dat is niet toegestane onderverhuuring waarbij die onderhuurder nog eens overlast veroorzaakt: een voldoende grove contractuele wanprestatie – en bedrog – om het contract in zijn nadeel te ontbinden. In elk geval moet de bewoner er binnen de week weg, zo niet hangt er Ruben een gerechtelijke procedure boven het hoofd. Die heeft zodanig de schrik te pakken dat hij zijn zoon aanraadt – zelfs smeekt – om binnen de gevraagde termijn te verhuizen, die dan maar opnieuw bij vader intrekt. En nu vraagt de verhuurder ook nog eens een schadevergoeding van drie maanden. Gaat dat hier nooit stoppen...? Wie als huurder een contract ondertekent, moet er in principe ook daadwerkelijk gaan wonen, tenzij dit anders – en duidelijk – in het contract is opgenomen. Met mondelinge afspraken zit je altijd met het bewijsprobleem: het is Ruben die zal moeten bewijzen dat de verhuurder op de hoogte was van de werkelijke situatie. Wel is het raar dat die hier nu pas, na meer dan drie jaar, mee afkomt. Maar als hij daadwerkelijk naar de vrederechter zou stappen, zou die laatste dat kunnen beschouwen als volledige onderverhuuring van de kant van Ruben. Niet alleen heb je hiervoor de voorafgaande schriftelijke toestemming van de verhuurder nodig, volledige onderverhuuring is zelfs verboden. Maar we kunnen wel stellen dat de verhuurder hier onredelijk is. Zoonlief is meteen verhuisd en de verhuurder heeft eigenlijk voor de rest helemaal geen schade ondervonden van het feit dat niet de vader maar diens zoon de studio heeft bewoond. Het zou dan maar logisch zijn die schadevergoeding te laten vallen.

### Sleutelproblemen

Lies huurt al twee jaar een charmante woning in het centrum van het druk door toeristen bezochte Zelzate. Het leven lacht haar toe: ze heeft de man van haar leven leren kennen die meteen bij haar wil intrekken. Meteen steekt er een praktisch probleem de kop op: ze is als alleenstaande het contract aangegaan zodat ze ook maar een sleutel van de voordeur nodig had. Maar nu met twee is het natuurlijk wel handig om twee sleutels te hebben. Hun werkuren lopen niet gelijk: ze moeten 's ochtends niet samen naar het werk en komen 's avonds ook op een verschillend uur thuis. Ze moeten een speciale agenda bijhouden wie er 's avonds eerst zal thuiskomen en hopen dat die geen overuren moet doen of dat zijn trein – en zo iets kan! – vertraging heeft. Ze zijn dan ook





verbaasd als de verhuurder weigert hen een extra exemplaar te bezorgen. Het gaat dan ook om een sleutel met veiligheidscertificaat die inderdaad niet zomaar kan worden bijgemaakt. Staat de veiligheidkaart op naam van de verhuurder, dan kan alleen hij een extra sleutel laten bijmaken.

## De verhuurder heeft geen uitstaans met het privéleven van zijn huurders. Hij mag dat ook niet bemoeilijken.

Kunnen zijn huurders hem hiertoe wel verplichten? Het recht om samen te wonen behoort tot de privacy en het gezinsleven van de huurder. De verhuurder mag de huurder dat elementaire recht niet moeilijker maken door een eenvoudig praktisch probleem. Het kopiëren van een sleutel met veiligheidscertificaat is wel niet goedkoop, wellicht de reden van de weigering van de verhuurder. Maar het hoeft allemaal zo moeilijk niet te worden gemaakt. Lies moet gewoon voorstellen dat ze de kosten voor het bijmaken van die sleutel zal voorschieten. Op het einde van het contract geven onze huurders beide sleutels terug en de verhuurder betaalt de gemaakte kosten terug. Dat lijkt ons toch een faire deal en ook handig voor de verhuurder als ook de volgende huurders met meer dan één zijn.

## Vastgoedkantoren op het matje geroepen

Door tussenkomst van Huurdersbond West-Vlaanderen werden tal van dossiers voorgelegd aan het Beroepsinstituut van Vastgoedmakelaars (biv). Dat is het beroepsorgaan dat ook belast is met het toezicht op en sanctionering van makelaars die handelingen stellen die indruisen tegen hun professionele plichten. En opnieuw gaat het om de bemiddelingskosten die in vele vormen en gedaanten (dossierkosten, dure plaatsbeschrijvingen...) aan de huurder worden doorgerekend. Zoals we al vaak hebben geschreven, mogen de bemiddelingskosten die de makelaar maakt als hij in opdracht van de verhuurder een geschikte huurder moet vinden, niet langer in de schoenen van de huurder worden geschoven. Maar menig makelaar wringt zich in allerlei bochten en probeert de huurder als opdrachtgever aan te stellen om voor hem een appartement te zoeken. Vaak moet de huurder die opdracht ondertekenen als er een geschikt appartement is gevonden. Met andere woorden: de huurder geeft de makelaar een zoekopdracht als de zoektocht ten einde is. Ook de vrederechter van Brugge heeft dergelijke handelswijze al veroordeeld. Deze visie wordt nu ook onderschreven door het biv. Zo heeft het biv duidelijk gesteld dat de huurder, bij aanvang van de huur, niet als opdrachtgever tot bemiddeling kan worden beschouwd, zodat hem geen bemiddelings- of dossierkosten kan worden aangerekend. Aldus volstaat het niet dat een ereloon of bemiddelingskost niet ereloon maar plaatsbeschrijvingskost wordt genoemd om hieraan ontsnappen. Of hoe de vlag lang niet altijd de lading dekt. Belangrijk om weten is dat de benadeelde huurder er

geen rechtsherstel uit kan putten. Hiermee heeft hij zijn geld dus nog niet terug. Daarvoor moet je naar de vrederechter. Het enige directe resultaat is een mogelijke tuchtsanctie voor de betrokken makelaar. En dat heeft soms wel een psychologisch effect want andere en concurrerende makelaars kijken mee...

Iets dergelijks overkwam Tom. Bij aanvang van zijn contract moest hij 200 euro aan de makelaar betalen voor de opmaak van de plaatsbeschrijving. Hij vindt dit nogal aan de dure kant omdat de opmaak amper vijftien minuten in beslag heeft genomen. Bovendien zegt de wet dat de kosten van de intredende plaatsbeschrijving gelijk moeten worden verdeeld tussen huurder en verhuurder. Dat zou betekenen dat de makelaar 400 euro verdiend heeft voor een kwartiertje werk. Gelukkig moet elke kost die aan de huurder wordt aangerekend, worden gestaafd met de nodige facturen. Tom heeft dus het recht om van de makelaar een fotokopie van de factuur op te vragen, evenals het bewijs dat de verhuurder ook 200 euro heeft betaald. Maar als Tom die fotokopie opvraagt, antwoordt de makelaar dat een factuur mogelijk is, maar dat er dan wel 21 % btw zal bijkomen. Betekent dit dan dat de makelaar nu die plaatsbeschrijving 'in het zwart' heeft opgemaakt? We durven het in elk geval niet te suggereren...

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

In 2002 verscheen de eerste editie van het Nieuwe Huurboek. Aangezien het huurrecht een recht in voortdurende beweging is, 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. Kerst en nieuw komen eraan. Dus als je nog op zoek bent naar een niet alleen origineel maar ook waardevol cadeau, dan heb je het bij deze gevonden. 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)

# Inspraak van de sociale huurder bij grote renovatieprojecten: regel of uitzondering?

*Hoboken, 27 oktober 2012: jaarlijkse bewonerscongres van Vivas (Vereniging van inwoners van sociale woningen) over renovatie, onderhoud en herstellingen in de sociale huur*

's Ochtends vroeg, krant bij het ontbijt, je kinderen vragen om nog een derde boterham en op de radio voorspelt de weerman zonneshijn. Het belooft een mooie dag te worden. Maar op weg naar buiten ligt er een brief van de sociale huisvestingsmaatschappij op je te wachten. Die kondigt ingrijpende werken aan in het gebouw, met heel wat kap- en breekwerk en stof en lawaai. Paniek slaat om je heen. Ga je hier kunnen blijven wonen of moet je verhuizen? En als je moet verhuizen, mag je dan na de werken nog terug? Moet de maatschappij je dan elders onderdak geven en ga je daar meer moeten betalen? Zal de huurprijs na de werken de hoogte ingaan? Veel vragen die om een duidelijk antwoord smeken...

Wat zegt de wet? De huurder moet inderdaad instemmen met een gedwongen tijdelijke herhuisvesting als de maatschappij dat wegens renovatiewerken noodzakelijk acht. De huur van de nieuwe tijdelijke woonst mag niet wel hoger liggen. Wat met de huurprijs van de gerenoveerde woning dan als de huurder terug mag? Als de maatschappij op haar kosten werken heeft uitgevoerd waardoor de marktwaarde met minstens tien procent is gestegen, dan mag de huur naar boven worden herzien. Wel heb je steeds het recht om naar je oude woning terug te keren, op voorwaarde dat die na renovatie beantwoordt aan de rationele bezettingsnorm (de grootte van je gezin en/of fysieke gesteldheid van een der gezinsleden). Maar hoe verlopen grote renovatieprojecten en wat komt daar allemaal bij kijken? Hoe plant en organiseert de huisvestingsmaatschappij de werken en op welke manier gebeurt de opvolging? Een geplande renovatie wekt immers heel wat onzekerheid op bij de huurders. Goede communicatie over verhuis, timing, uit te voeren werken... en betrokkenheid van de huurders zijn alvast stappen in de goede richting. Maar hoe gebeurt dat? Is de maatschappij verplicht om naar haar huurders te luisteren en waar moeten die dan allemaal naartoe?



*Bennie Forier van woonhaven in Antwerpen*

We vroegen het aan Bennie Forier, directeur van de Antwerpse huisvestingsmaatschappij Woonhaven. 'In de sociale huurwet is er amper iets geregeld over mogelijke inspraak van de huurders bij grote renovatiewerken,' zegt hij, 'maar Woonhaven heeft wel een mooie traditie opgebouwd als het om inspraak gaat. Je hebt in eerste instantie relatief beperkte renovaties waar de huurder niet moet verhuizen, en ten tweede ingrijpende werkzaamheden die het onmogelijk maken dat de huurder kan blijven. Dan moet hij dus verhuizen.' Kurt Herregodts van de vmsm, de Vlaamse maatschappij voor sociaal wonen, beaamt: 'De wetgeving laat op dat vlak heel wat mogelijkheden toe aan de lokale maatschappijen, waarvan er vele inderdaad veel energie stoppen in het geven van duidelijke informatie, het betrekken van de huurder en het zoeken naar oplossingen. Want het is normaal dat de huurder met veel vragen zit als hij door grote werken moet verhuizen. Tegelijk is het een ongelooflijk moeilijk verhaal omdat er zowel bouwtechnische elementen mee spelen als budgettaire, menselijke en juridische aspecten die allemaal een rol spelen in de planning van de werken en de verhuis.'

## Informatie over de geplande verhuis

**Huurdersblad:** Hoe lang op voorhand worden de huurders verwittigd?

**Bennie Forier:** Zo snel mogelijk, ongeveer twee tot drie jaar voor de eigenlijke start van de werken zelfs. We staan erop dat de huurder het hele verhaal van de werken en de verhuis als eerste van ons hoort en niet toevallig in de pers moet vernemen of van architecten die op verkenning komen. Op een eerste informatievergadering leggen we de noodzaak van de werken uit, hoewel de meeste huurders zelf wel weten dat er in het gebouw gebreken of versleten zaken zijn. Dat sluit niet uit dat sommigen toch verbaasd reageren over de omvang van de werken. De technische vereisten en isolatienormen zijn ook zodanig verstrengd dat je al heel snel met grote ingrepen zit. Wij zijn hier heel eerlijk en open in. Als bijvoorbeeld de oude lift in een gebouw met vijftien verdiepingen moet worden vervangen, dan zien de meesten ook wel in dat ze daar niet kunnen blijven.

**Huurdersblad:** Gaat de voorkeur van de huurders niet eerder uit naar renovatie in schijfjes zodat ze niet hoeven te verhuizen?

**Bennie Forier:** Uit ervaring weten we dat dit geen goed idee is. Vroeger deden we dat wel eens, maar dat duurt gewoon veel langer. Dan zit je veel langer in het stof en riskeer je dat er drie jaar later weer iets stuk is en je moet herbeginnen. Als je de renovatie van een gebouw grondig aanpakt, beseffen de huurders dat ze na de werken opnieuw voor dertig jaar goed zitten. Dat verhaal brengen we hen op die eerste informatievergadering.



reddingsoperaties in lege rabottoren (© brandweer Gent)

**Huurdersblad:** Is de huurder hiermee gerustgesteld?

**Bennie Forier:** Dat is maar een kant van het verhaal dat wij op die eerste vergadering brengen waar onze belangrijkste boodschap altijd is: wij zorgen voor je. We leggen onze huurders uit hoe we alles aanpakken. We zorgen voor een individuele begeleiding voor elke huurder voor en tijdens de verhuis die ongeveer een half jaar voor de start van de werken plaatsvindt. We laten de mensen bewust niet eerder verhuizen, want als het gebouw twee jaar leegstaat, riskeer je spookgebouwen of -wijken met alle nadelige gevolgen, zoals krakers en inslapers. Bovendien hebben we die tijd ook nodig om voor elke huurder een geschikte woning te vinden.

**Huurdersblad:** Willen mensen zo lang wachten?

**Bennie Forier:** Sommigen willen inderdaad eerder vertrekken. En dat is geeneens zo onbegrijpelijk want je hebt hen net verteld dat ze in een slecht gebouw wonen. *Moeten wij hier dan nog twee jaar blijven wonen?* Anderen redeneren dat je wel hebt beloofd hen te helpen met de verhuis, maar helemaal gerust zijn ze er niet in, *bij mij zal het waarschijnlijk niet lukken...* Ze willen zeker zijn dat ze tijdig kunnen verhuizen en nemen dan zelf de nodige stappen. Je moet dus van bij het begin duidelijk zijn dat wij ze verhuizen of dat ze een verhuispremie krijgen als ze wachten op de grote verhuisbeweging. De mensen krijgen achteraf ook een verslag van de vergadering.

## Inspraak in het ontwerpplan

**Huurdersblad:** En dan maakt de architect een plan op. Mogen de mensen dat inkijken?

**Bennie Forier:** Uiteraard. Zodra de architect is gekozen en hij zijn ontwerp heeft opgemaakt, wordt dat voorgelegd aan de huurders.

Zijn rol is heel belangrijk: zijn plannen in een eenvoudige taal uitlegen en de huurders overtuigen van de noodzaak van de werken. De meesten zijn hierin wel geïnteresseerd, want als je bijvoorbeeld al ergens dertig jaar woont, wil je wel weten wat er in de plaats komt. Tijdens een tweede vergadering wordt het ontwerp besproken en mogen de huurders ook suggesties doen, bijvoorbeeld dat ze toch liever een gesloten dan een open keuken hebben. In de mate van het technisch mogelijke wordt het plan van de architect dan nog aangepast. Wij houden dus wel degelijk rekening met de verzuchtingen van de huurder. Later volgt dan nog de verhuisvergadering. Ondertussen zijn er al heel veel contacten en tussentijdse vergaderingen geweest met de huurders. De huurder vindt het vooral belangrijk dat hij geïnformeerd wordt. Ook de moeder aller verhuizingen, in de Silvertop, was een vrij intensief en continu proces van huurders aanspreken en informeren. Wij zoeken voortdurend naar de beste methodiek om onze huurders nog meer te betrekken. Zo starten we binnenkort met focusgroepen. Want de sociale huurder is heel tolerant als hij serieus wordt genomen.

---

Heel belangrijk is dat mensen beseffen dat ze zullen terugkeren naar een woning die beter is.  
Ze moeten er een goed oog op hebben.

---

**Huurdersblad:** Hebben jullie tot slot wel voldoende woningen vrij om alle huurders dan tijdelijk te herhuisvesten?

**Bennie Forier:** Dat moeten we inderdaad altijd goed op voorhand inschatten en plannen. Woningen of appartementen van andere huurders die elders verhuizen, laten wij dan leegstaan om, als het zover is, de huurders die door de werken moeten verhuizen, een tijdelijk dak boven het hoofd te bieden. Dat verklaart waarom er soms verhuurbare woningen leegstaan. Daarbij stoten we vaak op onbegrip van de publieke opinie, maar dat komt dus vooral door onwetendheid. Terwijl de waarheid heel simpel is: elke woning die bij ons leegstaat, daar hebben we een zeer goede reden voor.

## Een sociale huurder getuigt

Er zullen inderdaad veel maatschappijen zijn die informatie en inspraak hoog inschatten, jammer genoeg gaat het soms ook helemaal anders. Dat hebben Rudolf Langaskens en zijn vrouw aan den lijve ondervonden. Zij huren – bij een andere maatschappij –



brandweer oefent in lege rabottoren (© brandweer Gent)





Foto: Brandweer Gent

een sociaal appartement aan de Gentse Watersportbaan. Rudolf: 'Ongeveer zeven jaar geleden hebben ze heel het gebouw van negentien verdiepingen gerenoveerd. Iedereen kreeg toen een brief dat er zware renovatiewerken aan stonden te komen. Tijdens een eerste vergadering van de maatschappij is daar toen veel protest tegen gekomen. Sommige huurders hebben zich verenigd en een advocaat onder de arm genomen. Wij zijn er zelfs mee naar Brussel geweest. Na veel onderhandelingen beloofde de maatschappij haar plannen aan te passen en minder ingrijpende werken uit te voeren. Tot we later, enkele dagen voor kerst, een nieuwe brief kregen waarin toch de originele zware werken werden aangekondigd. Heel het gebouw zou worden gestript: liften, muren, deuren, werkelijk alles. Velen hebben toch een bittere kerstavond gevierd. De werken zelf waren een hel en hebben drie tot vier jaar in beslag genomen. Toen het te erg werd, konden we verhuizen naar een appartement in een andere vleugel van het gebouw. Maar daar ondervonden we ook veel last. Tijdens het zandstralen was er niets afgeplakt zodat ook het appartement waarin we toen woonden, helemaal onder het stof kwam. De lege liftkoker diende om van alles naar beneden te gooien met heelder dagen ongelooflijk veel lawaai.'

'Bij onze maatschappij mag je je zin wel zeggen, maar er wordt niet naar geluisterd. Wij kregen niets van inspraak, enkel twee vergaderingen en wat brieven. Maar het kan nog erger, in het gebouw hiernaast, van een andere maatschappij, moesten de bewoners tijdens de werken telkens naar beneden om te koken en zich te wassen. En of onze appartementen na de werken verbeterd zijn... op een paar punten na zoals een vluchtgang en de gang die kan worden afgesloten, eigenlijk niet. Zo maken het systeem van de luchtverversing en de radiatoren ongelooflijk veel lawaai.'



## Wooncrisis Antwerpen

(<http://wooncrisisantwerpen.be>)

Iedereen heeft het recht om menswaardig te wonen. Toch blijkt dat mensen in armoede en steeds meer Antwerpenaren die het financieel moeilijk hebben, problemen krijgen om betaalbaar en kwaliteitsvol te wonen. Zo iets mocht niet langer in de doofpot blijven roeten. Wooncrisis Antwerpen is een initiatief van het Antwerps Woonplatform. Diverse organisaties, waaronder de Antwerpse huurdersbond, maken hier deel van uit. Met hun blog kaarten ze de wooncrisis in Antwerpen aan. Je kan er pakkende verhalen lezen over hoe mensen gebukt gaan onder de soms prangende woonproblemen en toch halsstarrig hun plan proberen trekken. Veel van die verhalen blijven teveel onder de radar. En dat is jammer, want zo geraken ze niet bekend bij het grote publiek en ook niet bij andere huurders die dezelfde problemen dagelijks aan den lijve ondervinden. Het Antwerps Woonplatform doet echter meer dan enkel schrijvende woontoestanden optekenen. Ze hebben ook hun voorstellen hoe het Antwerps stadsbestuur hieraan iets kan doen. Op <http://wooncrisisantwerpen.be> kan je lezen over hoe huurders die perfect Nederlands praten toch worden gediscrimineerd omdat ze een vreemde naam hebben en over hoe verhuurders hun huurder via een zakcent proberen overtuigen toch maar geen klacht neer te leggen over de erbarmelijke kwaliteit van de woning. Daarnaast word je geadviseerd wat je kan doen als de kwaliteit van je woning ondermaats is. Kortom, een website die de dagelijkse muisklik meer dan waard is voor iedereen die met wonen in Antwerpen en ver daarbuiten te maken heeft.

## Adreswijziging

Een deur die plots voorgoed achter je dichtslaat. Verhuizen is soms pure emotionaliteit, zeker als je het niet grondig aanpakt. Probeer stap voor stap altijd een graadje meer afscheid te nemen van je huidige woonst en tracht de leuke dingen van je nieuwe woonst hier tussen te schuiven. Op die manier kan je de soms grote overstap enigszins draaglijk maken voor jezelf en je gezinsleden. Dan is het nog maar een kleine stap om ervoor te zorgen dat ook het Huurdersblad je nieuwe adres bereikt. Het zal in elk geval de smart een beetje verzachten. Breng daarom je lokale huurdersbond op de hoogte van je nieuwe adres. Vermeld je naam, lidnummer en je oud en nieuw adres.





## Huisdieren in de sociale huur

Zonder mijn drie hondjes zou ik de dag niet doorkomen, vertelde de bejaarde buurvrouw me onlangs toen ik de voordeur van haar sociaal huurappartementje passeerde, ze zijn mijn enige gezelschap sinds ik hier anderhalf jaar geleden ben komen wonen. Maar de sociale huisvestingsmaatschappij is dat op de een of andere te weten gekomen en heeft haar een boze brief geschreven.

De huisvestingsmaatschappij haalt er het huishoudelijk reglement bij: de hondjes moeten zo snel mogelijk weg. Doet ze dat niet, dan zal haar contract worden opgezegd tegen het einde van de proefperiode. Sinds enkele jaren is er voor nieuwe sociale huurcontracten inderdaad een proefperiode van twee jaar voorzien. Bedoeling is dat de maatschappij *haar huurders beter leert kennen*. Bij een negatieve evaluatie kan het contract drie maanden voor het einde van die proefperiode worden beëindigd. Dat kan wel enkel bij ernstige tekortkomingen, zoals de huur niet betalen of de leefbaarheid in het gebouw of buurt om zeep helpen met klachten van de omwonenden en tussenkomst van de politie. Vooraleer ze het contract beëindigt, moet ze met de huurder eerst tot een oplossing proberen komen door – al dan niet samen met het ocmw – een afbetalingsplan uit te werken of via een huisbezoek. Zonder negatieve evaluatie wordt het contract na de proefperiode automatisch van onbepaalde duur.

Kan de sociale huisvestingsmaatschappij het huurcontract stopzetten wegens het houden van huisdieren? Kunnen huisdieren met andere woorden worden verboden?

In haar contract staat dat ze voor geen overmatige hinder mag zorgen voor burens en naaste omgeving, dat ze de leefbaarheid niet in het gedrang mag brengen en dat huisdieren enkel mogen mits naleving van het inwendige reglement, dat uitsluitend rekening houdt met de soort woning, de ligging en mogelijk overdreven burenhinder. Elke sociale huisvestingsmaatschappij stelt inderdaad naar eigen goeddunken haar eigen huishoudelijk reglement op. Zo

staan sommige maatschappijen bijvoorbeeld een ongevaarlijk huisdier toe, waarbij rekening wordt gehouden met waar je woont en met je burens. Bij problemen, zoals lawaai of vervuiling, moet het dier weg. Andere maatschappijen verbieden huisdieren maar de huurder kan een gemotiveerde afwijking aanvragen. Je hebt dus eerst de schriftelijke goedkeuring nodig. En opnieuw, bij problemen kan de toelating worden ingetrokken. Nog andere laten huisdieren enkel toe in huizen en niet in appartementen. Zal onze sociale huurster nu moeten kiezen tussen haar huisdieren of haar appartement? Uit huis worden gezet is een wel heel erge sanctie. Naar haar weten heeft nog nooit iemand last gehad van haar hondjes, die bovendien haar appartement ook nog geen schade hebben toegebracht. Nergens is de leefbaarheid in het gedrang gekomen of werden de burens overmatig gehinderd. De maatschappij haalt in haar brief trouwens enkel dat huishoudelijk reglement aan en zwijgt in alle talen over de leefbaarheid of hinder. Niemand van de maatschappij vond het zelfs nodig om al eens een controlerend bezoekje te brengen. Dan staat een stopzetten van haar contract toch ver buiten verhouding. Niet dat ze trouwens schrik heeft van zo'n bezoek, want dan zou de maatschappij zelf kunnen vaststellen dat er – op hier en daar ergens een losgekrabde rafel uit het vasttapijt of een schrammetje in het behangpapier na – niets van schade is of dat de hondjes geen, of toch niet altijd, buitensporig overdreven veel lawaai maken.



Hoewel sommige dierenliefhebbers niet altijd inzien dat het gedrag van hun kat of hond niet altijd door de beugel kan, mogen huisdieren niet automatisch als overlast worden beschouwd; het voortdurend luide geblaf van een hond of de stank van kattenurine daarentegen wel... Niet elke hinder moet worden gesanctioneerd, enkel wanneer die bovenmatig is en de dagelijkse hinder van het samenwonen in een appartementsgebouw – want je hoort altijd wel iemand van je burens rondlopen of roepen – door je huisdier wordt overschreden. Is er wel sprake van serieuze overlast, dan kan de maatschappij stappen zetten om de hinder te doen verdwijnen. Maar meer dan van een private verhuurder kan van een sociale huisvestingsmaatschappij worden verwacht dat ze rekening houdt met de sociale situatie van haar huurders. Dat kan door het begeleiden van de huurder, net om te vermijden dat het contract hiervoor moet worden opgezegd en dat de huurder – wiens sociale woning meestal de laatste toevlucht is om een kwaliteitsvol dak boven het hoofd te hebben – op straat komt. De maatschappij moet ook altijd motiveren waarom huisdieren niet toegelaten zijn. Dat geldt trouwens evenzeer voor private verhuurders. Ooit heeft de vrederechter van Gent een opzegging wegens geluidsoverlast door huisdieren ingetrokken. Uit een getuigenverhoor bleek dat er slechts een enkele klacht over lawaaihinder was en dat die helemaal niet zo erg was. Anderen stellen tot slot dat normale huisdieren zoals een hond of kat, ook tot je recht op privacy behoren en dat de verhuurder zich daar niet in te mengen heeft.

“Ik huisdieren? Hoe komt u daar bij?”



© Sara Trippas

# Hoe discriminatie – ook op de private huurmarkt – kordaat aanpakken

1. Mohammed en Khadija hebben gemiddeld tot 30 % minder kans om een huurwoning te vinden dan Joris en Nathalie, ook al spreken ze vloeiend Nederlands en hebben ze hetzelfde loon en dezelfde gezinssituatie. Mensen met een vreemde naam worden nog altijd gediscrimineerd op de private huurmarkt. Dat bleek uit honderden praktijktests die het Minderhedenforum afgelopen zomer in Antwerpen en Gent deed.

2. Die komen dan met een training naar school. Ik denk dat ze nog veel van ons kunnen leren, alleen al qua manieren en zo. Ze zijn echt wel een beetje achtergesteld ten opzichte van ons. Allé, die eten uit één pot en met hun handen. En volgens mij kennen die ook de pil niet, want die hebben echt altijd vier, vijf, zes kinderen. En ze zorgen gewoon voor problemen. Dat zit in hun bloed of zo. Deze uitspraken zijn niet van ons maar komen uit gesprekken die Sara Lanoye had met enkele jonge tienermeisjes tussen elf en dertien jaar oud. Via vragen, stellingen en foto's wilde ze – in het kader van haar studies – te weten komen hoe jonge meisjes denken over mensen van vreemde afkomst. Haar onderzoek werd integraal gepubliceerd door Kif Kif, een beweging die strijdt voor gelijkheid en tegen discriminatie, onder meer met persberichten, opiniestukken, campagnes en juridische acties (zie [www.kifkif.be](http://www.kifkif.be)). Ofschoon verboden, wordt discriminatie blijkbaar nog steeds stilzwijgend gedoogd en zelfs goedgepraat. Is het dan niet dringend tijd voor een krachtdadige aanpak, vroegen we aan Ico Maly van Kif Kif.

**Huurdersblad:** Toch wel tamelijk verbijsterende uitspraken. Was je verbaasd?

**Ico Maly:** Om eerlijk te zijn, eigenlijk niet. Al in 1995 toonde een Europees rapport aan dat meer dan de helft van de Belgen weinig goeds dacht over 'vreemdelingen'. Ongeveer een kwart stelde zich zelfs racistisch op. Die resultaten zijn nooit echt verbeterd. Meer nog, sinds de aanslagen van 11 september 2001 zien we zelfs een normalisering van racisme. Maar het discours gaat verder in de tijd terug. 1989 was een kanteljaar, toen het Vlaams Blok zijn eerste succes boekte. Maar de expliciete verwoordingen van dergelijke jonge meisjes hebben me wel verbaasd, ja.

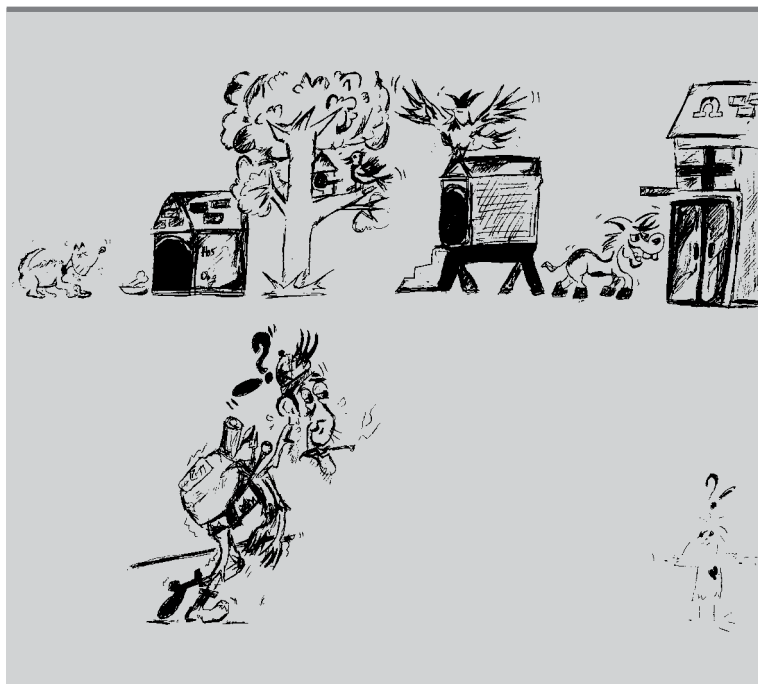
**Huurdersblad:** Betekent dat nu dat racisme aanvaardbaar is geworden?

**Ico Maly:** Hoewel de opvattingen uit het onderzoek van Lanoye blootleggen hoe velen stilletjes over de zaken denken en racisme een ideologie is die in brede lagen van de maatschappij is door-

gedrongen, zal men niet zo vaak de term racisme gebruiken. De zaken worden in de media bovendien verbloemd weergegeven. Door impliciet, cultureel of alledaags racisme niet zo te benoemen of het zelfs te minimaliseren, gaat men het normaliseren. Enkel in overduidelijke zaken van biologisch en expliciet racisme wordt het ook daadwerkelijk herkend en zo benoemd, zoals het verhaal over de Britse modeontwerper John Calliano die door het Franse modehuis Dior op staande voet op straat werd gezet nadat hij in een dronken bui antisemitische uitspraken had gedaan of in de berichtgeving over neonazistische bewegingen als *Blood and Honour*. Daar valt racisme niet te negeren. Maar het gaat veel verder. Racisme is het opdelen van mensen in verschillende categorieën en daar een waarde aan plakken. Dergelijk impliciet racisme komt amper aan bod in de media.

**Huurdersblad:** Schuiven we de schuld niet enkel naar het individu, wat gemakkelijker is dan de overheid ter verantwoording te roepen? Of erger, wordt racisme zelfs niet electoraal gebruikt door politici die heel goed begrijpen hoe ze deze angst moeten cultiveren?

**Ico Maly:** Opkomen tegen racisme wordt vandaag electoraal niet beloond, is de berekening die veel partijen maken, ook die aan de linkerkant, en daarom de strijd tegen racisme staken. Er zijn vandaag nauwelijks politieke initiatieven om racisme te bestrijden. Kijk maar naar de veroordeling van het Vlaams Blok indertijd, daar heeft de politiek niets mee gedaan. En zo wordt racisme alsmäär breder aanvaard. Ook beleidsdaden die discrimineren, worden vaak neergezet als 'een daad van gezond verstand'. Om een sociale woning te kunnen huren, moet je bereid zijn Nederlands te leren en onze normen en waarden aan te nemen, terwijl zelfs de grondwet zegt dat iedereen recht heeft op een behoorlijke huisvesting. Onlangs liet Liesbeth Homans van de N-VA zelfs verstaan dat dit nog niet voldoende is. Voor haar heb je enkel recht op een sociale woning nadat je in je examen Nederlands bent geslaagd. Er worden alsmäär strengere voorwaarden gekoppeld aan het recht op wonen, aan het recht op onderwijs en het recht op gezondheidszorg. Dat komt neer op het uithollen van je grondrechten. Daar lees je amper iets over.



hebben huisdieren soms meer rechten dan sommige mensen - Behrouz

Ico Maly van kif kif



## De antidiscriminatiewet nieuw leven inblazen

**Huurdersblad:** Nochtans hebben wij in België de antidiscriminatiewet...

**Ico Maly:** Probleem is dat die te stug is om discriminatie daadwerkelijk uit te roeien. Het initiatief ligt trouwens bij het slachtoffer dat voor een lange procedureslag staat. En zo zie je dat een bekend interimkantoor, waarvan zwart op wit vaststond dat er in opdracht van hun klanten gediscrimineerd werd, pas na tien jaar is veroordeeld. En hier spreken we over een zaak met schriftelijke bewijzen voor racisme, wat hoogst uitzonderlijk is. Net doordat het heel moeilijk juridisch te bestrijden is, wordt racisme straffeloos. Zonder gerechtelijke procedures blijft de wet dode letter. Succesvolle rechtszaken hebben nochtans een belangrijke psychologische invloed. Niet alleen schrikken ze potentiële daders af maar sporen ze slachtoffers aan hun rechten af te dwingen voor de rechtbank. Een groot hiaat in de wetgeving is het gebrek aan juridisch kader voor praktijktests die ervoor zouden kunnen zorgen dat de wet op racisme ook in de praktijk een werkbaar instrument wordt. Je laat iemand met een vreemd accent of vreemde naam naar de verhuurder of makelaar bellen om te vragen of het appartement nog vrij is. Als je dan te horen krijgt dat het al verhuurd is, laat je tien minuten later iemand met een Vlaams accent voor hetzelfde appartement bellen. Als die dan te horen krijgt dat het nog vrij is, weet je snel hoe laat het is. Doe je zo iets op grote schaal, dan krijg je een heel ander verhaal en wordt de wet in de praktijk ook afdwingbaar.

**Huurdersblad:** Hoe komt het dan dat dit nu nog niet gebeurt?

**Ico Maly:** Het gebeurt al twintig jaar in Parijs. In ons land beschouwen politici praktijktests nog steeds als uitlokking, wat bij wet verboden is. Terwijl het net de politiek is die een dergelijk juridisch kader kan scheppen! Nochtans porde Europa ons land hier in 2005 of 2006 al op aan en werd de regering Verhofstadt zelfs veroordeeld om dat niet bij wet te regelen. Net doordat een juridisch kader ontbreekt, moeten organisaties die met praktijktests werken, rekening houden met een lange juridische strijd. Dit zorgt voor een enorme drempel. Kleine organisaties kunnen het zich financieel niet veroorloven veel geld aan een batterij advocaten te besteden. En dat is jammer, want zo zou je discriminatie en racisme eindelijk daadwerkelijk kunnen aantonen. En als uit de praktijktest blijkt dat een organisatie of persoon niet discrimineert, dan zou je die kunnen belonen. Maar de schrik zit er toch precies in. Naast die

juridische strijd is er ook nood aan een ideologisch tegenoffensief dat racisme ontbloot. Racisme is vrij normaal geworden in onze samenleving en wordt vaak niet meer zo herkend. Dat is de relevantie van het onderzoek van Lanoye. Want het gaat hier inderdaad om jonge meisjes van twaalf, dertien jaar die racisme dagelijks openlijk in hun omgeving horen, dat normaal beginnen vinden en absoluut geen graten in dergelijke uitspraken en gedachten zien. En zo wordt racisme neergezet als een feitelijke beschrijving van de realiteit en normaal gevonden. Dat uit zich onder meer in de werkloosheidscijfers en discriminatie op de private huurmarkt.

**Huurdersblad:** Mensenrechtenorganisaties beschouwen armoede ook als een vorm van discriminatie. De strijd tegen armoede is evengoed de bestrijding van discriminatie in de vorm van een gebrek aan goede en betaalbare woningen, problemen om een goede baan te vinden en het gebrek aan toegankelijke gezondheidszorg.

**Ico Maly:** Inderdaad een correcte vaststelling. Met de neoliberalisering is een nieuwe onderklasse ontstaan: het precariaat, dat met twee elementen te maken krijgt: bestaansonzekerheid en het feit dat men over minder rechten beschikt. Je kunt die klasse grosso modo onderverdelen in drie groepen: arme Belgen, armen van vreemde origine en mensen zonder papieren. Arme Belgen ondervinden grote problemen met armoede en uitsluiting en het is allesbehalve evident om daar uit te geraken. Arme migranten ondervinden dezelfde problemen maar krijgen wegens hun afkomst daarenboven te maken met discriminatie. Dat wordt heel duidelijk als we teruggaan in de tijd. In de jaren zeventig van vorige eeuw, in volle oliecrisis, zagen we een opstoot van discriminatie. Migrantenvaren de eerste mensen die werkloos werden. Tien jaar later lanceerde Volkswagen Vorst een stop voor de aanwerving van migranten. Dat is economisch geïnspireerd racisme. Ze zijn altijd het eerste slachtoffer als het slecht gaat met de economie. We kennen dat als het lifo-principe (last in, first out).

*Wij zijn veel toleranter voor mensen met geld, dat is overal in de wereld zo, sukkelaars stampen men nog het liefst aan de kant.*

**Ico Maly:** Mensen zonder papieren worden ook uitgesloten en gediscrimineerd, maar omdat ze 'illegaal' zijn, hebben ze bovendien geen recht op materiële bijstand. En met de huidige oplossingen die eerder neigen naar repressie, zal daar niet snel een einde aan komen. Het aantal arme mensen stijgt, en wat doet men? De werkloosheidsuitkeringen en andere steun worden beperkt. Ze krijgen boetes aangesmeerd van soms 250 euro omdat ze *rondhangen en voor overlast zorgen*... De grote vraag is hoe onze democratie overeind kan blijven in een geglobaliseerde wereld. Iedereen moet over gelijke grondrechten beschikken, anders leidt dat tot polarisatie en zet je mensen tegen andere mensen op. Wij pleiten voor een herverdeling. Schaf zaken zoals de notionele interest af (fiscaal voordeel voor grote bedrijven) en gebruik dat geld voor de armere bevolking. Want eerst iemand met plichten opzadelen om hem achteraf rechten toe te kennen, is de wereld op zijn kop. Je hebt eerst een deftige woning nodig om te kunnen solliciteren. Waar anders kan een toekomstige werkgever je bereiken om je uit te nodigen voor een gesprek?



# Strengere kwaliteitsnormen: wat verandert er voor je huurwoning op 1 januari 2013?

## Hoe moet je huurwoning er anno 2013 minstens uitzien?

Wij leven nu al een tijdje in de eenentwintigste eeuw... in België, een welvarend land in het rijke Westen. Dan mag je toch verwachten dat krotten waarin je tijdens de koude wintermaanden bevriest, al lang uit het straatbeeld verdwenen zijn. Maar is dat wel zo? Waarom moest de Vlaamse overheid het dan, amper vijftien jaar geleden, verplicht maken dat elke huurwoning in Vlaanderen, of dat nu een chique villa, een rijwoning, een appartement, studio of kamer is, moet beantwoorden aan enkele minimale kwaliteitsvereisten? Dak, muren, ramen en deuren moeten stevig en stabiel zijn. Elektriciteit, gas en stookolie moeten in orde zijn. Ook wassen, plassen en koken moeten veilig kunnen gebeuren waarbij voldoende kan worden verlicht en verlucht. Vocht en risico op co-vergiftiging zijn dus uit den boze. Tot slot mag je woning niet te klein en moet ze veilig toegankelijk zijn.

### 'Elk z'n eigen brievenbus'

Vanaf 1 januari 2013 worden die kwaliteitsnormen zelfs nog een beetje strenger en worden de technische fiches die worden gebruikt om een woning ongeschikt of onbewoonbaar te verklaren, uitgebreid. Vochtplekken mogen de gemeenschappelijke inkom en trappenzaal van een meergezinswoning (appartementengebouw) en de kelder van een kamerwoning niet langer ontsieren. Lage ramen op bovenverdiepingen moeten over een voldoende en stevige borstwering of leuning beschikken om te vermijden dat je – als je er wat te diep doorhangt (of je kinderen) – naar beneden tuimelt. Sanitaire ruimtes moeten minimaal 180 cm hoog zijn. Verwarmingstoestellen en toestellen voor sanitair warm water van het open type mogen niet langer in een leefkamer noch in gemeenschappelijke toiletten, keukens of badkamers staan of hangen. Reden is dat dergelijke toestellen het buitenklimaat verbinden met het binnenklimaat. Een open systeem haalt de lucht voor de verbranding uit de plaats waar het staat opgesteld.



*brievenbus voortaan verplicht.*

Dit aanzuigen van de lucht voor de verbranding kan ook tocht veroorzaken of in ergere gevallen zelfs co-vergiftiging. Vandaar dat je de kamer of ruimte waar de verwarmingsketel met open systeem staat, voldoende moet verluchten. Gesloten systemen maken daarentegen geen verbinding tussen het buiten- en binnenklimaat maar halen de nodige verbrandingslucht van buiten. De schouw bestaat meestal uit een dubbelwandige buis. Door de buitenste buis wordt de lucht aangezogen die nodig is voor de verbranding. De binnenste buis leidt de verbrandingsgassen naar buiten. Daarom zijn ze een stuk veiliger.

Of je nu een huis, appartement, studio of kamer huurt, de verhuurder moet voor een individuele brievenbus en deurbel zorgen. Sinds 1 januari 2008 mag die brievenbus niet om het even welke afmeting hebben en moet hij zich aan de rand van de openbare weg bevinden. De brievenbus in de voordeur met voortuin kan dus niet meer. De gleuf moet niet alleen minstens 23 cm breed en 3 cm hoog zijn, groot genoeg voor een grote omslag, maar bevindt zich ook best op een hoogte tussen 70 en 170 cm. Het huisnummer (en het eventuele busnummer) moet ook goed zichtbaar zijn, bij voorkeur op de brievenbus zelf en leesbaar vanop de openbare weg. Dat kan trouwens ook voor de brandweer of de ambulance belangrijk zijn. De huurder is verantwoordelijk voor het onderhoud van de brievenbus, het slot en de scharnieren en voor het verlies van de sleutels, maar niet voor gewone slijtage. Indien de brievenbus een nieuwe verflaag nodig heeft, is dat voor de verhuurder.

### Ook je dak verplicht geïsoleerd op 1 januari 2013?

Daarvoor is het nog wat te vroeg. Dakisolatie zal pas op 1 januari 2015 verplicht zijn voor alle huurwoningen, studio's en appartementen, in die zin dat de afwezigheid ervan met strafpunten op de technische fiche wordt gesanctioneerd. Ook als je een appartement op de gelijkvloerse verdieping huurt, moet het dak twee lagen hogerop toch geïsoleerd zijn. Het dak wordt als gemeenschappelijk deel van het hele gebouw beschouwd en gebreken aan de gemeenschappelijke delen tellen voor alle woongelegenheden in het gebouw. Een geïsoleerde zoldervloer van een onverwarmde en onbewoonde zolder wordt ook als een geïsoleerd dak beschouwd. Vanaf 2020 zullen woningen zonder dakisolatie niet meer mogen worden verhuurd.

Voor elk huurcontract dat na 1 januari 2013 gesloten wordt, moet de woning tot slot over een rookmelder beschikken: in een huis op elke bouwlaag, in kamerwoningen daarnaast ook een in elke kamer en in de gemeenschappelijke kookruimte. Het is nog maar de vraag of de huurder dat ook daadwerkelijk gaat kunnen afdwingen. Want is er geen rookmelder aanwezig, dan zal de verhuurder geen



maak je woning klaar voor de winter



conformiteitsattest voor zijn woning krijgen. Maar dat is niet meer dan een 'waarborg' of kwaliteitslabel voor de verhuurder dat de woning in orde is. Het is zelfs niet verplicht, enkel voor kamerwoningen in gemeenten die dat wel verplicht hebben gemaakt. Wel moet het attest van de rookmelder aan het huurcontract worden gehecht... Hopelijk wordt dit gauw duidelijker gemaakt.

## Je huurwoning tijdens de winter

Allemaal goed en wel, die kwaliteitsnormen vermelden niets over de mate hoe je woning geïsoleerd moet zijn. Je moet de woning wel tegen een redelijke energiekost tot een normale temperatuur kunnen verwarmen en ze moet ook geïsoleerd zijn, maar die vereisten zijn niet opgenomen in de technische fiche en komen niet in aanmerking voor strafpunten. Hoe overleven we dan de eerste mogelijke winterprik? Bovendien wordt ons een extra lange en ijzige winter voorspeld omdat door het smelten van de noordpoolijskappen de straalstroom – die voor ons huidig zacht zeeklimaat zorgt – zich zal verplaatsen. Eerst dit, om verwarmingskosten te besparen, kan je de woning met enkele eenvoudige middeltjes isoleren, zoals radiatorfolie en tochtstrips. Op die manier hou je de koude enigszins buiten.

De huurder moet de woning onderhouden als een goede huisvader en beschermen tegen externe natuurelementen zoals wind, hagel, sneeuw en vorst. Dat houdt in dat je ook de sanitaire installaties moet beschermen tegen vorst: voor de winterperiode eraan komt, de onderdelen van de waterleiding die niet vorstvrij zijn, leegmaken of isoleren. De meeste buitenkraantjes kan je gemakkelijk laten leeglopen om dan met een of ander tussenkraantje af te sluiten van de rest van de waterleiding. Leidingen die door een onverwarmde kelder lopen, isoleer je best. Want als de leiding niet leeg of niet geïsoleerd is, zal het water in de buis bevriezen. En water dat tot ijs bevriest, zet uit en oefent op die manier een zodanig ongelooflijke druk uit dat de buis kan barsten omdat het uitzettende ijs niet weg kan. Neem zelf de proef op de som. Zet bij langdurig vriesweer een niet volledig gevulde emmer water buiten en markeer tot waar het water komt. Als het de hele nacht diep vriest, zal je 's anderendaags merken dat het ijs hoger komt dan het water van de avond ervoor. Als je dan een dichtgemaakte fles tot de nok gevuld met water buitenzet, zal ofwel de dop eraf springen ofwel zelfs het glas zelf openbarsten. Zolang het vriest, zal je het niet merken of de buis gebarsten is, maar eens het

je woning in de winter



opnieuw begint te dooien, zal het water door die barst(en) naar buiten stromen, en blijven stromen zolang je de hoofdkraan niet hebt dichtgedraaid. Naast de kapotte buis moet je ook de schade die het binnenstromende water berokkent, vergoeden. Dat heet dan schade door nalatigheid.

En nogmaals, we leven al een poosje in de eenentwintigste eeuw, maar er worden nog huizen verhuurd met een badkamer zonder isolatie en verwarming. Het zal je maar overkomen dat de waterleiding door de buitenmuur loopt en bij streng vriesweer bevriest en barst. Ben je hier dan ook verantwoordelijk voor? Moet je dan een elektrisch vuurtje kopen om tijdens barre vriesnachten de badkamer te verwarmen om te vermijden dat de waterleiding in de buitenmuur bevriest? Gesteld dat je al weet dat er daar een waterleiding loopt... Als de leidingen totaal niet bereikbaar zijn en je kan evenmin de badkamer verwarmen, dan kan je er in principe niet veel aan doen dat ze bevriezen. Dat is toch iets anders dan ervoor zorgen dat het buitenkraantje niet bevriest. En een elektrisch vuurtje – al dan niet met timer – behoort bij ons weten nog altijd niet tot de standaarduitrusting van de huurder. Van hem kan ook niet worden verwacht dat hij 's avonds telkens de hoofdkraan dichtdraait en alle leidingen laat leeglopen. De zaken moeten in een dergelijk geval eerder worden omgedraaid: beschikt je woning wel over een badkamer als die totaal niet kan worden verwarmd...?





*rookmelders voortaan verplicht*

## Dakloos in de winter

Als je je woning moet wapenen tegen vorst, betekent dit dan toch dat je al een woning en een dak boven het hoofd hebt. Maar er zijn veel mensen die zelfs dat 'geluk' niet hebben en dakloos zijn. Hoe moeten zij de winter dan doorkomen? Wij zochten Werner Van de Weghe op van het opvangtehuis voor daklozen Huize Triest – Gemeenschapshuis Tabor uit Gent. 'Het klopt niet dat daklozen het in de winter moeilijker hebben dan in de zomer,' vertelt hij meteen, 'of je nu 's zomers of 's winters langdurig op straat moet slapen, het zal je toch kraken. En in de winter zien we zelfs meer solidariteit voor mensen die op straat leven, net omdat het zo koud is.' Huize Triest – Gemeenschapshuis Tabor is een groep binnen de Broeders van Liefde van iets meer dan 100 vrijwilligers die vanuit hun gemeenschap zorg dragen voor de medemens.

**Werner Van de Weghe:** We vertrekken vanuit twee standpunten. Wat zijn de noden op straat vandaag en wat kunnen wij eraan doen? Wij hebben dertig bedden voor acute nachtopvang. Daarnaast is er ons inloopcentrum met dagelijks 120 warme maaltijden en 160 broodjesmaaltijden en gratis douchemogelijkheid. Mensen kunnen zich hier ook ontspannen met een kopje koffie en onze volks- en gezelschapsspelen. Elke week krijgen we 800 daklozen over de vloer voor een bed, maaltijd of douche. Dat is wel een serieuze toename, want vijf jaar geleden ontvingen we er wekelijks maar 50. Hoe dat komt? De lat in onze maatschappij wordt steeds maar hoger gelegd. Alles draait om presteren, veel mensen kunnen die druk niet aan en komen uiteindelijk op straat terecht. Ook is het zo dat de armoede toeneemt. Op woensdagmiddag is er wel de sociale dienst om mensen te begeleiden naar een volwaardige woonst. We zitten nu aan onze limiet van het aantal mensen dat we bereiken. We hebben niet de ambitie om nog te groeien. Belangrijk voor ons is de familiale sfeer die hier hangt, te behouden. Want dat vinden de mensen die hier bijvoorbeeld voor een warme kop koffie komen, ook heel belangrijk. Als we iets niet kunnen doen omwille van budgettaire redenen, dan doen we het liever niet. We zullen bijvoorbeeld geen eten serveren dat we zelf niet zouden willen nuttigen of een douche aanbieden waarin we ons zelf niet zouden willen wassen. Het is niet omdat je arm of dakloos bent, dat je minderwaardig voedsel zou moeten eten.

Waardigheid is het enige dat daklozen nog hebben, dat willen we hen dus zeker niet afnemen.

**Huurdersblad:** Heb je er een zicht op of de mensen die bij jullie terechtkomen, voormalig huurder of eigenaar zijn?

**Werner Van de Weghe:** Mensen die hier 's nachts verblijven zijn ex-huurder, ex-eigenaar, ex-psychiatrisch patiënt of ex-gevangene... Mensen hebben een verkeerd beeld van iemand die dakloos is. De 'dakloze' bestaat ook niet. Hij is zeker niet de clochard met de lange baard maar een afspiegeling van de volledige samenleving. De grote meerderheid (70 %) van de mensen die hier komen, zijn Belgen tussen 18 en 40 jaar oud, mensen die er net zo uitzien als jij en ik, die lang hun problemen hebben kunnen verbergen maar uiteindelijk bij ons terechtkomen. Een tweede grote groep, ongeveer 25 %, zijn Oost-Europese gezinnen met kinderen, meer bepaald uit Oost-Slovakije. Die zijn hier legaal maar kunnen nergens terecht. Dan heb je de mensen zonder papieren en tot slot, als kleinste groep, de clochard, maar dat is amper 2 %.

**Huurdersblad:** Zijn jullie tot slot de laatste halte of laatste toevluchtsoord?

**Werner Van de Weghe:** Dat willen we absoluut vermijden. Mensen die hier overnachten, helpen we via begeleid wonen weer hun plaats in de maatschappij terug te vinden door hen te begeleiden naar werk en een huis. Tijdens de afgelopen zes jaar hebben hier 169 mensen gewoond en van hen hebben er nu 153 werk en een woning en betalen ze belastingen. We merken wel dat dit alsmaar minder evident wordt omdat huren in Gent peperduur is geworden. Onze acute nachtopvang is eerder de laatste halte op de terugweg naar de reguliere woonmarkt. Om het wat oneerbiedig te zeggen: iedereen die hier blijft slapen, moet zo snel mogelijk de deur uit, maar dan wel met de nodige hulp en begeleiding. We zullen niemand aan zijn lot overlaten.



*Werner Van de Weghe*

## 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	140.84	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	159.09	159.71	159.95	159.79	160.12	160.43	161.04	161.20
2012	162.20	163.19	163.25	163.22	163.44	163.23	163.52	163.88	163.95			

## 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	132.46	132.67	132.53	132.80	133.07	133.57	133.70
2012	134.53	135.35	135.40	135.37	135.56	135.39	135.63	135.92	135.98			

## 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	116.43	116.61	116.49	116.73	116.96	117.40	117.52
2012	118.25	118.97	119.01	118.99	119.15	119.00	119.21	119.47	119.52			

## HUURDERSBOND OOST-VLAANDEREN v.z.w.

Adres	Grondwetlaan 56 b – 9040 Sint-Amandsberg – tel.: 09/223.28.77 & 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 Aalst iedere dinsdagavond tussen 18 en 20 u (Woonwinkel – Molenstraat 30) Eeklo iedere dinsdagavond tussen 18 en 20 u (Moeie 16 A) Ronse elke eerste maandag tussen 16 en 18 u en alle andere maandagen tussen 14 en 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 rekeningnummer BE55 8802 5474 1144. Telefoneren kan tussen 10 en 12 en tussen 13 en 16 u.

## 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 tot 11 u (Woonwinkel, Franz Courtensstraat 11) en elke tweede en vierde dinsdagavond van 17 tot 18.30 u (Sociaal Huis, Gentssesteenweg 1)
Leden	Men kan lid worden door storting van 15 € (20 € met Huurdersblad) op rekeningnummer 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 woensdagavond tussen 17 en 19 u en de tussenliggende weken op vrijdag van 13.30 tot 15.30 u (NIEUW! Mechelsestraat 10) Mechelen elke eerste, derde en vijfde maandag tussen 13 en 15 u, elke tweede en vierde maandag van 18 tot 19.30 u (Wollemarkt 34) Willebroek elke woensdag tussen 10.30 en 12 u (Tisseltsesteenweg 27 – lokale OCMW)
Leden	Het lidgeld bedraagt 15 € per jaar (rekeningnummer BE46 8802 6108 4136).

## STEUNPUNT TURNHOUT

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 (rekeningnummer BE24 0012 5783 1938). 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 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 dinsdag van 15 tot 18 u en vrijdag tussen 9 en 12 u (Sociaal Huis, Budastraat 27) NIEUW! Roeselare zonder afspraak: maandag van 15 tot 17 u en woensdags van 10 tot 12 u (Woondienst, Zuidstraat 15) 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 € (inclusief het Huurdersblad) op rekeningnummer BE48 0011 3925 8027.

## STEUNPUNT OOSTENDE

Adres	Hospitaalstraat 35 bus 3, 8400 Oostende – tel.: 059/59.20.34 (NIEUW!) – fax: 059/40.25.13 – 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 € (inclusief het Huurdersblad) op rekeningnummer BE48 0011 3925 8027.

## HUURDERSBOND VLAAMS-BRABANT

Adres	Tiensevest 106b48, 3000 Leuven – tel.: 016/25.05.14 – fax: 016/47.45.38 – info-vlbr@huurdersbond.be
Spreekuren	Leuven vrije spreekuren op donderdag van 9 tot 12 en van 13 tot 15 u (gelieve 30 minuten voor sluitingstijd aanwezig te zijn) na afspraak maandag van 12.30 tot 14.30 u en van 17 tot 21 u, woensdag van 10 tot 12 en van 14 tot 17 u en vrijdag van 10 tot 12 u en van 14 tot 17 u Vilvoorde na afspraak elke tweede en vierde woensdag van de maand tussen 13.30 en 18 u (Leuvensestraat 117, tel.: 0494/99.51.43) na afspraak elke eerste, derde en vijfde woensdag van 13 tot 18 u (Kursaalstraat 40 – tel.: 0494/99.51.43), Halle na afspraak elke dinsdag van 13.30 tot 19 u en donderdag van 10 tot 15 u, (Vanden Eeckhoudstraat 11 – tel.: 0497/64.54.46) Tienen na afspraak elke dinsdag van 9 tot 13 u (Kabbekvest 110 – tel.: 016/82.34.33) Zellik na afspraak elke tweede en vierde woensdag van 10.30 tot 13.30 u, (OCMW Asse, Brusselsesteenweg 551 – tel.: 02/452.93.79) Diest na afspraak elke tweede en vierde woensdag van 13 tot 16 u (OCMW Diest, Hasseltsestraat 30, tel. 013/35.06.29)
Leden	Het lidgeld bedraagt 12 € per jaar: betaling ter plaatse of via overschrijving op rekeningnummer 001-2573900-81 met vermelding 'lidmaatschap'. Voor inwoners van bepaalde gemeenten is de adviesverlening gratis.

## HUURDEASSYNDICAAT LIMBURG

Adres	Albrecht Rodenbachstraat 29 bus 4, 3500 Hasselt – tel.: 011/33.35.76 – huurderssyndicaat@huurderssyndicaat.be
Spreekuren	Hasselt elke maandag van 18 tot 21 u (inschrijving nieuwe leden tot 20.30 u) en dinsdag van 13 tot 16 u (inschrijving nieuwe leden tot 15.30 u) zonder afspraak en alle andere dagen van 9 tot 12 en 13 tot 16 u op afspraak. Gesloten op maandagvoormiddag en vrijdagmiddag. Tessenderlo donderdag van 13.30 tot 16 u (Solveld 32) Ham vrijdag van 9 tot 12 u (OCMW, Roerdompstraat 7) Leopoldsburg donderdag van 9 tot 11.30 (Tramstraat 43) Beringen maandag van 16 tot 19 u (AC, Mijschoolstraat 88) Dilsen-Stokkem maandag van 14 tot 16 u (Sociaal huis, A. Sauwenslaan 80) Genk donderdag van 9 tot 12 u (Sociaal huis, Stadsplein 1) Maaseik dinsdag van 13.30 tot 16 u (OCMW, Mgr. Koningstraat 8) Neerpelt donderdag van 13.30 tot 16 u (Gemeentehuis, Kerstraat 7) Sint-Truiden Dinsdag van 9.30 tot 12 u (Kazernestraat 13) Tongeren woensdag van 13.30 tot 16 u (Nieuwe Volksbond, Stationslaan 34)
Leden	Het lidgeld bedraagt 15 euro en voor bijkomende dienstverlening 50 euro 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. Juridisch advies, bemiddeling, organisatie, actie, informatie, administratieve ondersteuning

## HUURADVIES BRUSSEL

Adres	Solidarités Nouvelles, Rodepoort 4, 1000 Brussel, 02/512.71.57 (donderdag en vrijdagvoormiddag ook voor Nederlandstalige Brusselse huurders)
-------	--