

Drukwerk tegen
verlaagde taks

Afgiftekantoor
Antwerpen X

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

Huurdersblad

Het Huurdersblad nummer 184 • Januari - Februari 2008 verschijnt tweemaandelijks • V.U. Filip Tollenaere - Grondwetlaan 56b - 9040 Sint-Amandsberg



INHOUD

PAGINA 3

Win het Nieuwe Huurboek

PAGINA 6

De Vlaamse Wooninspectie tegen de krotverhuur

PAGINA 8

Omzeiling van de twee maanden huishuur bedragende waarborg

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

Ondertussen zitten wij al aan een oplage van over de 13.000 exemplaren!

Teksten door
Geert Inslegers,
Theo Janssens,
Filip Tollenaere,
Ria Van Assche,
Tom Vandromme
en Bart Van Loenhout
en tekeningen door Tom.

Foto voorpagina:
Nieuw adviespunt in Malle.



Een gelukkig nieuwjaar

Naar goede gewoonte wensen we al onze lezers een gelukkig nieuwjaar. Of 2008 ook een voorspoedig jaar wordt voor de huurders, is iets wat we durven te betwijfelen.

De recente private huurwet zorgt op het terrein voor heel wat problemen. Vooral huurders die bij een bank een bankwaarborg willen aangaan, ondervinden nogal wat problemen. Sommige banken rekenen hiervoor zeer hoge kosten aan en andere banken weigeren zelfs zonder meer. Sterker nog, de banken zijn nu, in navolging van de eigenaarsbonden, eveneens naar het Grondwettelijk Hof gestapt om de bepalingen in verband met de bankwaarborg te laten vernietigen. Daarnaast blijkt een kleine minderheid van de vastgoedkantoren de wettelijke regeling van de huurwaarborg te willen omzeilen door te werken met een verzekeringsproduct. Daarom zullen de huurdersbonden de huurder via de website (www.huurdersbond.be) informeren welke vastgoedkantoren wel netjes de wettelijke regeling volgen. De nieuwe huurwet bepaalt ook dat voor iedere te huurstelling voor bewoning, die publiekelijk wordt geafficheerd, de huurprijs en de lasten moeten worden vermeld. Probleem hier is dat de gemeenten en steden niet erg happig zijn om dit in hun politiereglement op te nemen en te controleren.

Positief dan weer is dat voortaan burgemeesters na een onbewoonbaarverklaring het initiatief kunnen nemen om de getroffen bewoners te herhuisvesten en dat ze zelfs een deel van de opvang- of huurkosten kunnen verhalen op de eigenaar van de betrokken woning. Maar ook hier zullen overleg en juridische uitklaring nodig zijn, om dit nieuwe instrument ook in de praktijk te brengen. Zoniet zou ook dat wel eens dode letter kunnen blijven.

Al deze goed bedoelde en soms zelfs noodzakelijke wettelijke initiatieven, mogen ons echter niet doen vergeten dat aan de elementaire problemen op de private huurmarkt onvoldoende wordt geredimeerd. We lopen dus het risico dat bovenstaande wettelijke initiatieven opnieuw worden geëvalueerd en lichtjes bijgestuurd, zonder dat de problemen ten gronde worden aangepakt. En die zijn de groeiende onbetaalbaarheid op de private huurmarkt, het te klein en zelfs inkrimpend aanbod en dus de grotere problemen die private huurders vinden om nog een goede betaalbare woning te vinden. Dat lossen we niet op door de woonzekerheid van huurders op losse schroeven te zetten of de minimale kwaliteitsnormen los te laten. Dat kunnen we enkel oplossen door met huursubsidies te werken en een juridisch en fiscaal beleidskader uit te werken dat de woonkwaliteit en de betaalbaarheid voor de huurder verzoent met de betaalbaarheid en de redelijke rendabiliteit voor de verhuurder. En dat vraagt ook de inzet van overheidsmiddelen bovenop de nodige uitbreiding van het sociale huurwoningbestand. Of anders gezegd, het sociaal gecorrigeerde marktmodel ook voor de private huur invoeren.

Als na de regionalisering van de huur de overheid dit wil inzien en hiervoor ook de nodige politiek moed toont, dan hebben we een grote stap voorwaarts gezet. Als echter de huur geregionaliseerd wordt om verder hetzelfde beleid te voeren zonder een daadwerkelijke aanpak van de problemen, dan is de regionalisering een maat voor niets geweest. Laat ons dus toch maar hopen en wensen. Zoals bij elk nieuw jaar. Daarom ook wensen we een vredevol 2008 toe aan eenieder van goede wil.

Ongeveer rond 15 maart 2008 kan het nieuwe Huurdersblad (nummer 185 al!) bij je stapel interessant leesvoer terecht, maar zorg ervoor dat het er toch niet te lang ongelezen blijft liggen of de buurvrouw is er mee weg.

Win de laatste versie van het Nieuwe Huurboek

Dan is er nog de wet van 25 april 2007, die verschillende bepalingen uit het gemeen huurrecht aanpast. Denk hier aan de omzetting van de mondelinge overeenkomsten in schriftelijke huurcontracten voor studentenkamers, de verplichte affichering van de huurprijs en de verplichte plaatsbeschrijving. Daarnaast brengt deze wet ook enkele

Het huurrecht is een recht in beweging. Tegen het einde van de vorige regering, voor de verkiezingen van 10 juni 2007, werden door het parlement nog snel enkele belangrijke wijzigingen in de woninghuurwet aangebracht. Die veranderingen zijn terug te vinden in diverse wetten, programmawetten en koninklijke besluiten, als onderdeel van een hele batterij wetsartikelen over totaal andere onderwerpen. Zo heb je de Programmawet I van 27 december 2006. Die wijzigt onder meer de regel van de registratie en de mogelijke gevolgen op het huurcontract. De huurder kan in sommige situaties en onder bepaalde voorwaarden zijn huurcontract opzeggen zonder opzeggingstermijn en zonder eventuele opzeggingsvergoeding.

veranderingen aan in de woninghuurwet. Zo verwijst het nieuwe artikel 2 van de woninghuurwet, dat de kwaliteit van de woning regelt, nu ook naar de gewestelijke kwaliteitsnormen. Ook stelt dat artikel dat enkele herstellingsplichten van de verhuurder uit het gemeen huurrecht, voortaan van dwingend recht zijn. En tot slot is er de vrijwel totaal nieuwe regeling van de waarborg, die nu maximum twee maanden huishuur mag bedragen als de huurder die in één keer betaalt. De wet van 26 april 2007 ten slotte voegt een nieuw artikel aan de woninghuurwet toe. Ook woninghuurcontracten moeten voortaan schriftelijk.

Bijvoegsel bij het Nieuwe Huurboek

In 2002 verscheen het Nieuwe Huurboek. In 2005 volgde de tweede, herwerkte uitgave, waarin alle veranderingen en aanpassingen tot juli 2005 verwerkt zaten. De belangrijkste wijzigingen sedertdien zijn nu opnieuw opgenomen in een nieuw bijvoegsel bij het Nieuwe Huurboek. Dit addendum bij het Nieuwe Huurboek kan ofwel apart worden aangekocht (voor de mensen die al een exemplaar van het Nieuwe Huurboek op het telefoontafeltje in de gang – goed zichtbaar voor als er bezoek komt



– hebben liggen. Ofwel kan het uiteraard ook samen met het Nieuwe Huurboek worden aangekocht, in één pakket.

Waag je kans en beantwoord deze vraagjes!

Maar je kunt het addendum en het Nieuwe Huurboek natuurlijk ook gewoon winnen. Je hoeft enkel maar mee te doen aan deze grote prijskamp! Alleen leden van de huurdersbonden kunnen meedingen naar deze toch wel schit-te-ren-de prijs. Medewerkers van de huurdersbonden komen uiteraard niet in aanmerking. Beantwoord snel de volgende vragen en stuur het ingevulde antwoordformulier vóór 1 maart 2008 naar het Huurdersblad (Grondwetlaan 56 b in 9040 Sint-Amandsberg). Wie weet ben jij wel de gelukkige en krijg je een exemplaar thuis toegestuurd. De winnaar wordt in Huurdersblad 186 (mei 2008) bekend gemaakt. Vergeet zeker je lidnummer niet te vermelden. Wij gaan er bij de vragen telkens van uit dat het contract onder de woninghuurwet valt.

1. Moet een opzegging aan een hoogbejaarde huurder steeds op voorhand geldig worden verklaard door de vrederechter?
2. Als de huurwoning te koop staat, kan de huurder dan vlugger en gemakkelijker af van het huurcontract?
3. Kan je in een negenjarig huurcontract overeenkomen dat de verhuurder het op geen enkele manier zal kunnen opzeggen, behalve dan alleen tegen het einde van de negen jaar?
4. Kan je in datzelfde negenjarige huurcontract overeenkomen dat de huurder het op geen enkele manier kan opzeggen, behalve dan alleen tegen het einde van de negen jaar?
5. Kunnen partijen geldig een huurcontract van vijf jaar sluiten als hen dit beter uitkomt?
6. Kan de huurder het negenjarige huurcontract in het eerste jaar zonder schadevergoeding opzeggen als hij voor zijn werk plotseling naar het buitenland moet?
7. Mag de huurprijs worden geïndexeerd bij een huurcontract dat is aangegaan voor het leven van de huurder?
8. Je buurman huurt een soortgelijke woning als de jouwe met dezelfde indeling, van hetzelfde bouwjaar en met dezelfde kwaliteit van dezelfde verhuurder, en toch bedraagt zijn maandelijkse huurprijs 50 euro minder dan de jouwe. Kan dit?
9. Mag de huurprijs nog worden geïndexeerd als de verhuurder de woning te koop heeft gesteld?

Schiftingsvraag: Op hoeveel exemplaren is het addendum van het Nieuwe Huurboek gedrukt? Het antwoord op de schiftingsvraag zal bepalen wie de uiteindelijke winnaar is bij een gelijke stand op de negen vragen.



A n t w o o r d f o r m u l i e r

Naam & voornaam:

Adres:

Telefoon:

Lidnummer & huurdersbond:

Antwoorden (onderlijn of omcirkel het juiste antwoord):

Vraag 1: ja neen Vraag 4: ja neen Vraag 7: ja neen

Vraag 2: ja neen Vraag 5: ja neen Vraag 8: ja neen

Vraag 3: ja neen Vraag 6: ja neen Vraag 9: ja neen

Schiftingsvraag:

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

Rijke verhuurder wil meer (deel 1)

Tom huurt sedert het einde van de voor hem woelige jaren negentig een doeningske in de streek rond Turnhout. Hij heeft een huurcontract van negen jaar en betaalde hiervoor in het begin een maandelijkse huishuur van 400 euro.

Elke maand gaan duizenden huurders naar de spreekuren van de verschillende huurdersbonden. Soms omdat ze gewoon inlichtingen over dit of dat onderwerp willen krijgen... Maar vaak ook omdat ze daadwerkelijk met problemen te kampen hebben. De verhuurder wil het huurcontract opzeggen en is verwonderd dat hij hiervoor een reden moet geven... *Hoezo, een opzeggingsmotief, is dat dan nodig? Ik wil die huurder hier gewoon weg. Dat het meestal meer dan de moeite loont om de stap naar de huurdersbond te zetten, blijkt ook uit de onderstaande aangrijpende maar uit het ware leven gegrepen verhalen.*

Ondanks de jaarlijkse verhogingen van de indexatie, vindt de verhuurder dat Tom toch nog veel te weinig betaalt in vergelijking met de huidige huurprijzen. Hij zit dan ook op een fikse huurprijsstijging te broeden. Maar de woninghuurwet laat dit niet zomaar toe. *Hoezo huurwet, ik wil hier gewoon een hogere huishuur, is dat al niet voldoende dan?* De verhuurder zoekt naar een lepe oplossing en denkt er een te hebben gevonden. *Ik ga er gewoon mee dreigen de woning te verkopen. Dan zal hij wel vlug inbinden.* Maar onze huurder is niet onder de indruk en gaat niet akkoord met de gevraagde verhoging.

Midden oktober 2007 stuurt de verhuurder dan een aangetekende brief naar Tom, waarin hij hem te kennen geeft dat hij 580 euro per maand wil, gecombineerd met een nieuw huurcontract van drie jaar. Als Tom hier *subito presto*-tja, ze noemen hem niet voor niets de ongeduldige aard in het dorp – niet mee akkoord gaat, belooft hij de boel te verkopen. Er begint nu toch een ongerust gevoel bij Tom te knagen. Wij kunnen hem gelukkig geruststellen. De verhuurder is te laat met zijn herziening van de huishuur. Zo een herziening kan enkel worden gevraagd tussen de negende en de zesde maand voor het verstrijken van een driejarige periode. En de verhuurder is hier dus net te laat mee. Bovendien is hij ook te laat om het contract op te zeggen. De verhuurder heeft zes maanden nodig om het contract tegen het einde van de negen jaar op te zeggen. Tom kan dus voorlopig verder aan dezelfde voorwaarden blijven huren.

Maar onze huurder is nog bang dat de verhuurder zijn dreigement zal waarmaken en het huis daadwerkelijk zal verkopen. De kans is dan groot dat de koper de woning zelf zal willen betrekken waardoor Tom dan toch zal moeten verhuizen. Dit wil hij tot elke prijs vermijden. Hij wordt er immers niet meteen jonger op en zou graag zo lang mogelijk in de woning blijven. *Want per slot van rekening zit ik hier toch zeker niet zo slecht!* Hij denkt er toch stilletjes over na om in te gaan op de wensen van de verhuurder, maar dan niet zonder slag of stoot. Ook Tom zoekt naar gewiekste oplossingen. *Wat als ik het aan de verhuurder vraag om dan een bijlage bij het huurcontract op te maken, waarin staat dat ik akkoord ga om vanaf een bepaalde datum maandelijks 100 euro meer te betalen, maar waarin de verhuurder op zijn beurt dan afziet om tijdens de eerste vijf jaar de woning te verkopen? Iedereen content dan!* Dat laatste is, jammer genoeg voor onze huurder, niet mogelijk. Zoiets betekent een inbreuk op het eigendomsrecht van de verhuurder en het recht om zijn eigendom te verkopen. Het heeft dus geen zin om zo een clause op te nemen, aangezien die ongeldig zou zijn.

Neen, het beste voor Tom is een nieuw huurcontract van negen jaar, waarin alle opzeggingsmogelijkheden van de verhuurder worden uitgesloten. Dat de verhuurder het huurcontract met andere woorden niet kan opzeggen voor eigen gebruik (of diens familie tot in de derde graad), noch voor verbouwwerken en evenmin ongemotiveerd



tegen het derde of het zesde jaar. Als dat huurcontract dan is geregistreerd, is ook de koper aan die voorwaarden gebonden. Het zal dan ook onmogelijk zijn voor de koper om dat nieuwe huurcontract te betwisten. De huurder is hier immers de beschermde partij! Tom kan ook ingaan op de vraag van de verhuurder en een nieuw kortlopend huurcontract ondertekenen voor drie jaar met een hogere huurprijs. Mocht de verhuurder dan dat contract opzeggen tegen het einde van die drie jaar, dan kunnen wij dit betwisten, aangezien recente rechtspraak onlangs heeft gesteld dat het verboden is dat dezelfde partijen tijdens een lopend negenjarig huurcontract een nieuw kortlopend huurcontract aangaan met een hogere huurprijs. Tom kan dan ook de teveel betaalde huur terugvorderen. Enfin, uiteindelijk moet Tom zelf beslissen welke piste hij zal volgen.

Rijke verhuurder wil nog meer (deel 2)

Nog een vraag om een verhoging van de huishuur! Wij verplaatsen ons naar het door de industrie ingepalmde Mendonk, bij de haven van Gent. Daar huurt Ruben een knusse rijwoning tegen 300 euro in de maand. De woning vertoont al een poosje mankementen, zoals verweerde ramen en barsten in de buitenmuur, in het plafond en op de vloer. De woning heeft bovendien een heel kleine, primitieve en vochtige badkamer. Ruben heeft de verhuurder al diverse keren aangemaand om iets aan de problemen te doen, doch telkens tevergeefs. Op een doodgewone dinsdag – zoals er wel verschillende in een maand zijn – vindt Ruben een briefje van de verhuurder in zijn bus, met een voorstel van bijvoegsel aan zijn huurcontract. De verhuurder belooft hierin enkele ‘verbeteringswerken’ uit te voeren, zoals het plaatsen van nieuwe deuren en ramen met dubbel glas, het plaatsen van centrale verwarming en het samenvoegen van de berging en de badkamer. Wat die verbouwing van de badkamer betreft, daar zou Ruben *snel snel* eventjes de binnenmuur moeten slopen en ook zelf de afwerking van het plafond, de muren en de vloer op zich moeten nemen. De verhuurder van zijn kant gaat dan de sanitaire toestellen plaatsen en ook al het materiaal betalen.

Als beloning voor dit alles zou de huurprijs vanaf januari 2008 verhoogd worden tot 400 euro. En vanaf de vervaldag van het contract in 2008 gaat er dan een nieuw huurcontract worden opgemaakt met een huurprijs van 490 euro. Ruben valt gelijk van zijn stoel. Uiteraard hoeft hij die bijlage niet te ondertekenen of ermee akkoord te gaan! Over het algemeen gaat het hier om herstellingswerken en niet echt om grote verbeteringswerken. En de verhuurder kan enkel een verhoging van de huishuur verantwoorden als het om verbeteringswerken gaat, niet om herstellingswerken die sowieso te zijnen laste vallen. Het installeren van centrale verwarming kan dan wel

worden beschouwd als een verbeteringswerk. Maar de twee kolenkachels werken nog perfect, dus Ruben kan die verbeteringswerken weigeren. Ruben schrijft hier best een brief terug, waarin wordt aangedrongen op de spoedige herstellingswerken maar dat hij geenszins akkoord gaat met de verhoging van de huishuur.

Brand bij de burens

Lies huurt nog maar enkele maanden een appartementje in Langerbrugge, aan de andere kant van het Gentse zeekanaal. Net wanneer ze er zich helemaal heeft geïnstalleerd, breekt er brand uit in het appartement van de burens. De brand is vrij snel onder controle, waardoor het appartement van Lies niet is uitgebrand. Er is echter wel serieuze rook- en roetschade. Werkelijk alles zit onder het roet, zelfs in die mate dat het appartement in wezen niet meer leefbaar en dus – in elk geval voor haar – niet meer of niet minder dan onbewoonbaar is. Lies vindt dat er dan ook niets anders op zit dan zo snel mogelijk te verhuizen en stopt met het betalen van de huishuur. Ze laat dit de verhuurder weten in een aangetekende brief.

Ze begint zich wel een beetje ongerust te maken over het lot van haar waarborg, want de verhuurder laat maar niets van zich horen. Ze steekt met het veer het kanaal over om via het dorp van Oostakker naar de huurdersbond te gaan. Dat is korter dan via Meulestede en niet zo druk als langs de Kennedybaan. Artikel 1722 van het Burgerlijk Wetboek leert ons dat indien het appartement tijdens de huurtijd door toeval volledig tenietgegaan is, dat het huurcontract dan van rechtswege ontbonden is. Is het slechts ten dele tenietgegaan, dan kan de huurder een vermindering van de huurprijs vorderen ofwel de ontbinding van het contract. In geen van beide gevallen moet de verhuurder hiervoor betalen, *want 't is ook zijn schuld niet*. Of een woning volledig dan wel gedeeltelijk is tenietgegaan, is een feitenkwestie waarover de rechter moet oordelen. Gaat de verhuurder er hier niet mee akkoord dat Lies zomaar is verhuisd en de huur niet langer betaalt, zal hij waarschijnlijk naar de vrederechter stappen. Die zal dan oordelen over de ernst van het tenietgaan.

Wijziging van de spreekuren van Huurdersbond Oost-Vlaanderen v.z.w.

Het spreekuur in Eeklo is veranderd. Voortaan is dit elke dinsdagavond van 18 tot 20 u in Moeie 16 A in Eeklo. Noteer dat in je agenda!

De Wooninspectie treedt op tegen krotverhuur

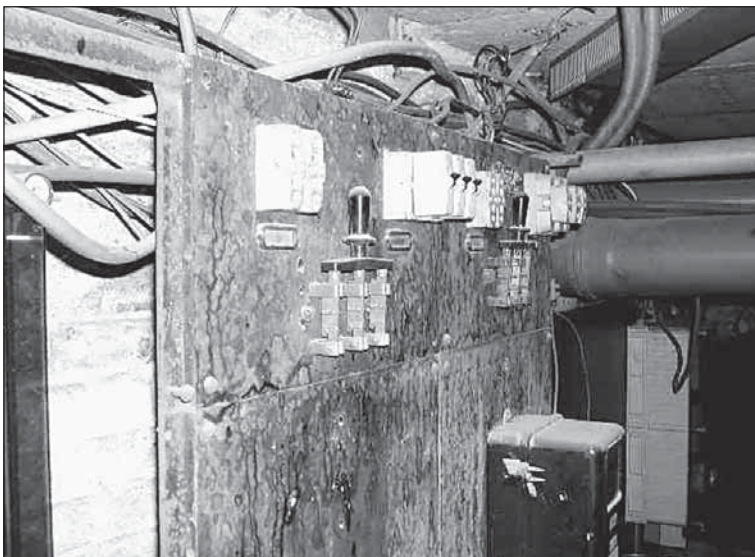
Het verhuren van een niet conforme woongelegenheden is een misdrijf

De Wooninspectie is provinciaal georganiseerd. In elke provinciehoofdstad is er minstens één wooninspecteur die kan optreden tegen krotverhuur. Het zwaartepunt van de activiteiten van de Wooninspectie ligt in de grootsteden Antwerpen en Gent (44 %

De procedure om een huurwoning ongeschikt of onbewoonbaar te laten verklaren, is onderhand bij vele mensen bekend. Het zet vele verhuurders aan om hun woning te renoveren. Toch blijven sommigen hardnekkig hun onbewoonbaar verklaarde woning toch verder verhuren alsof er geen vuiltje aan de lucht is. Door de krappe huurmarkt geraakt een woning met talloze, soms levensgevaarlijke mankementen toch wel altijd verhuurd. De meest kwetsbare huurders zijn hier dan het vlugst het slachtoffer van. Toch kan hiertegen worden opgetreden.

Al meer dan zes jaar bestaat de Vlaamse Wooninspectie en treedt zij op tegen verschillende vormen van krotverhuur. Het verhuren van een woning of een kamer die niet voldoet aan de kwaliteitsnormen, mag immers niet en is zelfs een misdrijf. Hier gaan wij dieper in op de werking van de Wooninspectie en het belang ervan voor de huurder. De Vlaamse Wooninspectie staat binnen de Vlaamse overheid in voor de strafrechtelijke handhaving binnen de woonkwaliteitsbewaking. Dit wil zeggen dat zij een proces-verbaal kan opstellen wanneer wordt vastgesteld dat een kamer of woning niet voldoet aan de kwaliteitseisen en toch wordt verhuurd. Op basis daarvan kan de verhuurder dan worden vervolgd voor de strafrechtbank.

van het aantal geverbaliseerde panden) en een aantal regionale steden. Dit wil echter niet zeggen dat het actieterrain van de Wooninspectie zich beperkt tot de steden. Krotwoningen staan er immers niet alleen in de steden, maar vind je overal in Vlaanderen. Vorig jaar trad de Wooninspectie dan ook op in 47 verschillende gemeenten.



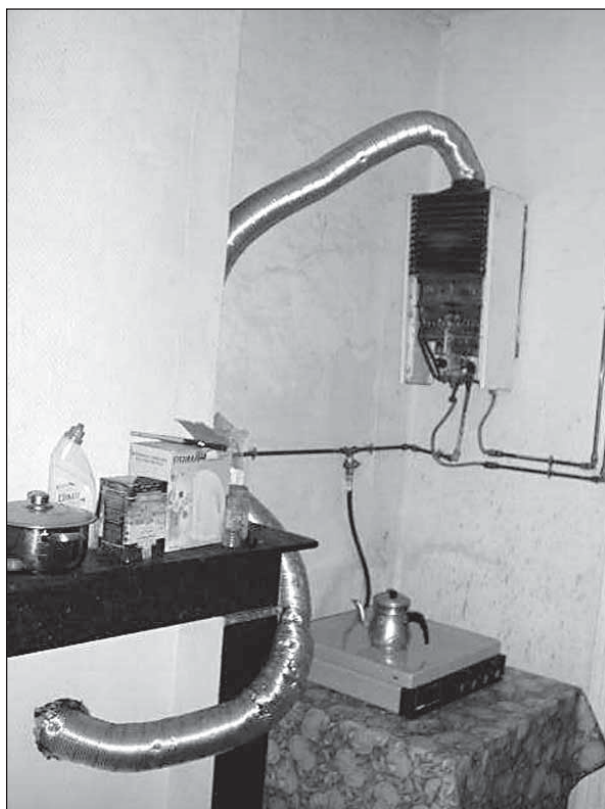
Onderscheid tussen de administratieve procedure en de strafrechtelijke procedure

Bij het Vlaamse Gewest houden twee verschillende diensten zich bezig met het bewaken van de kwaliteit van de huurwoningen. In eerste instantie het *agentschap Wonen-Vlaanderen*, dat de woningen en kamers controleert en aan de burgemeester het advies kan geven deze ongeschikt of onbewoonbaar te verklaren. Dit behoort tot de administratieve procedure. De burgemeester is niet verplicht dit advies te volgen, maar in dat geval kan de gewestelijke ambtenaar in beroep gaan bij de minister voor huisvesting, waarna deze de woning of kamer toch nog ongeschikt of onbewoonbaar kan verklaren. Een woning is ongeschikt wanneer zij een bepaald aantal gebreken heeft (15 strafpunten op het technische verslag voor een kamer, 18 strafpunten voor een woning). Opgelet echter hier! Vanaf 1 februari 2008 zal ook een zelfstandige woning vanaf 15 strafpunten in aanmerking komen voor een ongeschiktverklaring. Een woning is onbewoonbaar wanneer er ernstige veiligheids- en gezondheidsrisico's bestaan voor de bewoners. Dit is bijvoorbeeld het geval wanneer er een ernstig risico op brandgevaar bestaat in de woning, of wanneer er een gevaar op co-vergiftiging is. De controles gebeuren op verzoek van de gemeente, de politie en iedere belanghebbende (dus bijvoorbeeld ook de huurder).

Daarnaast is er het *agentschap Inspectie RWO-Wooninspectie*. Dat controleert – zoals gezegd – eveneens woningen en kamers, maar met als doel een proces-verbaal op te stellen tegen de verhuurder, waardoor deze kan worden vervolgd voor de strafrechtbank. Dit behoort dan tot de strafrechtelijke procedure. De Wooninspectie treedt voornamelijk op wanneer zij vaststelt dat de woning *na de ongeschikt- of onbewoonbaarverklaring* nog steeds of opnieuw wordt verhuurd zonder dat de verhuurder eerst de nodige herstellingen heeft uitgevoerd, in zeer ernstige gevallen van krotverhuur of wanneer de verhuur samenhangt met andere misdrijven, zoals mensenhandel. Klachten van huurders worden ook behandeld. Indien de administratieve procedure nog niet werd doorlopen, wordt de klacht eerst doorgestuurd naar het *agentschap Wonen-Vlaanderen*, tenzij de inbreuken dermate ernstig zijn dat een strafrechtelijke aanpak onmiddellijk gewenst is.

De woonkwaliteitsnormen

Woningen en kamers moeten voldoen aan een aantal minimumnormen van veiligheid en comfort voor de bewoners. Dit zijn de Vlaamse woonkwaliteitsnormen. De woonkwaliteitsnormen hebben onder meer betrekking op de oppervlakte van de woongedeelten, het sanitair, of er voldoende en veilige verwarmingsmogelijkheden en genoeg verlichtings- en verluchttingsmogelijkheden voorhanden zijn, of er voldoende en veilige elektriciteit en veilige gasinstallaties



in de woning aanwezig zijn, over de stabiliteit en bouwfysica, de toegankelijkheid en privacy en tot slot de brandveiligheid van het gehuurde goed. Deze normen worden vermeld in de Vlaamse Wooncode en in het Kamerdecreet en worden verder uitgewerkt in verschillende uitvoeringsbesluiten. De concrete controle van de normen gebeurt aan de hand van een technisch verslag. Dit is een checklist waarop wordt aangekruist welke gebreken de woning of kamer telt, waarna het aantal strafpunten worden berekend.

Huurder in een krot? Mogelijke pijnpunten

Uit verschillende onderzoeken blijkt dat de huurwoningen gemiddeld van slechtere kwaliteit zijn dan woningen die worden bewoond door de eigenaar. De kans voor een huurder om in een slechte woning terecht te komen, is dus statistisch gezien groter dan de kans dat een eigenaar zelf in een slechte woning woont. Indien een huurwoning gebreken vertoont, dient er uiteraard eerst met de verhuurder te worden overlegd. Deze moet immers eerst op de hoogte zijn van de gebreken alvorens hij er iets aan kan doen. Om een minder welwillende eigenaar tot actie aan te zetten, kan een aangetekende brief ook al helpen. Wanneer de woning vermoedelijk ernstige gebreken vertoont – daarbij denken we dan niet aan een lekkende kraan of aan een losse tegel – kan de huurder een kwaliteitsonderzoek vragen bij zijn gemeentelijke of stedelijke dienst huisvesting of rechtstreeks bij het *agentschap Wonen-Vlaanderen* in zijn provincie. Indien de woning voldoende strafpunten behaalt, zal de gewestelijke ambtenaar een advies tot ongeschikt- of onbewoonbaarheid naar de burgemeester sturen. Het is dan de burgemeester die uiteindelijk het besluit van ongeschiktheid of onbewoonbaarheid kan nemen.

Indien een zwaar verkrotte woning of kamer wordt verhuurd, kan de huurder ook een beroep doen op de Vlaamse Wooninspectie.

Samen met de politie gaat de wooninspecteur dan ter plaatse om een proces-verbaal op te stellen en tegelijk wordt ook een technisch verslag opgesteld dat kan dienen om de woning of kamer nadien ongeschikt of onbewoonbaar te verklaren. Door de Wooninspectie in te schakelen, wordt een krachtig signaal aan de verhuurder gegeven, aangezien door een actie van de Wooninspectie het gerechtelijke apparaat in gang wordt gezet en de verhuurder wordt blootgesteld aan strafrechtelijke vervolging! Tegelijk met de actie van de Wooninspectie kan de administratieve procedure worden opgestart, die kan leiden tot ongeschikt- of onbewoonbaarverklaring.

Zowel door het toepassen van de administratieve als de strafrechtelijke procedure wordt de eigenaar ertoe aangespoord de woning of kamer in orde te brengen. Na een ongeschikt- of onbewoonbaarverklaring riskeert hij na een jaar immers een krotbelasting te moeten betalen. Na een proces-verbaal van de Wooninspectie kan hij zelfs strafrechtelijk worden vervolgd en veroordeeld door de rechter om het herstel door te voeren. Af en toe lees je in de pers dat een huisjesmelker inderdaad tot een celstraf is veroordeeld en dat hij een loodzware boete moet betalen. De kwaliteit van de huurwoning of -kamer zal dus op termijn verbeteren. En dat is de uiteindelijke bedoeling. Toch moeten we hierbij ook een kanttekening maken. Het optreden van de Wooninspectie kan er ook voor zorgen dat de huurder zijn woning moet verlaten, als wordt vastgesteld dat er ernstige gezondheids- en veiligheidsrisico's zijn. De huurder moet dan op zoek naar een andere woning. Desgevallend dient hij tijdelijk onderkomen bij vrienden en familie te zoeken of wordt hij tijdelijk ondergebracht in een noodwoning van de gemeente.

De Vlaamse overheid voert dus een actief beleid om de kwaliteit van de verhuurde woningen en kamers te bewaken en – indien nodig – ook te verbeteren. Het merendeel van de kwaliteitsonderzoeken vindt plaats in het kader van de administratieve procedure. Indien de woning of kamer na een ongeschikt- of onbewoonbaarverklaring nog verder of opnieuw wordt verhuurd of bij heel ernstige gevallen, komt de Wooninspectie in actie.

*Tom Vandromme
hoofdcoördinator Vlaamse Wooninspectie*

Word je geconfronteerd met ernstige gebreken in de huurwoning en de verhuurder blijft maar weigeren er iets aan te doen, dan kan je inderdaad de procedure starten om de woning ongeschikt of onbewoonbaar te laten verklaren. Uiteraard zal je huurdersbond je hierin uitvoerig helpen. Aarzel dus niet om eens binnen te springen tijdens de vele spreekuren. Vergeet nooit je huurcontract en eventuele briefwisseling mee te brengen. Wij vermelden nog dat sinds 9 september 2007 de mogelijkheid bestaat van een 'snelherstelprocedure' voor bepaalde beperkte herstellingen, de mogelijkheid om opvang- en/of herhuisvestingskosten te verhalen op de eigenaar indien de burgemeester de bewoner wil herhuisvesten, en ook nog de mogelijkheid om de opgelegde werken gedwongen op de kosten van de eigenaar te laten uitvoeren. Meer hierover in een volgend Huurdersblad.

Mogelijke misbruiken rond de nieuwe regeling van de waarborg

Nu hebben wij al gemerkt dat verschillende vastgoedkantoren proberen om dat maximum van twee maanden huishuur te omzeilen. Ze pogen de huurder een waarborg bij Korfina

Zoals je wellicht wel weet, is in de eerste helft van 2007 de woninghuurwet op enkele punten gevoelig gewijzigd. Een van die wijzigingen is terug te vinden in de wet van 25 april 2007 en behelst het hele systeem van de huurwaarborg. Voor huurcontracten aangegaan vanaf 18 mei 2007, datum van inwerkingtreding van deze wetswijziging, kan de huurder voortaan kiezen. Kort samengevat, als hij ervoor kiest om de waarborg in één keer te betalen, dan moet die op een geblokkeerde rekening op zijn naam en mag die dan ten hoogste twee maanden huishuur bedragen. Deze nieuwe regeling is er gekomen omdat een waarborg van drie maanden huishuur voor velen vaak een te hoge financiële drempel vormde. De huurder kan ook nog voor een bankwaarborg kiezen, waardoor hij die waarborg in maximum 36 maandelijkse schijven kan afbetalen. In dat geval mag de waarborg nog steeds uit drie maanden huishuur bestaan. Het ocmw kan de huurder hier mogelijks bij helpen.

aan te smeren. De huurdersbonden van hun kant raden de huurders af, als dit mogelijk is, om zo een huurwaarborg bij Korfina aan te gaan, zeker wanneer die meer dan twee maanden huur bedraagt. Want de gewijzigde woninghuurwet zegt dat als de waarborg in één keer wordt verstrekt, die ten hoogste twee maanden huishuur mag bedragen. Vastgoedkantoren die bovendien eisen dat via hen een waarborg met Korfina wordt aangegaan en dat zoniet het huurcontract aan de huurder wordt geweigerd, bezondigen zich zelfs aan koppelverkoop. En dat is door de wet op de

eerlijke handelspraktijken verboden. Huurders die hiermee worden geconfronteerd, vragen wij contact op te nemen met een huurdersbond in de buurt.

Wat is de waarborg bij Korfina?

De huurwaarborg bij Korfina is in de eerste plaats een levensverzekeringsproduct voor de huurder. In geval van overlijden wordt een vergoeding uitgekeerd aan diens erfgenamen, zodat die de huurverplichtingen van de overleden huurder kunnen blijven nakomen. De begunstigen van die waarborg zijn dus in de eerste plaats de wettige erfgenamen bij het overlijden van de huurder. Is een huurder bijvoorbeeld jonger dan 40 jaar en overlijdt hij door een ongeval, dan krijgen diens erfgenamen een bedrag uitgekeerd van 12 maanden huishuur. Bij een andere oorzaak is dat dan een bedrag gelijk aan zes maanden huishuur. De uitgekeerde bedragen verminderen naarmate de overleden huurder ouder is. Tegelijk biedt de waarborg bij Korfina de zekerstelling van alle verplichtingen van de huurder die uit de huurovereenkomst voortvloeien. Ze waarborgen dus – ten bedrage van het aangegane bedrag – de betaling van onder andere mogelijke achterstallige huurgelden, kosten en lasten, bewezen huurschade en mogelijke schade- of verbrekingsvergoedingen. En net als bij een gewone huurwaarborgrekening bij een bank wordt de interest ook gekapitaliseerd in het voordeel van de huurder en wordt de Korfina-rekening geblokkeerd.

Maar met een zeer lage interest...

Dat is dan toch allemaal zeer goed nieuws, zou je dan denken... Het addertje onder het gras is dat de huurwaarborg bij Korfina momenteel (wij schrijven november 2007) slechts een uitermate lage vaste interest oplevert. Die bedraagt 1,75 %, waarvan dan nog de eenmalige instapkost van 1,1 % moet worden afgetrokken. Dat is dus bijzonder laag in vergelijking met de spaarrekeningen die de meeste banken hanteren. Zo brengt de spaarrekening van de Europabank 4 % op (een actie die liep tot eind 2007), de spaarrekening bij Dexia 2,5 % en het Groene Boekje bij ING 3,72 %. Als je weet dat de gezondheidsindex op jaarbasis momenteel 2,24 % (oktober 2007 tegenover oktober 2006) bedraagt, dan begrijp je wel dat de waarborg bij Korfina zelfs in waarde afneemt!

Als je het niet nodig of aangewezen vindt om speciaal een levensverzekering – en dit enkel voor je huurverplichtingen



– aan te gaan, dan is de waarborg bij Korfina een nadelig product. Zelfs voor de verhuurder is de waarborg bij Korfina ook weinig aantrekkelijk. Want als de huurder niet overlijdt, dan daalt het bedrag van de zekerstelling in werkelijkheid. Uiteindelijk bedraagt die dan minder dan twee maanden huishuur (of drie maanden huur als die waarborg zoveel bedroeg) op het einde van de rit.

Waarom sommige vastgoedkantoren dit product dan toch promoten?

Verscheidende vastgoedkantoren promoten de waarborg bij Korfina. Maar waarom doen ze dat dan, gezien al het bovenstaande? Vooreerst incasseren ze een – weliswaar zeer bescheiden – vergoeding bij de bemiddeling van dit product. Bovendien gaan sommige vastgoedkantoren ook een rechts- en bijstandsverzekering aan bij Korfina. Deze verzekering dekt dan alle advocaat-, expertise- en gerechtelijke kosten ingeval de verhuurder (het vastgoedkantoor) langs gerechtelijke of buitengerechtelijke weg om het huurgeschil wil oplossen mocht de huurder zijn contractuele verplichtingen of wettelijke voorschriften niet nakomen. Maar om in aanmerking te komen voor een rechts- en bijstandsverzekering bij Korfina, is het dus wel vereist dat de huurwaarborg daar is aangegaan...

Omzeiling van de wettelijke regeling van de huurwaarborg in de woninghuurwet...

Ten slotte verkiezen sommige (en dat is een minderheid) vastgoedkantoren de waarborg bij Korfina omdat volgens hen deze vorm een verzekeringsproduct is dat niet onder de toepassing zou vallen van de dwingende bepalingen van de woninghuurwet. Die vastgoedkantoren menen dan ook dat, zelfs al betaalt de huurder de waarborg dan in zijn geheel in één keer, het bedrag dan meer mag bedragen dan het maximum van twee maanden huishuur. Anders gezegd, met dit product hopen die vastgoedkantoren de dwingende en beschermde regeling van de waarborg te omzeilen. Het maximum van twee maanden valt weg!

Om deze omzeiling te verantwoorden, verwijzen ze naar de aanhef van het vernieuwde artikel 10 van de woninghuurwet over de waarborg. En let op, nu gaan wij de juridische toer op. Dat artikel begint op deze manier: 'Indien, *behoudens de zekerheden voorzien in artikel 1752 van het Burgerlijk Wetboek*, [...] de huurder een waarborg verstrekt...'. Welnu, sommigen menen dat de wettelijke regeling van de waarborg zoals voorzien in de woninghuurwet, niet slaat op die andere zekerheden dan de huurwaarborg onder de vorm

van geld of onder de vorm van een bankwaarborg (al dan niet na tussenkomst van het ocmw). Omdat de waarborg bij Korfina in de eerste plaats een levensverzekeringsproduct is, zou die dan niet onder de dwingende bescherming van de woninghuurwet vallen. Want vóór de wijziging van 2007 vielen andere vormen van de waarborg dan die bestaande uit een som geld (verzekeringsbon, waardepapieren of effecten), ook niet onder de bescherming van de woninghuurwet. Als de huurder dus een waarborg bij Korfina aangaat, kan de regeling van de woninghuurwet buiten spel worden gezet en hoeft men geen rekening te houden met dat maximum van twee maanden huishuur! Althans, dat is hier de achterliggende reden van deze poging tot omzeiling.

De huurdersbonden zijn het hier absoluut niet mee eens!

Het klopt dat onder de oude regeling van de woninghuurwet de dwingende regeling (maximum drie maanden op een geblokkeerde rekening op naam van de huurder) in beginsel enkel moest als de waarborg uit geld bestond. Maar laat het nu veranderd zijn! In tegenstelling tot vroeger hoeft de waarborg niet meer uit een som geld te bestaan opdat die op een geblokkeerde rekening op naam van de huurder moet komen en ten hoogste twee maanden huur mag bedragen. Want het oude artikel 10 van de woninghuurwet zei: 'Indien de huurder, ongeacht de in artikel 1752 van het Burgerlijk Wetboek bedoelde zekerheid, ter nakoming van zijn verbintenissen een waarborg stelt *die bestaat in een som geld*, dan mag deze een bedrag gelijk aan drie maanden huur niet overtreffen.' Het vernieuwde artikel 10 van de woninghuurwet heeft het niet langer over die verplichting van *een som geld* opdat de waarborg maximum twee maanden huishuur mag bedragen en op een geblokkeerde rekening op naam van de huurder moet komen.

Bovendien wordt met die zekerstelling uit artikel 1752 van het Burgerlijk Wetboek enkel de zekerheid voor de betaling van de huishuur gegarandeerd, en niets meer. '*De huurder die het huis niet van genoegzaam huisraad voorziet, kan eruit worden gezet, tenzij hij voldoende zekerheid stelt voor de betaling van de huur*', aldus de letterlijke weergave van dat artikel. De waarborg van de woninghuurwet gaat echter veel ruimer en geldt voor alle verplichtingen van de huurder, dus ook mogelijke opzeggings- en schadevergoedingen, achterstallige kosten en lasten en huurschade. Een waarborg bij Korfina geldt daarentegen voor alle verplichtingen van de huurder. Dus geldt ons inziens hier ook artikel 10 van de woninghuurwet en niet dat artikel 1752 uit het Burgerlijk Wetboek. En dus moet de huurder kunnen kiezen. Ofwel de waarborg in één keer betalen, en dan mag die maximum twee maanden bedragen en moet die op de geblokkeerde

rekening. Ofwel betaalt de huurder die in maandelijkse schijven, en dag mag die nog drie maanden huishuur bedragen. Ook Korfina raadt trouwens op haar website aan dat de waarborg in één keer wordt betaald. Uiteraard moeten wij afwachten of de vrederechters deze visie zullen volgen of niet. Toch pleiten de huurdersbonden ervoor om de bedoeling van de wetgever te volgen en de drempel tot de private huurmarkt te verlagen met die waarborg van maximum twee maanden huishuur.

Herhaalde oproep

Als je al een overeenkomst met Korfina zou hebben ondertekend terwijl je dit eigenlijk niet wou, of het vastgoedkantoor

zou een waarborg eisen van meer dan twee maanden huishuur bij Korfina, aarzel niet om contact op te nemen met je huurdersbond. Wij kunnen dan samen nagaan of er geen klacht kan worden neergelegd. De kans dat het vastgoedkantoor zal volharden in de boosheid wordt dan heel wat kleiner. Andere toekomstige huurders zullen je dan dankbaar zijn omdat jij je hebt verzet tegen de onwettige praktijken die de positie van de huurders verzwakken. Ook als je het spel niet zo hard wilt spelen omdat je vreest dat het kantoor de woning of het appartement dan wel aan iemand anders zou verhuren, kan je op ons een beroep doen. Later, nadat het huurcontract is ondertekend, kan je nog steeds eisen dat de waarborg maximum twee maanden huishuur mag bedragen.

Nieuws voor de sociale huurder: VIVAS congres in Oostende - Sociaal wonen is goed wonen!

Op zaterdag 29 september 2007 kwamen sociale huurders uit het hele land samen om te vergaderen. VIVAS is een vereniging van sociale huurders uit de vijf Vlaamse provincies die elkaar willen helpen door hun ervaringen uit te wisselen. VIVAS, de vereniging inwoners van sociale woningen, is een Vlaams netwerk van en voor sociale huurders. Verschillende lokale bewonersgroepen en actieve bewoners in de sociale huisvesting, komen hiervoor regelmatig samen. Ook de vorming van sociale huurders is hierbij heel erg belangrijk. VIVAS verdedigt de gemeenschappelijke belangen van de sociale huurder en bevordert de onderlinge contacten tussen hen. Vandaar het congres in Oostende, wat een voltreffer was, zowel wat de inhoud betreft als de belangstelling. Maar liefst 270 sociale huurders uit heel Vlaanderen vonden hun weg naar de koningin van de Belgische badsteden. Het thema was dan ook 'Sociaal wonen is goed wonen'. Alles werd aan elkaar gepraat door presentator Kris Dom van Samenlevingsopbouw Gent, die ook voor de vrolijke noot zorgde.

Na het onthaal en de verwelcoming door Vlaamse minister voor wonen, Marino Keulen, ging het eigenlijke congres om elf uur in de voormiddag van start met de openingstoespraak van Theo

Janssens, voorzitter van VIVAS. Theo wist de klemtoon te leggen op de nieuwe website (www.vivas.be) en het logo van de vereniging van sociale huurders. De volgende spreekster, de directrice van de sociale huisvestingsmaatschappij de Oostendse Haard, bendrukte hoe haar maatschappij omgaat met de leefbaarheid in het patrimonium. Haar toespraak genoot veel bijval in de zaal. Niet voor niets... want Vanessa Vens was vroeger een zeer gewaardeerd medewerkster van Huurdersbond West-Vlaanderen en toont nu hoe haar maatschappij oog en oor tracht te hebben voor de verzuchtingen van de sociale huurders. Dan volgde een vraaggesprek met de minister. Die kreeg een achttal vragen voorgeschiedeld en zijn antwoorden droegen de goedkeuring van het congres weg. Zeker toen hij de vraag of hij zelf in een sociale woning zou willen wonen, positief beantwoordde. De voormiddag werd afgesloten met een huurtest onder de congressisten, die op enkele uitzonderingen na, zeer vele positieve reacties uitlokte. Na een voortreffelijk middagmaal kon men uit vier verschillende activiteiten kiezen. En om vier uur in de namiddag werd het congres beëindigd met een receptie waar de directrice van Samenlevingsopbouw Vlaanderen het slotwoord uitsprak, waarna iedereen kon verbroederen op de tonen van leuke muziek.



Het aangaan van het huurcontract



Het bezichtigen van het gehuurde goed

Als de toekomstige huurder iets naar zijn zin heeft gevonden dat hem bovendien betaalbaar lijkt, moet hij toch eerst de woning of het appartement eens goed en grondig bezichtigen. Werkt de verwarming, sluiten en openen ramen en deuren goed, komt er water

Huren is meer dan ergens – hopelijk goed – wonen. Er komt van alles bij kijken. Niet alleen de bouwtechnische kant van de woning of het appartement, maar ook de juridische kant, die wordt geregeld door de huurwetgeving en het huurcontract. Alles begint bij de zoektocht naar een geschikte huurwoning of –appartement. Bij het bezichtigen ervan kan de helft van alle problemen al worden vermeden, als de huurder tenminste een beetje uit zijn doppen kijkt.

uit de kraan...? Beter problemen voorkomen dan genezen! Als dit mogelijk is, vraagt hij de huidige bewoners of het een rustige buurt is en of er niet te veel lawaai van de burens of van de straat komt. Ideaal is om het gehuurde goed verschillende keren te bezoeken, zowel overdag als 's avonds. Let er ook op of de verhuurder geen gebreken heeft proberen verbergen. Zo kunnen houten wanden of plasticen plafonds erop wijzen dat hij bepaalde problemen, zoals vochtgebreken, heeft proberen verbergen.

Op wat moet de kandidaat-huurder allemaal letten? Wat kunnen mogelijke problemen zijn? Vertonen de muren of schouwen grote barsten? Buigen de plafonds gevaarlijk door? Zoiets kan wijzen op stabiliteitsproblemen. Natte muren herkent men aan zwarte of donkere plekken. Ook hangt er in vochtige ruimtes een typische duffe, ranzige en onaangename geur. Ruiken en betasten is dus de boodschap! Iso-om-behangpapier of gipskartonnen platen tegen de muren of abnormaal dikke pakken behangpapier zouden wel eens pogingen van de verhuurder kunnen zijn om hardnekkige vocht- en schimmelproblemen weg te stoppen. Vooral de zolder en de kelder zijn dikwijls de beste plaatsen om te zien of er sprake is van een lekkend dak of van opstijgend grondvocht. Sta er dus op dat ook die ruimtes kunnen worden bezichtigd!

Is de elektriciteit in orde? Zijn de zekeringen zwaar genoeg dat het licht aan kan blijven als men de wasmachine wilt gebruiken of frieten wilt bakken? Is er aardverbinding (aarding)? Pinnetjes

in het stopcontact vormen hiervoor geen afdoende aanwijzing. En voldoet de installatie aan de wensen van de huurder? Zijn er bijvoorbeeld voldoende stopcontacten in elke kamer voor al zijn toestellen? Laat ook alle lichten eens branden. Uit den boze zijn oude, met textiel omzwachtelde kabels en draden die aaneengeknutseld zijn met allerlei verbindingstukken en stukken tape. Werkt de verwarming naar behoren? Ruikt men geen gasgeur? En kan men bij de meters van de elektriciteit, het gas en het water? Dat is belangrijk als men de meterstanden moet controleren en doorgeven aan de nutsmaatschappijen. En vraag de verhuurder om alle verwarmingstoestellen eens te mogen aanzetten, ook al is het hartje zomer. Het is de enige manier om te controleren of bijvoorbeeld alle draaiknoppen naar behoren werken.

Controleer ook alle waterkranen. Zo weet de huurder niet alleen dat er warm en stromend water is, maar ook dat de afvoerleidingen niet verstopt zitten. Sas het toilet ook maar eens goed door. Is er voldoende verluchting mogelijk, vooral in de badkamer?

Heeft men twijfels over de staat van de woning, vraag dan zeker of men de woning nog eens kan bezichtigen, maar dan met iemand met 'verstand van zaken' als de huurder zo iemand kent.

Leveringsplicht van de verhuurder

En weet dat de verhuurder verplicht is om bij de aanvang van het huurcontract het gehuurde goed in een goede staat van onderhoud aan de huurder te leveren. Er zijn hier wel nog uitzonderingen mogelijk, als het huurcontract duidelijk bepaalt dat de huurder de woning aanvaardt in de staat waarin die zich bevindt. Dan zal de huurder achteraf niet moeten protesteren bij de verhuurder op zichtbare mankementen, tenzij het gaat om elementaire gebreken.

Opmerkelijk! Lijst Dedecker wil de huurder zomaar uit huis laten zetten!

Lijst Dedecker wil de huurwet opnieuw aanpassen. En wel in die zin dat de verhuurder de huurder zomaar, zonder gerechtelijke procedure, kan buiten zetten bij twee maanden achterstallige huurgelden. De daadwerkelijke uithuiszetting zou dan al na zes weken moeten kunnen gebeuren. *Als het al kan in de sociale huur voor nieuwe huurders tegen het einde van de proefduur van twee jaar (zie het nieuwe sociale huurbesluit dat op 1 januari 2008 in werking is getreden), waarom dan ook niet voor de private huurder*, redeneren ze daar. De waarborg zou maximum twee maanden huishuur mogen bedragen, en zodra de achterstallige het bedrag van de waarborg overtreffen, is het prijs! Terwijl de huurdersbonden er al zwaar tegen waren dat sociale huisvestingsmaatschappijen de sociale huurder zonder gerechtelijke procedure konden buiten zetten als die zijn verplichten niet nakomt. En nu zou Lijst Dedecker dat ook in de private huur willen doorvoeren... 't Is maar dat de huurder dit weet!

Huurdersbond Antwerpen houdt de twijfelachtige praktijken van een vastgoedkantoor tegen!

Louche praktijken...

De panden die al die huurders elk afzonderlijk huurden, waren telkens recent verkocht. En steevast bood hetzelfde vastgoedkantoor (wij noemen het hier *Vastgoedbeleggingen x*), in opdracht van de nieuwe eigenaar, de huurders een nieuwe huurovereenkomst aan met een forse verhoging van de huurprijs. Daarbij werd de

Iedereen weet ondertussen wel dat de huurdersbonden individueel juridisch advies op maat geven aan huurders die naar onze spreekuren langskomen. Maar als wij merken dat een bepaald probleem stelselmatig terugkomt, trekken wij aan een gezamenlijke alarmbel! Zo werd Huurdersbond Antwerpen sinds de aanvang van 2007 overstelpt met vragen van huurders die in eenzelfde situatie verkeerden.

huurders vrij duidelijk gemaakt dat zij de 'vrije keuze' hadden om ofwel een nieuw huurcontract te ondertekenen, of zoniet zou wel een opzegging volgen. De huurders die de nieuwe contractvoorwaarden weigerden, kregen enkele weken later inderdaad consequent een opzegging in de bus, met een termijn van drie maanden. Telkens zou de nieuwe eigenaar verbouwingswerken in het huurpand uitvoeren.

Nu voorziet de woninghuurwet inderdaad soepelere opzeggingsmogelijkheden voor de nieuwe eigenaar indien de huurovereenkomst geen vaste dagtekening heeft na een verkoop, als het bijvoorbeeld niet is geregistreerd. De nieuwe eigenaar kan dan

binnen een termijn van drie maanden nadat de verkoopakte bij de notaris is verleden, het negenjarige huurcontract opzeggen met een opzeggingstermijn van drie maanden voor bijvoorbeeld grote verbouwingswerken. Hij hoeft daarvoor ook niet het verstrijken van een driejarige periode af te wachten, zoals normaal gezien wel het geval is. De kosten van de verbouwingswerken moeten dan wel een bedrag vertegenwoordigen van minstens drie keer de jaarlijkse huurprijs.

In deze gevallen echter ging de opzeggingsbrief steeds vergezeld van een offerte voor bepaalde verbouwingswerken van steeds dezelfde BVBA, waarvan de zaakvoerder dezelfde is als die van Vastgoedbeleggingen x. Bovendien waren die offertes bijna steevast fotokopieën van elkaar. Het ging steeds om het plaatsen van een nieuwe keuken en een nieuwe badkamer. Enkel het bedrag van de offerte was verschillend, dat was telkens aangepast aan de wettelijk vereiste minimum kostprijs (van drie maal de jaarlijkse huishuur dus).

Klacht van de huurdersbond

Het was de huurdersbond dan ook vrij duidelijk dat de nieuwe eigenaar op geen enkel moment ook maar de intentie had om de aangekondigde werkzaamheden daadwerkelijk uit te voeren. De enige betrachting van zowel de eigenaar als de vastgoedmakelaar bestond erin om er een forse verhoging van de huurprijs door te krijgen. Hierbij nam men het dus op zijn zachts gezegd niet erg nauw met de huurwetgeving, noch met de beroepsdeontologie waartoe een vastgoedmakelaar is gehouden.

Wij hebben deze praktijken dan ook aangeklaagd bij het BIV, het Beroepsinstituut voor vastgoedmakelaars. Het BIV heeft dan op zijn beurt de betreffende vastgoedmakelaar ter verantwoording geroepen. De gevolgen hiervan hebben niet lang op zich laten wachten, want enkele weken later werd de huurdersbond door de zaakvoerders van Vastgoedbeleggingen x gecontacteerd. Daar hebben zij toegezegd dat de opzeggingen voor renovatiewerken, vergezeld van offertes van hun bewuste BVBA, zouden worden stopgezet. Dit is ook daadwerkelijk gebeurd. Meer nog, de recentste opzeggingen voor verbouwingswerken zijn zelfs ingetrokken, zodat de bewoners zonder verdere problemen en aan de huidige huurprijs hun huurwoning verder kunnen blijven betrekken.

Oproep aan de slachtoffers van deze praktijken

Huurders die omwille van dergelijke opzegging hun woning toch hebben moeten verlaten, raden wij aan te controleren of de aangekondigde werken ook daadwerkelijk werden uitgevoerd. Want

Reactie van sociale huisvestingsmaatschappij

De Mandel uit Roeselare

In de rubriek rechtspraak van het vorige Huurdersblad (nummer 183) bespraken wij een vonnis van de vrederechter van Roeselare die bovenvermelde sociale huisvestingsmaatschappij op de vingers had getikt. Het vonnis wees de geldigverklaring van de opzegging van het huurcontract door de maatschappij aan de huurder af, ofschoon de huurder de woning niet werkelijk tot zijn hoofdverblijfplaats bestemde, wat verplicht is in de sociale huur. De reden voor de afwijzing was dat de maatschappij dit had proberen bewijzen aan de hand van de meterstand die werd opgenomen tijdens een tussentijdse plaatsbeschrijving. De maatschappij zou hierdoor een onwettige huiszoeking hebben verricht en de privacy van de huurder hebben geschonden. In november 2007 ontvingen wij een brief van die sociale huisvestingsmaatschappij. Want ondertussen had de maatschappij beroep aangetekend tegen dit vonnis van de vrederechter. En de Rechtbank van Eerste Aanleg van Kortrijk heeft op 2 juni 2006 de sociale huisvestingsmaatschappij in beroep in het gelijk gesteld. Omdat onze rubriek over de rechtspraak slechts om de twee Huurdersbladen verschijnt, kunnen wij hier nu niet dieper op ingaan. Maar meer hierover in het volgende Huurdersblad van maart 2008 (nummer 185 al).

Nu ook een spreekuur van de huurdersbond in Malle!



Huurders Helpen Huurders is een regionale huurdersbond die actief is in het Turnhoutse. Vanaf januari 2008 is de huurdersbond gefusioneerd met Huurdersbond Antwerpen.

Beide huurdersbonden zijn dus versmolten tot één gezamenlijke huurdersbond maar behouden wel elk nog hun eigen kantoor. Samen bestrijken we dan de hele provincie Antwerpen. Naast de adviesuren in de hoofdkantoren in Antwerpen (Borgerhout) en Turnhout, kunnen huurders ook al jaren terecht in Lier, Mechelen en Mol voor juridisch advies. Vanaf januari 2008 is daar nog eens een extra adviespunt bij gekomen.

Om nog meer tegemoet te komen aan de huurders in de provincie Antwerpen, zijn wij vanaf januari 2008 gestart met een spreekuur in Malle. Op die manier zijn we nog beter te bereiken voor de huurders uit de gemeenten in en rond Malle.

Heb je vragen over bijvoorbeeld de opzegging van je huurcontract, de nieuwe regeling rond de waarborg, wie welke herstellingen nu precies moet uitvoeren, de berekening van de indexatie van je toch best wel nu al hoge huurprijs, de juiste verdeling van de gemeenschappelijke kosten en lasten... of wil je gewoon wat praktische informatie over je rechten en plichten als huurder? Heb je hulp nodig voor het opmaken van een opzeggingsbrief of het nalezen van je nieuwe huurovereenkomst? Dan hoef je je niet meer te reppen naar de steden Antwerpen of Turnhout, maar kan je vanaf januari 2008 ook terecht op het nieuwe spreekuur in Malle.

Het nieuwe spreekuur startte op woensdag 9 januari 2008 van 9 tot 11 uur in de voormiddag in het Sociaal Huis van 2390 Oost-Malle, in de Blijkerijstraat nummer 51. En voortaan dus elke woensdagvoormiddag tijdens deze uren.

als de verhuurder, zes maanden nadat de huurder het pand heeft verlaten, de werken niet heeft aangevat, heeft die huurder recht op een schadevergoeding van 18 maanden huishuur, tenzij de verhuurder buitengewone omstandigheden kan invoeren. Ook huurders die in dergelijke situatie toch een nieuwe huurovereenkomst met een hogere huurprijs hebben getekend, raden wij aan eens bij de huurdersbond langs te komen. Het is namelijk lang niet zeker dat de nieuwe huurovereenkomst wel rechtsgeldig is gesloten. Want vermoedelijk beschikte de huurder op het moment van het ondertekenen van de nieuwe huurovereenkomst, nog over een huurcontract met de vorige eigenaar en werd het niet beëindigd.

De nieuwe verhuurder moet deze oude huurovereenkomst hoe dan ook naleven indien de huurder de woning minstens zes maanden betreft, zelfs indien het contract (nog) niet geregistreerd zou zijn.

Je kan nu van de verhuurder trouwens eisen dat hij het contract laat registreren. Het is dan ook goed mogelijk dat je volgens de woninghuurwet gerechtigd bent om opnieuw de oude huurprijs te gaan betalen en dat je datgene wat je intussen teveel hebt betaald, kunt terugvorderen. Het loont in elk geval de moeite je licht eens op te steken bij je plaatselijke huurdersbond!

Kan dat wel zomaar allemaal?

De verwarming tijdens een soms frisse najaarszomerdag

Mag de verhuurder zelf bepalen in welke periode de huurder zijn appartement kan verwarmen? Dat vroeg een huurder ons. In de huur van zijn appartement is de prijs voor verwarming inbegrepen. Maar de eigenaar bepaalt zelf naar eigen goesting wanneer hij de gemeenschappelijke centrale verwarming, die in de kelder achter slot en grendel zit, aanzet. Dit betekent dat de huurder en zijn gezin eind oktober 2007 nog altijd geen verwarming in het appartement hadden. En ook niet in het late voorjaar, want vanaf 1 mei sluit de verhuurder de verwarming opnieuw af. Er wonen nochtans ook mensen met kleine kinderen in het gebouw. Die hebben hier bij de verhuurder al tegen geprotesteerd, maar die antwoordt gewoon dat het nog niet koud genoeg is. De verhuurder zelf woont natuurlijk niet in het appartementsblok. Wat kunnen wij hiertegen doen?

Een tweede, soortgelijk geval. In een appartementsgebouw in Gent moesten 224 gezinnen weken wachten op de verwarming. De beheerder van het gebouw weigerde de chauffage aan te zetten. Er waren in zijn ogen nog al te veel mensen die hun deel in de verwarming niet hadden betaald. Zelfs wie eigenaar was van zijn appartement, kreeg geen verwarming. Maar normaal gezien wordt ook daar elk jaar de verwarming pas opgestart op 1 oktober. En ook hier wonen veel oude mensen, soms van 80 jaar oud en gezinnen met baby's. Die moesten ook wachten op hun verwarming tot 1 oktober. Daar moesten de bewoners het dan maar met een



elektrisch vuurtje doen, wat heel duur is in elektriciteitsverbruik, of met een extra trui en handschoenen, sjaal en muts. In september kan het inderdaad al behoorlijk fris zijn.

Verwarming gedurende het hele jaar door

Een van de basisrechten van de huurder is nochtans het recht op het rustige huurgenot van de woning of het appartement, ongeacht het tijdstip tijdens het jaar. De verhuurder is verplicht om de huurder dat rustig huurgenot te verzekeren zolang het huurcontract loopt. Dat houdt onder meer in dat de verhuurder geen veranderingen of verbeteringen mag uitvoeren zonder toestemming van de huurder. Evenmin mag hij te pas en vooral te onpas op bezoek komen of mag hij de woning niet voor een tweede keer aan iemand anders verhuren... De verhuurder is normaal gezien wel niet verantwoordelijk voor feitelijke stoornissen door derden, dus voor lawaaihinder van je bovenburen.

De huurder betaalt huishuur voor het volledige genot van de huurwoning of het appartement. En de huurprijs bedraagt toch hetzelfde in de winter als in de zomer. Dus dan mag de huurder hiervoor in ruil verwachten dat hij gedurende het volledige jaar door van dezelfde diensten gebruik kan maken, niet? Geen enkele beheerder mag trouwens het recht in eigen handen nemen. Enkel de vrederechter kan beslissen dat de verwarming in een bepaalde periode wordt uitgezet als de bewoners en de huurders hun deel in de verwarming niet zouden betalen.

Bovendien zit in de huurprijs van de huurder van de eerste vraag, de kosten van het gebruik van de verwarming in de huurprijs inbegrepen. De huurder mag er dan ook redelijkerwijze van uitgaan dat hij ook in september de verwarming al kan aanzetten.

De verhuurder moet de huurovereenkomst dus te goeder trouw uitvoeren. En de huurder mag van hem verwachten dat hij de verwarming kan aanzetten vanaf het moment dat het voor hem te koud wordt, ook als dat in september is!

Adreswijziging

De gemiddelde huurder verhuist niet zomaar omdat de verhuurder het gedacht heeft. Maar als de slechte situatie in de woning niet meer te



harden is, kan het zijn dat je zelf zo snel mogelijk weg wilt. Ga naar de huurdersbond om te bespreken of en hoe dit mogelijk is. En als je dan verhuist, stuur dan een briefje naar je plaatselijke huurdersbond (en niet naar het Huurdersblad!) met je oude en je nieuwe adres en met je lidnummer. Een welgemeende dankbetuiging hiervoor. De huurdersbonden.

Indexcijfers (referentie 1988)

Dienst indexcijfer: 02/548.62.11 (enkel in de voormiddag) (www.mineco.fgov.be) - Index dec. 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	

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	

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	106.39	106.93	

Huurdersorganisaties

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

Huurdersbond Oost-Vlaanderen v.z.w.

NIEUW ADRES	Grondwetlaan 56b - 9040 Sint-Amandsberg - tel.: 09/223.28.77 & 09/223.63.20 - fax 09/234.04.73 - huurdersbond.o-vl@pandora.be
Spreekuren	Sint-Amandsberg iedere dinsdag, donderdag en vrijdag na afspraak - <i>Uitbreiding spreekuren (vanaf 1 februari Sint-Amandsberg),</i> iedere donderdag en vrijdag tussen 18 en 20 u (<i>vanaf 1 februari Sint-Amandsberg</i>), Aalst iedere dinsdagavond tussen 18 en 20 u (Grote Markt 3 – binnentuin stadhuis). Eeklo iedere dinsdagavond tussen 18 en 20 u (Moeie 16A - GEWIJZIGD ADRES & SPREEKUUR). Ronse elke eerste maandag tussen 16 tot 18 u en alle andere maandagen tussen 14 tot 16 u, telkens zonder afspraak (Markt 14).
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 9 en 12 en tussen 13 en 17u.

Huurdersbond Waasland

NIEUW 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 9.30 u tot 11.30 u (Frans Courtensstraat 11) en elke tweede en vierde dinsdag van 18.30 tot 19.30 u in het stadhuis (Grote Markt)
Leden	Men kan lid worden door storting van €15 (€20 met Huurdersblad) op rek. nr. 001-1875059-28 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 (Kluizestraat 37) Mechelen elke eerste en derde maandag tussen 13 en 15 u, elke tweede en vierde maandag tussen 19 en 20 u (Wollemarkt 34)
Leden	Het lidgeld bedraagt €13,50 per jaar.

Huurdersbond West-Vlaanderen

Adres	Vlamingdam 55 - 8000 Brugge - tel: 050/33.77.15 - 050/34.14.83 - huurdersbond.westvlaanderen@yucum.be
Spreekuren	Brugge zonder afspraak: maandag tussen 17 en 19.30 u, dinsdag en vrijdag van 10 tot 12.30 u op 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 vrije spreekuren: maandag van 15 tot 17 u, woensdag tussen 15 en 19 u (Buurthuis, Spoorweglaan 7) Oostende vrije spreekuren: dinsdag tussen 14 en 16.30 u en elke donderdag tussen 15 en 19.30 u (Hospitaalstraat 35 bus 3 059/40.25.12 - fax 059/40.25.13) Roeselare vrije spreekuren: woensdag van 10 tot 12u (Stadhuis, Botermarkt 2)
Leden	Je kan lid worden door storting van €12 (incl. het Huurdersblad) op rek. nr. 001-1392580-27.

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 en elke namiddag, behalve woensdag, op afspraak 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 maandag van 9 tot 11 u (Blekerijstraat 51, Oost-Malle)
Leden	Het lidgeld bedraagt €13,50 (incl. het Huurdersblad)

Huurdersbond Vlaams-Brabant

Adres	Eénmeilaan 10 - 3010 Kessel-Lo (NIEUW ADRES) - tel. 016/25.05.14 - fax 016/47.45.38 - huurdersbond.vl-br@scarlet.be
Spreekuren	Kessel-Lo elke maandag tussen 18 en 21 u, elke dinsdag tussen 14.30 en 17.30 u, elke woensdag van 12 tot 15 u en elke vrijdag tussen 14 en 17 u, telkens na afspraak. 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 en derde woensdagnamiddag van 13 tot 16 u (Kursaalstraat 40 - tel: 02/257.98.11, na afspraak Halle op afspraak van 9 tot 12 u en donderdag van 13.30 tot 17 u, na afspraak (Brusselsesteenweg 7 - tel: 02/361.50.91) Tienen elke dinsdag van 9.30 tot 13 u (behalve in de schoolvakanties doch wel in augustus) (Grote Markt 23 – 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 (inclusief Huurdersblad of 20 € als steunend lid): betaling ter plaatse of via overschrijving op rekeningnummer 001-2573900-81 met vermelding 'lidmaatschap'. Bellen voor een afspraak kan elke maandag van 14 tot 17 u en alle andere werkdagen van 9 tot 12 u.

Huurderssyndicaat Limburg

Adres	Albrecht Rodenbachstraat 29 bus 4 - 3500 Hasselt - tel 011/33.35.76 - hsh@skynet.be
Spreekuren	Hasselt zonder afspraak elke maandag van 18 tot 21 u en dinsdag van 13 tot 15.30u, op afspraak alle andere dagen van 9 tot 12 en van 13 tot 16u. Genk elke donderdag van 9 tot 12 (Sociaal Huis - Dieplaan 2) Leopoldsburg elke donderdag van 9 tot 11.30 u (Tramstraat 43 – Sociaal Huis) Sint-Truiden iedere dinsdag van 9 tot 12 u (Kazerneleaan 13) Neerpelt elke donderdag van 13.30 tot 16 u (gemeentehuis, Kerkstraat 7) Dilsen-Stokkem elke maandag van 14 tot 16 u (Arnold Sauwenlaan 80) Beringen elke maandag van 16 tot 19 u (Mijnschoolstraat 88) Tongeren elke maandag van 11 tot 13 u (Maastrichterstraat 10)
Leden	Het lidgeld bedraagt €15 en van €24 tot €50 per jaar, naar gelang van het inkomen, voor bijkomende dienstverlening. Juridisch advies, bemiddeling, organisatie, actie, informatie, administratieve ondersteuning

Huuradvies Brussel

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