

P802005

Drukwerk tegen
verlaagde taks

Afgiftkantoor
Antwerpen X

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

HUURDERSblad

Het Huurdersblad nummer 195 • November - December 2009 verschijnt tweemaandelijks • V.U. Filip Tollenaere - Grondwetlaan 56b - 9040 Sint-Amandsberg



INHOUD

PAGINA 6

Energie en armoede – wat als je de elektriciteitsfactuur niet kunt betalen?

PAGINA 12

Bemiddelingskosten door de vastgoedkantoren niet langer voor de huurder

Huurdersblad

is een uitgave van
de huurdersbonden.

Leden ontvangen dit blad gratis.

Niet-leden kunnen het blad
verkrijgen aan 15 euro

voor een jaarabonnement

(Diksmuidelaan 50, 2600 Berchem,
rknr. 001-3401064-29).

Redactie:

Grondwetlaan 56 b,
9040 Sint-Amandsberg

www.huurdersbond.be

huurdersblad@huurdersbond.be

Spraakmakende reportages door

Geert Inslegers,

Filip Tollenaere

en Ria Van Assche

en sprankelend

beïllustreerd door Tom.

Ook deze keer meer dan 15.000

Huurdersbladen die over het hele land
verspreid worden.

Foto voorpagina:

De huurder en de brandverzekering



Sociale huur met een voorbeeldfunctie?

De meerderheid van de huurders in Vlaanderen huurt op de private huurmarkt. De problemen zijn er talloos. Discriminatie bij de toegang tot een huurwoning, ondergraving van de woonzekerheid, veel slechte kwaliteit, veel woningen waar de verwarming via vensters, deuren en slecht geïsoleerde muren en daken naar buiten stroomt, onbetaalbare huurprijzen die vaak in wanverhouding staan tot de geboden kwaliteit, een inkrimpand aanbod, slecht onderhoud van de huurwoningen, zwak beheer door een steeds verouderende verhuurderspopulatie... en zo kunnen we nog een tijdje doorgaan.

Nooit eerder zijn er overtuigender argumenten geweest voor een inmenging van de overheid in die huurmarkt. Niet om de verhuurders in het verdomhoekje te zetten en ook niet de huurders. Dat gaat ons geen stap vooruit brengen. Wel om te bepalen wat je mag verwachten, met welke spelregels. Niet over detailkwesties want dat kan niemand zich nog permitteren, tenzij men ziende blind is. Wel over de cruciale uitdagingen: betaalbaarheid, toegankelijkheid, woonkwaliteit, woonzekerheid en woonmobiliteit. Laat ons daaraan ook maar aanpasbaarheid aan toevoegen gezien onze verouderende bevolking. En uiteraard ook de noodzakelijke rendabiliteit en zekerheid van de investering voor verhuurders.

Maar het gaat nog verder. Een redelijk groot deel van de private huurders heeft een zodanig laag inkomen dat het niet realistisch is dat particuliere verhuurders met voldoende rendabiliteit hun kwaliteitsvolle woningen tegen betaalbare huurprijzen kunnen aanbieden. En dus zijn sociale huurwoningen broodnodig. Er bestaat zelfs een politieke consensus dat er te weinig zijn.

Dan zou je toch denken dat voor de sociale huur de toekomst er glorieus uitziet nu ze zoveel kaarten in de hand heeft om zich als een werkbaar en zelfs enig realistisch alternatief op te werpen. En laat ons daarover trouwens geen twijfel bestaan, voor vele huurders is dit het enig realistisch alternatief op betaalbaar en kwaliteitsvol wonen.

Maar wat zien we? Lokale besturen zijn wel tuk op sociale (huur-)woningen maar niet altijd voor wie ze nodig hebben. Sociale huisvestingsmaatschappijen hebben niettegenstaande lovende wetenschappelijke rapporten over hun product niet zo'n best imago. Klantvriendelijkheid voert er niet altijd de boventoon. Communicatie met hun sociale huurders is soms o zo gebrekkig. Soms is die communicatie ronduit intimiderend. En terwijl hun doelpubliek hun bestaansreden vormt, willen sommige maatschappijen juist meer zeggenschap van de lokale besturen, meer ruimte om te kunnen bepalen wie binnen komt en vooral wie niet, meer ruimte om zelf de regels te bepalen, en vooral nemen ze afstand van hun doelpubliek. Teveel gezegd?

Beste vrienden sociale huisvestingsmaatschappijen: leg mij nu eens uit waarom sociale huurders een dubbele huur moeten betalen als ze moeten verhuizen naar een andere woning binnen dezelfde maatschappij omdat hun blok wordt gerenoveerd. Structureel geldgebrek? Richt je dan tot de overheid. Niet organiseerbaar? Leer je daarop te organiseren. Dat is een kwestie van klantvriendelijk management als je dit beter verstaat dan wat je huurders je vertellen. Omdat ze namelijk een dubbele huur moeten betalen en al niet goed bij kas zitten.

Soms voel ik me een kaartspeler. Ik heb een maat, de sociale huisvestingsmaatschappijen, waarmee ik samenspeel om zoveel mogelijk punten binnen te halen. Maar mijn maat leest het spel anders. En ik zit te vloeken en heb zin tegen zijn schenen te trappen. Wat bij deze trouwens is gebeurd.

Kruis de dagen rond 15 januari 2010 op je nieuwe kalender maar al aan. Want rond die dag mag je het nieuwe Huurdersblad (nummer 196 al!) verwachten. Iets om naar uit te kijken!

Sociale huisvestingsmaatschappij in Ronse weigert Franstalige kandidaat-huurders in te schrijven

Enkele jaren geleden stak de Vlaamse regering een nieuw kaderbesluit voor de sociale huur in elkaar. Enkele opmerkelijke nieuwigheden waren de proefperiode en de verplichting om Nederlands te leren voor wie sociale huurder in Vlaanderen wou worden. Tijdens deze proefperiode van twee jaar zouden de nieuwe huurders worden geëvalueerd op het nakomen van hun verplichtingen. Bij een negatief rapport kon de sociale huisvestingsmaatschappij eigenhandig – zonder tussenkomst van de rechter – het huurcontract ontbinden. En als je niet kon aantonen dat je Nederlands kende of het bereid was te leren, kon je evenmin sociale huurder worden. De huurdersbonden hebben zich hier met klem tegen verzet. Samen met hun overkoepeling, het Vlaams Overleg Bewonersbelangen, trokken ze naar het Grondwettelijk Hof om deze nieuwe regels aan te vechten. Dat Grondwettelijk Hof waakt er onder meer over of de regelgeving de grondrechten van alle burgers niet schendt.

Op 10 juli 2008 trok dat Grondwettelijk Hof een streep door de buitengerechtere ontbinding van het huurcontract in de proefperiode. Enkel de rechter kan toetsen of de tekortkomingen van de sociale huurder ernstig genoeg zijn om het huurcontract stop te zetten. En niet de sociale huisvestingsmaatschappij zelf, die op die manier zowel rechter als partij was geworden. En dat is nooit een gezonde situatie. Het Hof aanvaardde wel dat wie geen Nederlands kent, inspanningen moet doen om de taal te leren. Maar het volgde wel ons standpunt over de taalfaciliteiten in de rand- en taalgrensgemeenten. Inwoners van de gemeenten met taalfaciliteiten blijven onverminderd het recht hebben om in het Frans te blijven communiceren met de maatschappij.

Ook het Oost-Vlaamse Ronse is een faciliteitengemeente

Onlangs vernam de huurdersbond dat een sociale huisvestingsmaatschappij uit Ronse iemand weigerde in te schrijven als kandidaat-huurder wegens de taalvoorwaarden. De man spreekt enkel Frans. Ze was van mening dat er aan het sociaal huurbesluit niets was veranderd en dat het dus geen rekening moest houden met het arrest van het Grondwettelijke Hof. En het blijkt dat het niet om een alleenstaand feit gaat.

Dat klopt dus niet. Als iemand zich kandidaat stelt voor een sociale huurwoning in een faciliteitengemeente en klaar en duidelijk aan de huisvestingsmaatschappij te kennen geeft gebruik te willen maken van



de taalfaciliteiten, moet hij toch worden ingeschreven als kandidaat-huurder. Dit natuurlijk als hij aan de andere inschrijvingsvoorwaarden voldoet, zoals zijn inkomen, geen andere eigendommen hebben en ingeschreven zijn in het bevolkings- of vreemdelingenregister. De sociale huisvestingsmaatschappij mag hem dan om deze reden niet weigeren. De woningen waarvoor hij zich inschrijft, moeten ook gelegen zijn in een taalfaciliteitengemeente, in dit geval in Ronse. Wil hij zich bijvoorbeeld ook inschrijven voor een sociale woning in Oudenaarde, dat geen faciliteitengemeente is, dan kan de maatschappij wel eisen dat hij bereid is om Nederlands te leren.

Dit blijkt overduidelijk uit het arrest van het Grondwettelijke Hof. De Vlaamse regering heeft zich toen trouwens uitdrukkelijk aangesloten bij deze interpretatie. De kandidaat-huurder moet wel actief inroepen dat hij een beroep wenst te doen op de taalfaciliteiten om zich in te schrijven. Blijft de sociale huisvestingsmaatschappij koppig weigeren, dan raden wij de kandidaat-huurder aan een aangetekende brief naar de maatschappij te sturen, dat hij zich op die dag heeft aangeboden om als kandidaat-huurder ingeschreven te worden, maar dat hij werd geweigerd op basis van de taalbereidheid. In zijn brief geeft hij aan dat dit niet overeenstemt met de regels en dat hij zich opnieuw zal aanbieden om alsnog te worden ingeschreven. De kandidaat-huurder kan dan ook een klacht neerleggen bij de toezichthouder. Een toezichthouder ziet erop toe of de sociale huisvestingsmaatschappijen de regels wel volgen. Blijft de maatschappij dan nog weigeren, raden wij hem aan zich opnieuw zal aan te bieden, maar dan vergezeld van een gerechtsdeurwaarder die dit allemaal officieel zal vaststellen. De kosten van de gerechtsdeurwaarder zullen dan later wel op de maatschappij worden verhaald.

Opmaak en ondertekening huurcontract via het internet

Ik herinner het me nog even levendig, na een lange zoektocht het met bevende hand ondertekenen van mijn eerste huurcontract. 15 jaar geleden, midden in de Gentse Feesten, afspraak met mijn toekomstige verhuurster op het toekomstige appartement. Toch geen onbewogen moment in mijn prille leven toen. Voortaan is dat niet meer nodig. Tegen eind dit jaar moet elke Belg een eid hebben, dat is een elektronische identiteitskaart. En het is de bedoeling dat je met die eid veel meer zaken gaat kunnen doen dan enkel de aangifte van je belastingen via het internet. Zo zal je via het internet een huurcontract kunnen sluiten, ondertekenen en laten registreren. Dat kan op de website www.mybelgium.be in het stuk huisvesting via de rubriek myrent.be. De gegevens van huurder en verhuurder worden automatisch ingevuld na het inloggen met de eid. In een van onze volgende nummers gaan wij eens uitzoeken hoe dit dan allemaal praktisch zal verlopen.

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

Je rechten ken je, maar je plichten als huurder, ho ho, dat is wel wat anders, hé! 'Kun je je dat voorstellen, zo haalde die huisbaas van mij gisteren naar mij uit. Terwijl ik zijn huurwoning netjes onderhoud, alsof het mijn eigen woning betrof. Hij zou beter dat lek in het dak eens in orde maken. Ik voel mij er echt geafronteerd door, gebaart de buurvrouw, net haar derde glas porto niet omstotend tijdens het wekelijkse aperitief op dinsdagochtend. Ik zou beter die mensen van de huurdersbond eens contacteren, die kunnen mij wel verder helpen!

Hogere huurprijs naarmate meer bewoners?

Ruben en zijn zwoele Lucia huren sinds kort een ruime, zonnige en alleenstaande woning met drie slaapkamers en twee badkamers in het idyllische Meetjesland. Elke week komen Lucia haar ouders een paar dagen logeren. Altijd een gezellige boel met lekker en veel eten. Maar de verhuurder heeft dit nu ontdekt en maakt hier zware problemen van. Hij wil dat dit ofwel stopt ofwel dat Ruben een hogere huishuur betaalt. Bij weigering zal hij niet aarzelen het huurcontract meteen op te zeggen. Niet dat Ruben al begint te panikeren, maar hij haalt zijn huurcontract toch nog eens boven uit de onderste schuif van de schoenenkast – daar bewaart hij al zijn belangrijke papieren – en helemaal op het einde leest hij dat de woning wordt betrokken door twee personen, en ook nog: partijen komen uitdrukkelijk overeen dat als het huis wordt betrokken door meerdere meerderjarige personen, er een opleg van 75 euro per persoon wordt aangerekend. Tot slot moet elk gewijzigd bewonersaantal onmiddellijk per aangetekend schrijven aan de verhuurder worden gecommuniceerd.

Samen met Ruben fronsen we toch even de wenkbrauwen. Hoe zit dat hier nu ineen? Ruben doet ons het hele verhaal uit de



doeken. Zijn schoonouders wonen nog maar pas in België, bij zijn schoonzus en –broer in een andere provincie. Die gaan elke dag uit werken zodat zijn schoonouders overdag altijd alleen zitten in een vreemd huis en land. Ze voelen zich dus eenzaam. Vandaar dat ze dikwijls bij Lucia logeren, hun andere dochter. En het is te ver om elke dag te pendelen, ze blijven af en toe slapen. *Kamers genoeg!* Maar in de ogen van de verhuurder is dit inwoning en zelfs onderhuur. En dat laatste is verboden zonder zijn toestemming. Ruben van zijn kant beweert dat er helemaal geen onderhuur is. De schoonouders wonen er niet permanent en zijn dus geen huurders. Bovendien logeren ze kosteloos, *'t zou nogal grof zijn mocht ik hier geld voor vragen.* Hij heeft gelijk. Er is hier niet echt sprake van 'betrekken'. De verhuurder mag dan wel veel roepen en tieren, het zal zonder gevaar zijn.

Hoe de huurders hun gezinsleven organiseren, is hun zaak. De verhuurder moet dat respecteren. De huurders zijn hierin zelfs grondwettelijk beschermd.

Wij hebben hier te maken met een negenjarig huurcontract dat de verhuurder ook niet zomaar kan opzeggen omdat er hem iets niet aanstaat. En hij kan geen hogere huurprijs vragen. Die kan voorlopig enkel jaarlijks worden geïndexeerd. Bovendien is de woning ruim genoeg. Een verbod tot inwoning kan enkel als dit leidt tot overbewoning. Maar of er nu twee mensen in een woning logeren met drie slaap- en twee badkamers, van overbewoning zal niet zo vlug sprake zijn.

Verstopte afvoer met natte gevolgen

Lies huurt een appartement in een rustig gelegen wijk van Gent. Het leven is er goed en ze komt goed overeen met de meeste van haar burens. Maar de laatste tijd zijn er problemen met de mensen van boven. In de badkamer en in het plafond van de keuken en de berging beginnen er zich vochtplekken te manifesteren. Speurwerk leert haar dat de bovenburens met een verstopping in de keuken zitten. Er wordt meteen een aangetekende brief naar de verhuurder gestuurd, met de dringende vraag dit zo snel mogelijk te komen herstellen. De oorzaak van het probleem ligt dan wel niet in haar appartement, maar Lies heeft er wel schade door. Een week later ontvangt onze huurster een fotokopie van de brief die de verhuurder naar de bovenburens heeft gestuurd. Blijkbaar is dat daar al lang aan de gang. De verhuurder heeft de afvoer al eens moeten laten ontstoppen.

Maar nu is die afvoer van de gootsteen in de keuken van de bovenburens opnieuw verstopt. Om een of andere reden kan het

water niet vlug genoeg weglopen en zoekt het zich een weg terug via de overloop aan de boiler en komt het zo in de onderliggende keukenkast terecht. Die kast is ondertussen al helemaal rot en ook de muren bij de onderbuur raken verzadigd. De verhuurder beweert dat het de schuld is van de bovenburen, die zelf maar iemand moeten laten komen, maar die betwisten dat. Ze hebben daar geen abnormale spullen in gegooid. Lies hoort de discussie moedeloos aan maar is hier natuurlijk niets verder mee. Voor haar maakt het niet veel uit wie aansprakelijk is. Het enige wat zij wil, is dat het probleem opgelost geraakt zodat zij niet meer in de nattigheid zit. Want ondertussen heeft de vochtschade zich uitgebreid en zijn er ook natte plekken in haar living, de gang en de achterkamer. Kortom, eigenlijk staat heel de bovenkant van het appartement vochtig. Ze wordt de situatie meer dan beu en schrijft een vlammeende aangetekende brief naar de verhuurder. Daarin stelt ze dat ze enkel een contract met hem heeft, en dat die ervoor moet zorgen dat het appartement in orde geraakt. En als het moet, is ze bereid om hiervoor naar de vrederechter te stappen. *Ik ga dan meteen ook een vermindering van de huur vorderen, wegens mingenot door al die miserie.*

De verhuurder antwoordt dat zolang die bovenburen daar wonen, hij niets kan doen. Daar kunnen wij niet mee akkoord gaan, want de verhuurder heeft het recht om te allen tijde dringende herstellingswerken uit te voeren, ook al gaat de huurder daar niet mee akkoord. En het gaat hier duidelijk om dringende werken. Maar in de plaats hiervan sluit de verhuurder de waterleiding van de bovenburen af. Terwijl die mensen er nog wonen! Ze kunnen het toilet nu niet langer doorsassen zonder water, en kunnen dus niet anders dan het door te 'duwen'. Met een enorme geurhinder tot gevolg! De maat is vol en Lies denkt er sterk aan om naar de vrederechter te stappen. Wij kunnen haar geen ongelijk geven...

Oorzaak vocht niet altijd duidelijk

Tom huurt al een goed jaar een knus appartementje in het centrum van de stad. Hij woont er graag want alle nodige voorzieningen en winkels liggen in de buurt. Onlangs heeft hij echter vocht en schimmel in de slaapkamer ontdekt, zo ter hoogte van het veluxraam. Nochtans verlucht en ventileert hij de kamer meer dan voldoende. Bij de volgende hevige regenbui ontdekt hij de ware oorzaak: er komt water binnen gedruppeld! De verhuurder probeert echter de schuld op hem te steken. Hij beweert dat er teveel gewassen, gedroogd en gekookt wordt zonder voldoende te verluchten. Voor alle zekerheid stelt hij wel een firma aan om de problemen terdege te komen onderzoeken, die ook vaststelt dat er sprake is van binnensijpelend water. Oorzaak is een losliggende dakpan. Maar toch blijft de verhuurder de huurder ervan beschuldigen het appartement onvoldoende te verluchten als hij daar wast, strijkt, kookt en slaapt. Maar ik laat mijn was en strijk

Publicaties

Huurinfobrochures

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

Leden (vermeld steeds je lidnummer!) kunnen de brochures voor 4 euro 't stuk kopen. De modelhuurcontracten kosten elk 4,50 euro. Voor niet-leden is het 6 euro per brochure en 6,50 euro voor een modelhuurcontract. Vermeld welke brochure(s) je graag in je brievenbus hoort ploffen! Wij sturen die dan naar je op. De brochures met een sterretje (aangepast aan de wet van 2007) kan je ook gratis van onze website (www.huurdersbond.be) halen. Voor de modelhuurcontracten klik je op 'modelhuurcontracten' en voor het overzicht huurwetgeving klik je op 'recente huurwetgeving/private huur'. Ging alles in het leven maar zo vlotjes...

nog steeds door mijn moeder doen, zucht Tom, en drie keer in de week ga ik thuis gekookt gaan eten, zeker de woensdag, want dan zijn het frieten. En in het weekend steek ik gewoonlijk een diepvries pizza in de oven.

Tom is de discussie beu. Hij besluit een minnelijke schikking bij de vrederechter aan te vragen. Daar kunnen partijen niet tot een overeenkomst komen. De verhuurder blijft beweren dat alles de schuld is van Tom. Kort daarop besluit die laatste een einde aan het contract te maken. Hierover doet de verhuurder niet moeilijk want hij is het negenjarige huurcontract vergeten registreren. De huurder kan dan zonder opzeggingstermijn en zonder vergoeding opzeggen. Maar als hij de sleutels wil afgeven, komt de vrijgave van de waarborg ter sprake en dan doet de verhuurder wel moeilijk. Hij rekent onze huurder immers de kosten aan die zijn advocaat gemaakt heeft om aanwezig te zijn op de minnelijke schikking (76 euro) en de kosten die de firma gemaakt heeft om het dak na te zien (360 euro). Bovendien rekent hij ook nog zijn eigen telefoon-, administratie- en verplaatsingskosten aan (150 euro)! Dat kan natuurlijk niet. Tom besluit nog een laatste aangetekende brief te sturen om dit te betwisten. Maar hij vreest dat het procederen zal worden...

De vrije energiemarkt

Factuur niet kunnen betalen? Een lijdensweg in verschillende stappen

Op 1 juli 2003 is de energiemarkt vrijgemaakt en zijn er verschillende commerciële energieleveranciers op de markt gekomen. Bedoeling is dat de consument nu de prijzen vergelijkt van die verschillende leveranciers die met elkaar in concurrentie gaan. En dat moest tot lagere prijzen voor de consument zorgen. Maar die vrije energiemarkt heeft ook een keerzijde. Die commerciële leveranciers willen allemaal gewoon alleen maar winst maken. Als je dan je factuur niet kunt betalen, maken ze geen winst maar verlies aan jou. En dan kan je door hen worden gedropt als klant.

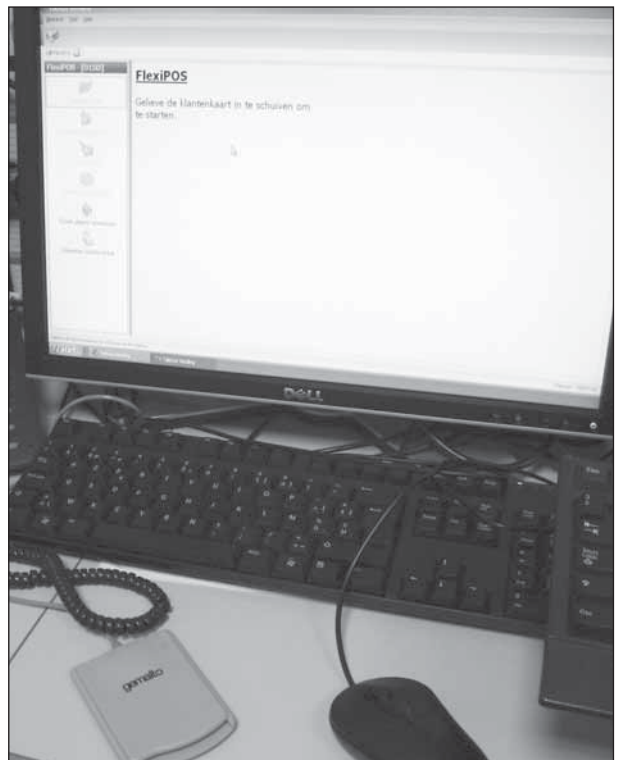
Een vrijdagochtend eind oktober, het is nog donker en het miezert al dagen aan een stuk. En je ziet de postbode je straat al inslaan, weer met diezelfde grijns op zijn gezicht. Waarschijnlijk zal hij weer aankloppen, zwaaiend met nog een aangetekende brief of – nog erger – met de zoveelste factuur deze maand. En jawel, twee aangetekende brieven, drie aanmaningen en ook nog eens een nieuwe factuur. Waar blijven die in godsnaam vandaan komen, vraag je je ten einde raad af. Voor wat zou het nu weer zijn? *Steek het licht eens aan!* vraag je, want ik kan het bedrag niet zo goed lezen. Maar het licht gaat niet aan. Ze hebben de elektriciteit afgesneden!

Wat nu gedaan? Of loopt het allemaal zo'n vaart niet als je de elektriciteitsfactuur niet meer kunt betalen? Wij vroegen het aan de energiecel van het Gentse ocmw. Die houden zich met dergelijke dossiers bezig.

1. Blijvende betalingsproblemen: je elektriciteitsleverancier zegt het contract op

Huurdersblad: Een goede middag. Ik kan mijn energiefactuur niet betalen. Wat hangt er mij allemaal boven het hoofd?

C. Herman van het Gentse ocmw: Zodra je de maandelijkse voorschotfacturen niet meer kunt betalen, beschouwt de



Oplaadpunt voor de budgetmeter

leverancier je als 'wanbetaler'. Je krijgt een herinneringsbrief, een rappel en uiteindelijk een aangetekende ingebrekestelling. *Door het niet betalen van je factuur kom je dan jouw deel van het contract niet na.* Sommige mensen kunnen dit dan nog oplossen en een afbetalingsplan aanvragen. Het kan al eens dat je door een vergetelheid je factuur niet betaalt of dat je voor lange tijd op reis was en je juist dat over het hoofd hebt gezien. Anderen halen de achterstand jammer genoeg niet meer in. Hun budget laat dat niet toe of door plotse werkloosheid is dat plots fel verminderd. Dan begint de leverancier de procedure om het contract stop te zetten. *Droppen*, heet dat. Je bent dan geen klant meer. Dat is allemaal aan wettelijke termijnen gebonden (zie pagina 8 en volgende), maar uiteindelijk zit je zonder leverancier.

2. Naar de distributienetbeheerder

Huurdersblad: Val je dan meteen zonder elektriciteit of gas?

C. Herman: Neen, de energieleverancier kan je niet afsluiten. Als je wordt gedropt, neemt de netbeheerder je over als klant. Hier in Gent is dat Eandis. En ja, het klopt dat de tarieven daar iets duurder zijn dan bij de commerciële leveranciers. Want de bedoeling is dat je daar niet te lang klant blijft, dat je naar oplossingen zoekt en je opnieuw bij een commerciële leverancier gaat. Maar sommige mensen blijven wel jarenlang bij de netbeheerder.

Huurdersblad: Als je bij de netbeheerder komt, hoe zit het dan met je schulden bij de commerciële energieleverancier? Worden die je kwijtgescholden?

C. Herman: Neen, je begint bij de netbeheerder wel met een propere lei, maar je vroegere schulden blijven, en die zal je desnoods met afbetalingsplannen, incassobureaus, vonnissen

of gerechtsdeurwaarders aan je vroegere leverancier moeten terugbetalen. Maar als je ook bij de netbeheerder schulden hebt, mag je pas opnieuw naar een commerciële leverancier als die ook zijn afbetaald. Misschien keer je dan opnieuw naar je oude leverancier terug. Die kan je op dat ogenblik wel beschouwen als potentiële wanbetaler, gelet op je verleden bij hem, en je eerst een waarborg vragen vooraleer je daar een nieuw contract kan aangaan. Of je gaat naar een andere leverancier.

Huurdersblad: Vertellen die dat elkaar niet door, dat je met je vorige leverancier problemen hebt gehad? Circuleert daar niet een soort van zwarte lijst met je naam erop?

C. Herman: Neen, dat mag wettelijk niet. Maar sommige leveranciers werken met sluwe verkopers die naar je huidige factuur vragen om je er zo van te overtuigen dat het bij hen goedkoper is. En zo zien ze dat je nu bij de netbeheerder zit. En rinkelt er een belletje. Maar de ene leverancier werkt al iets soepeler dan de andere als het om je betalingsverleden gaat.

3. De budgetmeter en de stroombegrenzer

Huurdersblad: En wat als je ook bij de netbeheerder de factuur niet kunt betalen?

C. Herman: Ook de netbeheerder stuurt je elke maand een voorschotfactuur. Als je die niet betaalt, stelt die je een afbetalingsplan voor. Maar als de moeilijkheden blijven aanslepen, zal men een budgetmeter bij je installeren. Sinds kort bestaat die ook voor aardgas. Je moet die zelf op voorhand opladen vooraleer je elektriciteit kunt gebruiken. Een beetje zoals met de pre-paykaart van je gsm. De budgetmeter voorziet wel in een noodkrediet. Stel dat je de vrijdagavond merkt dat je kaart zo goed als leeg is. Een probleem, want de oplaadpunten zijn 's weekends toe. Dan is er een noodknop op de budgetmeter om toch nog elektriciteit te kunnen gebruiken. Op de eerstvolgende werkdag laad je de meter opnieuw op en gaat het noodkrediet dat je in het weekend hebt verbruikt, er af. Hier in Gent zijn er zo'n tiental oplaadpunten waarvan acht in onze welzijnsbureaus. In een later stadium kan de netbeheerder je verbruik beperken tot 10 ampère.

4. Volledige afsluiten door de lokale adviescommissie (LAC)

Huurdersblad: Als je hier ook nog problemen krijgt, loop je het risico volledig van elektriciteit te worden afgesloten. Gedaan met je 's ochtends elektrisch te scheren! Maar kan dat dan zomaar? Wie beslist dat eigenlijk?

C. Herman: De netbeheerder stuurt ons om de zoveel tijd een lijst van mensen die bij hem niet kunnen betalen. Bedoeling is dat die dossiers dan twee maanden later door de LAC worden besproken. Maar in die twee maanden blijft onze energiecel niet bij de pakken zitten. Onze maatschappelijke werkers zetten alles in het werk om die mensen te bereiken via huisbezoeken, telefoontjes en brieven om alsnog tot een oplossing te komen. Het behoort ook

tot ons sociaal onderzoek na te gaan waarom er moeilijkheden zijn. Streefdoel is zoveel mogelijk dossiers op te lossen voor ze na die twee maanden op de LAC worden waar de kans bestaat dat ze worden afgesloten van elektriciteit of gas.

Huurdersblad: En wie beslist dan dat ik me voortaan met zeep en kwast zal moeten scheren?

C. Herman: Een brief brengt je op de hoogte dat je dossier ongeveer zes weken later op de LAC zal worden besproken en dat je vriendelijk wordt uitgenodigd daar zelf ook aanwezig te zijn. Een deel hiervan komt inderdaad naar de LAC, al dan niet vergezeld van een vertrouwenspersoon. Maar soms kan het zijn dat wij hen in al die tijd niet kunnen bereiken, dat wij telkens voor een gesloten deur staan, en dat ze niet afkomen. Het is altijd beter dat je zelf ook naar de LAC komt, om persoonlijk je situatie uit te leggen. De LAC neemt niet echt een beslissing maar brengt een advies uit. Dat advies wordt dan nog een keer met de klant besproken om alsnog nog tot een oplossing te komen. Maar als die binnen de maand nog niet reageert, dan kan er worden overgegaan tot een daadwerkelijke afsluiting. De filosofie is dat iedereen zijn vaste kosten moet betalen, zoals de huishuur, de elektriciteit, het gas en het water.

Huurdersblad: Wie zit er dan allemaal in de LAC?

C. Herman: De sociale dienst van het ocmw zit de LAC voor (diensthoofd of hoofdmaatschappelijk werker van de energiecel). Daarnaast ook nog een maatschappelijk werker van onze energiecel. Dat is de persoon die het dossier uitlegt en een voorstel doet, bijvoorbeeld een afgesproken afbetalingsplan. Hij of zij is ook een beetje de stem van de klant als die niet aanwezig is. Dan ook nog een administratieve bediende die alles opschrijft wat er daar besproken wordt en dat in een verslag noteert. Ook de netbeheerder, hier dus Eandis, is vertegenwoordigd. En tot slot ook nog een ocmw-raadslid en iemand van de gemeenteraad, die respectievelijk het ocmw en de netbeheerder vertegenwoordigen. Hier in Gent zijn die beslissingen nagenoeg altijd unaniem en zijn wij vrij sociaal ingesteld. De LAC in Gent komt dan ook wekelijks samen.

Huurdersblad: Hartelijk bedankt voor de uitleg!

Op de volgende pagina's gaan wij dieper in op de regels en termijnen waaraan de leveranciers en de netbeheerder zich moeten houden als ze je als klant weg willen omdat je de factuur niet kunt betalen, en wat er deze zomer is veranderd.



Energie en armoede

Nieuwe regels op de energiemarkt

Sinds 1 juli 2003 is de energiemarkt dus vrijgemaakt, zoals je in het vorige artikel kan lezen. Je kunt nu vrij kiezen bij welke leverancier je elektriciteit en aardgas koopt. Je gaat dan een nieuw contract bij hem aan, aan de tarieven die hij aanbiedt. Doe je dat niet, dan blijf je bij de standaardleverancier. Tot daar het goede nieuws. Want als je de factuur niet kunt betalen, kan je door je leverancier worden opgezegd (gedropt), want aan jou maakt hij dan geen winst meer. En dan hebben wij het nog niet over de soms agressieve verkopers die je een contract bij een andere leverancier proberen aan te smeren. Een beetje zoals de verkoop in de supermarkt waar leveranciers je met een smoesje en een standje contracten aanbieden en mensen op die manier binnenhalen. De beloofde ombudsdienst waar je met problemen of klachten terecht kunt, is na meer dan zes jaar bijna operationeel. De afgelopen zes jaar kon je dus nergens met je klachten terecht. De overheid heeft die vrijgemaakte energiemarkt wel enkele sociale maatregelen opgelegd, zoals de 100 kWh gratis elektriciteit voor iedereen en de sociale maximumprijs voor mensen met een laag inkomen. En dan zijn er nog de mensen die extra worden beschermd: de beschermde klanten.

Ferdinand, Mieke, Ellen en Leen



Als je de elektriciteitsfactuur niet kunt betalen, dreig je te worden opgezegd door de leverancier. Maar die zijn ook aan vaste termijn en regels gebonden. Vanaf 1 juli 2009 zijn die regels van die vrije markt op enkele punten aangepast. Een ideale gelegenheid om uitleg te vragen aan Mieke Clymans en haar team van het project *Energie en Armoede* in Turnhout. Dat is een opbouwproject van Samenlevingsopbouw Antwerpen provincie vzw. Mieke, Ellen en Leen werken samen met vrijwilligers, hoofdzakelijk mensen in armoede, onder wie Ferdinand, die ook present was tijdens ons gesprek. Want mensen in armoede die de problemen aan den lijve ondervinden, zijn de belangrijkste deskundigen. Ze kunnen vertellen waar het grondig fout loopt en wat er veranderd moet worden. *Iedereen heeft recht op een gratis en leefbaar minimumpakket aan energie, aangepast aan de noden van het gezin. Mensen mogen niet langer worden afgesloten van energie.*

Huurdersblad: Een goede middag! Wat is er allemaal op 1 juli 2009 veranderd?

Mieke Clymans: Voor mensen met een laag inkomen voorziet de overheid sociale tarieven voor aardgas en elektriciteit: de sociale maximumprijs. Enkel wie nu nog recht heeft op de sociale maximumprijs voor gas en elektriciteit, is beschermde klant. Want de lijst van beschermde klanten is sinds 1 juli 2009 ingekrompen. Vroeger was iedereen die onder budgetbegeleiding bij het ocmw stond, in collectieve schuldenregeling zat of een verhoogde tegemoetkoming van het ziekenfonds kreeg, beschermde klant. Nu niet meer! De sociale maximumprijs is wat vroeger het sociaal tarief was. Dat is de prijs die de goedkoopste leverancier aanbiedt in het gebied van de netbeheerder met de laagste nettatarieven. Als beschermde klant moet je geen herinnerings- en aanmaningskosten betalen.

Zegt de leverancier je contract op, handel dan vliegensvlug! Dat kan je extra kosten besparen.

Mensen die hun factuur niet meer kunnen betalen, kunnen door hun leverancier worden opgezegd. En het is dan zeer moeilijk om een nieuwe leverancier te vinden als die weet dat je door je vorige gedropt werd. Ofwel weigert men gewoonweg aan jou elektriciteit te leveren omdat men vreest dat je dat toch niet gaat kunnen betalen, ofwel vraagt men een hoge waarborg.

Ellen Dries: De opzeggingstermijn voor de leverancier is verlengd van 30 naar 60 dagen. Je moet hier rekening houden met allerlei strikte termijnen. De factuur moet binnen de 15 dagen betaald worden. Doe je dat niet, dan stuurt de leverancier je een herinneringsbrief, waarin hij je onder meer aanraadt informatie in te winnen, bijvoorbeeld bij het ocmw, over een eventueel afbetalingsplan. En als je dan opnieuw binnen de 15 dagen nog niet hebt betaald of geen afbetalingsplan hebt voorgesteld, dan ontvang je

een ingebrekestelling. Als je dan na die ingebrekestelling nog altijd niet betaalt, dan kan de leverancier je opzeggen, of droppen zoals dat heet. Vroeger had je dan een maand de tijd om een nieuwe leverancier te vinden, sinds 1 juli 2009 is dit verlengd tot 60 dagen. En het is van levensbelang om als gedropte klant vlug te handelen! Binnen de eerste 30 dagen kan een nieuwe leverancier niet zien dat de vorige je gedropt heeft. Na die termijn van 30 dagen is dat wel het geval. De nieuwe leverancier kan je dan weigeren of een waarborg vragen vooraleer je er klant mag worden. En aangezien het meestal gaat om mensen met betalingsmoeilijkheden, is die bijkomende waarborg niet zo evident, want het gaat toch al gauw om het bedrag van driemaal de voorschotfactuur.

Huurdersblad: Moet je dan soms een waarborg betalen voor de toevoer van elektriciteit?

Ellen Dries: Inderdaad! Voor velen is dat een groot probleem. Sommige leveranciers werken ook met punten. Telkens de leverancier een herinneringsbrief of ingebrekestelling stuurt, krijg je een punt. En als je een bepaald aantal punten bij elkaar hebt, dan vraagt die ook een waarborg om klant te mogen blijven. Je krijgt die waarborg pas terug als men je over een periode van twee jaar geen enkele herinnering of aanmaning heeft moeten sturen.

Je elektriciteit op voorhand betalen met de oplaadkaart

Als de leverancier je gedropt heeft en geen enkele andere leverancier wil met jou nog een contract sluiten, dan kom je bij de netbeheerder terecht en moet je daar gas of elektriciteit kopen. De netbeheerder is de plaatselijke maatschappij die instaat voor het beheer van het distributienet. Ook nu zal je voorschotfacturen ontvangen. Maar als je die niet betaalt, komen ze na verloop van tijd een budgetmeter installeren.

Mieke Clymans: In tegenstelling tot wat sommigen denken, kan je niet kiezen voor een budgetmeter. De budgetmeter is een onderdeel van de wetgeving rond de wanbetaling. Het is dus geen keuze maar eerder een soort van straf, nadat je van de vrije markt bent gegooid en je de voorschotfactuur van de netbeheerder ook niet kunt betalen. Het zou nochtans een zeer handig instrument kunnen zijn, want op die manier kan je bewuster omgaan met je verbruik. Zo'n meter moet je eerst opladen vooraleer je elektriciteit kunt gebruiken. Je moet dus met een kaart naar een oplaadpunt, daar voor een bepaald bedrag die kaart opladen en dan je kaart in je budgetmeter steken.

Huurdersblad: Is de budgetmeter dan een soort van opvangnet?

Mieke Clymans: Normaal gezien wel ja, maar soms kan men er geen plaatsen omdat het technisch onmogelijk is. De normale manier is dat men je gewone meter wegneemt en deze vervangt door

Het gezondheidsindexcijfer blijft verder dalen!

In ons vorig nummer hadden wij het al over de gedaalde indexcijfers van juni en juli 2009. Die van augustus en september 2009 zijn ook gedaald tegenover die van vorig jaar. Dus ook bij huurcontracten die begonnen zijn op 1 september en 1 oktober kan de indexering dit jaar naar beneden. Dit op voorwaarde dat de huurprijs vorig jaar correct werd geïndexeerd of wanneer het huurcontract vorig jaar op 1 september of 1 oktober begonnen is.

de budgetmeter. Maar als men bij jou thuis geen budgetmeter kan installeren, dan plaatst men een stroombegrenzer in de bestaande meter. Je kunt dan nooit meer verbruiken dan 2.300 watt.

Huurdersblad: Kan je veel doen met 2.300 watt?

Ellen Dries: Absoluut niet! Een droogkast of een frietketel verbruikt meestal al meer dan dat. Koken kan slechts op een kookplaat tegelijk. En dan nog is het soms kantje boord. En wist je dat men bij sociale nieuwbouw automatisch een budgetmeter in de elektriciteitskast zal installeren in plaats van een gewone elektriciteitsmeter? Maar die zal wel als een gewone meter werken. En veel mensen denken dat die 10 ampère gratis is, maar dat is zeker niet het geval! Hoe dan ook, vroeger was het plaatsen van een budgetmeter ook niet meteen goedkoop, soms tot 600 euro. Nu is dat gelukkig gratis geworden.

Ferdinand Van Baelen: Het opladen van je budgetmeter verloopt ook niet altijd van een leien dakje. In sommige oplaadpunten moet je de oplaadbeurt via de Post betalen, en dat kost je ongeveer telkens 2,80 euro. Als je elke maand je kaart moet opladen, komt dit al gauw op 30 euro per jaar. En zit je met schulden, dan wordt tijdens het opladen daar automatisch al een stuk van die schuld afgehaald! Tot voor kort was dit maximum tot 35 % van het totale oplaadbedrag. Laadde je bijvoorbeeld je kaart met 100 euro op, dan ging daar al meteen 35 euro van af en hield je nog maar 65 euro over. Nu is dat maximum van 35 % beperkt tot de eerste 50 euro. Laad je de kaart nu met 100 euro op, dan mag men 35 % van de eerste 50 euro afhouden, maar alles boven die 50 euro. Hier zal men dus 35 % van 50 euro afhouden, dus 17,50 euro plus dan nog eens de volle resterende 50 euro. Dan blijft er nog 32,50 euro over van het totale opgeladen bedrag van 100 euro. De rest gaat automatisch naar je schuldafbouw. Dan is het normaal dat mensen slechts kleine bedragen opladen, en dit meer moeten doen, maar de oplaadkosten vermeederen op die manier ook.

Ellen Dries: Nieuw vanaf 1 juli 2009 is de budgetmeter voor aardgas van de netbeheerder. Hier is er geen minimumlevering voorzien. Dat betekent dus: geen geld geen aardgas. Nog een ander nadeel is dat mensen het meeste gas verbruiken in de winter, tussen oktober en maart. Mensen met een budgetmeter voor aardgas ontvangen geen voorschotfactuur meer. Het voordeel van die voorschotfactuur is dat je het hele jaar door, ook tijdens de zomer, een gelijk bedrag betaalt, en dus ook in de winter wanneer je normaal gezien het meeste aardgas verbruikt als je verwarming daarop werkt. Met een budgetmeter is er geen gespreide betaling meer. Tijdens de barre wintermaanden gaan mensen met een

van die maatschappij er zelf geeneens wijs uit geraakte. Let dus dubbel op als je verhuist!

Huurdersblad: En wanneer komt het LAC dan tussen?

Mieke Clymans: In eerste instantie als je de toegang tot de meters weigert of als je weigert een stroombegrenzer in de budgetmeter te laten plaatsen. En ook als je het afbetalingsplan weigert te aanvaarden of niet naleeft. Het ocmw moet altijd een sociaal onderzoek uitvoeren vooraleer het LAC kan beslissen tot afsluiting, maar ook dat is soms een probleem. Er is geen duidelijke omschrijving van wat zo een sociaal onderzoek precies moet inhouden. Met als gevolg dat dit soms heel erg kan verschillen per ocmw. Het gebeurt niet altijd even grondig. Zo moet dat onderzoek ook een afbetalingsplan voorleggen, maar soms is dat gewoon niet realistisch of haalbaar voor de klant. Belangrijks is dat er niet kan worden afgesloten tijdens de winterperiode. Maar heeft men je voor de winter afgesloten, dan zal men je tijdens die winterperiode niet weer aansluiten. En de winterperiode is wettelijk vastgelegd van 1 december tot 1 maart. Wij hebben al gezien dat er dan nog afsluitingen gebeuren op bijvoorbeeld 28 november. Maar de minister kan beslissen de winter te vervroegen of te verlengen, als het echt te koud is.

En de woninghuurwet?

Leen Smets: Je kunt je veel ellende besparen door regelmatig je meterstanden te controleren om 'onverklaarbare pieken' snel in de gaten te krijgen. En in veel huurwoningen hangen nog oude boilers die heel veel energie opslorpen met een extreem hoge gasfactuur als gevolg. Wij begrijpen nog steeds niet waarom de



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 beweging blijft, 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 huurwetgeving is in 2007 opnieuw op een paar punten gevoelig veranderd. Die wijzigingen zijn nu ook 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).

De huurwetgeving is in 2007 opnieuw op een paar punten gevoelig veranderd. Die wijzigingen zijn nu ook 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. Een boek dat je niet moet gelezen maar verslonden hebben! 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 € 32,7)
- leden: enkel het addendum: € 8 + € 3 verzendingskosten (samen € 11)
- niet-leden: Huurboek + addendum: € 33 + € 5,7 verzendingskosten (samen € 38,7)
- niet-leden: enkel het addendum: € 9,25 + € 3 verzendingskosten (samen € 12,25)

minimale kwaliteitsnormen van de woninghuurwet nog steeds geen rekening houden met de energiezuinigheid. Je zou tot een systeem moeten kunnen komen dat de verhuurder moet opdraaien voor de hoge energiekost als die een gevolg is van te verouderde toestellen of een al te slechte isolatie. De huurwet zegt dat de verhuurder een leveringsplicht heeft, dat hij de woning in een goede staat van onderhoud aan de huurder moet geven, maar zegt jammer genoeg niets over de relatie tussen de energie- en woonkwaliteit.

Huurdersblad: Dat moet inderdaad verder worden opgevolgd. Alvast hartelijk bedankt voor dit gesprek!

Huurderssyndicaat Limburg maakt een nieuw meerjarenplan

Alle Limburgse leden kunnen hun stem laten horen. Voor de vernieuwing van onze erkenning door de Vlaamse regering moeten we een meerjarenplan opmaken voor de periode van 2011 tot 2015. We hebben al een reeks ideeën samen gebracht. In februari volgend jaar willen we deze ideeën voorleggen aan enkele sleutelfiguren en aan onze leden. Op een vrijdag in de namiddag. Als jij je kunt vrijmaken (juiste datum moeten we nog vastleggen), geef dan een bericht aan het Huurderssyndicaat: 011/33.35.76 of hsh@skynet.be. Alvast bedankt!

Kosten van het vastgoedkantoor nog steeds voor de huurder?

Haal je rekenmachine even snel boven voor een kort rekensommetje bij het aangaan van een nieuw huurcontract: de eerste maand huishuur vooraf te betalen (500 euro), de waarborg van twee maanden huur (1.000 euro), de kosten van de plaatsbeschrijving (100 euro), dat maakt al 1.600 euro, en het huurcontract is nog geeneens begonnen! En dat is nog niet alles: ook de bemiddelingskosten van het vastgoedkantoor moeten hier nog bij: 500 euro + 21 % btw! Dus nog eens 605 euro. En dan heb je nog geen voet in je nieuwe huurappartement gezet. En heb je de waarborg van je vorige studio ook nog niet terug. *Waar moet een mens dat geld vandaan blijven halen?*

Duur huren

Sommige vastgoedkantoren, vooral aan de kust en ter hoogte van Brugge en in het Waasland in Oost-Vlaanderen eisten in het verleden van de huurder dat als die het huurcontract wilde aangaan, hij hiervoor eerst een commissieloon of vergoeding betaalde aan de vastgoedmakelaar. *Anders gaan wij niet aan je verhuren, hoor, en gaat die schaarse huurwoning naar een andere huurder. Geïnteresseerden genoeg!* Zo'n vergoeding bedroeg door de band al gauw een halve of zelfs een hele maand huishuur plus daarbovenop nog eens 21 % btw. Weigerde de huurder dat bedrag te betalen, dan weigerde het vastgoedkantoor op zijn beurt doodleuk de woning aan de huurder te verhuren. En dus betaalden de meeste huurders dan toch dit commissieloon, ook al was het niet meteen duidelijk waarvoor men dat nu precies moest betalen. In nagenoeg alle gevallen heeft het vastgoedkantoor van de eigenaar de opdracht gekregen om een geschikte huurder te zoeken. En dus treedt het vastgoedkantoor eigenlijk op in het belang en in opdracht van de verhuurder. Maar de kosten kwamen wel in de schoenen van de huurder terecht. Dergelijke praktijken troffen vooral de financieel zwakste personen, zoals eenoudergezinnen.



In een vorige Huurdersblad (nummer 189 – november 2008) schreven wij al dat cd&v-senator Els Schelfhout een wetsvoorstel had ingediend dat moest voorkomen dat vastgoedkantoren nog langer hun commissielonen aan de huurder konden doorrekenen. In het Huurdersblad van juli 2009 (nummer 193) kon je lezen dat dit was goedgekeurd, maar dat het nog wachten was op de verschijning in het Belgisch Staatsblad om daadwerkelijk in werking te treden. Dat is nu gebeurd.

Op 7 augustus 2009 is het goedgekeurde wetsvoorstel verschenen in het Belgisch Staatsblad als 'De wet tot aanvulling van de woninghuurwet tot aanrekening van bemiddelingskosten van een derde aan de huurder'. Tien dagen later, op 17 augustus 2009, is het dan daadwerkelijk in werking getreden. Voortaan mogen de vastgoedkantoren het commissieloon niet langer aan de huurder doorrekenen. De verdienste voor dit wetsvoorstel gaat naar senator Els Schelfhout (cd&v) die dit samen met andere senatoren van haar partij heeft ingediend. Het voorstel kreeg trouwens een kamerbrede parlementaire steun want enkel in de Senaat onthield het Vlaams Belang zich, om dan echter in de Kamer het toch mee te steunen. Daarvoor hadden de huurdersbonden trouwens ook al vaak aangedrongen om aan deze toestanden paal en perk te stellen. Want in feite komt het erop neer dat de eigenaar zijn kosten om de woning te verhuren, simpelweg afwentelt op de huurder. Dankzij het goedgekeurde wetsvoorstel wordt nu een einde gesteld aan deze praktijk.

Het nieuwe artikel 5ter van de woninghuurwet

Voortaan wordt ieder beding (clausule in het huurcontract) dat de kosten voor de bemiddeling van de verhuring door een derde (de vastgoedmakelaar) ten laste van de huurder legt, *voor niet geschreven gehouden* als de huurder niet de daadwerkelijke opdrachtgever is.

'Voor niet geschreven worden gehouden' betekent dan dat als zo iets in het huurcontract staat, men daar geen rekening mee moet houden; met de rest van het huurcontract daarentegen wel. Het verbod om de kosten voor de bemiddeling ten laste van de huurder te leggen, slaat niet enkel op het commissieloon, maar kan op iedere kost slaan die daarmee te maken heeft. Het is dus niet omdat het vastgoedkantoor de kosten als 'administratieve kosten' omschrijft, dat het dit dan wel ten laste van de huurder kan leggen. Ons inziens slaat dit verbod niet enkel op huurders die de woning al huren maar ook op kandidaat-huurders die de woning willen huren. Anders zou deze nieuwe wet een slag in het water zijn. En deze nieuwe regeling treedt onmiddellijk in werking. Heb je een huurcontract van voor 17 augustus, en eist de verhuurder

dat je na 17 augustus opdraait voor nieuwe makelaarskosten, dan kan je dat betwisten als het initiatief niet van de huurder maar van de verhuurder is uitgegaan.

Uiteraard kunnen zich situaties voordoen waarbij de huurder wel het initiatief moet nemen om een nieuwe huurder te zoeken en (meestal hiertoe contractueel verplicht) het vastgoedkantoor opdracht moet geven om een geschikte huurder te zoeken. Dit komt vooral voor als hij een kortlopend huurcontract (van maximum drie jaar) voortijdig wenst te beëindigen. Dan heeft de vertrekkende huurder er veelal baat bij dat er zo snel mogelijk een nieuwe huurder wordt gevonden. Enkel in dit geval zal dat vastgoedkantoor de huurder dan een commissieloon kunnen aanrekenen. Maar voor een huurder die op zoek is naar een geschikte woning, betekent deze wetswijziging toch een slok op de borrel.

In de zomer van 2009 is de opmaak van de intredende plaatsbeschrijving plotseling drie keer duurder geworden...

Ofschoon het duidelijk was dat alle kosten die het vastgoedkantoor maakte om een woning of een appartement te verhuren, zoals honoraria, voordelen of beloningen en administratiekosten allerhande, niet meer aan de huurder mochten worden doorgerekend, konden wij verwachten dat sommige makelaars toch op zoek zouden gaan naar 'creatieve' oplossingen om dit toch nog te kunnen doen.

En de eerste omzeilingen werden nog in augustus 2009 zelf gesignaleerd, zoals het optrekken van de prijs voor de opmaak van de plaatsbeschrijving. Waar dit vroeger schommelde tussen bijvoorbeeld 100 en 200 euro, moet de huurder nu plots één volle maand huishuur + 21 % btw betalen voor de opmaak van de plaatsbeschrijving. Bij een vastgoedmakelaar uit Veurne (bij de kust) is de plaatsbeschrijving nu drie keer zo duur geworden... tot maar liefst 620 euro + 21 % btw! Bij een ander vastgoedkantoor wordt het betalen voor de plaatsbeschrijving een voorwaarde of vereiste om het huurcontract te mogen ondertekenen. Nu bepaalt de huurwet dat de kosten van de intredende plaatsbeschrijving verplicht gelijk moeten worden gedeeld door huurder en verhuurder. Betekent dit dan dat het opmaken van een plaatsbeschrijving nu maar liefst ineens 1.240 euro kost? De huurder kan in elk geval eisen dat ook de verhuurder een factuur voorlegt waaruit blijkt dat hij ook, voor zijn helft in de kosten, 620 euro heeft betaald voor de plaatsbeschrijving, om te zien of de kosten wel gelijk werden verdeeld. En ga ook eens na of de kostprijs van de opmaak van de plaatsbeschrijving in de burelen of op de website van het vastgoedkantoor zo bekend wordt gemaakt. En een makelaar uit Brugge rekent forfaitaire dossierkosten aan van 200 euro, anders gaat de huur niet door!

Ook senator Els Schelfhout is meteen in haar pen gekropen en heeft op 24 augustus een brief naar het Beroepsinstituut van Vastgoedmakelaars, het biv, geschreven om dit aan te kaarten



Els Schelfhout

en erop aan te dringen op te treden tegen deze misbruiken van vastgoedmakelaars tegen kandidaat-huurders. In deze brief dringt ze erop aan om het verbod tot het doorrekenen van de bemiddelingskosten aan de huurder op te nemen in de plichtenleer van de vastgoedmakelaars. Verder waarschuwt ze in haar brief dat als deze praktijken niet stoppen, nieuw wetgevend werk zich zal opdringen.

Oproep aan de huurders!

Deze nieuwe regel is in werking getreden op 17 augustus 2009. Moet jij na deze datum verdacht veel betalen voor de opmaak van de plaatsbeschrijving? Worden er je nog steeds bemiddelings- of andere administratiekosten door het vastgoedkantoor aangerekend? Laat dit aan je huurdersbond weten: om welk vastgoedkantoor het gaat, het bedrag dat je moet betalen, onder welke noemer dit is (administratie, plaatsbeschrijving...). Misschien dat je die kosten dan nog zult kunnen teruggeisen. En wij zullen die vastgoedkantoren dan ook persoonlijk aanspreken om hun fout alsnog recht te zetten. Doen ze dat niet, dan gaan wij ons beraden over verdere concrete stappen. En wees maar zeker, die komen er ook!

Adreswijziging



Een voordeur die je voor de laatste keer achter je dichtslaat. Dat kan maar één ding betekenen: je bent aan het verhuizen. Zorg er dan ook voor dat het Huurdersblad je kan blijven volgen naar je nieuwe adres. Als je verhuist, geef je nieuwe adres dan door aan je huurdersbond. En niet aan het Huurdersblad! Een dankbetuiging. De huurdersbonden.

De brandverzekering: de clausule 'afstand van verhaal'

Je kent dat wellicht wel, zo van die onbewaakte momenten 's avonds of in het weekend, als je niet meteen weet wat doen. Dan grijp je al gauw naar een glaasje wijn om op je gemak je huurcontract nog eens door te nemen. *Want wat zou ik hier nu indertijd allemaal precies hebben ondertekend?* En dan durf je daar al eens een zinnetje of een clausule tegen te komen dat je op het eerste zicht niet meteen begrijpt. Bijvoorbeeld bij de brandverzekering die de huurder moet aangaan om zijn aansprakelijkheid te dekken. Daar zie je dan staan dat de verhuurder hiervoor een polis met *afstand van verhaal* is aangegaan. *Dat is nu de eerste keer dat ik hiervan hoor!* En je gaat op onderzoek uit.

Eerste vraag: moet de huurder een brandverzekering sluiten voor de woning die hij huurt?

Er is geen enkele wet die de huurder verplicht om zelf ook een brandverzekering aan te gaan. Maar je bent daarentegen wel verplicht om op het einde van het huurcontract de woning aan de verhuurder terug te geven in dezelfde staat zoals je die bij de aanvang van het huurcontract hebt ontvangen. Je bent ook aansprakelijk voor de schade die tijdens het huurcontract is ontstaan, tenzij je kan bewijzen dat die schade er niet door jouw schuld is gekomen of dat het gaat om ouderdom of slijtage. Aangezien het de huurder is die de woning bewoont, is de kans het grootst dat een eventuele brand er door zijn schuld of nalatigheid is gebeurd. Ook hier weer is het mogelijk te bewijzen dat dit toch niet door je schuld is gekomen, maar dat blijkt in de praktijk vaak heel moeilijk of zelfs onmogelijk! Vandaar dat het in het belang van de huurder is om zelf een brandverzekering te sluiten. In de meeste huurcontracten wordt de huurder daartoe trouwens zelfs verplicht. Het kost immers veel geld om een afgebrande woning weer op te bouwen. Dus alsjeblief, in je eigen belang: sluit een brandverzekering.

Tweede vraag: is dat nodig, want de verhuurder heeft toch zelf ook een brandverzekering?

De verhuurder moet inderdaad een brandverzekering sluiten. Die

moet zich laten verzekeren voor de nieuw- of herbouwwaarde van de woning. De verhuurder zou te weinig krijgen van de verzekering als hij na brand een vergoeding toegekend krijgt op basis van de werkelijke waarde van de woning, rekening houdend met de ouderdom en slijtage. En dat moet hij van zijn eigen middelen bijpassen, en dat is niet de bedoeling van zich te verzekeren. De huurder is verplicht om op het einde van het huurcontract de woning terug te geven in de staat zoals hij die bij de aanvang van het huurcontract heeft ontvangen. Hij moet de woning dus herstellen tot die zich opnieuw in de staat bevindt als bij de aanvang van het huurcontract. Zijn brandverzekering is dus beperkt tot de werkelijke waarde van de huurwoning.

Derde vraag: en wat nu met de verzekering 'afstand van verhaal'?

Sommige verhuurders twijfelen eraan of de huurder zich daadwerkelijk tegen brand zal laten verzekeren. Daarom kan die ervoor zorgen dat zijn verzekeringspolis zowel zijn eigen aansprakelijkheid als die van de huurder dekt. Op die manier is hij er zeker van dat ook de huurder tegen brand en dergelijke verzekerd is. Dat is dan de verzekering met 'afstand van verhaal'. Hier ziet de verhuurder af van zijn recht om schade ten gevolge van brand op de huurder te verhalen. Hij doet hier afstand van zijn verhaal op de huurder. Die laatste hoeft dan in principe niet langer zelf een eigen brandverzekering te sluiten voor zijn aansprakelijkheid. De verzekeringsmaatschappij van de verhuurder zal dus geen verhaal bij de huurder uitoefenen bij een schadegeval. Een brandverzekering met clausule afstand van verhaal is wel duurder voor de verhuurder dan een 'gewone' brandverzekering. Die extra kost moet de huurder dan betalen.

Opmerking hierbij: extra voorzichtigheid geboden!

Toch mag je als huurder niet op beide oren slapen. Ten eerste moet je zeker weten dat de verhuurder de woning wel degelijk voldoende verzekerd heeft en ook voor jouw aansprakelijkheid. Je moet ook nagaan of hij zijn polis wel regelmatig betaalt. Is dat niet het geval, dan is er zelfs geen brandverzekering! Vandaar dat je in dergelijk geval het recht hebt om een fotokopie van de verzekeringspolis op te vragen en na te gaan of die wel betaald is. Je moet ook kunnen nagaan of alle aansprakelijkheid is gedekt, dat de verhuurder met andere woorden niet op zijn brandpremie heeft proberen besparen door bepaalde schadegevallen niet op te nemen. En met een verzekering met 'afstand van verhaal' is je eigen inboedel nog niet verzekerd. Wens je dat, dan moet je hiervoor zelf een verzekering sluiten. En ga ook na of je ook verzekerd bent voor schade bij de burens. Brand kan immers overslaan naar de aanpalende woning. Het nadeel van een brandverzekering met afstand van verhaal is dat je zelf niet kan kiezen bij welke maatschappij of bank je je laat verzekeren. En dat je altijd bij de verhuurder moet nagaan of die zelf wel in orde is.



Indexcijfers (referentie 1988)

Dienst indexcijfer: 02/548.62.11 (enkel in de voormiddag) (www.mineco.fgov.be) - Index december 1982: 82,54

	Januari	Februari	Maart	April	Mei	Juni	Juli	Augustus	September	Oktober	November	December
1983	83.54	84.01	84.31	84.58	85.02	85.57	86.40	87.22	87.83	87.84	88.28	88.44
1984	89.27	89.94	90.32	90.91	91.11	91.37	91.86	92.22	92.50	92.92	92.96	93.17
1985	93.77	94.74	95.50	95.87	95.97	95.99	96.51	96.51	96.71	96.66	96.89	96.92
1986	97.03	97.11	96.96	97.26	97.04	97.17	97.16	97.25	97.59	97.48	97.40	97.49
1987	97.89	98.08	98.19	98.64	98.68	98.79	99.14	99.45	99.27	99.17	98.87	98.90
1988	98.82	99.10	99.13	99.58	99.67	99.84	100.15	100.36	100.47	100.50	100.44	100.80
1989	101.18	101.63	101.87	102.56	102.65	102.84	103.18	103.52	104.04	104.16	104.03	104.43
1990	104.82	105.07	105.33	105.81	105.84	105.91	106.28	106.90	107.87	108.60	108.21	108.08
1991	108.89	109.25	108.80	108.86	109.25	109.74	110.34	110.68	110.60	111.01	111.29	111.09
1992	111.37	111.72	111.75	111.87	112.28	112.64	113.16	112.97	113.17	113.41	113.77	113.76
1993	114.53	114.82	115.02	115.12	115.30	115.32	116.08	116.57	116.36	116.50	116.65	116.83
1994	115.65	116.00	115.92	116.10	116.44	116.65	117.45	117.58	117.43	117.24	117.25	117.29
1995	117.83	118.22	118.11	118.23	118.15	118.23	119.03	119.38	118.97	118.78	118.97	118.94
1996	119.86	120.09	120.13	120.15	119.90	120.00	120.84	121.17	120.81	121.00	121.12	121.29
1997	122.09	121.88	121.31	121.33	121.45	121.67	122.78	122.84	122.34	122.37	122.72	122.68
1998	122.78	123.08	122.92	123.51	124.18	124.05	124.36	123.87	123.84	123.85	123.83	123.84
1999	124.27	124.56	124.57	124.87	125.08	124.86	124.89	124.58	124.83	124.97	125.19	125.42
2000	125.74	126.07	126.35	126.69	126.85	127.12	127.43	127.49	128.05	127.85	128.35	128.29
2001	128.38	128.80	129.18	130.14	130.77	131.19	131.32	131.41	131.61	131.69	131.94	131.70
2002	132.54	132.74	133.02	132.76	133.05	132.74	133.16	133.10	133.37	133.15	133.18	133.29
2003	133.76	134.51	134.82	134.71	134.52	134.86	135.11	135.28	135.61	135.22	135.47	135.42
2004	135.85	136.27	136.30	136.85	137.05	137.03	137.45	137.49	137.55	138.04	138.03	137.75
2005	138.27	138.99	139.74	139.70	139.97	140.21	140.78	140.80	140.64	140.42	140.85	140.96
2006	141.04	141.71	141.60	142.11	142.59	142.56	143.00	143.18	143.15	143.10	143.45	143.59
2007	143.92	144.66	144.34	144.82	144.49	144.41	144.90	144.95	145.00	145.66	146.68	147.38
2008	147.94	149.12	149.95	150.19	151.16	151.74	152.56	152.09	152.46	152.66	152.38	152.59
2009	152.88	153.29	152.35	152.49	152.20	151.57	151.55	151.79	151.52			

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			

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	107.44
2008	107.44	108.71	109.32	109.49	110.20	110.62	111.22	110.88	111.15	111.29	111.09	111.24
2009	111.45	111.75	111.07	111.17	110.96	110.50	110.48	110.66	110.46			

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 & iedere donderdag en vrijdag tussen 18 en 20 u iedere donderdag en vrijdag tussen 18 en 20 u (vanaf 1 februari Sint-Amandsberg). Aalst iedere dinsdagavond tussen 18 en 20 u (Grote Markt 3 – binnentuin stadhuis). Eeklo iedere dinsdagavond tussen 18 en 20 u (Moeie 16A - GEWIJZIGD ADRES & SPREEKUR). Ronse elke eerste maandag tussen 16 tot 18 u en alle andere maandagen tussen 14 tot 16 u, telkens zonder afspraak (Oscar Delghuststraat 62 – Sociaal Huis: NIEUW ADRES!).
Leden	Het lidgeld bedraagt €15 per jaar (ereleden €25), te betalen tijdens de spreekuren of door storting op rek. nr. 880-2547411-44. Telefoneren kan tussen 10 en 12 en tussen 13 en 16u.

Steunpunt Waasland

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 en elke tweede en vierde dinsdag van 17 tot 18.30 u - NIEUW! (Sociaal Huis, Gentssesteenweg 1)
Leden	Men kan lid worden door storting van €15 op rek. nr. 737-0239380-27 of door betaling tijdens de spreekuren.

Huurdersbond Antwerpen

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

Steunpunt Turnhout (Huurders Helpen Huurders)

Adres	Otterstraat 116 - 2300 Turnhout - tel.: 014/44.26.76 - fax 014/44.26.77 - hhh@skynet.be
Spreekuren	Turnhout elke voormiddag van 9 tot 12 u 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 woensdag van 9 tot 11 u (Sociaal Huis, Blijkerijstraat 51, Oost-Malle)
Leden	Het lidgeld bedraagt €15 (incl. het Huurdersblad)

Huurdersbond West-Vlaanderen

Adres	Vlamingdam 55 - 8000 Brugge - tel: 050/33.77.15 - 050/34.14.83 - huurdersbond.westvlaanderen@yucom.be
Spreekuren	Brugge zonder afspraak de maandag tussen 17 en 19.30 u, dinsdag en vrijdag van 10 tot 12.30 u na afspraak maandag van 9 tot 12 u en van 14 tot 17 u, woensdag van 14 tot 19.30 u en donderdag van 14 tot 17 u vrije spreekuren: maandag van 15 tot 17 u, woensdag tussen 15 en 19 u (Buurthuis, Spoorweglaan 7) Kortrijk vrije spreekuren: dinsdag tussen 14 en 16.30 u en elke donderdag tussen 15 en 19.30 u (Hospitaalstraat 35 bus 3 tel: 059/40.25.12 – fax: 059/40.25.13) Oostende vrije spreekuren: 's woensdags van 10 tot 12 u (Zuidstraat 15) Roeselare elke donderdag van 14.30 tot 17.30 u in dienstencentrum Hofland, Dikkebusseweg 15 (vrij spreekuur) leper elke maandag van 10 tot 12 u in administratief centrum, Heernisse 6 (vrij spreekuur) Diksmuide
Leden	Je kan lid worden door storting van €12 (incl. het Huurdersblad) op rek. nr. 001-1392580-27.

Huurdersbond Vlaams-Brabant

Adres	Eénmeilaan 10 - 3010 Kessel-Lo (NIEUW ADRES) - tel. 016/25.05.14 - fax 016/47.45.38 - huurdersbond.vl-br@scarlet.be
Spreekuren	Kessel-Lo vrije spreekuren op dinsdag tussen 14 en 17 u, op donderdag tussen 9 en 13 u na afspraak maandag van 12.30 tot 14.30 u en van 17 tot 21 u, woensdag van 12 tot 17 u, vrijdag van 10 tot 12 u en van 14 tot 17 u Vilvoorde elke tweede en vierde woensdag van de maand tussen 13.30 en 16 u, (Leuvensestraat 117 - tel: 02/255.46.52), telkens na afspraak elke eerste en derde woensdagnamiddag van 13 tot 16 u (Kursaalstraat 40 - tel: 02/257.98.11, na afspraak Halle elke woensdag van 9 tot 12 u en donderdag van 13.30 tot 17 u, na afspraak (Brusselsesteenweg 7 - tel: 02/361.50.91) Tienen elke dinsdag van 9.30 tot 13 u na afspraak (Vierde Lansierslaan 24 – tel.: 016/82.34.33) Zellik elke vrijdag van 9 tot 12 u, na telefonische afspraak (OCMW Asse, Brusselsesteenweg 551 - tel: 02/452.93.79)
Leden	Het lidgeld bedraagt 12 € per jaar: betaling ter plaatse of via overschrijving op rekeningnummer 001-2573900-81 met vermelding 'lidmaatschap'.

Huurderssyndicaat Limburg

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

Huuradvies Brussel

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