



Jaarrapport Vlaamse Huurdersbonden

Vlaams Huurdersplatform

Werkingsjaar 2015



Inhoud

DEEL I: DE WERKING VAN DE HUURDERSBONDEN	5
1. De werking van de huurdersbonden	5
1.1. Financiering	5
1.2. Paritair comité 319.1 voor de opvoedings- en huisvestingsinrichtingen en -diensten	6
1.3. Personeel	7
1.4. De huurdersbonden bestuurlijk bekeken	9
1.5. Vrijwilligerswerking	9
1.6. Werkgeversmaterie	10
1.7. Klachtenbehandeling en toezicht	10
2. De opdrachten en taakstelling van de huurdersbonden	12
2.1. Erkennings- en subsidiebesluit op de huurdersbonden	12
2.2. De rol en taakstelling van de huurdersbonden	14
3. De advieswerking van de huurdersbonden	46
3.1. Adviesuren	46
3.2. Juridisch huuradvies: enkele meetindicatoren	54
3.3. Gebiedsdekkende werking: regionale steunpunten & blinde vlekken	58
4. Het ledenbestand van de huurdersbonden	63
4.1. Individueel ledenbestand	63
4.2. Collectief ledenbestand	71
Deel II: HUURDERS EN DE HUURMARKT: CIJFERGEGEVENS	74
1. Evolutie aandeel private & sociale huurders op de Vlaamse woningmarkt	74
1.1. Het aantal en aandeel huurders in Vlaanderen en de Vlaamse provincies	74
1.2. Het bereik van de huurdersbonden naar de huurderspopulatie	75
1.3. De inplanting van huuradviesconsultaties	76
2. Het bereik van de huurdersbonden naar de zwakkere doelgroepen	77
2.1. Laaggeschoolden	82
2.2. Vervangingsinkomens	83
2.3. Alleenstaanden (met en zonder kinderen)	84
2.4. Huurders met migratieachtergrond	85
2.5. Leeftijd	88
3. Huurovereenkomsten van huurdersbondcliënten	90
3.1. De duurmodaliteiten van de huurovereenkomsten	90
3.2. De aard van de huurovereenkomst	95
3.3. De verhuurders	101
4. Het woningtype	106
5. De financiële aspecten	108
5.1. Huurprijs	108
5.2. De waarborg	129
5.3. De plaatsbeschrijving	139
5.4. EPC attest voor woninghuurcontracten afgesloten vanaf 1 januari 2009	142
Overzicht Tabellen en grafieken	144

Inleiding

Jaarlijks brengt het Vlaams Huurdersplatform een evaluatierapport uit over de werking van de Vlaamse huurdersbonden. Dit evaluatierapport slaat op de werking van de 5 Vlaamse huurdersbonden en hun regionale steunpunten in 2015. Het betreft 2 provinciale huurdersbonden geconfronteerd met een grootstedelijke problematiek (huurdersbond Antwerpen en huurdersbond Oost-Vlaanderen), 3 provinciale huurdersbonden (huurdersbond West-Vlaanderen, huurdersbond Vlaams-Brabant en huurderssyndicaat Limburg) en 5 regionale steunpunten (Waasland, Turnhout, Halle-Vilvoorde, Oostende en West-Limburg). Alle regionale steunpunten zijn bestuurlijk geïntegreerd in de provinciale huurdersbonden.

De gegevens die de huurdersbonden jaar na jaar verzamelen, vormen een schat aan informatie over de leden van de huurdersbonden en hun positie op de huurmarkt. Door de consequente gegevensverzameling, zijn vergelijkingen over meerdere jaren mogelijk, wat tot interessante bevindingen leidt en evoluties zichtbaar maakt.

In dit jaarrapport leest u (uitgebreide) toelichtingen bij deze cijfers. Ze doen echter afbreuk aan de vele inspanningen die de huurdersbonden hebben geleverd ten aanzien van hun cliënten en in de uitvoering van hun gesubsidieerde opdrachten. Zo gaan bijvoorbeeld achter de ‘officiële’ adviesuren veel meer uren werk schuil, onder meer door het grote aantal huurders dat op advies komt en lange wachttijden trotseert.

Met het huidig gesubsidieerd personeelsbestand, zelfs aangevuld met tientallen vrijwilligers die worden opgeleid en gecoacht, kan men onmogelijk (binnen redelijke tijdsbestekken) iedereen die er om verzoekt juridisch huuradvies bieden. Nochtans is tijdig advies noodzakelijk gezien de (hoog)dringendheid van veel huurproblemen. De huurdersbonden kunnen met de huidige middelen de vraag absoluut niet langer bijhouden. Dit vraagt een dringende oplossing om het recht op juridische eerstelijnsbijstand te verzekeren voor elke huurder die daar nood aan heeft.

De huurdersbonden blijven het aantal vormingen en cursussen aan groepen sociale en private (kandidaat-)huurders opvoeren, maar ook aan diverse collectieve leden of andere instanties en organisaties die met (kwetsbare) huurders te maken krijgen.

De diverse adviesvragen brengen veelal ook vervolgstappen met zich mee, gaande van het bezorgen van bijkomende informatie, het opstellen van brieven, het aanschrijven van private en sociale verhuurders en de huurder ondersteunen in het vinden van een minnelijke oplossing, het toeleiden van huurders naar de toezichthoudende instanties, ...

Ook via juridische weg wordt een behoorlijk recht op wonen afgedwongen. Dit zowel ten bate van private als sociale huurders, indien nodig met middelen uit de proces- en strijdfondsen van de verschillende huurdersbonden.

Wat mag u concreet van dit jaarrapport verwachten?

In **Deel I** geven we toelichting bij de **werking van de huurdersbonden**: we schetsen de financiering en de personeelsinzet, illustreren de taakstelling en werking van de huurdersbonden en presenteren per huurdersbond in welke steden en gemeenten zij juridisch huuradvies verstrekken. We ronden dit deel af met een overzicht van de resultaatsindicatoren. Dit zijn samengestelde indicatoren die de evolutie weergeven inzake het aantal individuele leden, collectieve leden, aantal bereikte huurders (of dossiers) en aantal adviescontacten. In dit deel geven we ook aan waar zich nog eventuele blinde vlekken bevinden, dat wil zeggen regio's die onvoldoende bediend worden door gedecentraliseerde huuradviesdiensten en volgen we de evolutie van de regionale steunpunten in Vlaams-Brabant, Limburg en West-Vlaanderen.

Deel II geeft een summier **omgevingsanalyse** van de private huurmarkt en, zij het beperkter, van de sociale huurmarkt en de private/sociale huurders die de huurdersbonden bereiken. Niet verwonderlijk bevindt het overgrote deel van het cliënteel dat een beroep doet op het juridisch advies van de huurdersbonden zich op de private huurmarkt. Hier zijn de problemen inzake prijs en betaalbaarheid, kwaliteit van de woning en contractkwaliteit dan ook veel groter. Naast deze schets, staan we stil bij het bereik van bepaalde doelgroepen door de huurdersbonden. Bereiken we die doelgroepen afdoende en voor welke doelgroepen zijn extra inspanningen aangewezen? De huurdersbonden richten zich immers tot alle huurders, maar in het bijzonder tot de meest woonbehoeftige gezinnen en alleenstaanden.

In dit deel staan we tevens stil bij een aantal gegevens inzake de huurovereenkomsten, zoals de huurprijs, de duurmodaliteiten en financiële aspecten zoals de huurprijs en de waarborg.

We wensen u alvast veel leesplezier toe!

DEEL I: DE WERKING VAN DE HUURDESBONDEN

1. De werking van de huurdersbonden

1.1. Financiering

a) gewestelijk

De huurdersbonden ontvingen voor 2015 samen een basissubsidie voor een bedrag van € 1.188.833. Dit is een daling tegenover 2014 met 1%. Door besparingen van de Vlaamse overheid werd het subsidiebedrag verminderd met 1% en werd tevens geen indexatie doorgevoerd.

Het erkennings- en subsidiebesluit van 2006 maakt niet langer een expliciet onderscheid tussen provinciale huurdersbonden en huurdersbonden geconfronteerd met een grootstedelijke problematiek. Toch speelt op de achtergrond dit onderscheid nog steeds mee, aangezien de grootstedelijke problematiek uiteraard impact heeft op de werking zoals uitgedrukt in het aantal individuele en collectieve leden, evenals op de werklast.

Naast een basissubsidie ontving elke huurdersbond in 2015 ook een aanvullende subsidie-enveloppe van €125.318 voor de werking van een regionaal steunpunt. Ook hier stellen we, naast het niet indexeren, een daling van 1% vast tegenover 2014. Dit betekent dat de gewestelijke financiering voor alle huurdersbonden samen (dus de optelsom van de basissubsidie en aanvullende subsidie) bestond uit € 1.815.423.

Tabel 1: Subsidiëring per huurdersbond 2015

	Basissubsidie	Aanvullende subsidie	VIA- middelen
Huurdersbond West-Vlaanderen	268.485	125.318	1.509
Huurdersbond Oost-Vlaanderen	254.171	125.318	1.523
Huurdersbond Antwerpen	254.171	125.318	1.523
Huurdersbond Vlaams-Brabant	206.003	125.318	1.330
Huurderssyndicaat Limburg	206.003	125.318	1.330
Totaal	1.188.833	626.590	7.215

Huurdersbond West-Vlaanderen ontving op jaarbasis voor 2015 een subsidie van 393.803 euro. Deze hogere subsidie is mee ingegeven door het hoog ledenaantal en aantal adviescontacten dat Huurdersbond West-Vlaanderen kent, maar ook door het feit dat deze huurdersbond de facto reeds een regionaal steunpunt in Oostende had uitgebouwd alvorens de aanvullende subsidies werden toegekend.

De huurdersbonden Antwerpen en Oost-Vlaanderen ontvingen in 2015 op jaarbasis elk een maximale totaalsubsidie van 379.489 euro per kalenderjaar voor hun werkingen en deze van hun regionale steunpunten of afdelingen.

De huurdersbonden Limburg en Vlaams-Brabant kregen voor 2015 een maximale subsidie-enveloppe op jaarbasis van elk 331.321 euro.

Hogergenoemde subsidiebedragen zouden normaal jaarlijks geïndexeerd moeten worden op basis van het gezondheidsindexcijfer van december voorafgaand aan het subsidiejaar. Helaas werd deze indexatie in 2015 opnieuw niet toegepast en werd zelfs een besparingsoperatie van 1% doorgevoerd. Door een verkeerde interpretatie van het advies van de Raad van State worden daarenboven de subsidiebedragen niet gekoppeld aan de spilindex voor lonen. We vragen al enkele jaren met aandring om deze interpretatiefout in het subsidiebesluit recht te zetten.

Elke huurdersbond krijgt tevens een VIA-subsidie toegevoegd aan de subsidie-enveloppe. De bedragen die hier worden vermeld zijn behoudens de afrekening die volgt begin 2016.

b) aanvullende financiering

Sinds hun erkenning werd de dienstverlening door de huurdersbonden stelselmatig uitgebreid en uitgebouwd. Omdat de Vlaamse subsidiemiddelen (behalve indexering) sinds 1995 vast lagen en steeds meer huurders beroep deden op het huuradvies, zijn de huurdersbonden op zoek gegaan naar bijkomende subsidies en inkomstenbronnen, waarmee ze supplementaire tewerkstelling realiseren. In een aantal gevallen waren steden zelf vragende partij om een huuradvies uit te bouwen in ruil voor een gemeentelijke toelage. Het betreft hier veelal tijdelijke middelen die dus niet de nood aan meer reguliere Vlaamse subsidiemiddelen volledig konden of kunnen ondervangen. De gemeentelijke toelagen staan echter onder steeds zwaardere druk. Daarenboven vechten huurdersbonden soms in hun advieswerk bepaalde beslissingen van lokale besturen aan. Denken we bijvoorbeeld aan burgemeesters die nalaten om tijdig (binnen de drie maanden) een besluit te nemen wanneer een verzoek tot ongeschikt- of onbewoonbaar verklaring werd ingediend. Of aan gemeenten die, in strijd met de toepasselijke wetgeving, huurders zonder meer weigeren om in het bevolkingsregister in te schrijven wanneer de woning zonevreemd is of geen geldige bouwvergunning heeft verkregen. Het blijft daarom belangrijk dat de reguliere financiering van de huurdersbonden op Vlaams niveau blijft.

De huurdersbonden voeren immers een taak van algemeen belang uit, waarbij de Vlaamse overheid die taak opdraagt aan externe rechtspersonen, in casu de huurdersbonden (*Advies R.v. State, L26.062/8, Parl. St. Vlaams Parlement, stuk 654, nr.1, blz. 145*) en in ruil hiervoor subsidiemiddelen ter beschikking stelt. Het ligt dus voor de hand dat de Vlaamse overheid de hand houdt in een zo rationeel mogelijke spreiding van de huuradviesdiensten over het grondgebied van het Vlaams Gewest.

Dit veronderstelt dat ook de reguliere financiering van de huurdersbonden vanuit het Vlaams Gewest gebeurt. Dat laatste neemt natuurlijk niet weg dat sommige lokale besturen wel degelijk het belang inzien van een dergelijke dienstverlening voor de huurders op hun grondgebied en bereid zijn hiervoor extra middelen op te hoesten. Er kan echter niet ingegaan worden op de vraag van sommige gemeenten om enkel huurders die inwoner zijn van de betreffende gemeente juridisch huuradvies te verstrekken. Dit zou afbreuk doen aan de bereikbaarheid van het juridisch huuradvies, wat volgens artikel 2 van het nieuw subsidiebesluit één van de opdrachten van huurdersbonden is.

1.2 Paritair comité 319.1 voor de opvoedings- en huisvestingsinrichtingen en -diensten

De huurdersbonden vallen onder het ressort (toepassingsgebied) van Paritair Comité 319. Het Paritair Comité voor de opvoedings- en huisvestingsinrichtingen en -diensten (nr. 319) is bevoegd voor: *"De werknemers in het algemeen en hun werkgevers behorende tot volgende bedrijfstakken: ... 6° de inrichtingen en diensten die huisvesting en hulp bieden aan bijzondere maatschappelijk achtergestelde groepen..."*.

Het Paritair Subcomité voor de opvoedings- en huisvestingsinrichtingen en -diensten van de Vlaamse gemeenschap (nr. 319.01) is bevoegd voor: *"De werknemers in het algemeen en hun werkgevers, zijnde de inrichtingen en diensten die vallen onder de bevoegdheid van het Paritair Comité voor de opvoedings- en huisvestingsinrichtingen en -diensten en die worden erkend en/of gesubsidieerd door de Vlaamse Gemeenschap of door de Vlaamse Gemeenschapscommissie."*

Tussen 2006 en 2012 betwistten de inspecteurs bevoegd voor het toezicht op de arbeidsreglementering dat de huurdersbonden onder de bevoegdheid van het paritair comité 319.01 zouden vallen. Midden 2012 werd het Koninklijk Besluit gepubliceerd (KB 4.06.2012 – B.S. 19.06.2012) waarmee de wijziging van het ressort van Paritair Comité 319.01 werd gewijzigd. Hierdoor konden alle onduidelijkheden waarmee enkele huurdersbonden werden geconfronteerd in 2013 finaal worden uitgeklaard.

1.3. Personeel

Hieronder geven we een overzicht van de middelen waaruit geput wordt voor het personeelskader van de diverse huurdersbonden. Hieruit blijkt dat de Vlaamse huurdersbonden eind 2015 42,47 VTE in dienst hadden. Eind 2014 waren dit nog 44,02 VTE en eind 2013 45,87 VTE. We zien dus een gestage maar structurele daling van de betaalde werkrachten in de huurdersbonden. Dit heeft alles te maken met de structurele onderfinanciering en de hoge personeelskosten, ondermeer ingevolge de gestegen anciënniteit. In 'koppen' stellen de huurdersbonden 52 personen tewerk, wat een significante daling is tegenover de 55 'koppen' eind 2014 en de 62 'koppen' eind 2013.

Tabel 2: Aantal VTE en aantal koppen tewerkgesteld per huurdersbond in 2014 en 2015

	# VTE 2015	#VTE 2014	#koppen 2015	#koppen 2014
HB West-Vlaanderen	6,8	7,35	7	8
HB Oost-Vlaanderen	9,7	9,7	12	12
HB Antwerpen	6,84	6,8	8	8
HB Vlaams-Brabant	5,8	7	6	8
HS Limburg	8,2	6,81	10	10
Steunpunt Waasland	2,93	2,93	5	4
Steunpunt Turnhout	3	3,43	4	5
Totaal	42,47	44,02	52	55

Zowel de (ex-)DAC – als gesco-projecten dateren reeds van voor de inwerkingtreding van het subsidiebesluit, en zijn ongelijk verdeeld over Huurdersbond Oost-Vlaanderen (2 VTE ex-DAC en 3 VTE gesco) en het regionaal steunpunt Turnhout van huurdersbond Antwerpen (1 VTE ex-DAC). Dit is historisch zo gegroeid. De extra ex-DAC-medewerkers bij Huurdersbond Oost-Vlaanderen worden echter ook ingezet voor taken die aan de werking van alle huurdersbonden bijdragen, zoals de publicaties (Nieuwe Huurboek, Addendum Nieuw Huurboek (2007), Huurdersblad en Huurinfo-brochures) en de werkgroep huur die huurcases, rechtspraak en rechtsleer bespreekt.

Twee Huurdersbonden maken dus gebruik van een bijkomende financiering vanuit de vroegere DAC-middelen. In 2006 werden deze middelen 'geregulariseerd' bij decreet en besluit, wat impliceert dat de uitbetaling niet meer gebeurt door het beleidsdomein tewerkstelling, maar door het beleidsveld wonen. De betrokken ex-DAC'ers verkregen dezelfde loon- en arbeidsvoorwaarden als hun huurdersbondcollega's. Zowat alle huurdersbonden krijgen ook bijkomende personeelsmiddelen vanuit de sociale maribel. Deze middelen laten toe om een deeltijdse 'goedkope' kracht aan te werven of om het bestaande arbeidscontract van een aantal medewerkers (tijdelijk) uit te breiden met een aantal uren. Ook de gesco's zullen worden overgeheveld naar het departement wonen. Het zal noodzakelijk zijn om de middelen in zijn volledigheid over te hevelen om de tewerkstelling te garanderen.

Hieronder geven we per huurdersbond telkens het aantal personen en het aantal voltijdse equivalenten (VTE) alsook de middelen waarmee de personeelsequipes worden gefinancierd.

Tabel 3: Personeelsbezetting Vlaamse Huurdersbonden 31.12.2015

	<i>Subsidies Vlaanderen</i>	<i>Sociale maribel</i>	<i>(ex-) DAC</i>	<i>Gesco</i>	<i>Eigen middelen</i>	<i>Andere subsidies (*)</i>
HB W-Vl.	6,17	0,63				
HB O-Vl.	3,13	0,57	2	3		1
HB Antwerpen	3,57	0,77			1,5	1
HB Vl.-Br.	5	0,8				
HS Limburg	5,95	0,75			1,5	
Stpnt Waasland	2	0,62				0,31
Stpnt Turnhout	1,65	0,35	1			
Totaal	27,47	4,69	3	3	3	2,31

* Andere = middelen van provincie, stad, WEP+, ...

Enkele opmerkingen hierbij:

- 1) Vanuit de Sociale Maribel-middelen worden, naast de structurele toekenningen, jaarlijks ook nog restmiddelen verdeeld. Deze laten toe dat de huurdersbonden tijdelijke middelen kunnen inzetten. Hoeveel deze middelen bedragen, is echter variabel, en het is pas telkens tegen juli duidelijk over hoeveel restmiddelen elke Huurdersbond kan beschikken. Deze middelen moeten opgebruikt zijn tegen het einde van het lopende jaar. Als deze contracten of uitbreiding van uren op datum van 31/12/2015 nog liepen, werden zij ook mee in rekening gebracht van het totale overzicht.
- 2) Een belangrijke bemerking betreft de signalen die verschillende huurdersbonden al enkele jaren aangeven, met name dat zij de loonkost voor de medewerkers die worden gefinancierd vanuit Sociale Maribel of Gesco structureel en in toenemende mate dienen aan te vullen met andere/eigen middelen. De financiering vanuit deze bijkomende subsidiebronnen volstaat immers niet om de reële loonkost te dekken. Bij de sociale maribel speelt het vastgelegde loonplafond daar een belangrijke rol in. Bij de gesco's zien we het effect van de anciënniteit die moet verloond worden, maar die niet wordt meegenomen in de gesco-toekenningen. Uit de gegevens van de huurdersbonden kunnen we niet in detail per VTE halen in welke mate vanuit eigen of andere middelen moet worden bijgepast. Op organisatieniveau echter zijn de 'volumes' vrij duidelijk en zien we dat het hier toch over serieuze bijpassingen gaat. Concreet gaat het om zowat 16 VTE op een totaal van 42,5 tewerkgestelde VTE die met andere dan gewestelijke middelen worden gefinancierd, wat neerkomt op 38% van het totale VTE-volume binnen de sector.
- 3) De anciënniteitsevolutie laat zich duidelijk voelen in de financiële situatie van de huurdersbonden. Bij de uitwerking van het huidige besluit werd reeds rekening gehouden met de anciënniteit in de sector: men baseerde zich op een gemiddelde anciënniteit van 10 jaar. Aangezien de huurdersbonden er echter goed in slagen om hun personeel (en dus ook opgebouwde expertise) te behouden, wordt het een grootse uitdaging om de bijhorende anciënniteitskost op te vangen. Nochtans wordt binnen de welzijnssector wel rekening gehouden met deze anciënniteitsdruk in de uitwerking van de subsidiemechanismen. We pleiten er dan ook sterk voor dat gelijkaardige mechanismen worden onderzocht om de draagkracht van de huurdersbonden te verhogen. Zeker in combinatie met de hierboven beschreven bijpassing voor de loonkosten van de sociale maribellers en gesco's, wordt dit zwaar om dragen voor de huurdersbonden.

- 4) Daarbij komt ook het gegeven dat de aanvullende lokale middelen onder druk komen te staan door de toenemende taaklast van de lokale besturen terwijl hun financiering niet (evenredig) toeneemt. Nochtans stellen we wel vast dat sommige lokale besturen soms net wel de middelen aan de lokale huurdersbond bestendigen vanuit de redenering dat een samenwerking middels bijvoorbeeld convenanten voor hen (ook financieel) interessanter is dan eigen expertise binnen de stads-, gemeente- of OCMW-diensten opbouwen of aanwerven.

1.4. De huurdersbonden bestuurlijk bekeken

Alle zeven erkende huurdersbonden zijn vzw's, bestuurd door een Algemene Vergadering en een Raad van Bestuur. Deze mandaten worden vrijwillig en onbezoldigd opgenomen.

De huurders die lid zijn van een huurdersbond zijn toegetreden leden. Effectieve leden zijn vrijwilligers die een actieve taak opnemen in de werking van een huurdersbond en dus ook stemrecht hebben in de Algemene Vergadering. Huurdersbond Oost-Vlaanderen neemt al sinds 2005 een vertegenwoordiger van het Gents netwerk van sociale huurders (deel uitmakend van VIVAS) in zijn Raad van Bestuur op. Ook bij het Huurderssyndicaat in Limburg zetelen VIVAS-leden mee in het bestuur van de huurdersbond. Een stap die navolging bij andere huurdersbonden verdient.

1.5. Vrijwilligerswerking

Verscheidene huurdersbonden werken met vrijwilligers, niet verwonderlijk gezien hun ontstaansgeschiedenis. Er zitten nogal wat verschillen op de inzet van vrijwilligers binnen de diverse huurdersbonden. Dit heeft voornamelijk te maken met een verschillende interpretatie van 'vrijwilligers'. Sommige huurdersbonden rekenen enkel de vrijwillige medewerkers die mee advies geven. Anderen vatten hiermee ook leden van de Raad van Bestuur en Algemene Vergadering, samenwerkende advocaten, vrijwillige ICT-medewerkers, onthaalmedewerkers, ... Sommige vrijwilligers engageren zich ook in diverse overlegfora (zowel intern binnen de huurdersbond als in de schoot van het VHP). In elk geval wordt er in aanzienlijke mate gesteund op de gewaardeerde inzet van vrijwilligers zonder wie in verschillende gevallen de werking voor de professionele medewerkers nog zwaarder zou zijn. Denken we bijvoorbeeld maar aan de inzet van de vele vrijwillige adviesgevers zonder wie de avondconsultaties bij Huurdersbond Antwerpen nóg veel langer zouden duren.

Tabel 4: Aantal vrijwilligers per huurdersbond 2013 - 2015

	<i>Vrijwilligers 2015</i>	<i>Vrijwilligers 2014</i>	<i>Vrijwilligers 2013</i>
West-Vlaanderen	7	7	7
Oost-Vlaanderen	23	21	25
Antwerpen	18	20	15
Vlaams-Brabant	2	1	1
Limburg	4	4	3
Totaal	54	53	51

Met vrijwilligers werken, vereist ook een vrijwilligerswerking ontplooiën. Daarom organiseren diverse huurdersbonden regelmatig overleg met de vrijwilligers, naast ontspannende activiteiten

waarbij vrijwillige en ‘professionele’ medewerkers elkaar ontmoeten. Voor de vrijwilligers die mee ingeschakeld worden in het juridisch advies, wordt vorming en bijscholing inzake huurwetgeving georganiseerd. Merken we ook op dat verschillende huurdersbonden stagiair(e)s laten meedraaien in hun werking. We noteren een zeer gestage stijging van het aantal vrijwilligers in het algemeen.

1.6 Werkgeversmaterie

De huurdersbonden zijn vzw's die moeten voldoen aan de verplichtingen inzake vzw- wetgeving. Alle huurdersbonden hanteren een dubbele boekhouding en leggen deze neer bij de griffie van de Rechtbank van Koophandel.

Met betrekking tot de onderrichtingen inzake het boekhoudkundig stelsel is met de toezichthouders en het Agentschap Wonen-Vlaanderen afgesproken dat de huurdersbonden het wettelijk stelsel van toepassing op de vzw's zullen hanteren. De huurdersbonden kunnen als lid van het VHP gebruik maken van het gunsttarief om zich aan te sluiten bij het VSDC (Vlaams Studie- en Documentatiecentrum voor vzw's, www.vsd.be).

Huurdersbonden die voor hun vragen omtrent werkgeversmaterie niet terecht kunnen bij hun eigen sociaal secretariaat, kunnen zich wenden tot het VHP-secretariaat. Desgewenst kan het VHP ondersteuning vragen aan SOM (Werkgeversfederatie van Sociale Ondernemingen), de werkgeversfederatie waarbij het VHP is aangesloten. De huurdersbonden ontvangen tevens de digitale ‘Tekst & Uitleg’ met belangrijke werkgeversinformatie. Waar toch nog bijkomende specifieke informatie gewenst is voor de huurdersbonden, wordt deze verspreid via het Vlaams Huurdersplatform. Het merendeel van de werkgeversvragen van de huurdersbonden in 2015 betrof volgende thema's: vergoeding tewerkstelling GESCO's, (conventionele) verlofdagen, anciënniteit en vrijstelling arbeidsuren.

1.7. Klachtenbehandeling en toezicht

Op 18 juli 2008 werd het toezichtbesluit door de Vlaamse regering uitgevaardigd. IVA Inspectie heeft ten behoeve van de erkende huurdiensten onderrichtingen bezorgd inzake rapportage. Naar aanleiding van de indiening van de jaarverslagen moet ook de jaarlijks terugkerende rapportage aan de toezichthouders worden nagekomen, waaronder een weergave van de klachtenbehandeling. Reeds enkele jaren hebben de huurdersbonden afspraken omtrent het omgaan met klachten van cliënten. Door het decreet BB Wonen van 24 maart 2006 werd in de VWC (artikel 27, 2de lid) bepaald dat sociale woonorganisaties ook onder de bepalingen van het decreet van 7 juli 1998 houdende instelling van de Vlaamse Ombudsdienst worden gevat. Met andere woorden is het ombudsdecreet vanaf dan ook van toepassing op alle sociale woonorganisaties, inclusief de huurdersbonden.

De klachtenprocedure is een instrument dat een preventief en bemiddelend karakter heeft. De bedoeling is om onnodige “juridisering” te vermijden bij het oplossen van een probleem met de dienstverlening die de huurdersbond biedt. Het toepassen van een klachtenprocedure kadert dan ook in een ruimer geheel: het systematisch opvolgen van feedback en de manier waarop met cliënten wordt omgegaan. Naast een correcte en formele manier om met klachten om te gaan, is het aangewezen om op een systematische manier proactief in te spelen op (on)tevredenheid en kritiek. Dit kan bv. door regelmatige bevraging van cliënten (waarin klachten ook een vaste plaats kunnen krijgen), een ideeënbriefbus, huurdersoverleg,

De elementen die aandacht verdienen in de klachtenprocedure zijn onder andere:

- *De doelgroep van de klachtenprocedure*: niet enkel (kandidaat-)huurders of cliënten kunnen hier beroep op doen, maar ook diensten en organisaties waarmee wordt samengewerkt.
- *Het aanstellen van een klachtenbehandelaar*: wie in de eigen organisatie als klachtenbehandelaar wordt aangeduid, hangt af van de eigen organisatiestructuur en –cultuur. Mogelijk kan hiervoor iemand uit de Raad van Bestuur worden aangeduid. Hierbij moet wel opgelet worden dat het iemand is die voldoende aanspreekbaar en bereikbaar is.
- *Verhaal bij de Vlaamse Ombudsdienst*: de verhaalprocedure (als er via de interne klachtenprocedure geen genoegdoening is bereikt) ligt bij externe beroepsinstanties. Het aangewezen aanspreekpunt is de Vlaamse Ombudsdienst.
- *Bekendmaking van de klachtenprocedure*: cliënten, (kandidaat-)huurders, ... moeten op de hoogte worden gebracht van het bestaan van de klachtenprocedure en waar deze te vinden of verkrijgen is. Deze bekendmaking moet op een actieve én laagdrempelige manier gebeuren.

Hieronder geven we een overzicht van de klachten die de diverse huurdersbonden in 2015 hebben ontvangen en welk gevolg zij hieraan hebben gegeven. Alle in 2015 ontvangen klachten over de werking van de huurdersbonden werden door de huurdersbond intern afgehandeld. Geen enkel dossier werd door de Vlaamse ombudsman behandeld.

Tabel 5: Klachten over de werking van de huurdersbonden en klachtenbehandeling 2015

Huurdersbond Oost-Vlaanderen: 1 klacht betreffende een onjuist en onvolledig advies. Werd ongegrond verklaard.
Huurdersbond Antwerpen: geen formele klachten ontvangen.
Huurdersbond Vlaams-Brabant: geen formele klachten ontvangen.
Huurdersbond West-Vlaanderen: 3 klachten betreffende ontevredenheid over het advies, niet ontvankelijk.
Huurderssyndicaat Limburg: 1 klacht wegens niet akkoord met standaardzin in brief. Schriftelijke excuses door voorzitter.

Samengevat kunnen we dus stellen dat een zeer beperkt aantal klachten via de klachtenprocedure worden gesignaleerd. Het is overigens niet omdat geuite klachten niet (geheel) gegrond zijn bevonden, dat de huurdersbond geen inspanningen kan leveren om mogelijke misverstanden tot een minimum te herleiden. Jaarlijks bespreekt het coördinatorenoverleg het klachtenbeeld over de werking van de huurdersbonden om er de nodige lessen uit te trekken.

Naast formele klachten, krijgen de huurdersbonden wel informeel soms signalen van ontevredenheid met betrekking tot drukke spreekuren en beperkte afspraakmomenten zonder dat deze uitmonden in formele klachten. Ook blijken huurders niet altijd opgezet met interne werkafspraken zoals de vraag om een eerste keer langs te komen met alle nodige documenten om een correct advies te kunnen geven.

2. De opdrachten en taakstelling van de huurdersbonden

2.1. Erkennings- en subsidiebesluit op de huurdersbonden

In 2006 trad het huidige erkennings- en subsidiebesluit van de huurdersbonden in werking. De (toen nog) 7 huurdersbonden die door het vorig erkennings- en subsidiebesluit van 30 november 1994 waren erkend voor de periode 1 januari 2006 tot en met 31 december 2010, werden vanaf dan gesubsidieerd volgens het nieuwe erkennings- en subsidiebesluit. Bij ministeriële besluiten van 21 december 2009 heeft de minister van wonen met ingang van 1 januari 2010 drie bijkomende regionale steunpunten erkend en gesubsidieerd voor de provincies West-Vlaanderen, Vlaams-Brabant en Limburg.

a) Verbeteringen dankzij het nieuwe erkennings- en subsidiebesluit

Het subsidiebesluit van 2006 op de huurdersbonden bevatte tal van verbeteringen ten opzichte van het vorig subsidiebesluit.

De belangrijkste verbeteringen die hierin werden opgenomen, betreffen

- de uitwerking van de decretale bepalingen van de VWC inzake de erkende huurdiensten;
- de mogelijkheid om ook voor de provincies West-Vlaanderen, Vlaams-Brabant en Limburg elk een regionaal steunpunt erkend en gesubsidieerd te krijgen;
- het enveloppe-subsidiesysteem voor zowel de werkings- als personeelskosten waarbij rekening werd gehouden met de personeelsverloning volgens de voorwaarden van het Paritair Comité 319.01;
- en tot slot ook de afstemming op de hervormingen van Bestuurlijk Beleid waaronder de toezichtsfunctie die sindsdien ook op de huurdersbonden wordt uitgeoefend.

Eveneens nieuw werd in het subsidiebesluit, artikel 2, 3°, naast de opdrachten tot informatie- en adviesverstrekking aan (kandidaat-)huurders uitdrukkelijk bepaald:

“3° de kwaliteit van een goede rechtshulp inzake bereikbaarheid, beschikbaarheid, begrijpbaarheid, bruikbaarheid en betaalbaarheid te bevorderen met bijzondere aandacht voor de ondersteuning van de adviesverlening van de lokale besturen en de ontwikkeling van lokale samenwerkingsnetwerken.”

De huurdersbonden en het toenmalige VOB verwelkomden het feit dat de nadere invulling van de vijf B's van een goede rechtshulp uitdrukkelijk werden opgenomen in de opdrachtbepaling van de huurdersbonden, onder de vorm van een inspanningsverbintenis.

Ter invulling van het begrip 'betaalbaarheid' werd tussen de huurdersbonden overeengekomen dat het individueel lidgeld eenvormiger moest zijn. Er werd een vork van 12 tot 17 euro vooropgesteld. Dit om het spanningsveld tussen kosten (met de grootste hap voor personeelskosten) en dienstverlening (toenemend aantal adviesvragers) enigszins te kunnen dichten. Vooral bij huurdersbond Oost-Vlaanderen en huurdersbond Antwerpen is de druk zeer groot (op beide fronten).

In deze lidmaatschapsbijdrage zit het aanbod van het Huurdersblad en een jaar lang volwaardig huuradvies. Huurderssyndicaat Limburg biedt wel de mogelijkheid om in de plaats van het gewoon individueel lidmaatschap te kiezen voor een uitgebreidere service voor een jaarlijkse bijdrage van 50 euro. Wie echter over een voorkeurtarief bij de ziekenkas beschikt, betaalt de helft hiervan. Huurders daarentegen met een basishuurprijs vanaf 750 euro per maand betalen voor de extra dienstverlening 12% van de basishuurprijs.

Ook ziet iedere huurdersbond er nauw op toe dat het aandeel huurders dat via collectieve abonnementen of individueel gratis geholpen wordt, afdoende hoog is zodat er geen financiële drempels tot het huuradvies worden opgeworpen.

De voorbije jaren werden overigens aangehouden inspanningen geleverd om het aantal collectieve abonnementen verder op te voeren en deze collectieve leden te activeren om van hun lidmaatschap effectief gebruik te maken. We merken echter dat het welzijnslandschap een grote dynamiek vertoont waarbij schaalvergroting een veel voorkomend gegeven is. Hierdoor dienen in de toekomst ook de collectieve abonnementen en bijhorende lidgelden te worden aangepast. Door de fusievorming en schaalvergroting van deze diensten stelden we in 2014 een daling vast. In 2015 echter zien we opnieuw een toename van het aantal collectieve leden van 486 tot 515.

De ondersteuning van de adviesverlening aan lokale besturen en de ontwikkeling van lokale netwerken zien de huurdersbonden als een steeds belangrijker wordende opdracht. Huurdersbonden worden ook gestimuleerd om actief te participeren aan lokale of bovengemeentelijke woonraden of overlegplatforms waarop wonen aan bod komt.

b) Knelpunten

Toch blijven er 2 belangrijke knelpunten die in de toekomst (een volgende legislatuur) opnieuw zullen moeten opgenomen worden:

• Gebiedsdekkende werking

De Vlaamse regering besliste dat vanaf 2010 een nieuw regionaal steunpunt kon worden erkend en gesubsidieerd in die provincies waar er op dat moment nog geen regionale huurdersbond was. Huurdersbonden hoeven natuurlijk niet in iedere gemeente of stad een huuradviespermanentie uit te bouwen. Wel moet het de bedoeling zijn om in de toekomst een gebiedsdekkende werking te organiseren voor alle regio's in Vlaanderen met een voldoende potentieel aan huurderspopulatie. De huurdersbonden bereiken hun doelgroep immers in de eerste plaats en vooral door hun aanbod van een toegankelijke eerstelijns dienstverlening. Dat impliceert de uitbouw van meerdere regionale steunpunten per provincie. Aan deze behoefte is sinds enkele jaren wel gedeeltelijk tegemoet gekomen doordat vanaf 2010 ook voor de provincies West-Vlaanderen, Limburg en Vlaams-Brabant regionale steunpunten zijn erkend en gesubsidieerd.

• Middelen groeien structureel niet mee met de behaalde resultaten

De vraag blijft jaar na jaar stijgen, maar kan niet meer bijgehouden worden door de huurdersbonden. Daardoor kan het ledenaantal niet verder doorgroeien. Het gevolg hiervan is dat de workload maximaal is, ook al ondernemen de huurdersbonden meer en meer initiatieven om collectieve leden, woonwinkels en lokale besturen te vormen, met het oog op het verstrekken van een eenvoudig eerste huuradvies. De uitbreiding van de subsidiemiddelen in 2006 heeft er op korte termijn voor gezorgd dat er een beter evenwicht kon ontstaan tussen de taakstelling en het beschikbare personeelsbestand. Maar de laatste jaren zien we steeds sterker de vraag naar de dienstverlening van de huurdersbonden toenemen, zonder dat het nieuwe subsidiebesluit in een automatisch mechanisme voorziet waardoor de subsidiemiddelen kunnen meegroeien met de behaalde resultaten. De problematiek stelt zich momenteel het scherpst in het centraal secretariaat te Antwerpen, maar wordt evenzeer duidelijk bij de andere huurdersbonden. Een verhoging van de beschikbaarheid van personeel, vertaalt zich immers quasi onmiddellijk in een groei inzake adviescontacten en individuele leden zodat de wachtzaal op de adviesavonden zonder afspraak bomvol blijft zitten. Bij huurdersbond Antwerpen wordt op dinsdagavond gemiddeld zelfs tot 23u30 a 24u00 advies verstrekt. Een gevolg van de geïntensifieerde vorming van andere actoren over de huurwetgeving is dat de leden van de huurdersbonden steeds complexere dossiers voorleggen, waardoor zelfs mits een gelijk aantal leden de workload toch blijft toenemen.

Uiteraard zijn de huurdersbonden tevreden omdat met de uitbreiding van de subsidiemiddelen vanaf 2006 en later de erkenning en subsidie van nieuwe regionale steunpunten in 2010 een belangrijke stap voorwaarts gezet werd met het oog op een kwantitatieve en kwalitatieve uitbouw van de huurdersbonden. Dit neemt echter niet weg dat ook de resolutie van het Vlaams parlement verwees naar de nood aan een verdere uitbouw en decentralisering van de huuradviesdiensten en een meegroeien van de middelen in functie van de behaalde resultaatsindicatoren.¹

2.2. De rol en taakstelling van de huurdersbonden

De huurdersorganisaties hebben een decretaal verankerde opdracht (artikel 56, §2VWC). Het subsidiebesluit bepaalt in artikel 2 de opdrachten van de huurdersorganisaties:

1° op individuele of collectieve basis informatie en advies te verstrekken over alle aangelegenheden inzake het wonen in huurwoningen, onder meer bevattelijke huurinformatie en huuradvies. Ze kan juridische bijstand verlenen aan huurders en kandidaat-huurders in het algemeen en aan de meest behoeftige huurders in het bijzonder;

2° op te treden als belangenbehartiger van huurders in het algemeen en van de meest behoeftige huurders in het bijzonder;

3° de kwaliteit van een goede rechtshulp inzake bereikbaarheid, beschikbaarheid, begrijpbaarheid, bruikbaarheid en betaalbaarheid te bevorderen met bijzondere aandacht voor de ondersteuning van de adviesverlening van de lokale besturen en de ontwikkeling van lokale samenwerkingsnetwerken.

De huurdersbonden hebben deze taakstelling verder verfijnd en als volgt ingevuld:

a) de informatietaak

De huurdersbonden verstrekken in samenwerking met het Vlaams Huurdersplatform bevattelijke en laagdrempelige informatie over de huurreglementering (gemeen huurrecht, Woninghuur en sociale huur) en over alle aangelegenheden met betrekking tot het wonen van kandidaat-huurders en huurders. Zij doen dit door publicatie van “Het nieuwe huurboek”, de uitgave in 2007 van het Addendum bij “Het nieuw huurboek” (eveneens uitgegeven bij Epo), het Huurdersblad (wordt 4x per jaar uitgegeven), de nieuwe website (www.huurdersbond.be) met onder meer “Veel Gestelde Vragen” en tenslotte bijdragen in andere informatiedragers.

b) de juridische adviestaak

De adviestaak houdt in dat huurdersbonden een deskundig en correct juridisch advies verstrekken (op individuele maat van de specifieke vraag) onder de vorm van een volwaardige juridische eerstelijns bijstand³, niet enkel curatief maar ook preventief en proactief, gestoeld op de vijf B's van een goede rechtshulp (bereikbaarheid, beschikbaarheid, betaalbaarheid, bruikbaarheid en begrijpbaarheid)⁴. De juridische adviestaak behoort tot de zogenaamde diagnostische rechtshulp: raadgeving in concrete gevallen en juridische begeleiding.

c) de juridische vormingstaak

De huurdersbonden geven op tweedelijnsniveau juridische vorming in verband met huur aan eerstelijnsorganisaties (lokale besturen, woonwinkels, OCMW's, armenverenigingen, sociale organisaties, sociale huurdersgroepen, JAC's, CAW's, enz.) en verstrekken juridisch advies aan hun cliënten op maat van deze maatschappelijke kwetsbare groepen. Dit vergt uiteraard netwerkvorming met deze organisaties en besturen in functie van de dienstverlening. Deze

juridische vormingstaak aan lokale overheden en eerste of nuldelijns organisaties zal in de toekomst nog meer aan belang winnen. Ontwikkelingen zoals het lokaal sociaal beleidsplan en het één-loket-systeem vergen immers een laagdrempelige generalistische informatie- en adviesbalie. Ingewikkeldere problemen worden doorverwezen naar instanties die gespecialiseerd zijn in een bepaalde materie (zoals de huurdersbonden). Dit maakt dat alvast voor een deel van de hulpvragers een extra doorverwijzing wordt vermeden.

Deze vraaggerichte benadering vereist dat, op basis van vraagclusters, een onderscheid gemaakt wordt tussen frontoffice vragen en backoffice vragen. De woonwinkels vormen een uitgelezen partner van de huurdersbonden op dit vlak. De complementaire werking van beide werksoorten loopt over het algemeen goed. Uiteraard is dit ook afhankelijk van de aanwezigheid en specifieke werking van een woonwinkel/woonwijzer in de regio.

De huurdersbonden hebben in hun nieuwe meerjarenplanning opnieuw een duidelijke focus gelegd op vorming van lokale partnerorganisaties. De intensiteit en de organisaties waarmee wordt samengewerkt op dit vlak, varieert uiteraard van huurdersbond tot huurdersbond. Enerzijds zijn er de lokale realiteiten en vragen die een andere regionale benadering vergen, anderzijds moet dit in verhouding worden gezien met andere (vormings)projecten die binnen een bepaalde huurdersbond worden opgenomen.

Een screening van de vormingsinspanningen vanwege de huurdersbonden leert dat de partnerorganisaties waarmee wordt samengewerkt of waaraan vormingen worden gegeven erg gevarieerd zijn: medewerkers van sociale huizen, woonwinkels/woonwijzers, OCMW's, stedelijke woonkantoren of gemeente- en stadsdiensten, opbouwwerk, cursisten van de centra basiseducatie, medewerkers van diensten begeleid zelfstandig wonen, centra voor algemeen welzijnswerk, intergemeentelijke samenwerkingsverbanden, nieuwe bestuurders van SHM's en SVK's, welzijnsschakels, dienstencentra, vrouwenwerkingen, psychiatrie, ... tot zelfs de lokale politie die een introductie krijgt in de grote lijnen van de huurwetgeving. De huurdersbonden worden regelmatig ook betrokken in (onderdelen van) vormingen die bijvoorbeeld door het provinciebestuur worden georganiseerd en op die manier een vrij ruim publiek bereiken. Regelmatig worden intervisies georganiseerd om, na de gegeven vorming, concrete casussen te bespreken met de huurdersbond en zo de opgedane (basis)kennis verder te verdiepen.

Daarnaast gaat een opmerkelijk aandeel van de tijdsinvestering ook naar vormingen voor kwetsbare (kandidaat-)huurders zelf. Omdat vormingen steeds belangrijker worden binnen de huurdersbondwerking, werd door het Vlaams Huurdersplatform ook een intervisie georganiseerd met de verschillende huurdersbondmedewerkers die dit als taak opnemen.

Tabel 6: overzicht vormingen aan derden door de huurdersbonden (2015)

	# vormingen	# uren vorming	# deelnemers
West-Vlaanderen	21	50	369
Oost-Vlaanderen	98	217	1.633
Antwerpen	19	42	312
Vlaams-Brabant	5	11	29
Limburg	38	95	487
Totaal	181	415	2.830

Huurdersbond Oost-Vlaanderen komt aan een zeer hoog aantal vormingsuren als gevolg van een samenwerkingsovereenkomst met de stad Gent: 'jong geleerd, goed gehoord'. Binnen dit project worden tientallen vormingsmomenten op maat georganiseerd voor leerlingen uit het BuSO, BSO, TSO en ASO, alsook studenten van de hogeschool en universiteit. Daarnaast worden kansengroepen bereikt zoals jongeren in instellingen, gedetineerden, psychiatrische patiënten, studenten uit het volwassenonderwijs. Tegenover 2014 noteren we evenwel iets minder vorming omdat dit project sinds juni 2014 werd opgedeeld in halftijds vorming en halftijds adviesverlening.

Dat de inspanningen op het vlak van vorming aan (partner)organisaties alsook collectieve leden en (sociale en private) huurders of kandidaat-huurders substantieel is, mag blijken uit bovenstaand overzicht. Naast het geven van deze vormingen vergt ook de voorbereiding, organisatie en opvolging hiervan de nodige tijds- en personeelsinzet van de huurdersbonden.

d) rechtsvormende rechtshulp

De rechtsvormende rechtshulp bestaat erin om door middel van procesbijstand jurisprudentie uit te lokken waarin vage, onduidelijke of zwakke rechten worden getransformeerd in gespecificeerde, duidelijke of sterkere rechten. Hiertoe werken de huurdersbonden ook samen met advocaten die in de materie gevormd worden en bezorgen ze interessante rechtspraak aan rechtsleerauteurs. Bijvoorbeeld rond de sancties op burgerrechtelijk vlak bij de verhuring van een onbewoonbaar verklaarde woning die van bij de aanvang niet beantwoordt aan de minimale kwaliteitsnormen van de Vlaamse Wooncode, hebben de huurdersbonden een belangrijke bijdrage geleverd aan de totstandkoming van rechtspraak en rechtsleer in huuraangelegenheden.

Procesfonds VHP

Op het niveau van het VHP is een procesfonds ter beschikking waarbij wordt nagegaan welke betwistingen hiervoor in aanmerking komen. In principe kan het gaan om:

- (kandidaat-)huurdersvriendelijke vonnissen in ruime zin, hiermee ook zaken omvattend inzake de uitvoering van rechtsregels die het sociale verhuurders bemoeilijkt om het recht op wonen te realiseren.
- De zaak dient ook voor andere huurders relevante materie te betreffen en moet bijgevolg gaan om een bepaling in de huurwet of woonregelgeving waarover in de rechtsleer en rechtspraak verdeeldheid bestaat betreffende de interpretatie.
- Het kan ook gaan om een recht dat manifest moeilijk af te dwingen is.
- Het proces moet een redelijke kans op slagen hebben.
- Enkel zaken die als aanzet, als actiemiddel kunnen gebruikt worden om daar rond verder te werken.
- Enkel zaken die een 'rechtscheppend' karakter en effect kunnen hebben.
- Enkel principiële zaken, d.w.z. voor een groep relevante zaken.
- Het proces kan de bedoeling hebben een politiek signaal te geven, waarbij het vonnis moet dienen om de bevoegde politici ervan te overtuigen dat de wet op het kwestieuze element moet worden verbeterd. Dit vraagt echter een bijzondere afweging ten opzichte van andere mogelijke actiemiddelen.
- De procesfondszaken die door het VHP worden opgenomen beperken zich tot Cassatie, Grondwettelijk Hof en Raad van State.

Proces- en strijdfondsen huurdersbonden en afgedwongen rechtspraak

Daarnaast beschikken de huurdersbonden over een eigen proces- of strijdfonds waarin eigen middelen worden geïnvesteerd. Hiermee worden zaken voor de bevoegde rechtbank gebracht die ten gunste zijn van huurders en die een rechtscheppend karakter en effect kunnen hebben.

De zaken die aanhangig worden gemaakt en die relevant zijn voor meerdere huurders kunnen dus als actiemiddel worden gebruikt om mee verder te werken. Bij het Huurderssyndicaat in Limburg werd het procesfonds aangesproken voor één zaak waarbij de verhuurder een huurwaarborg van drie maanden eiste bij Korfine. Deze zaak werd reeds opgestart in 2014. Bij huurdersbond Antwerpen werd één procedure opgestart met betrekking tot de kostenrekening en de figuur van de culpa in contrahendo (fout bij contractsluiting).

Vragen & Antwoorden

Elke nieuwe regelgeving - en niet in het minst het Kaderbesluit Sociale Huur (KSH) - roept tal van interpretatievragen op. In eerste instantie stelt de Huurdersbond een interpretatieve vraag aan de juridisch beleidsmedewerker bij het VHP. Soms bezorgt deze zijn voorontwerp van antwoord aan het Departement RWO Wonen dat waakt over de juiste interpretatie van de regelgeving. Deze werkwijze verloopt zeer vlot en voorkomt ook potentiële conflicten omdat de regelgeving juridisch correct en duidelijk wordt geïnterpreteerd. Het gemeenschappelijk juridisch referentiekader zorgt ervoor dat men doorgaans tot gelijklopende conclusies komt. In die zin kan men hier ook van preventieve rechtshulp spreken. Verscheidene van deze interpretatievragen hebben (al dan niet met tussenkomst van toezicht) geleid tot een bijsturing van de regelgeving.

In geval van een ruime relevantie voor de sector van de sociale huur wordt de vraag en het antwoord ook opgenomen op de website van het RWO.

Private huur 2015:

- aanrekening verbruik zonnepanelen
- geldigheid contractuele opzegvergoeding
- laattijdige registratie door fout registratiekantoor
- omvang leveringsplicht
- verwerping nalatenschap
- huurcontracthernieuwing
- woninghuur en accessorium arbeidsovereenkomst
- uitvoerend beslag
- geldigheid opzegging
- overeenkomst tot buitengerechtelijke ontbinding

Sociale huur 2015

- weigering aanbod tot toewijzing
- schrapping uit register kandidaat huurders
- opzegging of ontbinding
- onjuiste inkomensgegevens
- verven muren en leveringsplicht
- verlenging tussentijdse huurprijsvermindering
- tijdelijke bewoning
- huisdieren
- verbeteringswerken bij einde huur
- toewijs mensen met een beperking
- inschrijvingsregister en controle toewijs

e) conflictregulerende rechtshulp

De conflictregulerende rechtshulp bestaat in het verstrekken van ad hoc remedies, vertegenwoordiging in en buiten rechte, procesbijstand, bemiddeling en begeleiding in conflictsituaties, actualisering van subjectieve rechten en rechtsbescherming door toepassing van bestaande regels. In beginsel bieden de huurdersbonden wel bijstand en hulp bij de oproep in minnelijke schikking. Bij rechtstvorderingen voor de rechtbank wordt in principe doorverwezen naar advocaten of pro deo advocaten aangezien de advocatuur over een monopolie inzake pleitrecht beschikt. Er worden enkel verzoekschriften en schriftelijke conclusies opgesteld als de zaak eenvoudig is, de financiële inzet niet opweegt tegen eventuele proces- en advocaatkosten en de huurder voldoende mondig is.

Voor de administratieve procedure inzake ongeschikt- en onbewoonbaarverklaring kunnen de huurders voor het gehele traject wel bij de huurdersbonden terecht. Ook bij collectieve geschillen met sociale huisvestingsmaatschappijen staan de huurdersbonden sociale huurders op hun verzoek bij. In eerste instantie wordt – in geval van conflict met een sociale huisvestingsmaatschappij – met de betrokken sociale verhuurder contact opgenomen om op die manier tot een vergelijk of oplossing te komen. Als de SHM voet bij stuk houdt, kan de huurdersbond in overleg met de betrokken cliënt beslissen om de zaak voor te leggen aan de toezichthouder. De huurdersbonden begeleiden en ondersteunen immers ook sociale (kandidaat)-huurders wanneer zou blijken dat een beslissing, handeling of het uitblijven van een handeling door een sociale verhuurder manifest onwettig is. De toezichthouders zijn bevoegd om onwettige beslissingen door sociale verhuurders te schorsen en eventueel te vernietigen. In dergelijke gevallen brengen de huurdersbonden geregeld de toezichthouders op de hoogte en vragen of zij deze beslissing willen schorsen en/of vernietigen.

Als een vonnis kracht van gewijsde zou krijgen - wat betekent dat alle juridische verweermiddelen zijn uitgeput - dan lijkt het logisch dat de toezichthouder er op toeziet dat de SHM niet enkel de regelgeving correct toepast, maar er ook voor zorgt dat de sociale huurders die zich in identieke posities zouden bevinden op gelijke wijze worden behandeld. De ervaringen van de huurdersbonden leren dat zeker niet alle sociale huurders een beslissing van een SHM, zelfs al is die naar ons inzien onreglementair, voor de rechter wensen of soms durven aan te vechten. Sociale huurders gaan er trouwens soms vanuit dat de SHM, die vertrouwd is met de regelgeving, het wel bij het juiste eind zal hebben. Wanneer deze huurders niet juridisch bijgestaan worden door een organisatie en/of advocaat die goed vertrouwd is met de complexe regelgeving inzake sociale huur, is de kans groot dat zij hun gelijk niet zullen halen. Daarom lijkt het ons belangrijk dat de toezichthouders van zodra zij vaststellen, eventueel na signalering door de huurdersbond, dat een sociale verhuurder manifest strijdig handelt met de regelgeving, ze van meet af aan dergelijke beslissing schorsen of nietig verklaren. Dit is ook vanuit proceseconomisch standpunt verantwoord. We stellen trouwens vast dat het Agentschap Inspectie en Toezicht dergelijke houding reeds heeft ingenomen, onder andere naar aanleiding van het niet respecteren van de huurprijsvermindering bij gedwongen verhuis naar een transitwoning.

Natuurlijk zijn niet alle zaken (zo) zwart-wit. Soms is een regelgeving voor diverse interpretaties vatbaar. Dat de toezichthouder, gesteld voor dergelijke betwistingen, zich terughoudend opstelt en eerst de uitspraak van de rechtbanken afwacht vooraleer tussen te komen, is begrijpelijk. In een aantal gevallen zal het toezicht geconfronteerd worden met een lastige afweging. Enerzijds de correcte toepassing van de regelgeving, en anderzijds het recht van een sociale verhuurder (net zoals van een sociale huurder) om zijn rechten langs juridische weg af te dwingen door een uitspraak van de rechtbank. Bij dergelijke geschillen moet elke actor (de

huurdersbond, de sociale verhuurder en de afdeling Inspectie en Toezicht) haar rol kunnen vervullen, met respect voor de rol van de andere organisaties die in het geding zijn.

Door de wijzigingen in het Vlaamse ombudsdecreet vallen alle sociale woonorganisaties, waaronder ook de huurdersbonden, onder de bepalingen van dit decreet. Dat betekent concreet dat ook in de conflictbemiddeling in eerste lijn via de klachtbehandelaar van de sociale verhuurder, en in tweede lijn eventueel door de Vlaamse ombudsdienst, de huurdersbonden ook hun rol kunnen spelen. Hieronder kunt u een beperkt aantal voorbeelden terugvinden van zaken die in 2015 werden opgenomen. Een volledig overzicht zou buiten de doelstellingen van dit jaarverslag vallen, maar kunt u terugvinden in het jaarrapport van het Vlaams Huurdersplatform.

➤ **Gezinshereniging of –vorming**

Een voorbeeld van intern conflicterende belangen van het recht op wonen (enerzijds het recht op toegang tot een sociale huurwoning, anderzijds het recht op een aangepaste sociale huurwoning) betreft de woonsituatie van nieuwkomers in de sociale huur die na hun inschrijving als kandidaat-huurders beslissen om over te gaan tot gezinshereniging met hun (minderjarige of meerderjarige) kinderen en / of partner.

Ingevolge het Vlaams kaderbesluit sociale huur is met ingang van 1 januari 2008 een bepaling ingeschreven waarbij deze kandidaat-huurders op het moment van hun inschrijving als kandidaat-huurder te kennen moeten geven of ze plannen hebben tot gezinshereniging of hiermee reeds een aanvang genomen hebben. Is dit het geval, dan staan zij ingeschreven als kandidaat-huurder voor een woning die beantwoordt aan hun toekomstige (grotere) gezinssamenstelling. Is op het moment waarop een toewijzing van die grote woning mogelijk is, de gezinshereniging nog niet voltrokken, dan wordt de kandidaat-huurder een woning toegewezen die beantwoordt aan zijn actuele gezinssituatie (zie art.10, 5^{de} lid en art.18, 4^{de} lid KSH).

Voor een deel van de nieuwkomers die een planning van de gezinshereniging bij inschrijving als kandidaat-huurder niet aangeven, kan onderkend worden dat zij op die manier onrechtmatig veel sneller een woning worden toegewezen. Maar dat wil niet zeggen dat elke nieuwkomer, die pas veel later dan zijn inschrijving als kandidaat-huurder de gezinshereniging opstart, dit doet met het oogmerk om sneller een sociale huurwoning te bekomen, om dan via de voorrangregeling voor de zittende huurder ook sneller een grotere sociale huurwoning te bekomen. Sommige nieuwkomers besluiten pas tot een gezinshereniging of gezinsvorming met hun kinderen nadat zij verzekerd zijn van een stabiele sociaal-economische positie en meer bepaald van een stabiele woonsituatie. Desalniettemin stellen we vast dat in diverse vonnissen voor Antwerpse vrederechters het de sociale huurder ten zeerste kwalijk wordt genomen door de betrokken sociale huisvestingsmaatschappij dat hij/zij op het moment van zijn/haar initiële inschrijving de sociale huisvestingsmaatschappij niet op de hoogte heeft gebracht van een toekomstige gezinshereniging. Zelfs indien deze nieuwe verplichting nog niet was ingeschreven in de sociale huurreglementering.

De sociale huurreglementering in Vlaanderen bepaalt ook dat wanneer een sociale huurder, die dus derhalve reeds een sociale huurwoning werd toegewezen, plannen heeft tot inwoonst van andere gezinsleden dan de echtgeno(o)t(e) of de wettelijke partner, zij op voorhand hiertoe de toestemming aan de sociale verhuurder moeten vragen. Sinds de wijziging van het KBSH door het decreet van 31 mei 2013 houdende wijziging van diverse decreten met betrekking tot wonen (inwerkingtrede op 23/12/2013) is die toestemming nu zelfs vereist ook voor de toetreding van de echtgeno(o)t(e) of wettelijke samenwoner in de loop van het

huurcontract. Ook zij dienen aan alle toelatingsvoorwaarden te voldoen om toegelaten te worden tot een sociale huurwoning.

De weigering tot inwonen van een kandidaat-toetreders omdat daardoor de (strengere) rationele bezettingsnorm zoals opgemaakt door de sociale verhuurder in zijn intern toewijzingsreglement niet wordt gerespecteerd, vormt geen rechtsgrond tot weigering van een kandidaat-toetreders. De rationele bezettingsnorm zoals opgenomen in het intern toewijzingsreglement geldt immers enkel bij een beslissing tot *toewijzing van een sociale huurwoning* aan een kandidaat-huurder en zijn gezin, welke aanleiding geeft tot de totstandkoming van een sociale huurovereenkomst. Dit vloeit voort uit artikel 18, 1^{ste} lid, 1^o en 2^{de} lid.

Bovendien moet de toelating tot toetreding na de aanvang van de huurovereenkomst slechts gevraagd worden voor wie meerderjarig is en dus met toelating van de oorspronkelijke huurder en de verhuurder. De toetreders moet dan een bijlage bij het huurcontract ondertekenen. Voor de inwonen van de minderjarige kinderen is wel een melding vereist, maar geen voorafgaande toestemming door de verhuurder.

Voor alle andere meerderjarige personen die in de loop van de huurovereenkomst willen inwonen, geldt dat zij vooraf de toestemming moeten verkrijgen van de oorspronkelijke (referentie-)huurder en de sociale verhuurder. Die verplichting geldt ook in geval van samenwonen of huwelijk met een andere medehuurder dan de oorspronkelijke huurder, zoals die in de typehuurovereenkomst is vermeld in artikel 2. De toetreding kan echter enkel geweigerd worden indien de personen niet voldoen aan de inschrijvings- en toelatingsvoorwaarden of dat hierdoor de maximale woonbezettingsnorm, volgens de normen van de Vlaamse Wooncode, overschreden wordt.

De realiteit leert echter dat één sociale huisvestingsmaatschappij (althans volgens onze kennis) eist dat deze gezinsleden de woning verlaten, zo niet zeggen zij de huurovereenkomst op. Zelfs wanneer de maximale bezettingsnorm van de Vlaamse Wooncode niet wordt overschreden. Intussen rekent deze sociale huisvestingsmaatschappij deze sociale huurder de marktwaarde aan, waardoor, wanneer het tot een rechtsovereenkomst tot uithuiszetting voor de vrederechter komt, zij ook een belangrijke som inzake achterstallige huur vorderen. Deze handelswijze mag merkwaardig genoemd worden aangezien zij de toetreding van deze personen weigeren, maar toch stellen dat deze personen en de sociale huurder in toepassing van het vroegere artikel 38, 3^{de} lid KSH nagelaten hebben de nodige documenten voor het berekenen van de sociale huur mee te delen. En dit terwijl deze sociale huisvestingsmaatschappij nooit de inkomensgegevens van deze persoon waarvan ze de toetreding weigert, opgevraagd heeft.

We hebben hier dus te maken met een afweging die dient gemaakt te worden tussen

- enerzijds de minimale woonkwaliteit en meer bepaald de daarin opgenomen maximale woonbezettingsnorm, de precontractuele informatieplicht in hoedanigheid van kandidaat-huurder en de mogelijke benadeling van andere kandidaat-huurders, de contractuele plicht van de huurder om aan de verhuurder de toestemming te vragen tot gezinshereniging met welbepaalde leden van het gezin en de ernst van deze tekortkoming(en);
- en anderzijds het recht op eerbiediging van het gezins- en familieleven van eenieder (artikel 22 Grondwet), artikel 8 van het EVRM-verdrag (bescherming van het gezins- en privéleven), de grondwettelijke bescherming van kinderen (artikel 22bis van de Grondwet) en de rechten van het kind zoals omschreven in artikel 27 van het Verdrag inzake de Rechten van het Kind om hieruit tot de gepaste sanctie te besluiten, rekening houdend met de consequenties die voor een bepaalde categorie van personen het verlies van hun woonst kan teweegbrengen, wat immers als één van de meest verregaande inmengingen in het recht op eerbiediging van de woning wordt beschouwd (EHRM, 13 mei 2008, *McCann t. Verenigd Koninkrijk*, § 50).

Wat in de afweging van de diverse belangen echter geheel niet wordt onderzocht in deze vonnissen is of deze sociale huisvestingsmaatschappijen bij de realisatie van sociale huurwoningen (zowel renovatie als nieuwbouw) afdoende inspanningen leveren om woningen met veel slaapkamers te realiseren, nu zij toch ook moeten vaststellen dat de wachttijd voor grotere gezinnen aanmerkelijk langer is dan voor de gemiddelde kandidaat-huurder (althans in een grootstedelijke thematiek). Artikel 41, 2^{de} lid Vlaamse Wooncode legt de sociale huisvestings-maatschappijen immers volgende opdracht op *“Een gedeelte van de sociale huurwoningen moet aangepast zijn aan de behoeften van grote gezinnen, bejaarden en personen met een handicap.”* Maar ook hier is er sprake van een weinig duidelijke aansturing en derhalve effectieve afdwingbaarheid van dit aspect van het recht op wonen.

Dit dossier heeft in 2015 opnieuw belangrijke wendingen gekend. Met name de wijziging van het KBSH door het Besluit van de Vlaamse Regering van 4 oktober 2013 tot wijziging van diverse bepalingen betreffende het woonbeleid, B.S. 13-12-2013, in uitvoering van het decreet van 31 mei 2013 houdende wijziging van diverse decreten met betrekking tot wonen (inwerkingtreding op 23/12/2013). Hierdoor is voor de toetreding tot een sociale huurovereenkomst door de echtgeno(o)t(e) of wettelijke samenwoner de toestemming van de verhuurder zelfs vereist, nu ook deze toetreders moeten voldoen aan alle voorwaarden om sociale huurder te kunnen worden, met uitzondering van de inkomensvoorwaarde. Deze wijziging van de regelgeving heeft ondertussen uiteenlopende rechtspraak opgeleverd.

Arrest Grondwettelijk Hof nr. 24/2015 van 5 maart 2015

Aanleiding tot dit arrest was het verzoekschrift ingediend door het Vlaams Huurdersplatform en de vzw Forum van Etnisch-Culturele Minderheden tot vernietiging van de artikelen 3, 6°, 50, 3°, en 67 van het decreet van het Vlaamse Gewest van 31 mei 2013 houdende wijziging van diverse decreten met betrekking tot wonen (arrest nr. 24/2015).

We beperken ons hier tot deze opgeworpen middelen welke handelden over het opleggen van reglementaire toelatingsvoorwaarden voor de echtgenoot of wettelijke samenwoner die in de loop van een sociale huurovereenkomst wenst toe treden.

In eerste orde argumenteerden de verzoekende partijen, in het verlengde van het advies door de Raad van State (afdeling wetgeving), dat de Vlaamse decreetgever hiermee haar bevoegdheid overschreed nu deze bepalingen behoren tot het huwelijksvermogensrecht welke federale bevoegdheid is. Voor zover de Vlaamse regering de leer der impliciete bevoegdheden zou inroepen, is hieraan niet voldaan aldus de verzoekers, nu de betreding van de federale bevoegdheid niet marginaal is. De bestreden maatregel komt er immers op neer dat echtgenoten of wettelijke samenwoners op wie de samenwoningsplicht rust, deze plicht niet kunnen nakomen in een sociale huurwoning, als de bijwonende echtgeno(o)t(e) of wettelijke samenwoner niet aan alle toelatingsvoorden voldoet, waaronder ook de taalbereidheid- en inburgeringsvoorwaarde indien van toepassing.

De federale wetgever, aldus het Hof, heeft de gehuurde gezinswoning willen beschermen door middel van een wettelijk vermoeden dat inhoudt dat het recht op de huur aan beide echtgenoten toebehoort, ook al heeft slechts één van hen de huurovereenkomst gesloten, en ongeacht of het huurcontract werd gesloten vóór of tijdens het huwelijk. Daartoe dienen de echtgenoten de verhuurder wel op de hoogte te brengen van het huwelijk evenals dat de woning tot voornaamste gezinswoning dient. Bij de beoordeling van die laatste voorwaarde moet echter rekening worden gehouden met de specifieke kenmerken van het systeem van sociale huur.

Zonder in het licht van dit jaarverslag dit arrest uitgebreid te becommentariëren kan dus wel gesteld worden dat het Grondwettelijk Hof van oordeel is dat de bestreden bepaling voortvloeit uit de grondwettelijke bevoegdheid van de decreetgever om de toegang tot een sociale huurwoning te reglementeren zodat derhalve zelfs geen toepassing moet gemaakt worden van de leer der impliciete bevoegdheden. Verder preciseert het Hof dat artikel 215 §2 in de eerste plaats de echtgenoten de wettelijke bescherming biedt op het behoud van de gezamenlijke gezinswoning, maar niet op een aanspraak om een (sociale huur-) woning tot gezinswoning te bestemmen.

Verder acht het Grondwettelijk Hof met name vooral met betrekking tot de toelatingsvoorwaarden inzake taal- en inburgering opgelegd aan de echtgenoot of wettelijke samenwoner die in de loop van het huurcontract toetreedt, dat ze ingeroepen zijn door een dwingend en legitiem algemeen belang en niet onevenredig zijn, nu ze invulling geven aan de overeenstemmende plichten zoals verwoord in artikel 23 Grondwet en bovendien een ongelijkheid rechtzetten, nu deze echtgenoten en wettelijke samenwoners die toetreden in de loop van het huurcontract, net zoals de echtgenoten of wettelijke samenwoners van bij de aanvang van het huurcontract, dienen te voldoen aan de toelatingsvoorwaarden om sociale huurder te kunnen worden.

Desalniettemin laat het Grondwettelijk Hof opnieuw verstaan dat indien de bestreden bepalingen er toe zouden leiden dat dit kan resulteren in het verlies van de woonst of afbreuk zou kunnen doen aan de woonzekerheid in de sociale huursector, het Grondwettelijk Hof dit strenger beoordeelt en zou kunnen besluiten dat dit niet langer bestaanbaar is met grondwettelijk recht op een behoorlijke huisvesting.

Bovendien herhaalt het Grondwettelijk Hof opnieuw (net zoals in zijn arrest van 10 juli 2008) dat de vereiste inzake taalbereidheid proportioneel is, onder meer rekening houdend met het feit dat het hier een inspannings- en geen resultaatsverbintenis betreft. In dit verband kan derhalve de vraag gesteld worden of een voornemen van de Vlaamse regering om een decreetswijziging in te dienen om in de sociale huur de taalbereidheidsvoorwaarde als een resultaatsverbintenis op te leggen, ook al zou die enkel kunnen gesanctioneerd worden met een administratieve boete, de grondwettelijke toets door het Grondwettelijk Hof wel zal doorstaan.

Arrest Grondwettelijk Hof nr. 91/2015 van 18 juni 2015

Dit arrest behandelt een prejudiciële vraag van de vrederechter van Veurne – Nieuwpoort met zetel te Veurne over de draagwijdte van artikel 2 van de Vlaamse Wooncode en artikel 95, §1, 1ste lid 5° en tweede lid van de Vlaamse Wooncode zoals ingevoegd bij het decreet van 31 mei 2013.

De vrederechter stelde de vraag of artikel 2 van de Vlaamse Wooncode en in uitvoering hiervan de artikelen 1,10°, 1,17°, 3, 7, en 14 van het Kaderbesluit Sociale Huur (Besluit van de Vlaamse Regering van 12 oktober 2007 tot reglementering van het sociale huurstelsel ter uitvoering van Titel VII van de Vlaamse Wooncode) zoals gewijzigd door het Besluit van de Vlaamse regering van 4 oktober 2013 tot wijziging van diverse bepalingen van het woonbeleid, B.S. 13-12-2013 met inwerkingtreding op 23/12/2013 de artikelen 10 (gelijkheidsbeginsel), 11 (non – discriminatiebeginsel), 22 (eerbiediging van het privé- en gezinsleven) en 23 (recht op een behoorlijke huisvesting) van de Belgische Grondwet respecteren. Namelijk in die zin geïnterpreteerd dat er een onderscheid wordt gemaakt tussen een huurder, die voldoet aan de voorwaarden om een sociale woning te huren en die een sociale woning in huur heeft, in de gevallen waarin deze huurder:

- na de aanvang van de sociale huurovereenkomst een duurzame relatie heeft met iemand die voldoet aan de toelatingsvoorwaarden om als sociale huurder in aanmerking te komen;

- na de aanvang van de sociale huurovereenkomst een duurzame relatie heeft met iemand die niet voldoet aan de toelatingsvoorwaarden om als sociale huurder in aanmerking te komen.

Het Hof heeft deze prejudiciële vraag hertaald in die zin dat het Hof is nagegaan of het artikel 2 §1, 1^{ste} lid, 34° en het artikel 95, §1, 1^{ste} lid, 5° en 2^{de} lid Vlaamse Wooncode zoals gewijzigd of ingevoegd door het decreet van 31 mei 2013 houdende wijziging van diverse decreten met betrekking tot wonende, B.S. 11-07-2013 de voornoemde grondwettelijke bepalingen, in de interpretatie die de vrederechter eraan geeft, schendt.

Aan de basis van de prejudiciële vraag van de vrederechter lag een vordering door een sociale huisvestingsmaatschappij tot geldigverklaring van een opzegging van een sociale huurovereenkomst met een sociale huurder (die aan alle reglementaire toelatingsvoorwaarden voldoet). Reden voor de opzegging was dat de sociale huisvestingsmaatschappij op 23 juni 2013 na een controle via de kruispuntbank vastgesteld had dat op het adres van de sociale huurder zich twee personen bijkomend hadden ingeschreven, namelijk een kind van de sociale huurder en een volwassene die geen familielid was. Beide personen zijn ingeschreven in het wachtregister van de vreemdelingen en voldoen bijgevolg niet aan de toelatingsvoorwaarden om sociale huurder te worden (inschrijving in het bevolkingsregister). Op 27 juni 2013 stelde de sociale huisvestingsmaatschappij de sociale huurder in gebreke met het verzoek het nodige te doen opdat de onrechtmatige bewoners de woning zouden verlaten. Aangezien de sociale huurder dit verzuimde zegde de sociale huisvestingsmaatschappij op 23 juni 2013 de sociale huurovereenkomst op. In de loop van de procedure op 31 januari 2014 hebben de sociale huurder en de nieuwe inwoner die geen familielid was, een verklaring van wettelijke samenwoning ondertekend voor de ambtenaar van de burgerlijke stand van De Panne.

In zijn tussenvonnis van 22 april 2014 stelt de vrederechter vooreerst vast dat de voorwaarde voor inschrijving in het bevolkingsregister niet geldt voor minderjarige kinderen. Voor de partner van de sociale huurder geldt die voorwaarde wel, maar de vrederechter twijfelt aan de grondwettigheid van de gevolgen daarvan voor de sociale huurder (in casu de opzegging en het verlies van de sociale huurwoning). Vandaar zijn prejudiciële vraag aan het Hof.

Het Hof stelt vast dat de partner (in casu de wettelijke samenwoner) van de referentiehurder (de oorspronkelijke sociale (kandidaat-)huurder) dient te zijn ingeschreven in het bevolkingsregister of in het vreemdelingenregister. In deze casus is aan die voorwaarde niet voldaan doordat de betrokken vreemdeling in afwachting van een beslissing over zijn asielaanvraag was ingeschreven in het wachtregister. Het Hof beperkt zijn onderzoek dan ook tot dat geval.

Het Hof bevestigt dat de decreetgever rekening mag houden met het verblijfstatuut en met de duurzaamheid van verblijf bij het verlenen van sociale voordelen aan vreemdelingen, nu de terbeschikkingstelling van een sociale woning voor de huurder een belangrijk financieel voordeel betekent, dat wordt bekostigd met publieke middelen en dat bestaat uit het genot van een woonst tegen een huurprijs die lager ligt dan de marktprijs. In het licht van de tweede doelstelling is het een pertinente maatregel om vreemdelingen slechts de mogelijkheid te geven om zich in te schrijven voor een sociale woning of om toegelaten te worden tot een dergelijke woning als sociale huurder en de huurovereenkomst te ondertekenen, wanneer na een beslissing van de federale overheid vaststaat dat zij op duurzame wijze wettig op het grondgebied zullen kunnen verblijven.

Het is derhalve niet zonder redelijke verantwoording dat een vreemdeling die de partner is van een huurder van een sociale woning en die na de aanvang van de huurovereenkomst de

woning permanent wil bewonen, eveneens moet zijn ingeschreven in het bevolkingsregister of in het vreemdelingenregister vooraleer hij kan toetreden tot een sociale huurovereenkomst. Uit de parlementaire werken (*Parl. St.*, Vlaams Parlement, 2005-2006, nr. 824/1, pp. 8-9) blijkt echter dat de in artikel 95, § 1, van de Vlaamse Wooncode vermelde vereisten, gelden voor wie op *permanente* wijze als huurder de sociale woning wil betrekken, aldus het Hof. Tijdelijke verblijven, zoals bijvoorbeeld het inwonen van iemand met een zorgfunctie of tijdelijke logies van familie of vrienden, worden niet onderworpen aan de toelatingsvoorwaarden van de Vlaamse Wooncode.

De inschrijving van een asielzoeker in het wachtregister voor vreemdelingen is aldus het Hof een situatie die noodzakelijkerwijze tijdelijk van aard is, aangezien zij na onderzoek van de asielaanvraag zal worden gevolgd door een inschrijving in het vreemdelingenregister of door een bevel om het grondgebied te verlaten. Vermits tijdens de inschrijving in het wachtregister nog niet vaststaat of de betrokken vreemdeling een verblijfsvergunning zal krijgen, kan er niet van uit gegaan worden dat hij permanent in de huurwoning van zijn partner zal kunnen verblijven.

Artikel 2, § 1, eerste lid, 34°, van de Vlaamse Wooncode tast het recht op eerbiediging van het gezinsleven en het recht op huisvesting op onevenredige wijze aan indien het zo wordt geïnterpreteerd dat een asielzoeker die verblijft in de sociale huurwoning van zijn partner, met wie hij een duurzame relatie heeft, in afwachting van een beslissing over zijn asielaanvraag, wordt beschouwd als een sociale huurder die de huurwoning op permanente wijze bewoont en daardoor is onderworpen aan de voorwaarden bepaald in artikel 95, § 1, eerste en tweede lid, van de Vlaamse Wooncode.

De in het geding zijnde bepalingen kunnen ook zo worden geïnterpreteerd dat het verblijf van een asielzoeker in de sociale woning van zijn partner met wie hij een duurzame relatie heeft, in afwachting van de beslissing over zijn asielaanvraag en uiterlijk tot die beslissing, wordt beschouwd als een tijdelijke bijwoonst die niet onderworpen is aan de toelatingsvereisten bepaald in artikel 95, § 1, eerste en tweede lid, van de Vlaamse Wooncode. Aldus is die bijwoonst rechtmatig en kan zij geen aanleiding zijn voor de opzegging van de huurovereenkomst.

Na een positieve beslissing over de asielaanvraag zal de betrokken vreemdeling worden ingeschreven in het vreemdelingenregister en kan hij op permanente wijze met zijn partner in de sociale huurwoning verblijven en tot de huurovereenkomst toetreden, mits hij ook voldoet aan de andere voorwaarden bedoeld in artikel 95, § 1, eerste en tweede lid, van de Vlaamse Wooncode. In geen geval zou evenwel van een rechtmatige bijwoonst sprake kunnen zijn, wanneer de betrokken vreemdeling, na een negatieve beslissing over zijn asielaanvraag, niet langer wettig op het grondgebied verblijft. De bijwoonst in de sociale woning, gedurende het onderzoek van de asielaanvraag, mag evenmin het federale asielbeleid doorkruisen. Bij betwisting komt het aan de bevoegde overheid toe, onder controle van de rechter, om te beoordelen of de bijwoonst rechtmatig is.

Commentaar

Dit arrest van het Grondwettelijk hof van 18 juni 2015 heeft belangrijke repercussies. Immers in dit arrest werd voor het eerst gefocust op een andere inschrijvings- en toelatingsvoorwaarde om sociale huurder te worden, namelijk de inschrijving in het bevolkings- of vreemdelingenregister.

Consistent met het vorige arrest van 5 maart 2015 acht het Hof ook deze toelatingsvoorwaarde verenigbaar met het grondwettelijk recht op een behoorlijke huisvesting en eerbiediging van het privé- en gezinsleven. Het Hof bevestigt immers dat de decreetgever rekening mag houden met het verblijfstatuut en met de duurzaamheid van verblijf bij het verlenen van sociale voordelen aan vreemdelingen, nu de terbeschikkingstelling van een sociale woning voor de

huurder een belangrijk financieel voordeel betekent, bekostigd met publieke middelen, dat bestaat uit het genot van een woonst tegen een huurprijs die lager ligt dan de marktprijs. In het licht van de loyale opstelling ten aanzien van het federaal beleid inzake verblijf en vestiging van vreemdelingen op Belgisch grondgebied is het een pertinente maatregel om vreemdelingen slechts de mogelijkheid te geven om zich in te schrijven voor een sociale woning of om toegelaten te worden tot een dergelijke woning als sociale huurder en de huurovereenkomst te ondertekenen, wanneer na een beslissing van de federale overheid vaststaat dat zij op duurzame wijze wettig op het grondgebied zullen kunnen verblijven.

Maar aan deze prejudiciële vragen hingen nog twee andere vraagstellingen vast. Mag dergelijke vreemdeling die nog niet over een erkend verblijfstatuut beschikt, inwonen bij een sociale huurder met wie hij een duurzame relatie heeft, zonder sociale huurder te worden? En indien dit niet het geval is, vormt dergelijke inwoonst dan wel een voldoende ernstige en blijvende tekortkoming in hoofde van de sociale huurder, dat dit de opzegging van zijn huurovereenkomst door de sociale verhuurder rechtvaardigt?

Op deze beide vragen biedt het arrest van het Grondwettelijk Hof van 18 juni 2015, nu een zeer duidelijk antwoord, dat tevens in lijn ligt van het vorig arrest van 5 maart 2015. Immers het Hof beoordeelt een opzegging of ontbinding van een sociale huurovereenkomst door een sociale verhuurder strenger dan de loutere inschrijvings- en toewijzingsvoorwaarden omdat, wanneer dat huisvestingsbeleid voor een bepaalde categorie van personen het verlies van hun woonst kan teweegbrengen, dit immers als één van de meest verregaande inmengingen in het recht op eerbiediging van de woning wordt beschouwd (arrest nr. 101/2008, B.23.3; arrest nr. 24/2015, B.21.2; EHRM, 13 mei 2008, McCann t. Verenigd Koninkrijk, § 50).

Het Hof oordeelt vooreerst met verwijzing naar de voorbereidende parlementaire werken dat de sociale huurreglementering zich enkel verzet tegen een duurzaam inwonen van een volwassene die niet voldoet aan de reglementaire toelatingsvoorwaarden of waardoor de minimale bezettingsnorm van de Vlaamse Wooncode zou worden overschreden. De sociale huurreglementering verzet zich niet tegen een tijdelijke inwoonst. In de parlementaire werken werd onder meer verwezen naar tijdelijke logies of het tijdelijk inwonen van iemand met een zorgfunctie.

Het Grondwettelijk Hof vernietigt derhalve deze toelatingsvoorwaarde niet, maar geeft er een grondwetconforme interpretatie aan. Immers een interpretatie waarbij een vreemdeling die nog in een procedure zit tot het bekomen van een verblijfstitel beschouwd wordt als permanente inwoonst, waardoor de vreemdeling zou moeten voldoen aan de toelatingsvoorwaarden tijdens de erkenningsprocedure om te mogen inwonen bij z'n partner met wie hij een duurzame relatie heeft, zou zowel strijdig zijn met het grondwettelijk recht op een behoorlijke huisvesting als met de eerbiediging van het gezinsleven.

Ministeriele Besluiten betreffende de beroepsprocedure met toepassing van artikel 29bis, §5 van de Vlaamse Wooncode over toewijzing en einde van een sociale huurovereenkomst wegens laten inwonen van een vreemdeling die in een procedure zit tot het bekomen van een verblijfstitel in België.

Begin 2015 heeft de Vlaamse minister bevoegd voor Wonen, Liesbeth Homans, bij 3 afzonderlijke ministeriële besluiten van 9 januari 2015 (uitspraken nrs. WB-609-01-17-14, WB-609-01-17-15 en WB-609-01-17-17) een beslissing genomen op verzoek van een sociale huisvestingsmaatschappij die in toepassing van artikel 29bis VWC beroep had aangetekend tegen een beslissing tot vernietiging door de toezichthouder. Voor alle duidelijkheid dateren deze ministeriële uitspraken in beroep van voor eht arrest van het Grondwettelijk Hof van 18 juni 2015 (zie supra).

De sociale huisvestingsmaatschappij had zich immers verzet tegen de inwoonst van een partner wiens aanvraag tot het bekomen van een verblijfstitel nog hangende was, omdat deze persoon niet voldeed aan de inschrijvings- en toelatingsvoorwaarde van inschrijving in het bevolkingsregister. Ze drong er dus op aan dat deze partner de sociale huurwoning zou verlaten. Toen dit niet gebeurde, zegde ze de sociale huurovereenkomst van de sociale huurder op wegens ernstige en blijvende tekortkoming. Bovendien rekende de sociale huisvestingsmaatschappij niet langer een huurprijs aan berekend in functie van het referentieinkomen van de sociale huurder, maar werd de hogere marktwaarde aangerekend waardoor zich een huurachterstal vormde.

In deze drie gevallen had de toezichthouder geoordeeld dat wanneer een sociale huurder een partner in de loop van de sociale huurovereenkomst wil laten inwonen en deze partner door lopende de asielpprocedure of erkenningsprocedure van het buitenlands huwelijk nog niet is ingeschreven in het bevolkings- of vreemdelingenregister, geen blijvende tekortkoming beging omdat dergelijke inwoonst tijdelijk was en bovendien de woonbezettingnorm van de Vlaamse Wooncode hierdoor niet werd overschreden, zodat niet viel in te zien welke ernstige tekortkoming die sociale huurder hier beging. En dus had de toezichthouder deze beslissing telkens vernietigd. De sociale huisvestingsmaatschappij heeft tijdig beroep aangetekend tegen deze vernietigingsbeslissing van de toezichthouder, zodat de minister uitspraak in beroep gedaan heeft.

In deze drie gevallen oordeelde de minister dat de inwoonst van iemand die in een procedure zit tot het bekomen van een wettige verblijfstitel wel degelijk op duurzame wijze de woning bewoont, en dat wanneer na een weliswaar redelijke termijn (enkele maanden) deze partner nog steeds de sociale huurwoning betreft, dit een ernstige en blijvende tekortkoming uitmaakt die de opzegging van de sociale huurder kan verantwoorden. Dit behoudens indien de partner ondertussen ingeschreven is in het bevolkings- of vreemdelingenregister en aan alle toelatingsvoorwaarden (behoudens de inkomensvoorwaarde) voldoet. In het verlengde hiervan had het agentschap Wonen Vlaanderen een rondzendbrief verstuurd naar sociale verhuurders getiteld 'Richtlijnen opzeg-verblijfsrecht' waarin de sociale verhuurders de richtlijn kregen om in dergelijke gevallen en mits een redelijke termijn (3 maanden) wordt toegestaan, de sociale huurder op te zeggen wegens blijvende tekortkoming (schending van artikel 95, 2^{de} lid VWC).

Ten gevolge van het arrest van het Grondwettelijk hof en nadat de minister in antwoord op parlementaire vragen in de Commissie Wonen van het Vlaams parlement had geantwoord op vragen door de commissieleden dienaangaande (Verslag commissie Wonen, Armoedebelief en Gelijke Kansen van 2 juli 2015, *Parl. St.*, Vlaams Parlement, stuk C302, 2014-2015, blz.7-11), heeft het agentschap Wonen deze rondzendbrief ingetrokken en een nieuwe rondzendbrief de dato 7 juli 2015 verstuurd onder de mededeling '*Arrest Grondwettelijk Hof van 18 juni 2015: bijwoonst asielzoeker is tijdelijke bijwoonst*' met verduidelijking dat een bijwoonst in de loop van het huurcontract door een persoon die niet is ingeschreven in het bevolkingsregister of vreemdelingenregister geen blijvende tekortkoming uitmaakt die de opzegging verantwoordt, behoudens wanneer de betrokken vreemdeling, na een negatieve beslissing over zijn asielaanvraag, niet langer wettig op het grondgebied verblijft of door de toetreding de sociale

huurwoning onaangepast wordt (overschrijding maximale bezettingsnorm van de Vlaamse Wooncode).

Met dit standpunt heeft de minister en derhalve ook Wonen Vlaanderen zich geschikt naar de rechtspraak van het Grondwettelijk Hof. Echter heeft de minister deze reeds eerder gedane ministeriële uitspraken niet hervormd en heeft een huurder beroep aangetekend tegen de beslissing van de minister bij de afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Deze beroepsprocedure is echter nog lopende.

In drie andere ministeriële uitspraken in beroep tegen een vernietigingsbeslissing van de toezichthouder heeft de minister de toezichthouder wel bijgetreden.

In casu betrof het hier een opzegging van de sociale huurder door de sociale huisvestingsmaatschappij omdat een sociale huurder (vreemdeling- nieuwkomer) op grond van een negatieve beslissing door de Dienst Vreemdelingenzaken werd afgevoerd uit het bevolkingsregister. Deze afvoering uit het bevolkingsregister is gebeurd door de gemeente die hiermee uitvoering geeft aan een ministeriële omzendbrief van 30 augustus 2013 door de toenmalige minister van Binnenlandse Zaken Milquet waarin aan de gemeenten gevraagd wordt om vreemdelingen 'af te voeren' uit het bevolkingsregister zodra de Dienst vreemdelingenzaken een negatieve beslissing neemt. Deze ministeriële omzendbrief kan bevreemdend genoemd worden omdat wanneer men beroep aantekent men vanaf 6 september 2013 dan een bijlage 35 verkrijgt, die expliciet vermeldt dat de betrokkene "op het grondgebied van het Rijk (mag) verblijven in afwachting van de beslissing van de Raad voor Vreemdelingenbetwistingen". Dit betekent dus dat er nog geen uitvoerbaar uitwijzingsbevel is.

De sociale huisvestingsmaatschappij had de sociale huurovereenkomst opgezegd omdat de sociale huurder in kwestie niet langer gedomicilieerd en dus ingeschreven was in het bevolkingsregister terwijl dit één van de verplichtingen is waaraan de sociale huurder blijvend moet voldoen. De minister treedt in beroep de toezichthouder bij aangezien het niet gedomicilieerd zijn van een van de sociale huurders niet te wijten is aan een tekortkoming van de huurder waarvan blijkt dat hij de woning nog steeds betreft als hoofdverblijfplaats, maar te wijten is aan een overheidsbeslissing (namelijk een administratieve beslissing tot afvoering uit het bevolkingsregister). Derhalve handhaaft de minister de beslissing van de toezichthouder tot vernietiging van de opzegging van de sociale huurovereenkomst door de sociale huisvestingsmaatschappij. De minister wijst er trouwens op dat haar beslissing in beroep in de lijn ligt van het vonnis van de vrederechter van Mechelen van 17 oktober 2014, *A.R. 14A1650, onuitgegeven* (zie infra).

Rechtbank 1^{ste} Aanleg Antwerpen, afdeling Mechelen, 15 september 2015, A.R. 14/1548/A, onuitgegeven.

Door de sociale huisvestingsmaatschappij Woonpunt is beroep aangetekend tegen het vonnis Vred. Mechelen, 17 oktober 2014, *A.R. 14A1650, onuitgegeven*.

Hier had de sociale huisvestingsmaatschappij de sociale huurovereenkomst opgezegd omdat door de beslissing van de Dienst Vreemdelingzaken de huurder afgevoerd werd uit het bevolkingsregister. De vrederechter was van oordeel dat het hier geen tekortkoming betrof van de sociale huurder nu de oorzaak van niet langer ingeschreven zijn in het bevolkingsregister te wijten is aan een overheidsbeslissing. Dat dit gebeurde in uitvoering van een ministeriële omzendbrief alhoewel nog een beroepsprocedure openstond noemde de vrederechter pseudo-wetgeving.

De vrederechter wees dus de eis van de sociale huisvestingsmaatschappij af om op die grond de opzegging rechtsgeldig te verklaren. Door de sociale huisvestingsmaatschappij is tegen het vonnis beroep aangetekend. De Rechtbank van Eerste Aanleg Antwerpen, afdeling Mechelen 1^{ste}

kamer heeft in zijn vonnis van 15 september 2015 de ontbinding van de sociale huurovereenkomst bevolen, doch ditmaal enkel gesteund op achterstal inzake kosten en het niet betalen van de huurwaarborg.

Derhalve heeft deze rechtbank in beroep zich niet uitdrukkelijk uitgesproken over de vraag of het laten inwonen van een familielid die niet is ingeschreven in het bevolkingsregister vooreerst moet beschouwd worden als een vorm van duurzaam wonen en vervolgens of dit een ernstige of blijvende tekortkoming inhoudt die de geldigverklaring van de opzegging of de gerechtelijke ontbinding van de huurovereenkomst kan verantwoorden.

Rechtbank 1^e Aanleg (Beroep) Kamer AB5 van 21 december 2015, A.R. 15/79/3A, onuitgegeven over onrechtmatige bijwoning door familielid die niet ingeschreven is in het bevolkingsregister

In deze casus vraagt de sociale huurster aan de sociale huisvestingsmaatschappij of zij haar neef mag laten inschrijven op haar adres en laten bijwonen. De sociale huisvestingsmaatschappij antwoordt dat deze neef niet mag komen bijwonen omdat deze niet beantwoordt aan de voorwaarden om sociale huurder te worden. In casu is de neef niet ingeschreven in het bevolkingsregister omdat nog een procedure lopende is tot het bekomen van een legaal verblijfstatuut in België. De sociale huisvestingsmaatschappij geeft de huurder anderhalve maand de tijd om het bewijs te leveren dat de neef er niet langer inwoont. Toen de huurder dit bewijs niet leverde werd de huurovereenkomst opgezegd wegens ernstige of blijvende tekortkoming en werd tevens een marktwaarde aangerekend van € 539.

Artikel 95 §1, 1^{ste} lid, 5° VWC, aldus de sociale huisvestingsmaatschappij, is op dit punt zeer helder. Om als kandidaat-huurder te worden toegelaten tot een sociale huurwoning dient men ingeschreven te zijn in het bevolkingsregister. De sociale huur is immers ontworpen voor wie duurzaam de woning kan betrekken en kan dus geen sociale huurrechten toekennen aan iemand wiens verblijfstatuut onzeker is. Hierop tekent de huurder verhaal aan bij de toezichthouder tegen de opzegging en aanrekening van de marktwaarde. De toezichthouder is van oordeel dat deze neef enkel is ingeschreven in het wachtregister en niet het bevolkingsregister en dat de aanvraag voor een verblijfsvergunning voor deze neef nog lopende is. De neef blijkt er bovendien al langer in te wonen en de huurster heeft niet tijdig toestemming gevraagd aan de SHM, doch deze tekortkoming is niet van aard om gesanctioneerd te worden door het verlies van de woonst. Nu de procedure tot het bekomen van een legaal verblijfstatuut nog lopende is en de neef derhalve onmogelijk kan ingeschreven worden in het bevolkingsregister wordt de huurder gemachtigd de neef tijdelijk te laten inwonen totdat een andere administratieve overheid uitspraak heeft gedaan over het verblijfstatuut. De regelgeving en meer bepaald de Memorie van Toelichting verplicht immers enkel wie duurzaam de woning wil betrekken om te voldoen aan de toetredingsvoorwaarden, maar in dit geval is van een duurzame bewoning geen sprake nu de neef onzeker is over het verblijfstatuut, aldus de toezichthouder. De sociale huisvestingsmaatschappij antwoordt hierop dat ze met de beoordeling door de toezichthouder geen rekening hoefde te houden, nu het verhaal laattijdig was ingediend. De SHM handhaaft derhalve haar standpunt en stelt dat tegen deze beslissing beroep kan aangetekend worden bij de Raad van State.

Hierop beslist de sociale huisvestingsmaatschappij voor de vrederechter van Antwerpen 9^{de} kanton de geldigverklaring van de opzegging van 31 januari 2014 te vorderen. De vrederechter oordeelt in haar vonnis van 8 januari 2015 dat een toetreders aan alle toelatingsvoorwaarden moet voldoen waaronder ook ingeschreven zijn in het bevolkings- of vreemdelingenregister. De reden voor deze toelatingsvoorwaarde, aldus de vrederechter, is dat iemand in een wachtregister geen recht op duurzaam verblijf heeft, terwijl hij wel een onbepaalde tijd in de woning mag blijven wonen. Vanuit het streven naar een duurzame bewoning, woonzekerheid

en het samenleven in de wooncomplexen betekent dit dat enkel personen die recht hebben op duurzaam verblijf in aanmerking komen voor een sociale huurwoning. De vrederechter is van oordeel dat het verblijf van de neef niet als tijdelijk kan beschouwd worden, maar een duurzaam verblijf in de woning is. De weigering om de neef niet toe te laten tot de sociale huurwoning was dan ook wettelijk correct. Het feit dat de neef er reeds lang verbleef en dat niettegenstaande aandringen door de sociale huisvestingsmaatschappij om de woning te verlaten, terwijl dit veel later dan wel gebeurd is, beschouwt de vrederechter als een ernstige tekortkoming door de huurder. De vrederechter stelt echter vast dat de sociale huisvestingsmaatschappij een eerste maal heeft opgezegd bij brief van 27 januari 2014, een tweede maal bij brief gericht aan de huurdersbond de dato 25 februari 2014 en volgens haar verzoekschrift en conclusies blijkbaar nog een derde maal. De sociale huisvestingsmaatschappij vordert echter de geldigverklaring van de opzegging bij brief van 31 januari 2014 welke echter niet heeft plaats gevonden. Voor zover de sociale huisvestingsmaatschappij de geldigverklaring van de opzeg de dato 27 januari 2014 vordert, stelt de vrederechter vast dat bij brief van 4 december 2013 gevraagd werd om een attest te bezorgen tegen 15 januari 2014 waaruit blijkt dat de neef de woning niet langer bewoont. De vrederechter acht deze periode te kort (een nieuwe huurwoning vinden en de nodige administratieve rompslomp om het attest te bekomen). Immers, om een grond voor opzegging wegens ernstige tekortkoming te bekomen, is vereist dat de tekortkoming aan de verplichtingen een zekere persistentie heeft. Bovendien werden de redenen voor de opzegging die de sociale huisvestingsmaatschappij aanhaalt in haar verzoekschrift en conclusies (het niet gemeld verblijf van de neef sinds december 2013 en het feit dat dit niet gemeld werd aan de sociale huisvestingsmaatschappij) niet vermeld in de opzegbrief van 27 januari 2014, zodat ze niet kunnen weerhouden worden als grond voor opzegging.

Ook de geldigverklaring van de opzegging de dato 25 februari gericht aan de Huurdersbond kan niet geldig worden verklaard aangezien de Huurdersbond geen advocaat is en over geen lastgevingscontract beschikt voor woonstkeuze door de huurder. De opzegging wordt derhalve niet geldig verklaard. Ook de vordering tot aanrekening van de marktwaarde wordt afgewezen omdat er geen verzoek is gericht aan de neef tot het bezorgen van inkomensgegevens en de neef kan geen negatief bewijs van geen inkomen afleveren, nu hij hier niet regelmatig verblijft en dus geen inkomen uit arbeid kan putten. Derhalve worden de hoofdvorderingen van de sociale huisvestingsmaatschappij afgewezen.

In deze casus spreekt het voor zich dat ten gronde de vrederechter van oordeel is dat het niet tijdig melden van bijwoning voor een behoorlijk lange tijd en het geen gevolg geven aan de vraag van de sociale huisvestingsmaatschappij om binnen een redelijke termijn de woning te verlaten kunnen beschouwd worden als ernstige en blijvende tekortkoming mits van enige persistentie sprake is. In casu is de vordering afgewezen omdat zowel formeel als materieel de opzeggingsgronden niet werden vermeld in de opzegbrief en bovendien de opzegbrief aan de huurdersbond uiteraard ongeldig is.

Door de sociale huisvestingsmaatschappij Woonhaven werd beroep aangetekend bij de Rechtbank van eerste Aanleg te Antwerpen tegen het vonnis van de vrederechter van Antwerpen, 9^{de} kanton, A.R. 8 januari 2015, A.R. 14A547, onuitgegeven.

Ondertussen had de neef met ingang van 15 oktober 2015 een huurovereenkomst gesloten met een kerkfabriek voor een appartement.

Voor de rechtbank had de sociale huisvestingsmaatschappij aangevoerd dat de rechter slechts over een marginaal toetsingsrecht van het opzegmotief beschikt, een standpunt dat de SHM onverkort aanhoudt, ook al verwerpt de hogere rechtspraak dit even systematisch (zie Rechtbank van Eerste Aanleg (5^e B) te Antwerpen (in beroep) 7 april 2014 (A.R.13/2042/A, onuitgegeven).

De rechtbank is, in tegenstelling tot wat de sociale huisvestingsmaatschappij aanvoerde, van oordeel:

“De ernst van de door geïntimeerde opgeworpen tekortkomingen dient echter soeverein beoordeeld te worden door de rechter. Iedere persoon die het risico loopt om zijn woning te verliezen, heeft het recht om door een onafhankelijke rechtbank te laten beoordelen of de beëindiging van de sociale huurovereenkomst wel evenredig is met de tekortkoming verweten aan de sociale huurder (in deze zin: EHRM 13 mei 2008, Mc Cann t/ Verenigd Koninkrijk, Rev. Trim. Dr. H. 2009, 527, met noot N. BERNARD, “ Pas d’ expulsion de logement sans controle juridictionel préalable. La Cour européenne des droits de l’ homme et le droit au logement”). De rechter dient ter zake de volheid van zijn rechtsmacht uit te oefenen en zijn toetsing van het opzegmotief is geenszins louter marginaal.”

Verder is rechtbank van Eerste Aanleg van oordeel dat de bijwoning door de neef een duurzaam karakter had. De rechtbank stelt hierover: *“Zelfs indien de bijwoning zich op het ogenblik van de opzegging zou beperkt hebben tot 4 maanden dan nog is van een tijdelijke bijwoning door de heer Y.O. geen sprake, doch wel van een duurzaam verblijf.”*

Alvorens echter te onderzoeken of sprake is van een wanprestatie en of deze wanprestatie de sanctie van de opzegging wettigt, omschrijft de rechtbank nauwgezet de betekenis van enerzijds ‘ernstige tekortkoming’ en anderzijds ‘blijvende tekortkoming’, als volgt: *“De ernstige tekortkoming dient zo geïnterpreteerd te worden dat zij voldoende zwaarwichtig moet zijn. Een ernstige tekortkoming is in deze zin een ongeoorloofde handeling van de sociale huurder die de voortzetting van de contractuele relatie onmogelijk maakt. De ernst van de inbreuk die aan de sociale huurder wordt verweten, moet in overeenstemming zijn met de opgelegde sanctie. Een blijvende tekortkoming is een inbreuk op de huurdersverplichting die zich op een systematische wijze en gedurende enige tijd manifesteert.*

Vanuit het doel van de sociale huur en de opdracht van geïntimeerde (eigen n.v.d.r.: bedoeld is hier appellante) om, in het algemeen belang, woonbehoeftige sociaal zwakkere gezinnen te huisvesten, moet kritisch worden gekeken naar rechtshandelingen die de rechtspositie van de huurder fundamenteel aantasten. De rechtbank moet rekening houden met de gevolgen die de opzegging heeft voor geïntimeerde, met name haar verminderde kansen om een nieuwe woning te vinden. Een opzegging van de huur door appellante op grond van tekortkomingen door geïntimeerde die niet voldoende zwaarwichtig zijn, maken aldus een misbruik van opzeggingsrecht uit.”

De rechtbank is van oordeel dat de sociale huisvestingsmaatschappij terecht de bijwoning geweigerd heeft, nu artikel 95, Vlaamse Wooncode bepaalt dat een persoon slechts kan toetreden tot een lopende huurovereenkomst als hij aantoonst dat hij aan alle toelatingsvoorwaarden voldoet.

Doordat de sociale huurder noch het bewijs geleverd heeft dat de persoon aan alle toelatingsvoorwaarden voldoet, noch gevolg heeft gegeven aan het verzoek tot bewijs dat deze persoon de woning had verlaten, maakte de sociale huurster zich schuldig aan een wanprestatie. Doch deze wanprestatie is niet van aard om de opzegging van de huurovereenkomst te wettigen, aldus de rechtbank.

Bij deze afweging houdt de rechtbank tevens rekening met volgende elementen: de inwoning van de neef zorgde niet voor overbevolking zodat er geen sprake was van een veiligheids- of gezondheidsrisico en dus ook geen overschrijding van de maximale bezettingsgraad, de aanvraag tot inwoning ging uit van de huurster en dus niet nadat de sociale huisvestingsmaatschappij de bijwoning had ontdekt, het feit dat het Agentschap Inspectie RWO de tijdelijke bijwoning aanvaardde, wat verklaart dat de wanprestatie enige tijd geduurd heeft, zij het dat de neef dit later hersteld heeft door een andere woning te huren. Deze wanprestatie betreft tenslotte de enige wanprestatie.

Verder oordeelt de rechtbank dat de aanrekening van de marktwaarde niet rechtsgeldig is nu de geijkte procedure bepaald in artikel 38, 4^{de} lid KBSH waaraan artikel 13 van de

typehuurovereenkomst uitvoering geeft niet gevolgd werd. Deze procedure vereist minstens dat de sociale huisvestingsmaatschappij om de inkomstenbewijzen verzoekt, hetgeen niet gebeurd is. Bovendien heeft de neef wel degelijk stukken binnengebracht en beschikt deze als illegaal niet over een inkomen, zodat er ook geen invloed kan geweest zijn op de berekening van de huur. De rechtbank wijst dus de eis tot geldigverklaring van de opzegging af evenals de vordering in ondergeschikte orde van de sociale huisvestingsmaatschappij tot ontbinding van de sociale huurovereenkomst.

Commentaar

In casu is de rechtbank van oordeel dat de inwoonst gedurende minstens 4 maanden van iemand zonder papieren welke een procedure heeft opgestart tot het bekomen van een wettig verblijfstitel in België, neerkomt op een duurzaam wonen. Geen der partijen heeft echter verwezen naar het arrest van het Grondwettelijk hof van 18 juni 2015, zodat de rechtbank op dit punt ten onrechte geoordeeld heeft dat het hier een duurzame in de plaats van tijdelijke inwoonst betrof. Van belang in dit vonnis is echter dat de rechtbank op soevereine wijze met volheid van rechtsmacht nagaat of de zwaarste sanctie van een opzegging of ontbinding van de huur wel evenredig is met de ernst van de wanprestatie. De rechtbank is van oordeel dat dit in dit geval niet zo is.

➤ **Leveringsplicht door de SHM**

Een zeer kleine minderheid van sociale huisvestingsmaatschappijen is van oordeel dat, wanneer ze een sociale huurwoning aanbieden, deze woning niet in alle opzichten in goede staat van onderhoud moet geleverd worden. Meer bepaald zijn ze bijvoorbeeld van oordeel dat een woning louter uitgerust met een chappe (dekvloer), maar zonder vloer of vloerbekleding moet kunnen. Anderen zijn van oordeel dat een nieuwbouw met gekalkte muren aan de huurder kan geleverd worden, zonder dat vereist is dat de muren geverfd zijn. Volgens de sociale huisvestingsmaatschappij is het aan de huurder om de muren van een nieuwbouwwoning van een grond- en verflaag te voorzien.

De huurdersbonden en het Vlaams Huurdersplatform zijn het, ook op louter juridische gronden, hier absoluut niet mee eens. De leveringsplicht wordt omschreven in artikel 1720, 1^{ste} lid Burgerlijk Wetboek: "Art. 1720. De verhuurder is verplicht het goed in alle opzichten in goede staat van onderhoud te leveren." Artikel 1720 B.W. 1e lid spreekt over 'in alle opzichten' in goede staat leveren.

Het moet samen gelezen worden met artikel 1719, 1° en 2° Burgerlijk wetboek:

"2° Dat goed in zodanige staat te onderhouden dat het kan dienen tot het gebruik waartoe het verhuurd is;

3° De huurder het rustig genot daarvan te doen hebben zolang de huur duurt."

Artikel 1719 en 1720 B.W. zijn van aanvullend of suppletief recht. Dit betekent dat partijen hiervan perfect rechtsgeldig kunnen afwijken. Een aanvullende rechtsregel betekent dat deze wettelijke bepaling van toepassing is indien partijen hierover niets overeengekomen zijn of van deze regel niet afgeweken hebben. Partijen kunnen hiervan afwijken maar dan moet deze duidelijk zijn. Het betreft dan immers een exonerationbeding dat de lasten of verplichtingen van de huurder verzwakt. Dergelijke exonerationbedingen zijn van strikte interpretatie en gaan niet verder dan hetgeen uitdrukkelijk is bepaald.

Clausules die afwijken van de leveringsplicht in goede staat zijn bijvoorbeeld: "De huurder aanvaardt de gehuurde woning in de staat waarin die zich bevindt." Artikel 13, 1^{ste} lid van de type-huurovereenkomst van toepassing op verhuringen door (onder meer) sociale huisvestingsmaatschappijen bepaalt de leveringsplicht: "Art. 13: De verhuurder stelt de woning, die moet voldoen aan de elementaire veiligheids-, gezondheids- en woonkwaliteitsvereisten vermeld in artikel 5 van de Vlaamse Wooncode, ter beschikking van de huurder. De verhuurder

zorgt ervoor dat de woning tijdens de volledige duur van de huurovereenkomst blijft voldoen aan de bovenvermelde vereisten.”

Artikel 13 van de typehuurovereenkomst wijkt derhalve niet uitdrukkelijk af van de leveringsplicht zoals omschreven in artikel 1720, 1ste lid Burgerlijk Wetboek. Deze bepaling is van toepassing nu artikel 91 §3 Vlaamse Wooncode bepaalt: “Voor de aspecten die niet geregeld zijn in deze titel of in de besluiten die genomen zijn ter uitvoering van deze titel, gelden de bepalingen van afdeling 1 en 2 van boek III, titel VIII, hoofdstuk II, van het Burgerlijk Wetboek, voor zover ze niet afwijken van voormelde regelingen, noch in strijd zijn met de geest ervan.” Dit betekent dus dat de bepalingen van het gemeen huurrecht en de Woninghuurwet van toepassing zijn voor zover de decretale bepalingen of besluiten van de Vlaamse regering hiervan niet afwijken.

In casu roept de directeur van de SHM artikel 11 van het reglement van inwendige orde in. Hierover schrijft de directeur: “Dit artikel bepaalt dat bij het schilderen het niet toegelaten is andere kleuren te gebruiken dan de streekgebruikelijke hetgeen impliciet aangeeft dat het schilderen tot de taak van de huurder behoort.” Nog daar gelaten wat ‘streekgebonden kleuren’ precies betekent, kan uit het reglement van inwendige orde op dit punt enkel afgeleid worden dat een huurder de muren mag schilderen in overeenstemming met zijn smaak, mits de gebruikte kleuren en/of motieven niet al te sterk afwijken van wat gebruikelijk is. Hieruit kan niet afgeleid worden dat de huurder de muren bij aanvang moet schilderen.

Mocht dit trouwens het geval zijn, zou dergelijke bepaling uit een reglement van inwendige orde strijdig zijn met artikel 37, 2^{de} lid van de type-huurovereenkomst dat bepaalt: “De daarin voorkomende bepalingen die strijdig zijn met titel VII van de Vlaamse Wooncode en zijn uitvoeringsbesluiten worden als niet-geschreven beschouwd.”

Volgens deze sociale huisvestingsmaatschappij (hierin trouwens gevolgd door de VVH) heeft men uitgebreid juridisch advies ingewonnen vooraleer te besluiten dat het verven van de muren kan opgelegd worden aan de sociale huurder. Wanneer door de huurdersbond echter gevraagd werd deze juridische informatie te bezorgen, blijkt dat men put uit rechtsleer en rechtspraak welke niet handelt over de leveringsplicht van de verhuurder, maar de herstellingsplicht van de huurder in de loop van de huurovereenkomst. Anders gesteld, de door de SHM bezorgde informatie is niet dienstig om leveringsplicht van de verhuurder te omschrijven.

Daarentegen is de rechtspraak en rechtsleer over de leveringsplicht erg duidelijk, zie bijvoorbeeld BEYAERT, S., ‘Rechten en verbintenissen van de verhuurder’ in *Handboek Algemeen Huurrecht*, eds. Dambre, M., Hubeau, B. & Stijns, S., Die Keure, Brugge, 2006, blz. 352, nr. 813: “De verbintenissen om een goed ‘in goede staat van onderhoud’ te leveren, impliceert vooreerst dat de verhuurder alvorens tot levering over te gaan indien nodig de noodzakelijke onderhouds- en herstellingswerken laat uitvoeren. Deze werken betreffen de werken die in de loop van de uitvoering van de huurovereenkomst in principe ten laste van de huurder zullen komen. De verhuurder dient aldus te zorgen dat het goed in ‘behoorlijke’ staat kan worden geleverd: hij zal het schilderwerk en behang moeten hernieuwen, moeten zorgen dat de waterleidingen niet verstopt zijn (...)”. Zie eveneens La Haye, M.; Van Kerckhove, J.; Les Nouvelles, Droit Civil Tome IV, Le louage des Choses, Les baux en général, L’Arcier, Bruxelles, 1964, blz 2527, 1.4.

Het standpunt van de SHM is bovendien zeer verregaand. Wat als een huurder een aanbod van toewijzing van een sociale huurwoning afwijst, alhoewel hij ingevolge de renovatie van zijn sociale huurwoning hiertoe verplicht is om in te gaan op het aanbod, met risico op opzegging van de huurovereenkomst. De huurdersbonden en het Vlaams Huurdersplatform wijzen er op dat dit standpunt van de sociale huisvestingsmaatschappij, dat strijdig is met de heersende rechtspraak en rechtsleer, verstekkende gevolgen kan hebben. Indien immers een sociale huisvestingsmaatschappij een aanbod van toewijzing van passende woning doet, en de huurder weigert die tot tweemaal, kan dit in sommige gevallen leiden tot schrapping uit het register van

kandidaat-huurders en mogelijks zelfs verlies van een huurpremie en zou dit in sommige andere gevallen zelfs kunnen leiden tot een gemotiveerde opzegging door de sociale verhuurder (bij opzegging wegens renovatie en in de toekomst misschien wegens het blijvend bezetten van een onderbezette sociale huurwoning).

Welnu, ons inziens kan er geen sprake zijn van een passend aanbod van een sociale huurwoning, indien de verhuurder de sociale huurwoning niet in alle opzichten in goede staat van onderhoud heeft geleverd.

➤ **Verbod op het houden van huisdieren bij het sociaal verhuurkantoor**

Het betreft de huur van een appartement gelegen in een gebouw van één eigenaar, waar er geen reglement is van mede-eigendom. De hoofdhuurovereenkomst tussen de verhuurder en het sociaal verhuurkantoor bevat een verbod op het houden van huisdieren. Immers bij de vorige verhuring werd de woning verwaarloosd en diende zelfs ontsmet te worden ten gevolge van het verwaarlozen van de dieren door de vorige onderhuurder. Bij de nieuwe inhuring laat het SVK de onderhuurster hun reglement van inwendige orde ondertekenen waarin staat dat huisdieren enkel toegelaten zijn als er schriftelijke toelating is van het SVK. Gezien het voorgaande vraagt het SVK geen huisdieren te houden en geeft geen schriftelijke toelating.

De onderhuurder neemt toch een hond als huisdier in het appartement, waarop reeds 1 dag later het SVK met verwijzing naar het reglement van inwendige orde, eist dat de hond niet langer het appartement betreft. Zowel de onderhuurster als het SVK stellen zich de vraag, wat als de onderhuurster hieraan geen gevolg geeft en de verhuurder toch aandringt op het verwijderen van het huisdier. Op de onderverhuring door het erkend sociaal verhuurkantoor is het sociaal huurstelsel van toepassing.

Het houden van huisdieren is in het sociaal huurstelsel reglementair bepaald. Artikel 28 van de type-huurovereenkomst Bijlage II (versie 23 december 2013) is duidelijk en stelt dat het houden van huisdieren alleen toegelaten is als de bepalingen van het reglement van inwendige orde worden nageleefd, dat uitsluitend ter zake rekening zal houden met overdreven burenhinder. Het betreft hier een reglementaire bepaling zodat hiermee strijdige bedingen conform artikel 43 van Bijlage II voor niet geschreven wordt gehouden.

Derhalve kan het sociaal verhuurkantoor bij haar beoordeling of de hond al dan niet moet verwijderd worden, uitsluitend rekening houden met het feit of dit huisdier al dan niet voor overdreven burenhinder zorgt, of schade zou toebrengen aan het gehuurde goed nu de huurder de woning als een goede huisvader moet bewonen. Wanneer het hoofdhuurcontract een absoluut verbod tot het houden van huisdieren zou bevatten, heeft het sociaal verhuurkantoor een probleem omdat het niet meer rechten kan toekennen aan de onderhuurder dan diegene waarover het sociaal verhuurkantoor krachtens het hoofdhuurcontract beschikt. Het hoofdhuurcontract valt niet onder toepassing van de reglementaire bepalingen van het kaderbesluit sociale huur.

De vooral lagere rechtspraak over de geldigheid van verbodsclausules inzake het houden van huisdieren is bijzonder verdeeld. Sommige rechtspraak is van oordeel dat dergelijke clausules rechtsgeldig zijn, want in toepassing van artikel 1134 Burgerlijk Wetboek strekt een overeenkomst de partijen tot wet. Andere rechtspraak evenals een belangrijk aandeel in de rechtsleer is van oordeel dat dergelijke absolute verbodsclausules strijdig zijn met artikel 8, 2^{de} lid van het E.V.R.M. nu ze een niet wettelijke beperking opleggen aan het privé- en gezinsleven. Zij eisen dat een eventueel verbod is ingegeven door legitieme reden van huurschade of overlast.

Indien de verhuurder aandringt op het verwijderen van het huisdier zal het de vrederechter zijn die zal beslissen welk gevolg hij geeft aan dit verzoek. Wanneer bijvoorbeeld schriftelijke

getuigenissen staven dat de hond niet voor overlast zorgt, staan zowel het SVK als de onderhuurder sterker in hun schoenen. Maar juridische zekerheid kunnen we hen niet bieden. We raden het sociaal verhuurkantoor wel aan om in de toekomst bij de onderhandeling over hoofdhuurcontracten, enkel nog de reglementaire bepaling in artikel 28 van de type-huurovereenkomst op te nemen, zodat het sociaal verhuurkantoor niet langer in een lastig juridisch parket komt.

➤ **Interne mutatie naar een aan de handicap aangepaste sociale huurwoning**

Een zittende sociale huurster beschikt over een handicap van minstens 66% en kan niet langer de trappen betreden. Ze vraagt om een mutatie naar een aangepaste sociale huurwoning. Als bewijs dat ze hierop recht heeft, verstrekt ze het attest inzake invaliditeit (minstens 66%). De sociale huisvestingsmaatschappij eist echter dat de sociale huurster vooraf een vergoeding van 100 € betaalt als bijdrage in de werkingskosten voor het behandelen van verhuisaanvragen. Bovendien stelt de sociale huisvestingsmaatschappij dat het feit dat mevrouw minstens 66% gehandicapt is haar niet zonder meer een reglementaire prioriteit voor een woning aangepast aan haar handicap oplevert.

Vooreerst heeft de sociale huisvestingsmaatschappij een punt dat de erkenning van minstens 66% handicap niet automatisch betekent dat mevrouw in aanmerking komt voor de voorrangsregel bepaald in artikel 19, 1° KBSH. Immers sinds 23 december 2013 volstaat het op zich niet langer dat men 55 jaar of ernstig gehandicapt is om prioritaire voorrang te krijgen voor een sociale huurwoning, waardoor de daarop gerichte specifieke investeringen maken dat deze woning specifiek is aangepast aan de huisvesting van personen met die fysieke handicap of beperking.

In casu moet voor mevrouw nagegaan worden (liefst aan de hand van een medisch attest) of deze woning rolstoeltoegankelijk moet zijn dan wel of het volstaat dat alle ruimtes op het gelijkvloers gelegen zijn.

Indien de woning rolstoeltoegankelijk moet zijn kan deze huurster zich inschrijven met prioriteit artikel 19, 1^{ste} lid, 1° KBSH. Volstaat een woning op het gelijkvloers, dan kan deze huurster zich inschrijven om te muteren naar een woning die wel aan de rationele bezetting beantwoordt, meer bepaald haar fysieke gesteldheid. In dit geval zou ze aanspraak kunnen maken op een prioriteit bepaald in artikel 19, 1^{ste} lid, 3° KBSH. In beide gevallen kan haar geen vergoeding gevraagd worden voor de werkingskosten van een SHM ter behandeling van een aanvraag tot verhuizing. Immers artikel 1, §1, 2^{de} lid van Bijlage III bij het KBSH dat de kosten en lasten ten laste van de verhuurder en huurder bepaalt:

“De werkingskosten van de verhuurder voor het behandelen van de verhuisaanvragen van de huurder die niet vallen onder de toepassing van artikel 19, eerste lid, of artikel 37bis van het besluit van de Vlaamse Regering van 12 oktober 2007 tot reglementering van het sociale huurstelsel ter uitvoering van titel VII van de Vlaamse Wooncode, vallen ten laste van de huurder.” Deze regeling is in werking getreden sinds 23 december 2013. Aangezien mevrouw zich kan inschrijven als kandidaat-huurster met hetzij prioriteit artikel 19, 1^{ste} lid, 1° of artikel 19, 1^{ste} lid, 3° is ze geen vergoeding verschuldigd voor deze mutatie-aanvraag.

In casu dient echter ook nagegaan te worden of mevrouw niet tevens 65-plusser is en in aanmerking komt voor de seniorenwoningen die met toepassing van artikel 28 KBSH in het kader van een lokaal toewijsreglement en doelgroepenplan prioritair worden toegewezen aan bejaarden, conform de ministeriële omzendbrief van 23 januari 2014 (w2014/01) betreffende de opmaak van een lokaal toewijzingsreglement voor ouderen.

Volgens de letter van de tekst van het Besluit van de Vlaamse regering zou voor een prioritaire toewijzing met toepassing van artikel 28, wel een vergoeding voor de werkingskost verbonden

aan de behandeling van de mutatie-aanvraag kunnen gevraagd worden, nu artikel 1,§1, 2^{de} lid van Bijlage III bij het KBSH het enkel heeft over verhuisaanvragen die niet vallen onder artikel 19, 1^{ste} lid KBSH of artikel 37bis KBSH (noodzakelijke verhuis wegens renovatie). Vanuit het gelijkheidsbeginsel valt echter niet te begrijpen waarom prioritaire mutaties krachtens de Vlaamse standaardregels niet in aanmerking komen, terwijl een mutatie met toepassing van prioritaire toegangsregels krachtens een lokaal toewijsreglement welke kunnen primeren op de Vlaamse toewijsregels, wel in aanmerking kunnen komen voor een vergoeding in de werkingskost van de SHM. Een dergelijk onderscheid is niet pertinent. Het Vlaams Huurdersplatform en de huurdersbonden verzoeken daarom de minister dat artikel 1,§1, 2^{de} lid van Bijlage III bij het KBSH verduidelijkt dat deze vergoeding eveneens niet kan gevraagd worden bij toewijzing met toepassing van de artikelen 24 tot en met 29 KBSH zodat ook versnelde toewijzingen en toewijzingen op grond van een lokaal toewijsreglement geen grond kunnen opleveren voor een vergoeding voor de behandeling van de mutatie-aanvraag.

➤ **Private huurovereenkomst afgesloten met marktpartij buiten de verkooplokalen**

Een huurster die in het buitenland woont begeeft zich naar Brussel om een te huur gesteld appartement te bezichtigen en gebeurlijk een woninghuurovereenkomst af te sluiten met een marktpartij. De marktpartij is een onderneming die tevens projectontwikkelaar is van onroerende gebouwen en in die functie allerlei handelsdaden kan stellen zoals aankoop, verkoop en verhuring. Wanneer de kandidaat-huurster met het vliegtuig in Zaventem landt, wordt ze uitgenodigd om niet (zoals oorspronkelijk afgesproken) naar het kantoor of de verkoopslokalen te komen, maar naar het appartement dat te huur staat. De kandidaat-huurster wordt per GSM gevraagd om zich te spoeden, nu de agente van de onderneming onder tijdsdruk staat en een andere afspraak wacht.

Onder tijdsdruk wordt deze huurovereenkomst met de kandidaat-huurster getekend, doch nog dezelfde dag bedenkt de kandidaat-huurster zich en vraagt ze de onderneming om de huurovereenkomst te annuleren. De advocaat antwoordt dat dit onmogelijk is en dringt er op aan dat de huurster het woninghuurcontract afgesloten voor 1 jaar volledig respecteert. Hierop neemt de kandidaat-huurster contact op met de huurdersbond. Op deze transactie is Boek VI 'Marktpraktijken en consumentenbescherming' zoals ingevoegd bij wet van 21/12/2013 houdende invoeging van boek VI "Marktpraktijken en consumentenbescherming" in het Wetboek van economisch recht en houdende invoeging van de definities eigen aan boek VI, en van de rechtshandhabingsbepalingen eigen aan boek VI, in de boeken I en XV van het Wetboek van economisch recht, bl. 103506, B.S. 30 december 2013 (3^{de} editie), van het Wetboek van Economisch Recht van 28 februari 2013 van toepassing, met inwerkingtreding op 31/05/2014.

Immers, de verhuurder dient in toepassing van de wet marktpraktijken en consumentenbescherming beschouwd te worden als een onderneming (zie hiervoor de generalistische definities in Boek I, Titel I, artikel I. 1, 1^o (definitie onderneming) en de kandidaat-huurster die een natuurlijk persoon is, is opgetreden als consument (artikel I.1., 2^o) nu zij het appartement als woningzoekende burger wou bezichtigen met oog op inhuurname. Verder omschrijft artikel I.1, 5^o het begrip dienst als volgt: "5^o dienst: elke prestatie verricht door een onderneming in het kader van haar professionele activiteit of in uitvoering van haar statutair doel;" In casu betreft de geleverde dienst een prestatie die voortvloeit uit het statutair doel, zoals blijkt uit haar statuten.

Verder is boek VI 'Marktpraktijken en consumentenbescherming' van toepassing op de door haar gecontesteerde activiteit inzake het huuraanbod en contracteren voor het appartement. Immers artikel I.8 vermeldt de specifieke definities van toepassing voor Boek VI (Marktpraktijken en consumentenbescherming). Voor dit geschil zijn volgende definities relevant onder artikel I.8.: (eigen vetjes) "3^o op de markt brengen: de invoer met het oog op de verkoop, het bezit met het

oog op de verkoop, de tekoopaanbieding, de verkoop, **het huuraanbod van goederen en diensten**, de verhuring van goederen en diensten, de afstand onder bezwarende titel of gratis, als deze verrichtingen worden gedaan door een onderneming; 24° het economische gedrag van consumenten wezenlijk verstoren: een handelspraktijk gebruiken om het vermogen van de consument om een geïnformeerd besluit te nemen merkbaar te beperken, waardoor de consument tot een transactie besluit waartoe hij anders niet had besloten;

31° **buiten verkoopruimten gesloten overeenkomst**: iedere overeenkomst tussen de onderneming en de consument: a) die wordt gesloten in gelijktijdige fysieke aanwezigheid van de onderneming en de consument op een andere plaats dan de verkoopruimten van de onderneming; of (...)"

Derhalve is op deze litigieuze overeenkomst Hoofdstuk 3 van Boek IV van toepassing, in casu **'Buiten verkoopruimten gesloten overeenkomsten'**.

Welnu, ingevolge diverse bepalingen uit Hoofdstuk 3 geldt in geval een overeenkomst wordt gesloten tussen een onderneming en een consument buiten de verkooplokalen van de onderneming dat er niet enkel een herroepingsrecht voor de consument ontstaat, maar bovendien dat op de onderneming de verplichting rust om de consument op de hoogte te brengen van dit herroepingsrecht. De informatieplicht van de onderneming inzake herroepingsrecht is geregeld in de artikelen IV.64 §1, 7°, 9° en 10° evenals §3 en 4.

De onderneming of in casu deze professionele verhuurder is in deze informatieplicht tekort geschoten, nu ze de consument op geen enkele wijze op de hoogte heeft gebracht van het wettelijke bepaalde herroepingsrecht. Nochtans bepaalt artikel VI.67 van de wet marktpraktijken en consumentenbescherming: "Art.VI.67. [§1. Onverminderd artikel VI.73 beschikt de consument over een termijn van 14 dagen om de buiten verkoopruimten gesloten overeenkomst zonder opgave van redenen te herroepen, en zonder andere kosten te moeten dragen dan die welke in artikel VI.70, § 1, tweede lid, en artikel VI.71 zijn vastgesteld."

Derhalve was haar herroeping van het huurcontract bij mail van 16 oktober 2015 geldig, nu deze beantwoordt aan art. IV.69, §1,2° van voornoemde wet. Bovendien bepaalt artikel IV.68 van de wet marktpraktijken en consumentenbescherming: Art.VI.68. [Indien de onderneming de consument niet de ingevolge artikel VI.64, §1, 7°, verplichte informatie over het herroepingsrecht heeft verstrekt, loopt de herroepingstermijn af twaalf maanden na het einde van de oorspronkelijke in artikel VI.67, § 2, vastgestelde herroepingstermijn.

Nu de onderneming deze verplichte informatie inzake het herroepingsrecht niet heeft verstrekt, loopt derhalve de herroepingstermijn af op 20 oktober 2016, zodat ook een nieuw schrijven tot bevestiging van haar herroeping van het huurcontract bij mail van 6 oktober 2015, binnen de vervaltermijn valt waarbinnen ze als consument het huurcontract kan herroepen.

De huurster kan in toepassing van artikel VI.70 eisen dat de reeds uitgevoerde betalingen worden terugbetaald door de onderneming.

Het VHP en de huurdersbonden waarschuwen wel dat in slechts zeer weinig gevallen inzake sluiten van woninghuurcontracten zal voldaan zijn aan deze materiële toepassingsvoorwaarden.

- **Kosteloze borgtocht voor een huurcontract afgesloten met een verhuurder die onderneming is**
Een natuurlijk persoon die huuradvies inwilligt bij het Limburgs Huurderssyndicaat heeft zich voor een huurder borg gesteld. Hij vreest dat de huurder in de toekomst niet zal betalen zodat de verhuurder de schuld op hem als borg zal verhalen. De financiële situatie van de persoon die zich borg heeft gesteld is echter ondertussen verslechterd zodat hij financiële problemen vreest. Hij vraagt of hij de rechter niet kan vatten om gezien z'n gewijzigde en verslechterde financiële situatie ontheven te worden van z'n borgstelling.

De verhuurder is een ondernemer met een handelsregister en dient dus conform de wetgeving op de kosteloze borgtocht beschouwd te worden als een marktpartij conform de wet houdende marktpraktijken en consumentenbescherming. Derhalve zijn de bepalingen van artikelen 2043*bis* tot en met 2043*octiës* van het Burgerlijk wetboek van toepassing. Als immers de schuldeiser (verhuurder) een marktpartij is en de borg is een natuurlijke persoon dan dient de (professionele verhuurder) vooreerst na te gaan of de borg wel solvabel is en dient bovendien op straffe van nietigheid van de borgstelling los van de hoofdovereenkomst een aparte geschreven overeenkomst tot borgstelling te worden opgemaakt met volgende handgeschreven vermelding: "door me borg te stellen voor ... voor de som beperkt tot ... (in cijfers) als dekking van de betaling van de hoofdsom en interesten voor een duur van ..., verbind ik me ertoe aan de schuldeiser van ... de verschuldigde sommen terug te betalen op mijn goederen en inkomsten, indien, en in de mate dat, ... er niet zelf aan heeft voldaan".

Artikel 2043 *quinquies* legt deze vormvereisten op straffe van nietigheid op. In casu ligt geen aparte borgovereenkomst voor maar maakt deze deel uit van het huurcontract (de hoofdovereenkomst). Bovendien bevat het huurcontract geen handgeschreven vermelding zoals voorgeschreven in artikel 2043 *quinquies*. De huurder kan dus de rechtsgeldigheid van deze borgstelling van bij de aanvang betwisten en de nietigheid ervan invoeren, nu bovendien de onderneming ook geen ernstig solvabiliteitsonderzoek had gevoerd. Hij heeft dit in een brief gericht aan de professionele verhuurder dan ook gedaan.

➤ **Tegenstelbaarheid woninghuurovereenkomst bij verkoop na uitvoerend beslag**

Op een huurpand dat onder meer het huurappartement van de huurder bevat wordt uitvoerbaar beslag gelegd, gevolgd door een openbare verkoop waarop onze huurder wordt uitgenodigd. De huurder betreft met instemming van de oorspronkelijke verhuurder sedert minstens een jaar de woning en de woninghuurwet is op zijn huurcontract van toepassing. Hij beschikt niet langer over een kopie van het geschreven huurcontract. Bij de openbare verkoop hoort ook een lastencohier waarin gemeld wordt dat het schriftelijk huurcontract niet geregistreerd is. Het lastencohier vermeldt verder: "Het eigendom is momenteel bewoond maar de instrumenterende notaris werd niet op de hoogte gesteld van eventueel bestaande schriftelijke huurovereenkomsten. Gelet op voorgaande wordt het goed verkocht vrij van enige tegenwerpelijke huurovereenkomst."

Onder de subtitel 'uitdrijving' vermeldt het lastencohier met de bijzondere voorwaarden tevens: *"De beslagene/eigenaar/gebruiker zal het eigendom ontruimen en ter beschikking stellen van de kopers, op straffe ertoe gedwongen te worden door de eerste daartoe aangezochte gerechtsdeurwaarder, zo nodig met behulp van de openbare macht. Onderhavige voorwaarde wordt expliciet aan de beslagene/eigenaar en/of aan de bewoners/gebruikers betekend. In geval zij niet vrijwillig overgaan tot ontruiming, zijn de kopers gemachtigd het goed in gebruik te nemen en de bewoners te doen uitdrijven met al wie en wat er zich uit hun hoofde mocht bevinden en al hun goederen, roerende voorwerpen en meubelen op de openbare weg te doen zetten, dit door het ambt van de eerste daartoe aangestelde gerechtsdeurwaarder, desnoods met behulp van de openbare macht. Dit alles op hun (lees: de kopers) kosten en risico's en zonder verhaal."*

Nadat de woning openbaar is verkocht, zegt de nieuwe eigenaar de huurovereenkomst met een aangetekend schrijven van 27 augustus 2015 op en wordt de huurder verzocht de woning te verlaten uiterlijk tegen 27 september 2015. De brief vermeldt niet de namen van de nieuwe eigenaars, alsook geen adres of andere contactmogelijkheid. De huurdersbond gecontacteerd door de huurder, neemt contact op met de instrumenterende notaris en vraagt het adres van de nieuwe eigenaar nu hij nog geen andere woning heeft gevonden. De notaris weigert dit en houdt voor dat de woninghuurovereenkomst op grond van artikel 1575 Gerechtelijk Wetboek niet

tegenwerpelijk is noch aan de beslagleggende schuldeiser, noch aan de koper, nu de huurovereenkomst geen vaste datum had voor de overschrijving van het beslagexploot (22/12/2014).

Het standpunt ingenomen door de notaris dat artikel 1575 gerechtelijk wetboek primeert op artikel 9 Woninghuurwet kunnen we met de huurdersbonden niet onderschrijven en betreft een minderheidsstrekking in de rechtsleer en rechtspraak. Zie hiervoor Van Oevelen, A., 'De gevolgen van het uitvoerend beslag op het verhuurde onroerend goed voor de lopende woninghuurovereenkomst', blz. 307-308, nr. 558 in *Woninghuur*, Die Keure, Brugge, 2009, ed. Van Oevelen, A. en Dambre, M & Hubeau, B., *Woninghuur*, APR, Story-Scientia, 2002, blz. 484-487, nrs. 1232 – 1240.

Artikel 9, 2de lid Woninghuurwet bepaalt namelijk dat de woninghuurovereenkomst tegenstelbaar is na vervreemding (de verkrijger treedt in de rechten en plichten van de huurovereenkomst), ook als de huurovereenkomst op het moment van het verlijden van de akte tot eigendomsoverdracht nog geen vaste datum had, behoudens indien de huurder de huurwoning nog geen zes maanden betreft. In de rechtspraak en rechtsleer bestaan over de verhouding tussen artikel 1575 Ger. Wetboek en artikel 9 Woninghuurwet drie stromingen:

- Voornamelijk Franstalige rechtsleer en rechtspraak die stelt dat artikel 9, 2de lid Woninghuurwet geheel primeert op artikel 1575 Ger. Wetb.
- Tussenstandpunt dat stelt dat artikel 9, 2de lid Woninghuurwet primeert voor zover dit afwijkt van artikel 1575 Ger. Wetboek, 1ste lid. Artikel 9, 2de lid wijkt immers af van artikel 1575 Ger. Wetb., 2de lid.
- Standpunt ingenomen door een minderheid in de rechtsleer dat artikel 1575 Ger. Wetboek primeert op artikel 9, 2de lid Woninghuurwet.

Met de huurdersbonden sluiten we ons aan bij de tweede strekking verdedigd door Van Oevelen en Dambre en Hubeau. Voor dit standpunt hebben we drie goede argumenten:

Artikel 1575 Ger. Wetboek strekt ertoe de schuldeisers te beschermen. Artikel 9, 2de lid strekt ertoe de woonzekerheid van huurders die de woning bestemmen tot hoofdverblijfplaats, ook bij vervreemding, te garanderen. Een verkoop volgend op uitvoerend beslag betreft eveneens een vorm van vervreemding. Derhalve vallen de rechtsgevolgen onder het materieel toepassingsgebied van artikel 9, 2de lid Woninghuurwet.

De versterking van de woonzekerheid bij vervreemding van het gehuurde goed onder toepassing van de Woninghuurwet, geeft uitvoering aan het grondwettelijk gewaarborgd recht op een behoorlijke huisvesting. Wanneer een rechtsregel voor meerdere interpretaties vatbaar is, dient ze uitgelegd te worden in die zin die het best overeenstemt met deze grondwettelijke bescherming.

Diegene die stellen dat artikel 1575 ger. Wetb. primeert op artikel 9, 2de lid verwijzen naar analogie naar het arrest van cassatie over de verhouding tussen artikel 12 handelshuurwet en artikel 1575 Ger. Wetb, waarbij het Hof van Cassatie oordeelde dat het begrip 'verkrijger' in artikel 12 handelshuurwet niet afwijkt van artikel 1575 Ger. Wetb. zodat laatstgenoemde regeling van toepassing is. In zijn conclusies bij dit arrest wijst advocaat-generaal De Riemaecker echter op een wezenlijk verschil tussen de regeling in de handelshuur en deze in de woninghuur en de pacht. In laatstgenoemde stelsels treedt de verkrijger in de rechten en plichten van de verhuurder, terwijl artikel 12 van de handelshuurwet geen dergelijke bepaling bevat. Ondertussen bevestigt rechtspraak onze visie. Zie RB Luik (Verviers), 3 december 2014, T. Vred. 2015, 255-260.

Bovendien betwist de huurdersbond ook de stelling van de notaris dat indien de huurder, die hier ten onrechte gekwalificeerd wordt als bezetter, dan krachtens een deurwaardersexploot (en zonder uitdrukkelijk bevel van de rechter door een vonnis) met behulp van de openbare

macht uit de woning kan gezet worden. De notaris legt geen uitvoerbaar vonnis voor, noch een authentieke uitvoerbare akte afgesloten met de huurder die een uitvoerbare titel tot uithuiszetting zou vormen.

Deze interpretatie is ook strijdig met het recht op behoorlijke huisvesting en de eerbiediging van het gezinsleven, welke de beoordeling a priori van een onpartijdige rechter veronderstelt.

Zie in dit verband diverse arresten van het Grondwettelijk Hof met verwijzing naar het EHRM. (EHRM, 13 mei 2008, McCann t. Verenigd Koninkrijk, § 50). Het verlies van een woning betreft immers één van de meest verregaande inmengingen in de eerbiediging van het gezinsleven.

f) de rechtsvernieuwende rechtshulp

De huurdersbonden treden ook op als belangenbehartiger van de (kandidaat-) huurders op individuele en collectieve basis. Dit door initiatieven te ondersteunen die de sociaaleconomische positie, de rechtspositie (contractuele gelijkwaardigheid, afdwingbaarheid van door reglementering vastgelegde rechten) en de participatie van de huurders versterken. Dit geldt zowel voor private huurders als sociale huurders.

De huurdersbonden sensibiliseren en doen in samenwerking met VHP aan beleidssignalerings van de knelpunten in het huur- en woonbeleid, zowel op federaal, Vlaams als lokaal niveau, en formuleren voorstellen om een volwaardige realisatie van het recht op wonen mogelijk te maken.

Wanneer een ontbrekende of slecht uitgewerkte reglementering, maatschappelijke voorziening of tegemoetkoming ertoe leidt dat huurders er niet of zeer moeilijk in slagen om bepaalde aspecten van het recht op wonen af te dwingen, behoort het tot de taak van een sociale rechtshulpverlener (zoals de huurdersbonden) deze problemen te signaleren en er gepaste beleidsvoorstellen rond uit te werken. Dit lijkt ons de logica zelf aangezien artikel 25 van de Vlaamse Wooncode stelt dat de sociale woonorganisaties (waaronder ook de erkende huurdersdiensten en dus huurdersbonden) de realisatie van het recht op wonen nastreven door hun activiteiten in te passen in de bijzondere doelstellingen, opgenomen in artikel 4 van de VWC. Bovendien bepaalt artikel 2, 2° van het erkennings- en subsidiebesluit op de huurdersbonden blijvend de opdracht van belangenbehartiging van huurders in het algemeen en in het bijzonder van de meest behoeftige huurders. Hieronder kunt u een beperkt aantal voorbeelden terugvinden van zaken die werden opgenomen op basis van concrete dossiers van individuele of collectieve huurdersbondleden. Een volledig overzicht zou buiten de doelstellingen van dit jaarverslag vallen, maar kunt u terugvinden in het jaarrapport van het Vlaams Huurdersplatform.

➤ **Klacht tegen vastgoedmakelaar bij B.I.V.**

Het Netwerk tegen Armoede heeft bij het Beroepsinstituut van Vastgoedmakelaars klacht neergelegd wegens discriminatie van een vastgoedmakelaar gevestigd te Sint-Truiden. In casu vroeg dit vastgoedkantoor quasi systematisch een huurwaarborg van drie maanden onder de vorm van een Korfine-huurwaarborg. Het Netwerk tegen Armoede werd hierbij juridisch ondersteund door het Vlaams huurdersplatform. Volgens het VHP garandeert artikel 10 van de Woninghuurwet op dwingende wijze het keuzerecht van de huurder om te kiezen tussen een van de door artikel 10 Woninghuurwet bepaalde waarborgvormen en kan derhalve de verhuurder of een vastgoedmakelaar de huurder niet opleggen om te kiezen voor een andere huurwaarborgvorm waarvoor de maximale grens van 2 maanden huur bij integrale betaling van bij de aanvang niet zou gelden.

We zijn van oordeel dat deze praktijk tevens een discriminerende praktijk is gestoeld op vermogen, nu het vragen van een huurwaarborg van drie maanden huur kandidaat-huurders kan ontmoedigen die niet in staat zijn om onmiddellijk naast de betaling van de eerste maand huur nog eens een bedrag equivalent aan drie maanden huur op tafel te leggen.

De vastgoedmakelaar verdedigde zich door te stellen dat de vraag tot het stellen van een huurwaarborg uitging van de eigenaar en niet van het vastgoedkantoor en dat dit ingegeven was door het feit dat het een nieuwbouw betrof. In casu stelde de vastgoedmakelaar:

“Een makelaar handelt in naam en voor rekening van zijn cliënt, zijnde de eigenaar verhuurder. De cliënt bepaalt de modaliteiten en voorwaarden. Niet de makelaar. Wij adverteren wat de eigenaars ons opdragen. Klaar en duidelijk. In hun naam en voor hun rekening. Verder gaat onze bevoegdheid niet. Klagers dienen zich tot de verhuurders te richten als ze problemen hebben met de modaliteiten.”

Het Netwerk tegen Armoede heeft geantwoord dat de regelgeving geen onderscheid maakt voor nieuwbouw, zodat dit element naar recht faalt. Verder bleek dat voor liefst 11 panden (woonhuizen en appartementen) die via dit immokantoor te huur stonden een huurwaarborg van drie maanden huur werd gevraagd, hetgeen gerede twijfels schept dat het initiatief zou zijn uitgegaan van de eigenaar-verhuurder(s). Tenslotte doet het er ook niet toe van wie het initiatief tot discriminatie uitgaat, nu ook medewerking aan een discriminerende behandeling verboden is en strijdig is met de deontologie van vastgoedmakelaars.

Bij mail van 17 september 2015 geeft de Uitvoerende kamer van het B.I.V. melding van het dispositief (de beslissing) van 4 september 2015 naar aanleiding van de klacht. Het B.I.V. oordeelt dat de vastgoedmakelaar de waardigheid en de eer van het beroep geschonden heeft en zich schuldig heeft gemaakt aan misleiding van kandidaat-huurders door systematisch panden die hij te huur aanbiedt te afficheren met als voorwaarde dat een huurwaarborg gelijk aan drie maanden huur dient betaald te worden, hetgeen minder kapitaalkrachtige kandidaat-huurders afschrikt en ingaat tegen het keuzerecht van de huurder voor de vorm onder welke de huurwaarborg gesteld wordt.

De uitvoerende Kamer acht een inbreuk op artikel 1 van de plichtenleer (K.B. van 27 september 2006), artikel 10 Woninghuurwet en de artikelen 7, 22 en 28 van de Wet van 10 mei 2007 ter bestrijding van bepaalde vormen van discriminatie bewezen.

Inzake de door het B.I.V. weerhouden artikelen van de wet ter bestrijding van bepaalde vormen van discriminatie blijkt dat artikel 7 handelt over directe vormen van discriminatie, artikel 22 over de strafbaarstelling met gevangenisstraf van een maand tot een jaar en met geldboete van vijftig euro tot duizend euro of met een van die straffen alleen, en tenslotte artikel 28 inhoudt dat wanneer een belangenvereniging of het Centrum feiten aanvoert die discriminatie op basis van een beschermd kenmerk doen vermoeden, dan de bewijslast wordt omgekeerd en het aan de verweerder toekomt om te bewijzen dat er geen discriminatie is.

De sanctie luidt ‘een waarschuwing’. Dit dictum is uitgesproken op een openbare vergadering van de Uitvoerende Kamer van het B.I.V. Op verzoek van de medewerker van het Netwerk tegen Armoede om ook het overwegend gedeelte van de beslissing te kennen en bijvoorbeeld de motivering waarom slechts een ‘waarschuwing’ wordt weerhouden, antwoordt de Nederlandstalige Uitvoerende Kamer van het B.I.V. als volgt (sic): “De Uitvoerende Kamer meent dat dit verzoek negatief dient beantwoord worden gezien verzoekende partij er geen belang bij heeft om ook het motiverend deel te kennen.” Tot zo ver Kafka.

Op de openbare zitting werd mondeling medegedeeld dat slechts een waarschuwing als sanctie is weerhouden omdat de vastgoedmakelaar zich zou geëxcuseerd hebben en aangegeven zou hebben dat de nieuwe medewerker de fout had begaan en hij dit niet gezien had.

Dit laatste is hoogst merkwaardig te noemen nu tijdens de lopende procedure de makelaar nog had gesteld dat het initiatief van de eigenaars-verhuurders uitging en de makelaar dit te

respecteren heeft en bovendien bij zeven van de acht te huur gestelde panden een huurwaarborg van drie maanden werd gevraagd, hetgeen wijst op het systematisch karakter.

Het B.I.V. mag dan wel publiekelijk beweren dat het streng toeziet op discriminatie, doch de tuchtrechtspraak lijkt dit niet te bevestigen, laat staan dat de B.I.V. de nodige transparantie biedt over de motieven van haar tuchtrechtspraak.

➤ **Een wettelijke samenwoner zonder partnerrelatie met referentie-huurder**

Een moeder tekent een sociale huurovereenkomst en na enkele maanden treedt de dochter toe. Moeder en dochter hebben zich in de loop van 2013 bij de ambtenaar van de burgerlijke stand laten registreren als wettelijke samenwoners. De moeder (referentie-huurder) informeert zich bij de sociale huisvestingsmaatschappij met de vraag of de dochter de huurwoning kan blijven huren indien zij de huurovereenkomst zou opzeggen. Hierop antwoordt de sociale huisvestingsmaatschappij dat de dochter geen huurder type b) is omdat van wettelijke samenwoners vereist is dat ze een partnerrelatie hebben. De sociale huisvestingsmaatschappij verwijst daarbij naar zowel de brochure 'Wegwijs in het sociaal huurbesluit' gepubliceerd door het Agentschap Wonen Vlaanderen alsook naar de slides met toelichting over de wijzigingen van het sociaal huurbesluit met ingang van 23 december 2013.

Het Vlaams Huurdersplatform is echter van mening dat eenieder die een contract tot wettelijke samenwoning afsluit met een referentie-huurder vanaf dat moment dient beschouwd te worden als een huurder type b) welke over een sociaal huurrecht blijft beschikken, ook indien de referentiehurder type a) zou overlijden of de sociale huurovereenkomst zou beëindigen. Hiervoor is niet vereist dat tussen de wettelijke samenwoners een partnerrelatie bestaat.

Zie artikel 1, 1^{ste} lid, 34° b) van de Vlaamse Wooncode: "34° huurder van een sociale huurwoning: (...) b) de persoon die na de aanvang van de huurovereenkomst huwt of wettelijk gaat samenwonen, met de persoon, vermeld in punt a), en die de huurovereenkomst mee ondertekent of de feitelijke partner die een jaar als huurder als vermeld in punt c), samenwoont met de persoon, vermeld in punt a); (...)"

Wanneer een tekst van een wet of decreet duidelijk is, is ze niet voor interpretatie vatbaar. Bovendien wordt in de Memorie van toelichting bij de decreetswijziging die het aantal soorten sociale huurders van vier (a tot en met d) herleidt tot drie (van a tot en met c), voor het begrip wettelijke samenwoner duidelijk verwezen naar artikel 1475 van het Burgerlijk Wetboek. Ook dit artikel vereist niet dat de personen die met elkaar een contract tot wettelijk samenwonen afsluiten een partnerrelatie hebben.

Het Agentschap Wonen Vlaanderen heeft deze zienswijze bevestigd en heeft beloofd haar toelichtende teksten in die zin aan te passen.

➤ **Inzage openbaar inschrijvingsregister kandidaat-huurders**

Aan de basis van een vraag en antwoord sociale huur 2015, nr.106 lag een vraag of een kandidaat-huurder wiens woning reeds geruime tijd ongeschikt /onbewoonbaar verklaard werd niet benadeeld is, nu hij nog steeds geen sociale huurwoning werd toegewezen.

Iedere kandidaat-huurder heeft een inzage-recht in het openbaar inschrijvingsregister, waarin hij zijn inschrijvingsnummer terug vindt en kan nagaan of er op grond van de absolute reglementaire voorrangsregels (artikel 19: absolute voorrangsregels van toepassing op SHM of artikel 20 KBSH: absolute voorrangsregels van toepassing op SVK's) en op grond van artikel 21 §2 KBSH (optionele voorrangsregels van toepassing op SHM) woningen zijn toegewezen die mogelijks niet reglementair zijn en de kandidaat-huurder benadelen. Dit door na te gaan of een toewijzing van een aangepaste huurwoning beantwoordend aan zijn keuze is gebeurd aan een

kandidaat-huurder met een lagere voorrangsregel of een gelijke voorrangsregel doch waarvan de inschrijving zich chronologisch situeert na de inschrijving van de betrokken kandidaat-huurder.

Gezien het nogal technisch karakter van de omschrijvingen van voorrangsregels verdient het aanbeveling dat een medewerker van de huurdersbond (al dan niet in aanwezigheid van de kandidaat-huurder) met schriftelijk mandaat namens de kandidaat-huurder het openbaar inschrijvingsregister raadpleegt en hierop de kandidaat-huurder met een aangetekend en gemotiveerd verzoek verhaal aantekent bij de toezichthouder wanneer een vermoeden bestaat van onrechtmatige toewijzing het afgelopen jaar. Immers het openbaar inschrijvingsregister bevat niet alle mogelijke toewijzingsgronden.

Het VHP adviseert om bij zo een vraag eerst na te gaan of de kandidaat-huurder wel ingeschreven staat met de voorrangsregel zoals bepaald in artikel 19, 1^{ste} lid, 6°. Met andere woorden moet het besluit van de burgemeester geverifieerd worden, de inschrijving van de kandidaat-huurder via het inschrijvingsbewijs, nagaan of de kandidaat-huurder gevolg heeft gegeven aan het verzoek tot actualisering indien van toepassing, en of hij kennis heeft gegeven van het onbewoonbaarheidsbesluit aan de sociale huisvestingsmaatschappij. Wanneer de huurder niet over deze gegevens beschikt, kan dit ook bij de sociale huisvestingsmaatschappij worden opgevraagd. Het is pas nadat deze elementen zijn geverifieerd, dat een onderzoek van het openbaar inschrijvingsregister aangewezen kan zijn.

Tenslotte formuleert het VHP enkele voorstellen tot wijziging van de regelgeving inzake het inschrijvingsregister en het inschrijvingsbewijs met het oog op een doelmatiger controle door een kandidaat-huurder of z'n gevolmachtigde van de (on-) rechtmatigheid van toewijzing van sociale huurwoningen.

➤ **Onjuiste info verstrekt door registratiekantoren**

De informatie die woninghuurders bij het bevoegd registratiekantoor opvragen om te weten of hun negenjarig woninghuurcontract ja dan nee geregistreerd is, blijkt niet steeds correct te zijn. Reeds diverse malen kregen woninghuurders de info vanwege het registratiekantoor dat hun huurcontract niet geregistreerd was, terwijl nadat ze het huurcontract dan hadden opgezegd de verhuurder achteraf het bewijs voorlegde dat het huurcontract wel reeds geregistreerd was. Blijkt dus achteraf dat het registratiekantoor foutieve informatie heeft verstrekt.

Of een negenjarig woninghuurcontract op het moment van de opzegging ja dan neen geregistreerd is, maakt een belangrijk verschil. Indien het huurcontract geregistreerd is op de datum van de opzegging door de huurder, dient de huurder in toepassing van artikel 3 §5,1ste en 2de lid van de Woninghuurwet een opzegging van drie maanden te hanteren en dient hij daarbovenop een opzegvergoeding te betalen van drie, twee of een maand huur indien het huurcontract een einde neemt tijdens respectievelijk het eerste, tweede of derde jaar. Is daarentegen op datum van de opzegging het negenjarig woninghuurcontract niet geregistreerd en er is reeds 2 maanden verstreken sinds de datum van ondertekening, dan kan de huurder een negenjarige woninghuurovereenkomst opzeggen zonder opzegtermijn en zonder gebeurlijke opzegvergoeding. Het potentieel verschil tussen beide situaties kan dus oplopen tot zes maanden huur. De financiële consequenties voor de huurders zijn dus erg groot. Daarom adviseren de huurdersbonden deze huurders om voorafgaand aan de opzegging zich te informeren bij het bevoegd registratiekantoor zodat ze correct zowel de financiële als ook de praktische gevolgen (datum van teruggave van het gehuurde goed) kunnen inschatten. Vele huurders laten hun plannen tot opzegging en verhuis trouwens afhangen van het feit of de woninghuurovereenkomst ja dan neen geregistreerd is. Dat is trouwens niet verwonderlijk nu het wetenschappelijk Steunpunt Wonen in haar Groot Woononderzoek van 2013 heeft vastgesteld dat liefst 52% van de huurders 30% of meer van hun inkomen aan huur besteden.

Nu kennen sommige registratiekantoren een belangrijke achterstand inzake opname van de geregistreerde contracten in het databestand, terwijl andere registratiekantoren ruiterlijk erkennen dat de wijze van hun organisatie van de opname in het databestand geen garanties biedt inzake correctheid van de verstrekte inlichtingen. Ook de verwerking van de datagegevens op MyMinfin bij registratie van het huurcontract via het emailadres van het registratiekantoor verloopt problematisch. Immers hebben we kennis van een registratie van het huurcontract door de verhuurder bij het registratiekantoor van Lier dat aangeeft dat niet langer een geregistreerd exemplaar per post aan de verhuurder zal bezorgd worden, maar dat deze via MyMinfin na enkele dagen kan nagaan of het huurcontract geregistreerd is. In de praktijk bleek echter dat liefst een half jaar na registratie via MyMinfin geen spoor van attestering van registratie van het huurcontract te vinden was, terwijl wanneer ter plaatse bij het registratiekantoor informatie werd ingewonnen, dit registratiekantoor wel kon bevestigen dat het huurcontract geregistreerd was.

Vanuit het oogpunt van de rechtszekerheid in het rechtsverkeer tussen huurders en verhuurders is een correcte informatie nochtans onontbeerlijk aangezien een opzegging vanaf het moment van de betekening aan de contractuele wederpartij onherroepelijke rechtsgevolgen teweegbrengt, die derhalve moeten gekend zijn op het moment van de opzegging.

Daarnaast is correcte informatie over de al dan niet registratie van een schriftelijk woninghuurcontract ook van belang bij verkoop (vervreemding) van de huurwoning. Bij niet-registratie op de datum van opmaak van de notariële koopakte kan de nieuwe eigenaar (verkrijger) het huurcontract met vervroegde en verkorte opzegtermijnen beëindigen, terwijl dit niet mogelijk is wanneer het huurcontract door registratie reeds vaste datum heeft verkregen.

Diverse registratiekantoren zijn zich er blijkbaar van bewust dat hun databestand niet op punt staat, en anticiperen hier zelfs op door bij de informatieverstrekking over de registratie van woninghuurcontracten een voorbehoud te maken inzake correctheid van de geleverde inlichtingen. Sommige registratiekantoren wijzen zelfs de aansprakelijkheid af als achteraf zou blijken dat de geleverde informatie onjuist was. Deze houding is vanuit het rechtszekerheid- en vertrouwensbeginsel, waaraan het Hof van Cassatie een statuut van algemeen rechtsbeginsel toekent, onaanvaardbaar. We zijn daarom van oordeel dat indien blijkt dat wanneer, ten gevolge van de foutieve informatie verstrekt door het registratiekantoor over het niet geregistreerd zijn van het negenjarig woninghuurcontract, de huurder opzegt in de veronderstelling dat geen opzegtermijn en –vergoeding verschuldigd is, het registratiekantoor dient in te staan voor de schade die de huurder oploopt wanneer de verhuurder een geregistreerd huurcontract voorlegt en aanspraak maakt op de opzegtermijn en gebeurlijke opzegvergoeding. Het betreft hier immers een toepassing van de buitencontractuele aansprakelijkheid zoals vervat in artikel 1382 Burgerlijk Wetboek.

Concreet verzoeken het Vlaams huurdersplatform en de Vlaamse huurdersbonden in een brief van 9 december 2014 aan de federale minister van Financiën, Johan Overtveldt om een onderzoek in te stellen naar de achterstand en/of inadequate organisatie van de opname van de informatie van geregistreerde woninghuurcontracten in de databanken bij de registratiekantoren en waar nodig met bekwame spoed in te grijpen om ervoor te zorgen dat de door de registratiekantoren verstrekte informatie actueel en correct is.

Verder verzochten we de minister de registratiekantoren te instrueren dat bij het verstrekken van inlichtingen over het al dan niet geregistreerd karakter van woninghuurovereenkomsten niet langer voorbehoud gemaakt wordt bij de correctheid van de gegevens, laat staan bij de verantwoordelijkheid of aansprakelijkheid voor de verstrekte informatie. Op deze brief hebben we, na eerder aandringen bij het kabinet van de minister een antwoord gekregen op 6 juli 2015. Niet van de bevoegde minister, de heer Johan Van Overtveldt, maar wel van de Algemene Administratie van de Patrimoniumdocumentatie - Rechtszekerheid (sic). De Dienst erkent vooreerst het belang van de registratie van huurcontracten en de impact hierop voor de burgers.

Er wordt erkend dat er een structurele achterstand is bij de verwerking, maar wordt tevens aangegeven dat diverse acties worden ondernomen om deze achterstand weg te werken. Zo wordt ook verwezen naar de toepassing in mei 2015 van de My Rent Pro waardoor vastgoedmakelaars eenvoudiger hun huurcontracten kunnen laten registreren en waardoor de werklust voor de registratiekantoren zal verminderen.

Tevens werd op 1 juli 2015 een nieuwe werkwijze inzake scannen van huurovereenkomsten doorgevoerd. Voortaan zullen de registratiekantoren lokaal hun huurovereenkomsten kunnen scannen, doch dienen enkel nog de vijf grootste registratiekantoren hun documenten over te maken aan de scanningscentra. Hierdoor zullen kopieën van huurcontracten eenvoudiger kunnen afgeleverd worden, aldus de Patrimoniumdocumentatie. Tevens wordt het gebruik van MY Rent en My Rent Pro verder gestimuleerd en zal ook de burger worden aangespoord om juiste en leesbare gegevens te vermelden op de huurcontracten. De Dienst besluit dat al deze maatregelen 'er zouden toe moeten leiden' om zo snel mogelijk over een bijgewerkte database te beschikken, waardoor de kantoren steeds correcte informatie leveren.

Na deze peptalk vanwege de Dienst Patrimoniumdocumentatie, die echter in schril contrast staat met de realiteit op het terrein, willen we toch nog even in herinnering brengen welke concrete vragen het Vlaams Huurdersplatform in haar brief van 9 december 2014 aan minister van Overtveldt heeft gesteld: *"Concreet verzoeken het Vlaams huurdersplatform en de Vlaamse huurdersbonden u om een onderzoek in te stellen naar de achterstand en/of inadequate organisatie van de opname van de informatie van geregistreerde woninghuurcontracten in de databanken bij de registratiekantoren en waar nodig met bekwame spoed in te grijpen om ervoor te zorgen dat de door de registratiekantoren verstrekte informatie actueel en correct is.*

Verder verzoeken we u de registratiekantoren te instrueren dat bij het verstrekken van inlichtingen over het al dan niet geregistreerd karakter van woninghuurovereenkomsten niet langer voorbehoud gemaakt wordt bij de correctheid van de gegevens, laat staan bij de verantwoordelijkheid of aansprakelijkheid voor de verstrekte informatie."

Op het tweede deel van onze vraag gaat de Dienst Patrimoniumdocumentatie in het geheel niet in, en het antwoord op onze eerste vraag is van een dergelijke vaagheid zodat bezwaarlijk kan gesteld worden dat een grondig onderzoek is gevoerd naar de achterstand en/of inadequate organisatie. Integendeel bevestigt de Dienst Patrimoniumdocumentatie dat de huurcontracten van de vijf grootste registratiekantoren met derhalve ook de meeste huurcontracten naar aparte scanningcentra worden gebracht, zonder dus garantie op tijdige opname in het databestand.

Dat de problematiek op het terrein er heel wat minder prozaïsch uitziet blijkt uit een antwoord die een huurdersbond heeft mogen ontvangen vanwege een medewerker van een registratiekantoor nadat de huurdersbond klachten had geuit over de werkwijze en hiermee gepaard gaande rechtsonzekerheid voor de huurders. Deze medewerker van het registratiekantoor schreef aan de huurdersbond het volgende:

"Mijnheer, Als er iemand is die beseft dat onze werking die van een federale overheidsdienst onwaardig is dan zijn wijzelf het wel. Wij krijgen werkmethodes en datatoepassingen opgelegd die gevolgd moeten worden zonder tegenspraak en vooral zonder inspraak en zonder communicatie, daarboven komt dat wij de ons opgelegde taken met een continu tekort aan personeel moeten zien rond te krijgen.

Dat alles resulteert erin dat de patrimoniumdocumentatie nooit tijdig en mogelijk onvolledig wordt bijgewerkt waardoor de rechtszekerheid die wij veronderstelt worden te bieden onzeker is.

Toen in 2012 de bevoegdheid betreffende huurcontracten samengevoegd werd en bij mijn kantoor werd ondergebracht verliep de fysieke overdracht van bepaalde (stapels) dossiers van

bepaalde registratiekantoren ook eerder onzorgvuldig en chaotisch (m.n. van het betreffende kantoor) waardoor het nu voor ons onmogelijk is mee te delen of een contract daadwerkelijk niet is geregistreerd wanneer wij er geen gegevens van kunnen terugvinden.

Uiteraard betreuren wij die toestand zeer, evenals het feit dat ondanks onze vele voorstellen en klachten naar hogerhand, er allerminst luisterbereidheid bestaat bij de beslissingnemers en nog minder bereidheid om te trachten aan deze toestand iets te verhelpen.

(...)

Gezien het voorgaande is het voor ons enkel mogelijk om een attest af te leveren onder dusdanig voorbehoud van eventuele onjuistheden dat dergelijk attest nooit kan gebruikt worden om aan te tonen dat er geen geregistreerd huurcontract zou zijn.”

Voor alle duidelijkheid, deze mail dateert van 14 juli 2015. Het Vlaams Huurdersplatform en de huurdersbonden kunnen derhalve geen genoegen nemen met het antwoord van de Dienst Patrimoniumdocumentatie en zullen initiatieven nemen opdat de bevoegde minister zich herover duidelijk uitspreekt en zijn ministeriële verantwoordelijkheid ter zake opneemt.

➤ **Opzegtermijn en -vergoeding na faillissement sociaal verhuurkantoor**

Naar aanleiding van het uitgesproken faillissement van een sociaal verhuurkantoor zegt de curator belast met het beheer van het SVK de hoofdhuurovereenkomsten met de verhuurders op en brengt de onderhuurders tevens op de hoogte dat hun onderhuurovereenkomst een einde neemt op dezelfde dag als waarop de hoofdhuurovereenkomst een einde neemt.

Dit is een toepassing van artikel 34, 1^{ste} lid typehuurovereenkomst van toepassing op verhuringen door SVK's zoals opgenomen in Bijlage II bij het KBSH. In toepassing van artikel 34, 3^{de} lid is dan een opzegvergoeding verschuldigd door het SVK van drie maanden huur aan de onderhuurder.

De curator heeft echter reeds te kennen gegeven dat de schulden van dit SVK ruimschoots de inkomsten overtreffen, zodat het risico niet denkbeeldig is dat deze onderhuurders nooit de opzegvergoeding zullen uitbetaald krijgen. Derhalve hebben we onderzocht of deze onderhuurders van wie de sociale onderhuurovereenkomst werd opgezegd door de curator de schuldvergelijking niet zouden kunnen inroepen door deze schuld (de opzegvergoeding) te compenseren door de drie laatste maanden huur niet te betalen, zodat ze alsnog deze opzegvergoeding kunnen bekomen.

In principe is er geen schuldvergelijking mogelijk tussen enerzijds een vordering ontstaan vóór het faillissement en een vordering ontstaan ná het faillissement, ook al is er samenhang (art. 1298 BW). Maar Cassatierechtspraak van 4/2/2011 (RW 2011-12, blz. 488 met noot van Houben) stelt dat schuldvergelijking wel mogelijk is tussen vorderingen ontstaan na het faillissement waartussen een nauwe samenhang bestaat.

In de zaak van het SVK dat in faling is, hebben we te maken met de vordering van de verhuurder tot het betalen van de huur, welke ontstaat maand na maand, ook na het faillissement. De vordering van de huurder tot het bekomen van een schadevergoeding ten belope van 3 maand huur is ontstaan na het faillissement, namelijk door vervroegde opzeg door de curator. Op grond van deze overwegingen heeft het VHP in samenspraak met Huurdersbond Oost-Vlaanderen namens deze onderhuurders volgend schrijven aan de curator gericht:

“Uit uw toelichting is erg onzeker dat u de verschuldigde opzegvergoeding ten bedrage van 3 maanden wettelijk eisbare huurprijs ingevolge vroegtijdige opzegging van de hoofdhuurovereenkomst en derhalve onderhuurovereenkomst ons zult uit betalen.

Derhalve roepen we de schuldvergelijking in van wederzijdse prestaties en zullen we de huur (zonder kosten) voor de drie laatste maanden niet betalen, zodat hierop schuldvergelijking kan toegepast worden met de verschuldigde opzegvergoeding.

Hiervoor verwijzen we naar het Cassatie arrest van 4 februari 2011 met noot Houben, R., R.W. 2011-2, nr. 10, 5 november 2011, blz. 488- 491.”

Uiteraard zullen we moeten afwachten hoe de curator hierop zal reageren. Tot op heden heeft de curator nog geen gerechtelijke stappen tegen deze onderhuurders ondernomen en lijkt hij in de richting van de verhuurders te kijken opdat deze een vordering zouden instellen dat deze onderhuurders die de huurwoning nog betrekken dit zonder titel noch recht bezetten en derhalve kunnen uitgedreven worden na een bevel bij vonnis van de vrederechter.

Vlaamse woonraad

Het spreekt voor zich dat deze taak ook mee wordt opgenomen worden door de vertegenwoordiger(s) van het VHP in de Vlaamse Woonraad die sinds 2007 is geïnstalleerd en vanaf 2015 in een nieuwe samenstelling is geïnstalleerd. In deze nieuwe samenstelling zetelt namens (ondermeer) de huurdersbonden de juridisch beleidsmedewerker Geert Inslegers van het VHP effectief en als plaatsvervanger agogisch beleidsmedewerker Viki Leysen.

In 2014 heeft het VHP actief geparticipeerd en ook gewogen op de door de Woonraad verstrekte adviezen. Voor het Jaarverslag over de werking van de Vlaamse Woonraad in 2014 verwijzen we naar de website: <https://www.wonenvlaanderen.be/sociale-woonactoren/jaarverslagen-vlaamse-woonraad>.

Alle adviezen die de Vlaamse Woonraad formuleert kunnen geraadpleegd worden op <https://www.wonenvlaanderen.be/sociale-woonactoren/vlaamse-woonraad>.

Werkgroep sociale huur

De sociale huursector is een belangrijke pijler van het Vlaamse woonbeleid, zowel budgettair als beleidsmatig. De huurdersbonden zijn goed geplaatst zijn om een bijdrage te leveren aan de beleidsevaluatie en om als belangenbehartiger terzake een rol te vervullen. Zoveel als mogelijk proberen de huurdersbonden de huurders of andere georganiseerde groepen en diensten hierbij te betrekken of worden ze door die groepen en diensten uitgenodigd om hun deskundigheid in te brengen. Ook vanuit het oogpunt van een democratisch participatiemodel is het belangrijk dat huurders over een beleidssignalerend kanaal beschikken om tegemoet te komen aan hun problemen. Dit laatste past in een vertoog over sociale grondrechten als participatierechten.⁵ Daarom maken het VHP op Vlaams niveau (juridische ondersteuning van VIVAS en samenlevingsopbouw) en de huurdersbonden werk van de juridische ondersteuning van sociale bewonersgroepen. Zonder volledig te willen zijn vermelden we hier de ondersteuning van PASH (Platform Antwerpse Sociale Huurders) door Huurdersbond Antwerpen en van het Gentse Netwerk van sociale huurders (GENSH) door Huurdersbond Oost-Vlaanderen.

3. De advieswerking van de huurdersbonden

3.1. Adviesuren

a) overzicht

Het subsidiebesluit legt volgende verplichtingen op inzake de beschikbaarheid voor juridisch huuradvies en decentralisering van het huuradvies. Meer bepaald bevat artikel 3, 5° voor de erkende huurdersorganisaties op *provinciaal* niveau volgende bepaling:

“5° gedurende tenminste twintig uur per week voor advies beschikbaar zijn voor het publiek op het centraal secretariaat en ten minste drie uur per week ’s avonds na 18 uur of tijdens het

weekend. Ten minste vierentwintig adviesuren per maand worden georganiseerd in andere gemeenten dan die waar zich het centraal secretariaat bevindt;(...)"

Verder bevat artikel 8, 3° op het niveau van de regionale huurdersbonden (later regionale steunpunten) volgende bepaling: *"3° er zich toe verbinden om binnen een termijn van drie maanden na de toekenning van de aanvullende subsidie-enveloppe gedurende tenminste tien extra uur per week voor advies beschikbaar te zijn voor het publiek, waarvan ten minste één uur per week 's avonds na 18 uur of tijdens het weekend; (...)"*.

Hieronder geven we per provincie en per huurdersbond een overzicht van de steden waar in 2015 juridisch huuradvies werd verstrekt, samen met de adviesuren. De meest actuele adviesuren kunnen steeds geraadpleegd worden op de website van de huurdersbonden onder de rubriek 'contact en lid worden' (www.huurdersbond.be).

In onze interpretatie voldoen alle huurdersbonden aan deze nieuwe verruimde verplichtingen. Verscheidene huurdersbonden zetten bovendien ook tijdelijk extra personeel (bijvoorbeeld via de zogenaamde 'restmiddelen' sociale maribel) en vrijwilligers in om de druk op de vaste adviesmedewerkers te verlichten en/of de wachttijden aanvaardbaar te houden. Doorgaans loopt bij zowat alle huurdersbonden de adviestijd langer uit dan voorzien volgens de vastgelegde uren.

Wel merken we hierbij op dat, zeker bij de huurdersbonden die een groot cliënteel hebben en dus voor hun adviesuren zonder afspraak veel gegadigde cliënten hebben (tot geregeld 40 à 45 cliënten per adviesbeurt), het aangewezen is dat verscheidene adviesmedewerkers (2 tot soms zelfs 5 of meer) tegelijk advies verstrekken. Zo niet zou dit leiden tot nog langere wachttijden. Nu reeds is de toevloed van huurders bij Huurdersbond Antwerpen in de regel zo groot, dat men zelfs met 5 à 6 adviesverleners tot 23 à 24u moet doorwerken om alle huurders advies te verstrekken. Zelfs dan is huurdersbond Antwerpen nog genoodzaakt om enkel de eerste 35 huurders toe te laten. Dit zorgt uiteraard voor de nodige frustraties bij zowel huurders als bij de huurdersbond zelf. Gezien het beperkt aantal voltijdse medewerkers en vrijwilligers is het ook geen optie om in Antwerpen een tweede vrije adviesavond in te leggen omdat dan onmogelijk met meerdere adviesploegen kan gewerkt worden, wat alweer zou leiden tot onaanvaardbare wachttijden.

Daarom hebben we ervoor gepleit dat voor de berekening van het aantal voor het publiek beschikbare adviesuren de geafficheerde adviesuren maal het aantal adviesverleners in aanmerking wordt genomen bij de interpretatie van deze bepaling. Tenslotte beantwoordt dit aan een reële uitbreiding van het aantal voor het publiek beschikbare adviesuren wanneer meer dan één ploeg tegelijkertijd advies verstrekt.

We nemen ook aan dat genoemde verplichtingen gelden buiten de collectieve vakantieperiodes of feestdagen. Voor de vakantieperiodes wordt wel getracht een minder intensieve permanentie te waarborgen. Dit wordt tijdig op de website van de huurdersbonden gezet en meegedeeld aan de cliënten.

Samengevat geeft dit volgende verplichtingen:

Voor een provinciale huurdersbond:

- tenminste 23 uren advies per week op het centraal secretariaat voor het publiek (dus niet het advies voor de collectieve abonnementen), volgens de affichering, waarvan 3 uren na 18 uur of tijdens het weekend.
- tenminste 24 adviesuren per maand voor advies voor het publiek in een andere gemeente dan waar het centraal secretariaat is gelegen.

Voor de regionale steunpunten:

- tenminste 10 uren advies per week voor het publiek (niet het advies voor collectieve abonnementen), waarvan 1 uur per week na 18 uur of tijdens het weekend.

Voor de berekening van de vrije adviesuren mag het aantal ingezette adviesverleners in aanmerking worden genomen voor de berekening.

Provincie Antwerpen

Huurdersbond Antwerpen

Spreekuren in Antwerpen:

Het secretariaat is gevestigd op volgend adres:

Langstraat 102, 2140 Borgerhout

(tel: 03/272.27.42 – antwerpen.huurdersbond@antwerpen.be).

Het secretariaat is elke werkdag tussen 9u en 12.30u bereikbaar, zowel telefonisch als persoonlijk, voor het maken van afspraken, het afhalen van brochures, briefwisseling.

Huurders kunnen terecht voor advies tijdens de vrije spreekuren: Iedere dinsdag van 19.30u tot 21u te Antwerpen (5 adviesverleners); Iedere donderdag van 13u tot 15u te Antwerpen (6 à 7 adviesverleners).

Daarnaast zijn er afspraken mogelijk te Antwerpen tussen 13u en 16u op maandag, dinsdag, donderdag en vrijdag.

Steunpunt Turnhout (Huurders Helpen Huurders)

Het secretariaat is gevestigd in de Otterstraat 116, 2300 Turnhout

(tel: 014/44.26.76 – hhh@skynet.be).

Huurders kunnen terecht voor advies op het secretariaat tijdens de vrije spreekuren: Iedere maandag, dinsdag, donderdag en vrijdag van 9u tot 12u; Iedere maandag van 17u tot 19u.

Daarnaast zijn er afspraken mogelijk op het secretariaat: Iedere maandag, dinsdag, donderdag en vrijdag van 13u30 tot 15u30.

Spreekuren in andere gemeenten:

Mechelen, Lange schipstraat 27 (Woonwijzer)

Vrije spreekuren:

Iedere eerste, derde en vijfde maandag van 13u tot 15u (2 adviesverleners);

Iedere tweede en vierde maandag van 17.30u tot 19.30u (2 adviesverleners).

Lier, Paradeplein 2, Dungenhoefsite (Sociaal Huis)

Vrije spreekuren:

Iedere eerste, derde en vijfde maandag van 17u tot 19u;

Tweede en vierde donderdag van 10.00 tot 12.00u.

Willebroek, Pastorijstraat 1 (Adm. Centrum) Vrije

spreekuren:

Iedere woensdag van 10u tot 11u30.

Mol, Molenhoekstraat 2 (Gem. Centrum 't Getouw)

Vrije spreekuren:
Iedere maandag van 13.30u tot 15.30u.

Malle, Blijkerijstraat 51 (Sociaal Huis)

Vrije spreekuren:
Iedere tweede en vierde woensdag van 9u tot 11u.

Geel, J.B.-Stessensstraat 69 (Sociaal Huis)

Vrije spreekuren:
Tweewekelijks op dinsdag van 13.30u - 15u

Provincie Oost-Vlaanderen

Huurdersbond Oost-Vlaanderen

Spreekuren Centraal Secretariaat

Het provinciale centraal secretariaat van Huurdersbond Oost-Vlaanderen v.z.w. is gelegen op de Grondwetlaan 56b te 9040 Sint-Amandsberg
(tel.:09/223.28.77 en 09/223.63.20; fax:09/234.04.73; e-mail:huurdersbond.o-vl@telenet.be).

Bellen om een afspraak te maken kan elke dag tussen 9.30u - 12.30u
na afspraak: iedere maandagnamiddag, en dinsdag-, donderdag- en vrijdag overdag
zonder afspraak: elke donderdagavond tussen 17.30 en 19.30 u

Spreekuren regionaal secretariaat

Het secretariaat bevindt zich in het Welzijnshuis in de Abingdonstraat 99 in 9100 Sint-Niklaas.
Het telefoonnummer is 03/778.36.90 en e-mail huurdersbond@sint-niklaas.be.

In dat Welzijnshuis bevinden zich verschillende diensten die werken rond welzijn. De huurdersbond heeft er zijn kantoren sinds november 2014 ondergebracht met de bedoeling een vlotte samenwerking, en een stap voorwaarts te zetten in de dienstverlening naar de inwoners van Sint-Niklaas.

Het secretariaat is elke werkdag telefonisch te bereiken tussen 8.30 u en 16.30 u om een afspraak te maken voor het maken van een afspraak. Huurders kunnen overdag na afspraak op advies komen, of naar het vrij spreekuur op dinsdagavond van 18u – 19u30.

Spreekuren in andere gemeenten:

De huurdersbond is eveneens bereikbaar voor het publiek in verschillende andere gemeenten in de provincie Oost-Vlaanderen.

Aalst, Werf 9 (woonwinkel)

Vrije spreekuren:
Ieder dinsdag van 17u tot 19u.

Eeklo, Moeie 16 A (woonwijzer)

Vrije spreekuren:
Iedere dinsdag van 17u tot 19u.

Ronse, Oscar Delghuststraat 62 (Sociaal Huis)

Vrije spreekuren:

Elke maandag van 14u tot 16u.

Dendermonde, Fr. Courtenstraat 11 (woonwinkel)

Vrije spreekuren:

Iedere maandag van 9u tot 11u;

Gentsesteenweg 1 (stadhuis):

Iedere tweede en vierde dinsdag

van 17u tot 18u30.

Provincie West-Vlaanderen

Huurdersbond West-Vlaanderen

Het secretariaat is gevestigd te Vlamingdam 55 te 8000 Brugge

(tel: 050/33.77.15 – fax: 050/34.14.83 – huurdersbond.westvlaanderen@yucom.be).

Elke werkdag bereikbaar tijdens de kantooruren.

Spreekuren in Brugge:

Vrije spreekuren:

Iedere maandag van 17u tot 19.30u;

Iedere dinsdag en vrijdag van 10u tot 12.30u.

Daarnaast zijn er afspraken mogelijk op het secretariaat:

Iedere maandag van 9u tot 12u en van 14u tot 17u;

Iedere woensdag van 14u tot 19.30u;

Iedere donderdag van 14u tot 17u.

Steunpunt Oostende

Het regionaal secretariaat is gelegen in Huyse Willy Kooy, Hospitaalstraat 35 bus 3 te 8400 Oostende.

(tel: 059/59.20.34 – huurdersbondwvl@sociaalhuisoostende.be).

Spreekuren in Oostende:

Vrije spreekuren:

Iedere dinsdag van 14u tot 16.30u (2 adviesverstrekkers);

Iedere donderdag van 15u tot 19.30u (2 adviesverstrekkers).

Na afspraak:

Iedere maandag van 14u tot 16u

Iedere vrijdag van 13u tot 16u.

Spreekuren in andere gemeenten:

Kortrijk, Budastraat 27 (sociaal huis)

Vrije spreekuren:

Iedere dinsdag van 9u tot 12u; Iedere

vrijdag van 9u tot 12u.

Roeselare, Zuidstraat 15 (Woondienst) Vrije spreekuren:
ledere maandag van 16.30u tot 18.30u.
ledere woensdag van 10u tot 12u.

Ieper, Dikkebusseweg 15A (Dienstencentrum Hofland)
Vrije spreekuren:
ledere donderdag van 14.30u tot 17.30u.

Diksmuide, Heernisse 6 (Woonwinkel West – Adm. Centrum)
Vrije spreekuren:
ledere maandag van 10u tot 12u.

Provincie Limburg

Huurderssyndicaat Limburg

Het Huurderssyndicaat Limburg is gelegen A. Rodenbachstraat 29 bus 4 te 3500 Hasselt (welzijns-campus, ingang A).
(tel: 011/33.35.76 – huurderssyndicaat@huurderssyndicaat.be).

Spreekuren te Hasselt:

Vrije spreekuren:
ledere maandag van 18u tot 21u (2 adviesverstrekkers);
ledere dinsdag van 13u tot 16u (2 adviesverstrekkers).

Daarnaast zijn er afspraken mogelijk op het secretariaat:
ledere woensdag, donderdag en vrijdag van 9u tot 12u en van 13u tot 16u.

Steunpunt West-Limburg

Het regionaal secretariaat West-Limburg is gelegen in Mijnschoolstraat 88 te 3580 Beringen (Adm. Centrum) (GSM: 0470/09.93.64 – fax: 011/33.35.90).

Vrije spreekuren:
ledere maandag van 16u tot 19u.

Spreekuren in andere gemeenten:

Leopoldsburg, Tramstraat 43 (Sociaal Huis)
Vrije spreekuren:
ledere donderdag van 9u30 tot 11u30.

Houthalen-Helchteren, Pastorijsstraat 30 (NAC)
Vrije spreekuren:
ledere woensdag van 9u30 tot 12u.

Genk, Stadsplein 1 (Sociaal Huis)
Vrije spreekuren:
ledere donderdag van 13u tot 16u.

Sint-Truiden, C. Carthuyvelstraat 12 (OCMW)
Vrije spreekuren:

Iedere dinsdag van 9.30u tot 11.30u.

Neerpelt, Kerkplein 1 (gemeentehuis)

Vrije spreekuren:

Iedere donderdag van 13.30u tot 16u.

Dilsen-Stokkem, A. Sauwenlaan 80 (OCMW - Sociaal Huis)

Vrije spreekuren:

Iedere maandag van 14u tot 16u.

Tongeren, Stationsstraat 34 (Nieuwe Volksbond)

Vrije spreekuren:

Iedere woensdag van 13.30u tot 16u.

Maaseik, Mgr. Koningsstraat 8 (OCMW) Op

afspraak:

Iedere dinsdag van 13.30u tot 16u.

Lanaken, Jan Rosierlaan (nieuw sinds 2015)

Op afspraak:

Iedere woensdag van 14u tot 16u.

Provincie Vlaams-Brabant

Huurdersbond Vlaams-Brabant

De Huurdersbond Vlaams-Brabant is gelegen in de Tiensevest 106 bus 48 te 3000 Leuven (tel: 016/25.05.14 – fax: 016/47.45.38 – info-vlbr@huurdersbond.be).

Spreekuren te Leuven:

Vrije spreekuren:

Iedere donderdag van 9u tot 12u en van 13u tot 15u (2 adviesverleners).

Daarnaast is er advies op afspraak mogelijk:

Iedere maandag van 12.30u tot 14.30u en van 17u tot 21u (2 adviesverleners);

Iedere woensdag van 10u tot 12u en van 14u tot 17u;

Iedere vrijdag van 10u tot 12u en van 14u tot 17u.

Steunpunt Halle

Het regionaal secretariaat is gevestigd in de Vanden Eeckhoudstraat 11 te 1500 Halle (lokale Woonwinkel) (0497/64.54.46).

Spreekuren in Halle:

Op afspraak:

Iedere dinsdag van 13.30u tot 19u;

Iedere donderdag van 10u tot 15u.

Spreekuren in andere gemeenten:

Tienen, Kabbeekvest 110 bus 3 (Sociaal Huis) Op afspraak:
Iedere dinsdag van 9u tot 13u.

Vilvoorde, Kursaalstraat 40 (OCMW) & Lange Molenstraat 44 (Centrum Mattenkot) Op afspraak:
Iedere eerste, derde en vijfde dinsdag van 13.30u tot 18u;
Iedere tweede en vierde dinsdag van 13.30u tot 18.30u.

Diest, Hasseltsestraat 30 (OCMW)
Op afspraak:
Iedere tweede en vierde woensdag van 13u tot 16u.

Aarschot, Bekaflaan 31A (Sociaal Huis)
Op afspraak:
Iedere eerste en derde woensdag van 13u tot 16u.

In Zellik is geen adviespunt meer.

b) Deelbesluit

In 2015 werd op regelmatige basis juridisch huuradvies verstrekt in 37 Vlaamse steden en gemeenten.

Door het Vlaams parlement is een motie van aanbeveling goedgekeurd waarbij het Vlaams Parlement aan de Vlaamse regering vraagt: “(...) 4° de huurdersbonden aan te zetten tot nauwere samenwerking met de lokale besturen zodat hun dienstverlening toegankelijk wordt voor alle huurders in Vlaanderen”. Ook artikel 2, 3° bevat de ondersteuning van de adviesverlening inzake huren van de lokale besturen. Een eerste stap hiertoe is om in gebouwen van stad, OCMW, sociaal huis of (inter-) gemeentelijke woonwijzer advies te gaan verstrekken.

In de 27 steden of gemeenten waar buiten het secretariaat (provinciaal secretariaat of regionaal steunpunt) advies wordt verstrekt, gebeurt dit in 25 steden in een dienst verbonden met stad/gemeente, OCMW of een woonwijzer/woonwinkel. In Tongeren wordt gebruikt gemaakt van lokalen van het ACW (Nieuwe Volksbond).

Algemeen blijkt dat de huurdersbonden ruim het door het subsidiebesluit voorgeschreven aantal adviesuren per week in de centrale en regionale secretariaten en het aantal adviesuren per maand in gemeenten buiten het secretariaat (minimum 24u) overschrijden. We geven hieronder een algemeen overzicht van alle adviesuren.

Tabel 7: Algemeen overzicht van alle adviesuren 2015

	# uren centraal secretariaat/week		# uren regionale steunpunten/week		# uren andere gemeentes/maand	
	Totaal aantal	waarvan uren 's avonds	Totaal aantal	waarvan uren 's avonds	totaal uren	waarvan uren 's avonds
HB W-VI	24,5	4,5	24	3	60	2
HB O-VI	31	4,5	18	3	43	13
HB A'pen	36	7,5	22	2	46	12
HB VI-Br	22	6	10	2	48	4
HS Limburg	35	3	8,5	1	61,5	4
Totaal	148,50	25,5	82,5	11	258,5	35

De 5 Vlaamse huurdersbonden samen boden eind 2015 in hun secretariaten (zowel centrale als deze waar een regionaal steunpunt is gevestigd) per week 231 adviesuren voor het publiek aan (tegenover 223 eind 2014), waarvan 36.5 uur na 18u (39 eind 2014). In de gemeenten daarbuiten waren dat in totaal 258.5 uur (243 eind 2014) per maand. Dit zegt uiteraard niets over de werkdruk en het grote aantal cliënten die zich aanbieden tijdens deze adviesuren. Zoals hoger gesteld, lopen de 'officiële' adviesuren op diverse locaties bijna systematisch langer uit. Bijkomende tijdelijke inzet werd niet in rekening gebracht in deze 'structurele' gegevens inzake adviesuren.

Elke huurdersbond voldoet ruimschoots aan de decretale bepalingen omtrent aantal adviesuren. Er is een algemene stijging in het aantal adviesuren, ook al hebben bepaalde huurdersbonden geleden onder personeelwissels en was het geen evidentie om verder uit te breiden. Sommige huurdersbonden zijn nog steeds in de onmogelijkheid om hun aanbod af te stellen op de vraag. Het huidige financieringsbesluit laat niet langer toe om voldoende personeelsinzet te kunnen garanderen om zo in voldoende aanbod te kunnen voorzien.

3.2 Juridisch huuradvies: enkele meetindicatoren

De resultaatsindicatoren geven een getrouw beeld van de reële workload van de huurdersbonden. Ook vormen ze de basis voor een vergelijking van de kwantitatieve resultaten tussen de huurdersbonden onderling. Naast de evoluties inzake het individueel en collectief ledenbestand, weerhielden we de evolutie inzake het aantal volwaardige adviescontacten en het aantal bereikte huurders.

a) Aantal bereikte huurders

Het aantal individueel bereikte huurders is het aantal huurders (huurderhuishoudens) dat in het betreffende werkingsjaar effectief beroep heeft gedaan op het advies van de huurdersbond. Dit kan een eerste contact of een terugkerend contact zijn. Elke bereikte huurder wordt opgenomen in een geïnformatiseerd bestand, met uniek codenummer. Van iedere bereikte huurder worden de cliëntgegevens, de contractgegevens, het aantal adviescontacten gedurende het werkingsjaar, en het probleemgebied ingevoerd in het registratiedatabestand.

Het aantal effectief bereikte huurders in 2015 is quasi gelijk aan dat in 2014 (een te verwaarlozen daling van 0.63%). Dit versterkt het vermoeden dat de huurdersbonden aan hun limiet zitten inzake verwerkingscapaciteit. Bij Huurdersbond Limburg daarentegen stellen we een forse stijging vast in het aantal huurdersdossiers (+392 of liefst +22%). Ook bij Huurdersbond Oost-Vlaanderen (zonder Steunpunt Waasland), huurdersbond Vlaams-Brabant en bij het steunpunt Turnhout noteren we een lichte stijging met respectievelijk +109, +46 en +29 dossiers of ongeveer 3% in vergelijking met 2014. De meest uitgesproken daling dit jaar zien we bij steunpunt Waasland. Daar werden in 2015 167 huurders minder bereikt of een daling van 12%. Personeelwissels liggen hiervan aan de basis. Ook de huurdersbond Antwerpen en West-Vlaanderen kennen een daling in het aantal dossiers ten opzichte van 2014. Zowel bij huurdersbond Antwerpen als bij huurdersbond West-Vlaanderen noteren we een daling van meer dan 200 dossiers of rond de 6% (-277 bij Antwerpen en -241 bij West-Vlaanderen).

In 2013 noteerden we reeds een lichte knik naar beneden (maar deze was eerder beperkt want het aantal bereikte huurders lag nog steeds hoger dan in 2011 en de voorgaande jaren.) In 2014 was deze daling nog iets meer uitgesproken. We hielden toen nog rekening met het feit dat de sterke daling (deels) te verklaren was door de invoering van het nieuwe registratiesysteem waardoor mogelijks niet alle dossiers juist geregistreerd werden. Het ziet er echter naar uit dat dit niet de hoofdoorzaak was, maar dat de huurdersbonden ondertussen aan hun maximale capaciteit zitten. Wanneer we de evolutie bekijken van het aantal verwerkte dossiers sinds de

inwerkingtreding van het nieuwe subsidiebesluit met ingang van 2006 (12.868 dossiers of huurders), bekomen we een duidelijke stijging met 4.195 dossiers of verhoudingsgewijs met ongeveer 1/3 op 9 jaar.

Als we dieper ingaan op de cijfers blijkt enerzijds dat de verruimde subsidiemiddelen sinds 2006 zich zeer snel vertaald hebben in een groter bereik van de huurders. Zo kenden de huurdersbonden reeds een bereik van 16.018 huurders in 2010 (of + 25% tov 2006). Deze stijging heeft zich nog verder gezet tot 2012 met een bereik van 18.032 huurders (+12,5% tov 2010). Met de stijging van het aantal behandelde dossiers, stijgt tevens ook de totale workload.

Sinds 2012 stellen we echter ook een daling vast in het huurdersbereik. Daarnaast stellen we vast dat het gemiddeld aantal volwaardige adviescontacten per dossier wel blijft toenemen (zie verder). Dit is echter weinig geruststellend. Want door de toegenomen complexiteit van de dossiers duurt een advies ook langer en zijn huurdersbonden genoodzaakt om minder dossiers te behandelen.

Sinds 1 januari 2010 zijn er weliswaar in de provincies Limburg, Vlaams-Brabant en West-Vlaanderen drie erkende en gesubsidieerde regionale steunpunten bij gekomen. En ondanks het feit dat we nog steeds ruim boven het bereik van 2010 zitten (+65%) blijft het een structureel probleem van het huidige subsidiebesluit dat de structurele toename van het aantal dossiers en dossierbewerkingen - en dus de workload - zich niet vertaalt in een automatische groei van de subsidiemiddelen, zoals bijvoorbeeld wel het geval is bij de sociale verhuurkantoren (in functie van het door hen beheerde woningpatrimonium).

Huurdersbond Antwerpen probeert de lippen boven water te houden dankzij bijkomende financiering via provinciale en stedelijke middelen en investeert daarnaast in het actief zoeken en opleiden van bijkomende vrijwilligers voor het avondadvies. Toch zit reeds verscheidene jaren de wachtkamer voor advies op dinsdagavond overvol en wordt het advies nu beperkt tot 35 huurders. Maar zelfs dan nog eindigt de adviesconsultatie pas rond 23 à 24u. Het hoeft geen verwondering te wekken dat huurders die een dergelijke overvolle wachtzaal zien of voor niets tot daar zijn gekomen, afhaken. Het huidig personeelsbestand is te klein om nog meer huurders te adviseren. En ook voor de vrijwillige medewerkers die op dinsdagavond huuradvies verstrekken wordt de belasting wel heel zwaar.

Tabel 8: Evolutie aantal bereikte huurders (huishoudens) 2011-2015

<i>Aantal dossiers</i>	2011	2012	2013	2014	2015
<i>HB Antwerpen</i>	4.106	4.239	4.239	4.335	4.058
<i>HB O-VI</i>	3.392	3.512	3.356	2.982	3.091
<i>HB W-VI</i>	3.648	3.635	3.712	3.745	3.504
<i>HS Limburg</i>	1.870	1.938	1.765	1.713	2.105
<i>HB VI-Brabant</i>	1.996	2.126	2.208	2.059	2.105
<i>Stpt Waasland</i>	1.384	1.435	1.425	1.310	1.143
<i>Stpt Turnhout</i>	1.083	1.147	1.073	1.028	1.057
<i>Totaal HB'en</i>	17.479	18.032	17.778	17.172	17.063
<i>Jaarl. % stijging</i>	9,12	3,16	-1,41	-3,41	-0,63
<i>Hb A'pen +</i>	5.189	5.386	5.312	5.363	5.115

Hb O-VL +	4.776	4.947	4.781	4.292	4.234
------------------	--------------	--------------	--------------	--------------	--------------

Huurdersbond Antwerpen+ geeft de cijfergegevens weer voor de volledige provincie Antwerpen en Huurdersbond Oost-Vlaanderen+ voor de volledige provincie Oost-Vlaanderen, dus telkens met inbegrip van de resultaten van het regionaal steunpunt.

b) Aantal volwaardige adviescontacten

Dit is het aantal keer dat de huurder (of iemand voor die huurder) tijdens het werkingsjaar contact opnam met de betrokken huurdersbond met een adviesvraag. Hiervan wordt dan melding gemaakt met vermelding van de datum, de adviesverstrekker, het probleem en het advies of gevolg dat hieraan gegeven wordt. In de praktijk zijn dit vooral adviezen tijdens de adviesconsultatie of op afspraak (face to face contacten). Soms kunnen dit ook adviesvragen zijn langs telefonische weg of via e-mail. Pure eenvoudige informatievragen of bijkomende informatie door de huurdersbond die niet relevant zijn voor de ontwikkeling van het juridisch advies en de te leveren bijstand, worden niet als adviescontact geregistreerd. De pure opvolging van een advies (zoals het schrijven van een brief voor de huurder in opvolging van het adviescontact) wordt niet als een nieuw adviescontact beschouwd. Een huurder echter die terugkomt of contact opneemt met bijkomende relevante gegevens wordt wel beschouwd als een volwaardig adviescontact, omdat dit het juridisch advies kan beïnvloeden. Zo zal bijvoorbeeld de telefonische terugkoppeling door de cliënt over het verloop van de minnelijke schikking die heeft plaats gehad als een volwaardig adviescontact beschouwd worden. Ongeacht het resultaat hiervan, heeft dit immers impact op de organisatie van het juridisch geschil en de verdere dossierbehandeling.

In een aantal gevallen neemt de huurdersbond actief (doorgaans telefonisch) contact op met de huurder. Opnieuw zal dit contact worden geregistreerd als het relevante informatie bevat voor de verdere dossieropvolging. Alle volwaardige adviescontacten worden eveneens in het geïnformatiseerd registratie-databestand opgenomen, en kunnen via het uniek codenummer getraceerd worden op de registratieformulieren.

De gemachtigde ambtenaren (Departement RWO Wonen, Agentschap Wonen-Vlaanderen en Agentschap Inspectie en Toezicht) hebben uiteraard te allen tijde toegang tot de lokalen en documenten van de erkende huurdersbonden en kunnen dus steeds de opgegeven cijfergegevens verifiëren.

Het globaal aantal adviescontacten over de periode 2011-2015 kende een structureel stijgende tendens. Sinds 2010 bleven de groeipercentages van het aantal adviescontacten gestaag groeien, zij het met een duidelijke vertraging van het tempo in 2013. In 2014 stelden we een sterke daling vast die voor een groot deel te verklaren was door de sterke daling van het aantal bereikte huurders. In 2015 registreerden we 37.590 volwaardige adviescontacten, wat in vergelijking met 2014 een serieuze stijging geeft van 2.042 contacten of 5,74%. Hierdoor zitten we terug boven het niveau van 2013. Deze relatief grote stijging van het aantal volwaardige adviescontacten is opvallend gezien de min of meer status-quo van het aantal bereikte huurders in 2015 in vergelijking met vorig jaar. Vermoedelijk ligt de oorzaak bij een betere en meer volledige registratie gezien ondertussen de nieuwe werkwijze met het registratieprogramma volledig is ingeburgerd.

Enkel Huurdersbond West-Vlaanderen en steunpunt Waasland kennen een lichte daling in het aantal volwaardige adviescontacten. Een enorme toename van het aantal adviescontacten dit jaar zien we bij Huurderssyndicaat Limburg (+ 26%) hetgeen niet zo verwonderlijk is daar ze ook een sterke stijging kennen in het aantal bereikte huurders. Verder behoren ook Huurdersbond Oost-Vlaanderen (+8%) en Huurdersbond Vlaams-Brabant (+7%) tot de stijgers wat het aantal volwaardige adviescontacten betreft. Het rijtje wordt afgesloten met huurdersbond Antwerpen (+2%) en steunpunt Turnhout (+1%).

Tabel 9: Evolutie aantal volwaardige adviescontacten 2011-2015

	2011	2012	2013	2014	2015
HB A'pen	8.609	9.570	9.207	9.369	9.575
HB O-VI	5.181	5.220	5.242	4.670	5.037
HB W-VI	8.553	8.259	8.966	7.437	7.385
HS Limburg	6.027	6.438	6.247	5.051	6.370
HB VI-Brab	2.746	2.950	3.238	4.377	4.670
Stpt Waasland	2.341	2.361	2.475	2.147	2.023
Stpt Turnhout	2.433	3.026	2.800	2.497	2.530
Totaal HB'en	35.890	37.824	38.175	35.548	37.590
Jaarl. %	8,61	5,39	0,93	-6,88	5,74
Hb A'pen +	11.042	12.596	12.007	11.866	12.105
Hb O-VL +	7.522	7.581	7.717	6.817	7.060

Huurdersbond Antwerpen+ geeft de cijfergegevens weer voor de volledige provincie Antwerpen en Huurdersbond Oost-Vlaanderen+ voor de volledige provincie Oost-Vlaanderen, dus telkens met inbegrip van de resultaten van het regionaal steunpunt.

c) Aantal adviescontacten per huurder op jaarbasis

Delen we het aantal adviescontacten (37.590) door het aantal dossiers (17.063), dan bekomen we een factor van 2,20. Anders gesteld: gemiddeld doet een huurder meer dan 2x per jaar beroep op het huuradvies van een huurdersbond. Voor 2014 bedroeg die factor 2,07 contacten per huurder op jaarbasis en 2,15 in 2013. Ook hier stellen we dus vast - ondanks de lichte knik in 2014 - dat de lange termijn trend er een is waarbij de huurder frequenter beroep doet op het huuradvies.

Deze gemiddelden zijn echter enigszins vertekend door de resultaten van het Huurderssyndicaat Limburg dat nog steeds een hoog aantal jaarlijkse adviescontacten per huurder laat optekenen, namelijk 3,03 in 2015. Op langere termijn bekeken is dit een sterke daling (4,43 in 2006, 3,22 in 2011). Om die vertekening door de resultaten van het Huurderssyndicaat uit te schakelen, hebben we in onderstaande tabel (in de onderste rij) ook het gemiddeld aantal adviescontacten per huurdersbond opgenomen, zonder de cijfers van het Huurderssyndicaat Limburg hierin op te nemen. Dan stellen we in 2015 een verdere stijging vast tot 2,09 aantal contacten per huurder / jaar ten opzichte van 2014 (1,97). Dit is het eerste jaar dat ook zonder huurderssyndicaat Limburg een huurder gemiddeld meer dan 2 keer per jaar beroep doet op de huurdersbond.

Aan de basis van deze hoge contactfrequentie liggen 3 elementen:

- Huurders leggen complexe dossiers voor door de toegenomen regelgeving.
- Ook de toegenomen samenwerking met organisaties via de collectieve abonnementen en de vorming aan deze organisaties, zorgt er mee voor dat deze organisaties meer huurders met complexe dossiers rechtstreeks doorverwijzen. De eenvoudigere dossiers handelen ze zelf af, al dan niet ondersteund door het telefonisch advies van de huurdersbond waarop ze te allen tijde beroep kunnen doen. Naarmate deze evolutie zich verder zet, zal het gewicht van deze tweedelijns functie toenemen.
- De huurdersbonden zijn zich ondertussen bewust van het belang van een zorgvuldige registratie van het aantal adviescontacten en hebben een aandachtspunt gemaakt van een consequente registratie van de adviescontacten.

Enkel de contactfrequentie bij huurdersbond Oost-Vlaanderen (hoofdzetel en steunpunt) ligt lager dan 2 contacten per jaar. Dit jaar is er wel een toename van het aantal contactfrequenties vast te stellen bij elke huurdersbond.

Specifiek en afwijkend van het patroon van andere huurdersbonden is de evolutie van het aantal adviescontacten per huurder op jaarbasis bij het Huurderssyndicaat Limburg. Niet alleen ligt dit cijfer voor het Huurderssyndicaat vanaf 2001 (het eerste moment van systematische registratie) gevoelig hoger dan bij de andere huurdersbonden (in 2001 gaf dit een verschil van 1,14). Opvallend is dat over de ganse periode 2001-2015 het Huurderssyndicaat steeds een gevoelig hoger aantal adviescontacten laat optekenen per huurder. Dit heeft onder meer te maken met de intensievere begeleiding bij dossierbeheer.

Tabel 10: Evolutie aantal adviescontacten per huurder 2011-2015

	2011	2012	2013	2014	2015
HB A'pen	2,1	2,26	2,17	2,16	2,36
HB O-VI	1,53	1,49	1,56	1,57	1,63
HB W-VI	2,34	2,27	2,42	1,99	2,11
HS Limburg	3,22	3,32	3,54	2,95	3,03
HB VI-Brabant	1,38	1,39	1,47	2,13	2,22
Stpt Waasland	1,69	1,65	1,74	1,64	1,77
Stpt Turnhout	2,25	2,64	2,61	2,43	2,39
Totaal HB'en	2,05	2,1	2,15	2,07	2,2
Zonder HS	1,91	1,91	1,99	1,97	2,09

3.3. Gebiedsdekkende werking: regionale steunpunten & blinde vlekken

Aangezien vanaf 2010 drie nieuwe regionale steunpunten zijn erkend en gesubsidieerd in die provincies waar er nog geen regionale huurdersbond was, geven we hieronder voor de provincies West-Vlaanderen, Vlaams-Brabant en Limburg de verdeling van het aantal in 2015 behandelde dossiers in 2015 onder de belangrijkste adviesplaatsen. Dit zijn vanaf 2010 dus de regionale steunpunten in Beringen en Leopoldsburg (Limburg), Oostende-Roeselare (West-Vlaanderen) en Halle-Vilvoorde (Vlaams-Brabant).

a) Huurdersbond West-Vlaanderen

De provincie West-Vlaanderen kent liefst 8 administratieve arrondissementen: Brugge, Diksmuide, Ieper, Kortrijk, Oostende, Roeselare, Tielt en Veurne.

De verdeling van de huurders die in de periode 2011-2015 een beroep hebben gedaan op het huuradvies onder de diverse adviesplaatsen ziet er als volgt uit:

Tabel 11: Verdeling van de individuele dossiers per adviesplaats 2011-2015

Adviesplaats	2011		2012		2013		2014		2015	
	Aantal	%	Aantal	%	Aantal	%	Aantal	%	Aantal	%
Brugge	1.197	32,8	1.156	31,8	1221	32,9	1.205	32,19	1.136	32,42
Oostende	1.232	33,8	1.294	35,6	1210	32,6	1.279	34,09	1.235	35,25
Kortrijk	607	16,6	581	15,9	619	16,6	588	15,7	591	16,89
Roeselare	352	9,7	374	10,3	388	10,5	370	9,88	316	9,02
Ieper	176	4,8	173	4,8	196	5,3	200	5,34	149	4,23
Diksmuide	83	2,3	57	1,6	78	2,1	91	2,43	65	1,89
Onbekend							13	0,35	12	0,34
Totaal	3.648	100	3.635	100	3.712	100	3745	100	3.504	100

Deelbesluit huurdersbond West-Vlaanderen

Gezien het hoog aandeel huurders dat reeds vroeger beroep deed op het adviespunt Oostende lag het voor de hand om dit uit te bouwen tot een regionaal steunpunt. Op 21/12/2009 werd Oostende erkend als bijkomend regionaal steunpunt. Van hieruit wordt ook het adviespunt te Roeselare bediend. Het extra personeel werd aangewend in functie van het ondersteunen van de reeds bestaande werking te Oostende en het uitbreiden van de bereikbaarheid in het adviespunt van Roeselare. Met de medewerkers van de woondienst te Roeselare worden intervisiemomenten georganiseerd waarop concrete cases worden besproken. Daarnaast organiseert Huurdersbond West-Vlaanderen veelvuldig vormingssessies voor medewerkers van openbare besturen, waaronder vooral OCMW-medewerkers.

In absolute aantallen zijn zo goed als alle adviesplaatsen er op achteruit gegaan wat het aantal individuele dossiers betreft. Het regionale secretariaat behandelt wel ruim 35% van alle in 2015 behandelde dossiers (of +1% tov 2014). Op het adviespunt van Roeselare stellen we een verdere daling vast in het percentage van het aantal behandelde dossiers (van 9,88% in 2014 naar 9,02 in 2015). Samengeteld is dit regionaal steunpunt goed voor 1.551 dossiers, hetzij ruim 44% van de West-Vlaamse dossiers. Qua aandeel in het totaal aantal dossiers kent dit steunpunt een status quo (+0,50%) Ten slotte stellen we vast dat het adviespunt Oostende ook in 2015 aan kop loopt wat het aantal behandelde dossiers betreft. Met deze cijfergegevens toont het regionale steunpunt haar belang ook dit jaar opnieuw duidelijk aan.

Kortrijk is het enige adviespunt waar er geen daling merkbaar is in het aantal behandelde dossiers. Dit betekent ook dat haar aandeel gestegen is van 15,7% tot 16,9%. Het aandeel van de adviespunten in Diksmuide en Ieper gaan er op achteruit. Een goede lokale inbedding van het adviespunt blijft belangrijk in functie van de bereikbaarheid voor de huurders. De Westhoek met Veurne en Koksijde blijft voorlopig nog een blinde vlek.

b) Huurderssyndicaat Limburg

De provincie Limburg kent in totaal drie administratieve arrondissementen, met name het arrondissement Hasselt (met onder meer de steden Hasselt, Beringen, Leopoldsborg, Genk en Sint-Truiden), het arrondissement Maaseik (met onder meer de steden Lommel, Maaseik, Dilsen-Stokkem, Neerpelt en Houthalen-Helchteren) en tenslotte het arrondissement Tongeren (met onder meer de steden Tongeren, Maasmechelen, Bilzen, Lanaken en Riemst). De erkenning en subsidiëring van het regionaal steunpunt West-Limburg biedt het Huurderssyndicaat de mogelijkheid de huurders te bedienen in de adviesplaatsen Beringen, Leopoldsborg en Houthalen. In 2015 werd wel een nieuw adviespunt gestart in Lanaken waar reeds 65 huurders advies hebben kunnen inwinnen.

De verdeling van de huurders die een beroep hebben gedaan op het huuradvies onder de diverse adviesplaatsen ziet er over de periode 2011-2015 als volgt uit:

Tabel 12: Verdeling van de individuele dossiers per adviesplaats of adviesingang in 2011-2015

<i>Adviesplaats *</i>	<i>Aantal 2011</i>	<i>%</i>	<i>Aantal 2012</i>	<i>%</i>	<i>Aantal 2013</i>	<i>%</i>	<i>Aantal 2014</i>	<i>%</i>	<i>Aantal 2015</i>	<i>%</i>
Beringen	61	3,4	63	3,03	77	4,5	146	8,52	95	4,92
Dilsen-Stokkem	74	4,12	104	5	/	/	/	/	/	/
Genk	296	16,49	349	16,78	282	16,6	263	15,35	275	14,26
Halen	2	0,11	3	0,14	1	0,06	/	/	/	/
Hasselt	985	54,87	1.001	48,13	887	52,3	647	37,77	700	36,29
Herk de Stad	7	0,39	3	0,14	/	/	/	/	/	/
Leopoldsborg	75	4,18	72	3,46	50	3	50	2,92	51	2,64
Lummen	6	0,33	1	0,05	1	0,06	/	/	/	/
Neerpelt	85	4,74	86	4,13	47	2,77	50	2,92	56	2,9
Sint-Truiden	63	3,51	75	3,61	83	4,9	39	2,28	54	2,8
Tessenderlo	72	4,01	41	1,97	34	2	8	0,47	6	0,31
Tongeren	33	1,84	66	3,17	59	3,5	35	2,04	25	1,3
Ham	/	/	12	0,58	3	0,2	/	/	/	/
Maaseik	/	/	39	1,88	31	1,8	30	1,75	47	2,44
Heusden	/	/	/	/	1	0,06	/	/	/	/
Houthalen	/	/	/	/	31	1,8	41	2,39	52	2,7
Lanaken	/	/	/	/	/	/	/	/	65	3,37
Bezoek aan SHM	1	0,11	/	/	/	/	/	/	/	/
Brief	10	0,56	/	/	22	1,3	19	1,11	23	1,19
E-mail	5	0,28	/	/	9	0,5	44*	2,57	38	1,97
Huisbezoek	2	0,11	/	/	19	1,12	22	1,28	29	1,5
Huurambassadeur	2	0,11	/	/	/	/	/	/	/	/
Internet	14	0,78	/	/	5	0,29	*	/	160	8,29
Telefoon	2	0,11	/	/	/	/	11	0,64	12	0,62
Vorming	/	/	/	/	/	/	/	/	182	9,43
Onbekend	75	/	165	7,93	/	/	250	14,59	/	/
Totaal	1870	100	2080	100	1697	100	1713	100	1929	88,04

** Dit jaar werden dossiers via internet en mail samen geregistreerd. We stellen vast dat deze manier om advies in te winnen dit jaar een duidelijke stijging kent, met name van 14 dossiers in 2013 tot 44 dossiers in 2014.*

Deelbesluit Huurdersyndicaat Limburg

Bekijken we het regionaal steunpunt West-Limburg (Beringen, Houthalen, Leopoldsborg en Tessenderlo), dan stellen we een daling vast tot 204 dossiers tegenover 245 dossiers in 2014, goed voor 10,57% van alle dossiers. Vooral het adviespunt in Beringen kende een daling in bereik. Dit is niet verwonderlijk gezien de immense toename (bijna een verdubbeling tegenover 2013) in 2014.

Veruit het grootste bereik blijft Hasselt met 700 dossiers, wat bijna 37% van de dossiers vertegenwoordigd. Dat is niet verwonderlijk gezien het centraal secretariaat dat daar is gesitueerd.

Over het algemeen zien we een stijgende tendens bij alle adviesplaatsen in het Limburgse. Vooral in Beringen is er een kleine terugval, maar de opstart van het adviespunt in Lanaken lijkt alvast voorspoedig verlopen.

c) Huurdersbond Vlaams-Brabant

De provincie Vlaams-Brabant kent twee administratieve arrondissementen, namelijk de arrondissementen Halle-Vilvoorde en Leuven (met onder meer de steden Leuven, Diest en Tienen).

De verdeling van het aantal dossiers over de periode 2011-2015 onder de diverse adviesplaatsen ziet er als volgt uit:

Tabel 13: Verdeling van individuele dossiers per adviesplaats 2011-2015

Adviesplaats	2011		2012		2013		2014		2015	
	Aantal	%	Aantal	%	Aantal	%	Aantal	%	Aantal	%
Leuven	1.383	70,42	1.420	66,79	1.407	63,7	1.244	60,42	1.300	61,76
Tienen	105	5,35	131	6,16	153	6,9	127	6,17	158	7,51
Halle	211	10,74	171	8,04	205	9,3	117	5,68	163	7,74
Vilvoorde	150	7,64	208	9,8	217	9,8	239	11,61	266	12,64
Zellik	91	4,63	111	5,22	86	3,9	84	4,08	58	2,76
Diest	24	1,22	68	3,19	79	3,6	78	3,79	66	3,14
Aarschot			5	0,24	61	2,8	96	4,66	90	4,28
Onbekend	32		12	0,56			74	3,59	4	0,19
Totaal	1.996	100	2.126	100	2.208	100	2.059	100	2.105	100

Deelbesluit huurdersbond Vlaams-Brabant

In het algemeen zien we een stijgende tendens bij de verschillende adviesplaatsen in Vlaams-Brabant. Enkel de adviespunten in Diest en Aarschot worden minder bezocht.

De adviesplaats te Asse (Zellik), en die een dalende trend kent sinds 2012, werd in de loop van 2015 stopgezet. Het arrondissement Leuven (met het centraal secretariaat in Leuven) nam dit jaar 1614 dossiers of ruim 76% voor haar rekening (tov 1545 dossiers of een aandeel van 75% in 2014). Dit is een lichte stijging van 69 dossiers. Het grootste aandeel van de dossiers wordt behandeld in Leuven zelf (ruim 60%).

Het arrondissement Halle-Vilvoorde klopt eind 2015 af op 487 dossiers, goed voor 23%. In 2014 waren dit 440 dossiers of 21% van het totale aandeel. Dit is een stijging van 47 dossiers. Dit steunpunt toont – met ruim 1/5 van het totaal aantal behandelde dossiers in 2015 - ook dit jaar haar belang aan .

d) Samenvatting

In onderstaande tabel vatten we nog even samen hoeveel dossiers in de sinds 2010 opgerichte steunpunten werden behandeld.

Tabel 14: Evolutie aantal behandelde dossiers in regionale steunpunten 2010-2015

Aantal dossiers	2010	2011	2012	2013	2014	2015
Steunpunt Oostende	1.103	1.232	1.294	1.210	1.646	1.551
Steunpunt West-Limburg	198	208	188	192	245	204
Steunpunt Halle Vilvoorde	342	452	490	508	440	487

Het steunpunt Oostende kent een zeer hoog absoluut aantal dossiers wat zich ook vertaalt in het procentuele aandeel. Het steunpunt Oostende werd in de feiten reeds voor 2010 uitgebouwd. Met de formele erkenning en subsidiëring van het steunpunt in Oostende heeft Huurdersbond West-Vlaanderen kunnen werken aan de uitbouw van nieuwe adviespunten, zoals Kortrijk, Ieper, Roeselare en Diksmuide. Dit jaar kent dit steunpunt voor het tweede jaar op rij een lichte daling in het absoluut aantal behandelde dossiers (-95 dossiers). Dit is echter niet abnormaal gezien de daling in het aantal bereikte huurders bij huurdersbond West-Vlaanderen. Het Steunpunt van Oostende is in 2015 goed voor ruim 44% van alle dossiers van Huurdersbond West-Vlaanderen.

Het Steunpunt West-Limburg omvat volgende adviespunten: het regionaal secretariaat in Beringen, Tessenderlo, Leopoldsborg en Houthalen-Helchteren. Het steunpunt bereikte in 2015 204 dossiers van Huurderssyndicaat Limburg. In absolute aantallen zien we hier een daling van 41 dossiers, wat niet helemaal verwonderlijk is na de uitschieter in 2014.

Het Steunpunt Halle-Vilvoorde omvat het arrondissement Halle-Vilvoorde en bedient eind 2015 enkel de adviesplaatsen: Halle en Vilvoorde. De adviesplaats van Zellik werd in 2015 stopgezet. Vorig jaar was dit steunpunt goed voor 440 dossiers. Dit jaar zien we opnieuw een stijging tot 487 dossiers tot op het niveau van 2012. Daarmee is het aantal dossiers in dit regionaal steunpunt nog steeds goed voor 23% van alle dossiers van Huurdersbond Vlaams-Brabant. Het bestaansrecht van dit regionaal steunpunt met een vijfde van het totaal aantal dossiers van deze huurdersbond, staat buiten kijf.

Om op termijn gebiedsdekkend te zijn, is er nog werk aan de winkel. In de meeste provincies is er nog nood aan bijkomende regionale steunpunten. Een vermeerdering van het aantal regionale steunpunten vergt echter wel een wijziging van het subsidiebesluit om de organisatie hiervan mogelijk te maken.

4. Het ledenbestand van de huurdersbonden

Sinds de inwerkingtreding van het voormalige subsidiebesluit (1 januari 1995) houden de huurdersbonden de evolutie van het ledenbestand bij. We onderscheiden hierin individuele en collectieve leden.

4.1. Individueel ledenbestand

Individuele leden zijn huurders die in ruil voor een vast jaarlijks lidgeld ten allen tijde beroep kunnen doen op het juridisch huuradvies van de huurdersbonden. Vanaf 2007 is voor alle huurdersbonden het Huurdersblad of een eigen tijdschrift inbegrepen in het lidgeld. Niet iedereen echter die lid is van een huurdersbond doet ook actief beroep op het juridisch advies. Sommige huurders hernieuwen jaarlijks hun lidgeld, zonder dat zij in dat jaar ook een beroep doen op het huuradvies. De overgrote meerderheid echter maakt zich lid naar aanleiding van een juridische adviesvraag. Daarnaast zijn er vele huurders die zich beroepen op de diensten van de huurdersbond via de collectieve leden of die gratis lid worden als blijkt dat ze absoluut onvermogen zijn.

a) globale evolutie

Hieronder geven we de evolutie van het individueel ledenaantal van de huurdersbonden weer.

Tabel 15: Evolutie individueel ledenbestand Vlaamse Huurdersbonden 2010-2015

	Ledenaantal 2011	Ledenaantal 2012	Ledenaantal 2013	Ledenaantal 2014	Ledenaantal 2015
HB A'pen	6.303	6.507	6.424	6.410	6.104
HB O-VI	4.707	4.756	4.646	4.732	4.657
HB W-VI	4.147	4.342	4.829	4.813	4.430
HS Limburg*	2.091	2.080	1.985	1.855	2.255
HB VI-Brabant	2.181	2.691	3.073	3.514	3.586
Stpt Waasland	1.845	1.932	1.974	1.876	1.572
Stpt Turnhout	1.469	1.548	1.475	1.535	1.474
Totaal HB'en	22.743	23.856	24.406	24.735	24.078
Jaarl. % stijging	4,98	4,89	2,31	1,34	-2,66

In 1995 (het eerste volwaardig gesubsidieerde werkingsjaar) bedroeg het aantal individuele leden nog 7.788. Op 20 jaar tijd is het individueel ledenbestand gestegen tot 24.078 huishoudens, hetzij een stijging met meer dan 300%. Ten opzichte van 2014 vertoont het individueel ledenbestand van de Vlaamse huurdersbonden een daling met 2,66% of in absolute aantallen - 657 leden. Dit is de eerste keer dat we een daling vaststellen in het totale individuele ledenbestand.

Huurderssyndicaat Limburg zag zijn ledenaantal omhoog gaan dit jaar en dit met maar liefst 400 leden of met 21% ten opzichte van het ledenaantal van 2014. Huurdersbond Vlaams-Brabant kent eveneens –weliswaar minimaal - stijging van 72 leden.

De overige Huurdersbonden kennen in 2015 een daling van hun ledenaantal in vergelijking met 2014. Ook hier stellen we de meest opvallende daling vast bij Steunpunt Waasland (-304 leden

of -16%). Bij Huurdersbond Antwerpen zien we een daling van 306 leden (of -4,8% en bij Huurdersbond West-Vlaanderen (-383 of -7,9%). Huurdersbond Oost-Vlaanderen en steunpunt Turnhout kenden een daling van respectievelijk -75 en -61.

Ledenbestand huurderssyndicaat Limburg

Huurderssyndicaat Limburg kent een wat afwijkend systeem van lidmaatschappen. Naast het betalend individueel lidmaatschap en het collectief lidmaatschap, analoog met de andere huurdersbonden, kent het Huurderssyndicaat nog twee andere uitgebouwde systemen. Via convenanten met sommige steden en OCMW's (zie infra) kunnen huurders die woonachtig zijn in deze gemeente een eerste gratis advies krijgen. Voor de telling van het ledenaantal zijn ook zij als 'lid' meegerekend. Willen deze personen een tweede advies, dan dienen ze betalend lid te worden. Daarnaast (dus naast individueel en collectief lidmaatschap en gratis eerste advies) biedt de huurdersbond nog een andere formule van lidmaatschap en doorgedreven dienstverlening dat zij 'dossierbeheer' noemen. Daarbij behartigt het Huurderssyndicaat, vergelijkbaar met een advocaat, de belangen van de huurder in het ganse huurdersdossier. Tegenover deze verruimde service staat een hoger doch gevarieerd lidgeld dat bepaald wordt in functie van de gezinssamenstelling, de hoogte van de huurprijs (indien meer dan 700 euro) en een korting op het lidgeld voor WIGW-, OMNIO- en vervangingsinkomens.

De gestage groei van het individueel ledenbestand van de huurdersbonden is allesbehalve een evidentie. Volgens de woonsurvey 2005 bedraagt het aandeel huurders in Vlaanderen 24,1% waarvan 18,5% private huurders en 5,6% sociale huurders. In 1981 (volkstelling '81) waren er nog 32,6% huurders. Het recent groot woononderzoek van 2013 leert dat het aandeel private huurders lichtjes gestegen is naar 20,4% terwijl het aandeel sociale huurders lichtjes gestegen is tot 6,7%. Voor 2013 zijn alle huurders samen goed voor 27,1% van alle huishoudens in Vlaanderen, hetzij een lichte relatieve stijging in vergelijking met 2005.

Met 24.078 individuele leden blijft de huurdersbond voor zijn werkterrein de marktleider als men de vergelijking maakt met andere actoren die rechtshulp bieden aan huurders (advocaten, OCMW's, huisvestingsdiensten, justitiehuizen).

b) Gratis leden

Een individu of huishouden dat het financieel moeilijk heeft en waarvoor het individueel lidgeld een financiële drempel zou zijn tot de dienstverlening, wordt volledig gratis geholpen. Hij wordt eveneens volwaardig lid gemaakt, krijgt dezelfde dienstverlening als een individueel betalend lid en dezelfde faciliteiten (zoals kortingen en Huurdersblad).

Dit wordt telkens ad hoc beoordeeld (discretionaire beslissingsbevoegdheid) om een massaal aanzuigefect en een ondergraving van het systeem van collectieve abonnementen te voorkomen. Personen die moeten rondkomen van een leefloon, geen inkomen hebben, in budgetbeheer bij het OCMW zitten of met een collectieve schuldaflossing zitten, worden in de regel gratis geholpen.

Er worden geen bewijsstukken gevraagd aan de cliënt omdat dit drempelverhogend zou werken. Huurders die beweren geen geld op zak te hebben worden eveneens geholpen en hen wordt een overschrijvingsformulier meegegeven, tenzij ze te onvermogen zijn om het lidgeld te betalen. De huurders die hun lidgeld bij overschrijving nalaten te betalen, worden eenmaal schriftelijk verzocht om hun lidgeld te betalen, behalve bij Huurdersbond West-Vlaanderen. Er worden geen juridische stappen ondernomen om het lidgeld in te vorderen. Daarnaast zijn er

de huurders die gratis lid worden doordat ze doorverwezen zijn door een organisatie die collectief lid is bij de huurdersbond.

We geven hieronder de cijfergegevens voor 2015 van de huurdersbonden van het aandeel individuele huurders dat gratis lid is geworden.

Tabel 16: Aandeel individuele huurders dat gratis lid werd in 2015

	<i>gratis indiv.</i>	<i>via collect. Lid</i>	<i>totaal gratis</i>	<i>Nieuwe leden</i>	<i>Alle leden</i>	<i>aandeel gratis versus nieuwe (%)</i>
HB A'pen	176	457	633	2659	6.104	23,81
HB O-VI	63	447	510	2112	4.657	24,15
HB W-VI	225	604	829	2297	4.430	36,09
HS Limburg	745	43	788	1518	2.255	51,91
HB VI-Brabant	67	2.102	2.169	1203	3.586	180,30
Stpt Waasland	66	180	246	752	1.572	32,71
Stpt Turnhout	185	112	307	671	1.474	45,75
Totaal HB'en	1.527	3.945	5.482	11.212	24.078	48,89

Vanaf 2006 worden deze cijfergegevens nauwgezet bijgehouden. Hieruit blijkt dat de huurdersbonden in 2015 5.482 leden gratis hebben geholpen tegenover 5.247 in 2014 (5.563 in 2013, 4.671 in 2012, 3.837 in 2011). We zien een duidelijk stijgende lijn die reeds sinds 2008 werd ingezet.

Deze stijgende trend wordt dus bevestigd in 2015 en dit zowel in absolute aantallen (+ 235) als in hun aandeel tegenover het aantal nieuwe leden. Op 11.212 nieuwe leden is dit bijna 49% die gratis geholpen werden tegenover 45% in 2014 (43,34% in 2013, 35,36% in 2012, 30,09% in 2011).

Dit is ook een belangrijke stijging ten opzichte van 2007 toen de huurdersbonden 21,03% van de nieuwe leden gratis hielpen. In amper 8 jaar tijd zien we meer dan een verdubbeling van het aantal leden dat gratis diende geholpen te worden afgezet tegenover het aantal nieuwe leden.

Nemen we als berekeningsbasis het totaal aantal leden in 2015, dan blijkt dat de huurdersbonden 22,77% van alle leden gratis lid gemaakt hebben in 2015, hetzij meer dan 1 op 5 huurders. Dit is procentueel een kleine stijging tov 2014 toen we strandden op 21,21%.

Deze verhoging, ingezet in 2008, heeft vooral te maken met het feit dat het Huurderssyndicaat erin is geslaagd om met diverse steden en OCMW's in Limburg een convenant af te sluiten waardoor hun inwoners een eerste advies gratis kunnen inwinnen. Voor een volgend advies (behalve in Genk) moet men wel een lidmaatschapsbijdrage betalen. Met Lanaken werd een nieuwe overeenkomst afgesloten. De overeenkomsten met Beringen, Genk, Hasselt, Leopoldsburg, Neerpelt en Sint-Truiden liepen verder.

Ook Huurdersbond Vlaams-Brabant heeft, naast de klassieke collectieve leden, convenanten afgesloten met 21 gemeenten of lokale besturen. Dit betekent dat de inwoners van die gemeenten, dankzij de middelen uit deze convenanten gratis lid zijn geworden en (in tegenstelling tot de convenanten van huurderssyndicaat Limburg) ook lid kunnen blijven en

zich dus gratis kunnen herabonneren. Dit verklaart het bijzonder hoog cijfer inzake individuele leden die via een collectief lid gratis lid zijn geworden bij Huurdersbond Vlaams-Brabant, wat zich uiteraard ook vertaalt in een globaal hoog aantal gratis leden bij deze huurdersbond.

Samengevat kunnen we stellen dat bijna 1 op 2 huurders die zich aanmelden om lid te worden (dus nieuwe leden) bij een huurdersbond gratis worden geholpen. Globaal genomen is dit een zeer aanvaardbaar aandeel. Dit is belangrijk omdat de huurdersbonden zich zowel tegenover de Vlaamse minister van Wonen als tegenover de verenigingen waar armen het woord nemen, ertoe verbonden hebben om extra inspanningen te leveren om de financiële en andere drempels voor de bereikbaarheid van de dienstverlening voor kansarmen zo laag mogelijk te houden. Dat de huurdersbonden inspanningen in die zin geleverd hebben, blijkt afdoende uit de cijfergegevens.

Gratis lid via collectief lidmaatschap

De huurdersbonden kennen 513 collectieve leden in 2015 (zie verder). Deze 513 collectieve leden hebben 3.945 individuele huurders doorverwezen die op deze basis individueel lid zijn geworden. Dit betekent dus dat een collectief lid gemiddeld 7,6 huurders voor individueel gratis lidmaatschap bij de huurdersbond doorverwijst. In 2014 lag dit op 7,9 maar in 2013 was dit nog gemiddeld 6.

In 2015 werden er 80 personen méér lid via het collectieve lidmaatschap dan in 2014. Deze stijging is minder uitgesproken dan voorgaande jaren. Enkel de huurdersbonden van Oost-Vlaanderen, Vlaams-Brabant en steunpunt Turnhout kennen in 2015 een stijging in hun individueel lidmaatschap via collectieve leden. In Vlaams-Brabant werd ook dit jaar meer dan 58% van hun leden lid via een collectief.

De stijging naar 3.945 leden via collectieve abonnementen of convenanten in 2015 is betekenisvol te noemen omdat ze de ingezette stijging sinds 2012 continueert.

Gratis lid op individuele basis (omwille van precaire financiële situatie)

Concentreren we ons nu op de leden die op individuele basis gratis lid zijn geworden omdat de huurdersbond van oordeel was dat ze zich in een precaire financiële situatie bevonden en dus gratis werden geholpen. In 2015 zijn er 1.527 gratis leden op individuele basis. Dit is een stijging van 190 leden tov 2014 (1.337 gratis leden). De voorgaande jaren ging het om volgende aantallen: 1.569 in 2013, 1.533 in 2012, 1.434 in 2011). Het aantal gratis leden op individuele basis ligt de laatste jaren een pak hoger dan in 2007 (1.010) en de jaren daarvoor, toen hierover geen duidelijke afspraken bestonden.

De stijging van gratis leden op individuele basis is volledig toe te schrijven aan Huurderssyndicaat Limburg. De 745 gratis leden (vorig jaar waren dit er 391) van het Huurderssyndicaat vloeien voort uit het feit dat het Huurderssyndicaat met verschillende steden of OCMW's een convenant tot samenwerking heeft afgesloten waardoor het eerste advies gratis is. In ruil voor een vast overeengekomen bedrag worden de inwoners (huurders) van deze gemeenten voor een eerste advies gratis geholpen en hoeven ze dan geen individueel lidgeld te betalen. Willen ze een tweede advies, dan moeten ze wel lidgeld betalen. Dat laatste kijkt dus af van wat andere huurdersbonden als lidmaatschapssysteem hanteren. De berekeningsbasis van het vast bedrag in ruil voor een eerste advies voor de bewoner van het betrokken werkingsgebied, kan verschillen. Sommige steden/OCMW's kiezen ervoor om het bedrag vast te leggen in functie van het aantal inwoners in de gemeente terwijl andere steden/OCMW's verkiezen om het bedrag te bepalen in functie van het effectief aantal leden dat inwoner is van de gemeente of de stad.

De invoering van het systeem van convenanten met Limburgse OCMW's en gemeenten sinds

2008 waardoor voor huurders van deze gemeenten het eerste advies gratis wordt, helpen uiteraard de mogelijke financiële drempels volledig uit te schakelen, zij het beperkt tot de inwoners van die stad. Dat steden en OCMW's bereid zijn om bij te dragen tot het ledengeld vormt uiteraard geen beletsel, het systeem van eerste gratis advies zal bekeken worden in functie van het ledenmodel zowel als het begrip volwaardig eerstelijnsadvies. Hierbij gaan we ook putten uit de ervaringen van Huurdersbond Vlaams-Brabant dat eveneens convenanten afsluit met gemeenten, waarbij ook de herabonnering gedekt is door het collectief lidmaatschap.

We merken verder op dat de individuele verschillen inzake het aandeel gratis individuele leden globaal genomen per Huurdersbond, net als voorgaande jaren, onderling redelijk uiteenlopen. Gemiddeld bekeken wordt bijna 12% van de nieuwe huurders gratis lid op individuele basis omwille van precaire financiële situaties. Huurdersyndicaat is hier koploper met bijna 50%. Zoals hierboven reeds uiteengezet is dit te verklaren door de convenanten. Dit geeft echter een vertekend beeld. Als we Limburg buiten beschouwing laten komen we op een gemiddelde van 6% van de nieuwe huurders die gratis lid worden. Opvallend is het hoog aandeel gratis leden op individuele basis op het totaal aantal nieuwe leden bij het steunpunt Turnhout. Hier wordt maar liefst 27% (of ruim 1 op 4) van de nieuwe huurders gratis lid op individuele basis. Bij andere huurdersbonden situeert dit aandeel zich tussen de 3% en de 10% (HB Antwerpen 6,6%; HB Oost-Vlaanderen 3%, HB West-Vlaanderen 9,8%, steunpunt Waasland 5,6%)

Tot slot

De Huurdersbond met het hoogst aandeel gratis leden berekend op het aantal nieuwe leden is dit jaar Huurdersbond Vlaams-Brabant (liefst 180%). Dat komt zoals we hierboven hebben uiteengezet omdat de convenanten met de gemeenten ook tussenkomen voor wie zich herabonneert. In 2011 was dit aandeel slechts 24,69%, aangezien het systeem van convenanten pas in 2012 is opgestart. Ook bij de andere huurdersbonden (uitgezonderd Huurderssyndicaat) is de stijging in het aandeel gratis leden vooral te verklaren door het doorverwijzen van huurders door organisaties met een collectief lidmaatschap.

Bij steunpunt Turnhout wordt ruim 4 op de 10 huurders gratis lid. In West-Vlaanderen en bij steunpunt Waasland is dit ongeveer 1 op 3 huurders. Bij Huurdersbond Antwerpen en Oost-Vlaanderen tenslotte is dit 1 op 4.

Voor alle huurdersbonden samen bedraagt het globaal aandeel gratis leden op de nieuwe leden meer dan 48%, wat nog nooit hoger geweest is. In 2007 was dit aandeel amper goed voor 21,03%. De huurdersbonden hebben dus zonder twijfel inspanningen geleverd om het aandeel huurders die dat nodig heeft, gratis advies te verstrekken.

Tegelijkertijd hebben de huurdersbonden zich ook beraad over de mogelijke drempels die kansarmen ervan weerhouden om op een Huurdersbond beroep te doen. Naast financiële drempels zijn er ook andere mogelijke factoren. De huurdersbonden zijn de overtuiging toegedaan dat deze andere factoren zelfs belangrijker kunnen zijn dan de strikt financiële drempels die uiteraard ook moeten verminderd worden. De samenwerking met collectieve leden en de convenanten met steden en OCMW's blijven voor de huurdersbonden de verder te bewandelen weg.

De huurdersbonden denken dat hun werking nog te weinig gekend is onder het meest kwetsbare doelpubliek. Vandaar dat de huurdersbonden op dit vlak inspanningen moeten leveren. Daarom willen ze laagdrempelige vormingscursussen organiseren voor armenverenigingen. Wanneer mensen in armoede reeds een persoonlijk face to face contact gehad hebben met de medewerkers van een huurdersbond, zullen ze misschien sneller de stap zetten. De diverse jaarverslagen van de huurdersbonden tonen aan dat hier de laatste jaren

bijzondere inspanningen zijn geleverd om zowel aan de doelgroepen als aan doorverwijzers en professionele welzijnswerkers in de ruime zin vorming op maat aan te bieden (voor een beschrijving van het vormingsaanbod: zie supra).

Het valt sterk op bijvoorbeeld bij vormingssessies aan verenigingen waar armen het woord nemen of bij acties, dat juist de mensen die ons het hardst nodig hebben, ons het minst kennen. Het valt daarbij ook op dat juist deze mensen hun informatie over huren (en vele andere zaken) hoofdzakelijk bij elkaar gaan vragen.

Onze strategie is daarom om zoveel mogelijk in het blikveld van deze mensen te komen/blijven. Groot probleem daarbij is dat teksten niet veel soelaas bieden. Men moet via persoonlijke contacten de relatie opbouwen en onderhouden. Dit gebeurt door in het zichtveld van doorverwijzers te blijven (via recepties, acties, ...) en door rechtstreeks met organisaties van huurders, mensen in armoede, etnisch culturele minderheden, ... proberen in contact te treden (vormingssessies, acties, beurzen, ...).

We richten ons tot een moeilijk bereikbare doelgroep: de zwakste huurders hebben vaak het meest schrik van hun verhuurder en zijn vaak overtuigd dat ze steeds de zwakste partij zijn. Om daartegen op te tornen moeten we altijd opnieuw wegen zoeken voor persoonlijk contact én in dat contact blijf geven van nuttigheid en respect. Dit zijn tijd- en geldroevende opdrachten, we kunnen ze dus niet steeds volop volbrengen.

Voor het overgrote gedeelte van de huurders vormt het juridisch huuradvies van de huurdersbond een eerstelijnsdienst. Het is daarom belangrijk dat een deel van het cliënteel het lidgeld niet als een financiële drempel ziet en ervan afziet om een beroep te doen op het advies van de huurdersbond. Sterker nog, de huurdersbonden zijn het roerend eens dat zij extra inspanningen moeten leveren om diegenen die het moeilijk hebben op de huurmarkt te bereiken. De huurdersbonden vrezen evenwel dat een publieke bekendmaking van de criteria op grond waarvan men gratis advies kan krijgen (leefloon, schuldaflossing, inkomen lager dan of gelijk aan het leefloon, huurachterstal) ongewenste effecten dreigt te sorteren omdat ervaringen in die zin hebben aangetoond dat tal van cliënten zich dan ten onrechte uitgeven voor een zeer behoeftige huurder om het lidgeld niet te hoeven betalen.

Daarnaast moet er ook verder werk van worden gemaakt dat de collectieve leden hun doorverwijskaarten afdoende benutten.

c) Nieuwe leden

Het betreft hier het aantal leden dat zich in de loop van 2015 nieuw lid gemaakt heeft van een huurdersbond en waarvan het lidmaatschap op 31/12/2015 dus nog lopend was.

Tabel 17: Aantal nieuwe leden 2011-2015

	<i>Leden 2011</i>	<i>Leden 2012</i>	<i>Leden 2013</i>	<i>Leden 2014</i>	<i>Leden 2015</i>
HB A'pen	2.973	3.140	3.088	2.954	2.659
HB Oost-Vl	2.562	2.585	2.473	2.234	2.112
HB West-Vl	2.640	2.736	2.801	2.408	2.297
HS Limburg	1.434	1.473	1.329	1.093	1.518
HB Vl - Brab	1.393	1.455	1.440	1.295	1.203
Stpt Waasland	926	938	920	875	752

Stpt Turnhout	823	882	785	709	671
Alle HB'en	12.751	13.209	12.836	11.568	11.212
% stijging/jaar	6,02	3,59	-2,82	-9,88	-3,08

Het aantal nieuwe leden kent in 2015 een verdere daling (-3.08% of nominaal -356) in vergelijking met 2014. We stellen vast dat deze globale achteruitgang van nieuwe leden zich gelijkmatig heeft doorgezet bij de huurdersbonden Oost-Vlaanderen, West-Vlaanderen, Vlaams-Brabant en Steunpunt Turnhout (tussen de 3% en de 7%). Huurderbond Antwerpen en Steunpunt Waasland kennen een daling in het aantal nieuwe leden van meer dan 10%. Enkel bij Limburg stellen we een stijging vast in het aantal nieuwe leden (ruim 38%).

d) Herabonneringen - hernieuwingen

Tabel 18: Aantal herabonneringen 2011-2015

	<i>Hernieuwing 2011</i>	<i>Hernieuwing 2012</i>	<i>Hernieuwing 2013</i>	<i>Hernieuwing 2014</i>	<i>Hernieuwing 2015</i>
HB A'pen	3.330	3.367	3.423	3.454	3.443
HB O-VI	2.145	2.171	2.173	2.498	2.548
HB W-VI	1.507	1.606	2.028	2.405	2.133
HS Limburg	657	652	656	764	738
HB VI-Brabant	788	1.236	1.633	2.222	2.400
Stpt Waasland	919	994	1.054	1.001	822
Stpt Turnhout	646	666	690	814	798
Totaal Hb'en	9.992	10.692	11.657	13.158	12.882
Jaarl. % stijging	3,68	7,01	9,03	12,88	-2,1

Het aantal leden dat op 31.12.2014 lid was en in 2015 z'n lidmaatschap hernieuwde, daalt voor de eerste maal sinds de voorbije jaren. In 2015 is het aantal hernieuwingen van het lidmaatschap gedaald met 276 (of 2%). Dat dit aantal daalt is niet onlogisch gezien het totaal individueel ledenbestand eveneens daalt.

Dat leden beslissen om al dan niet hun lidmaatschap te hernieuwen kan aan allerlei factoren te wijten zijn, bijvoorbeeld omdat hun dossier nog niet afgesloten is en zij nog een beroep moeten doen op het huuradvies. Anderzijds kan ook gesteld worden dat leden hun lidmaatschap niet zullen hernieuwen als ze niet tevreden zijn over de geboden dienstverlening. Mogelijk hernieuwen huurders ook hun lidmaatschap omwille van de informatie die ze krijgen via het Huurdersblad of de elektronische nieuwsbrief die sommige huurdersbonden hanteren. Tenslotte zullen er ook huurders zijn die lid blijven omdat de Huurdersbond hun belangen behartigt. In de stijging (of daling) van het aantal herabonneringen bestaan grote verschillen tussen de huurdersbonden.

Opvallend is dat de procentuele stijging van 8% in Vlaams-Brabant. Dit is mogelijks te verklaren door de mogelijkheid dat huurders die lid zijn geworden via een collectief lidmaatschap zich gratis kan herabonneren. Ook bij Huurderbond Oost-Vlaanderen noteren we een stijging in het aantal herabonneringen (+2%).

Bij de overige huurdersbonden stellen we een daling vast (Huurdersbond Antwerpen -0,32%, Turnhout -1,97%, Limburg -3,4%, West-Vlaanderen -11,3% en Waasland -17,8%). In onderstaande tabel gaan we per Huurdersbond na welk aandeel van de leden hun lidmaatschap hebben hernieuwd.

Tabel 19: Procentueel aandeel hernieuwingen individueel lidmaatschap 2011-2015

	<i>Herabonnering 2011 (%)</i>	<i>Herabonnering 2012 (%)</i>	<i>Herabonnering 2013 (%)</i>	<i>Herabonnering 2014 (%)</i>	<i>Herabonnering 2015 (%)</i>
HB A'pen	55	53	52,6	53,77	56,4
HB O-VI	47	46	45,69	53,77	54,71
HB W-VI	40	39	46,71	49,8	48,15
HS Limburg	32	31	31,54	38,49	32,73
HB VI-Brabant	38	57	60,68	72,31	66,93
Stpt	53	54	54,55	50,71	52,29
Stpt Turnhout	47	45	44,57	55,19	54,14
Totaal HB'en	46	47	48,86	53,91	53,5

Gemiddeld hernieuwde 53,5% van de individuele leden van de Vlaamse huurdersbonden in 2015 zijn lidmaatschap, wat een status quo betekent met 2014. Dit gemiddeld aandeel kent in de loop der jaren geen grote verschuivingen, maar tot onze tevredenheid stellen we op middellange termijn wel een structurele groei vast (in 2003: 38% tegenover 53,5% in 2015). Bij Huurdersbond Vlaams-Brabant merken we duidelijk het grootste aantal herabonneringen. Het opvallend hoge aantal herabonneringen heeft opnieuw veel te maken met het systeem van convenanten met gemeenten die de Huurdersbond sluit en welke ook de herabonneringen dekt.

Limburg blijft traditioneel de Huurdersbond met het kleinste aandeel herabonneringen (bijna 33%). De voor de hand liggende verklaring is dat in sommige Limburgse gemeenten vanaf 2008 de huurders zich voor hun eerste advies gratis lid kunnen maken maar dan niet langer verkiezen hun lidmaatschap te hernieuwen van zodra dit betalend is.

Zoals de redenen waarom huurders hun lidmaatschap hernieuwen divers zijn (zie hoger), geldt hetzelfde voor het niet hernieuwen van het lidmaatschap:

- Men houdt op huurder te zijn (eigenaar-bewoner geworden).
- Het individueel probleem of de informatievraag is opgelost en men hecht geen of weinig belang aan de aspecten van informatieverstrekking en belangenbehartiging, zolang er zich geen nieuw probleem stelt.
- Een adviesplaats wordt afgebouwd of de adviesplaats ligt relatief ver van de woonplaats.
- Een nieuwe adviesplaats is uitgebouwd zodat de kans op hernieuwing zich pas in het daaropvolgende jaar stelt.
- Men is gratis lid geworden (via collectief lidmaatschap, gratis advies of zonder betaling van het lidgeld) en wenst (kan) niet betalen voor de hernieuwing van het lidmaatschap.
- Men was minder of niet echt tevreden over de geboden dienstverlening, ondersteuning of het resultaat, zonder dat hieraan een formele klacht wordt verbonden.

4.2. Collectief ledenbestand

Naast de individuele leden kennen de huurdersbonden ook collectieve lidmaatschappen. Dit zijn organisaties die aan hun leden een service willen aanbieden. Dit houdt in dat zij op individuele basis leden van hun organisatie kunnen doorverwijzen voor advies naar de Huurdersbond zonder dat die personen nog een individueel lidgeld moeten betalen. Onder de collectieve leden kennen we OCMW's en/of hun deelwerkingen, gemeentebesturen, huisvestingsdiensten, woonwijzers, Centra voor Algemeen Welzijnswerk (of hun deelwerkingen), sociale hogescholen, vakbonden, sociale huurdersgroepen, uiteraard ook de armenverenigingen, migrantenorganisaties, opbouwwerk (samenlevingsopbouw), sociale verhuurkantoren, mutualiteiten, (psychiatrische) klinieken, ...

a) Globale evolutie

De huurdersbonden telden eind 2015 513 collectieve leden. In ruil voor het collectief lidgeld verkrijgen deze leden volgende service:

- onbeperkt onmiddellijk juridisch advies via telefoon, fax of mail over huur dossiers;
- in ruil 5 of 10 lidkaarten (of een meervoud) voor individuele doorverwijzing naar de huurdersbond (juridisch advies) voor 50 of 100 euro. Deze doorverwezen personen worden volwaardig individueel lid, maar hoeven zelf geen lidgeld te betalen;
- terugkoppeling van het verstrekte huuradvies aan het doorverwijzend collectief lid wanneer de persoon hiermee instemt;
- het Huurdersblad;
- huurcursus op maat om een eerste eenvoudig advies te kunnen verstrekken;
- huurboeken tegen verminderd tarief.

Deze werkwijze is identiek bij alle huurdersbonden.

De huurdersbonden verbinden zich er met het nieuw subsidiebesluit toe om extra inspanningen te leveren naar lokale besturen. Ook werken zij een cursus uit waarbij onderscheid gemaakt wordt in huurvragen die in front-office (huisvestingdienst, OCMW's) kunnen behandeld worden en in back-office (Huurdersbond), in functie van een bijdrage aan het éénloket-systeem. In onderstaande tabel geven we de evolutie weer van het collectief ledenbestand van de Vlaamse huurdersbonden over de periode 2011-2015.

Tabel 20: Evolutie collectief ledenbestand Vlaamse huurdersbonden 2011-2015

	<i>Collectieve leden 2011</i>	<i>Collectieve leden 2012</i>	<i>Collectieve leden 2013</i>	<i>Collectieve leden 2014</i>	<i>Collectieve leden 2015</i>
HB A'pen	76	74	63	54	58
HB O-VI	148	175	182	174	187
HB W-VI	103	103	103	101	106
HS Limburg	39	45	45	35	29
HB VI-Brabant	76	78	73	62	88
Stpt Waasland	30	28	28	30	29
Stpt Turnhout	24	27	27	30	26
Totaal HB'en	496	530	521	486	522
Jaarl. % stijging	5,08	6,85	-1,7	-6,72	7,4

In 1995, toen het systeem van collectieve abonnementen werd ingevoerd, bedroeg het aantal 107. Ondertussen bedraagt het aantal collectieve leden 522, wat bijna een verviervoudiging is. Ten opzichte van 2014 zien we een stijging van het aantal collectieve leden met 36, goed voor 7,4%. Hiermee zitten we terug op een gelijkaardig niveau van het collectieve ledenbestand van 2013. We zien over alle Huurdersbonden en over de jaren heen wisselende cijfers waarmee men echter zeer voorzichtig moet omgaan. Immers een aantal deelwerkingen van welzijnsorganisaties zijn intussen gefusioneerd. Daarom hebben bijvoorbeeld Huurdersbond Antwerpen en steunpunt Turnhout hun systeem van collectieve abonnementen aangepast. Grote OCMW's en CAW's kunnen tegen een jaarlijks lidgeld van 250 euro onbeperkt bellen en juridisch advies inwinnen. Achter de zogenaamde consolidatie van het aantal collectieve leden gaat dus een proces schuil van zeer vele fusies van de welzijnsorganisaties tot grotere entiteiten. Zeer vele kleine vzw's en eerstelijnsdiensten, diensten bijzondere jeugdzorg, JAC's, ... waren individueel lid, maar fuseerden over de jaren heen in CAW's of andere grotere organisaties. Ook de diensten die advies verlenen aan vreemdelingen kenden een fusiebeweging. Toch valt vooral de stijging van het aantal collectieve Vlaams-Brabant als opvallend te noteren.

De consolidatie op een hoger niveau van het collectief ledenbestand is belangrijk, nu met het nieuw subsidiebesluit de ondersteuning van de adviesfunctie van de lokale besturen uitdrukkelijk is opgenomen in het subsidiebesluit.

b) lokale besturen / wie zijn deze collectieve leden

Om te weten hoeveel collectieve leden nauw verbonden zijn met lokale besturen, hebben we een zicht nodig op wie deze collectieve leden zijn. We onderscheiden OCMW-werkingen, stads- of gemeentebesturen of -diensten en woonwinkels. Op deze manier kunnen we zicht krijgen of we erin slagen de adviesfunctie van lokale besturen te ondersteunen en of we hierin een positieve evolutie kunnen onderkennen. Voor 2015 vroegen we bij de huurdersbonden deze gegevens op. Naast de vermelde categorieën, zien we nog een aanzienlijke categorie 'Andere'. Daaronder verstaan we onder meer: CAW's en/of hun deelwerkingen, intercommunales, intergemeentelijke samenwerkingsverbanden, opbouwwerk, psychiatrische centra of ziekenhuizen, universiteiten, sociale verhuurkantoren, buurtwerkingen, integratiecentra, ziekenfondsen, tewerkstellingsinitiatieven, werkgelegenheidsbureaus, wijkgezondheidscentra, vluchtelingenwerkingen, vluchthuizen, jeugdzorg, vakbonden, We hernemen ter informatie de tabel met de cijfers van 2007 die we als vergelijkingspunt kunnen hanteren.

Tabel 21: Lokale besturen of aanverwante werkvormen die in 2007 collectief lid waren van een huurdersbond

	<i>OCMW</i>	<i>Stad of gemeente</i>	<i>Huisvestings dienst</i>	<i>Woon-winkel</i>	<i>Deeltotaal</i>	<i>Totaal</i>
HB A'pen	18	1	0	3	22	86
HB O-VI	65*	8	10	1	84	147
HB W-VI	41	13	1	1	56	86
HS Limburg	21	3	0	0	24	45
HB VI-Br	20	1	1	2	24	49
Stpt Waasland	8	5	0	1	14	29
Stpt Turnhout	7	0	0	1	8	24
Totaal HB'en	180	31	12	9	232	466

Tabel 22: Lokale besturen of aanverwante werkvormen die in 2015 collectief lid waren van een huurdersbond

	OCMW	Stad of gemeente	Woonwinkels	Deeltotaal	Andere	Totaal
HB A'pen	26	13	0	39	45	84
HB O-VI	95	35	9	139	75	216
HB W-VI	44	11	13	68	38	106
HS Limburg	8	3	0	11	18	29
HB VI-Brabant	13	26	12	51	37	88
Totaal HB'en	187	88	34	309	213	522

Het totale cijfer van de 95 OCMW's moeten we enigszins nuanceren: wanneer we de 34 lokale afdelingen van OCMW Gent herleiden tot 1 OCMW Gent, bekomen we al 62 verschillende OCMW's die collectief lid zijn van een huurdersbond.

Merken we ook op dat sinds 2007 de intergemeentelijke samenwerkingsverbanden lokaal woonbeleid sterker uitgediept zijn en dat hierin dus logischerwijs meerdere lokale besturen betrokken zijn die elk op zich geen collectief lidmaatschap bij een huurdersbond (meer) aangaan. Ook bv de huisvestingsdienst regio IZEGEM wordt beschouwd als een Woonwinkel en bedient meerdere gemeenten. Heel wat gemeentebesturen zitten dus in de feiten samen in verschillende van deze intergemeentelijke samenwerkingsverbanden. Het verschil tussen een stad/gemeente enerzijds en woonwinkel anderzijds wordt dan eerder troebel. Ondanks deze evolutie, zien we toch een aanzienlijke stijging tegenover 2007 van het aantal OCMW's die een collectief lidmaatschap bij een huurdersbond hebben lopen. Wetende dat er 308 Vlaamse steden en gemeenten zijn, kan worden gesteld dat deze zeer goed worden bereikt.

Ruim de helft van de collectieve leden (59,2%) bestaat dus uit lokale besturen of aanverwante werkvormen. Nog eens zo'n 40,8% valt onder de categorie Andere, waaronder ook nog stads- en gemeentebesturen op onrechtstreekse wijze vallen. Dat deze categorie Andere zo groot is, geeft ook aan dat de huurdersbonden steeds ruimer bekend zijn bij diverse actoren, zowel eerstelijnsdiensten als doorverwijzers. Deze actoren kunnen ook rechtstreeks worden ondersteund door de huurdersbonden via intervisies, vorming en opleiding en versterking van hun front-officerol.

Deel II: HUURDERS EN DE HUURMARKT: CIJFERGEGEVENS

1. Evolutie aandeel private & sociale huurders op de Vlaamse woningmarkt

1.1. Het aantal en aandeel huurders in Vlaanderen en de Vlaamse provincies

Tabel 23: Aandeel huurders in Vlaams Gewest en per provincie (SEE 2001)

Gewest/ Provincie	Alg. Totaal	Eigenaar	Eigenaar- particulier	Sociale Huurder	Eigenaar – andere openbare instelling	Eigenaar: privé- genootschap	Private huurders	Alle huurders	Aandeel huurders %
Vlaams	2.354.942	1.668.886	389.480	121.076	19.667	63.384	472.531	593.607	25,1
A'pen	666.694	450.564	122.413	38.922	6.893	20.377	149.683	188.675	28,3
Oost-Vl	545.921	380.347	95.921	30.007	4.246	15.372	115.539	145.546	26,66
West-Vl	451.239	320.226	73.225	23.391	4.292	12.690	90.207	113.598	25,17
Vl-Brab	396.257	293.619	62.682	12.946	2.388	8.246	73.316	86.262	21,77
Limburg	294.831	224.130	35.239	15.740	1.848	6.699	43.786	59.526	20,19

We merken op dat deze cijfers (uit 2001) ondertussen al gedateerd zijn. Cijfers uit het Groot Woononderzoek tonen immers aan dat in vergelijking met Algemene Sociaal-Economische Enquête van 2001 het aandeel huurders in 2013 gestegen is met 2,1 % tot 27,1 %. Het aandeel private huurders is gestegen van 20% naar 20,4% (+0,4%) terwijl het aandeel sociale huurders in Vlaanderen gestegen is van 5% naar 6,7% (+1,7%). De Adsei-cijfers voor 01/01/2011 geven een totaal van 2.652.264 huishoudens in Vlaanderen. Geëxtrapoleerd op de aandelen van het Groot Woononderzoek 2013 geeft dit dus voor 2013 volgend aantal huishoudens

Totaal aantal huurders: 718.763 huishoudens
 Private huurders: 541.062 huishoudens
 Sociale huurders: 146.210 huishoudens

Aangezien we echter nog niet over nominale gegevens beschikken inzake aantal huishoudens (private en sociale huur) uitgesplitst per provincie, dienen we in tabel 22 de vergelijking met de gegevens van de Sociaal-economische Enquête van 2001 aan te houden.

Tabel 23bis Evolutie woonstatuut (in %) van 1981 tot 2013, Vlaanderen

	1981	1991	2001	2005	2009	2013
<i>Eigenaar</i>	65,5	68,8	73	74,4	71,8	70,5
<i>Huurder</i>	32,6	29,5	25	24,1	26,8	27,1
Private huurder	-	-	20	18,5	20,0	20,4
Sociale huurder	-	-	5	5,6	6,8	6,7
<i>Gratis bewoner</i>	1,8	1,6	2	1,5	1,4	2,5
N	Populatie	Populatie	Populatie	5 211		9 955

χ^2 -test voor verschil 2005-2013: $p < 0,001$.

Bron: Volkstelling 1981 en 1991, Socio-economische enquête 2001, Woonsurvey 2005, SILC 2009, GWO 2013

1.2. Het bereik van de huurdersbonden naar de huurderspopulatie

Tabel 24: Aandeel individuele leden van huurdersbonden in 2015 tegenover alle huurders in Vlaams Gewest en per provincie (SEE2001 en eigen berekeningen)

Gewest / Provincie	Private huurders	Alle huurders	Individuele leden Hbonden	Aandeel leden t.a.v. alle huurders %	Aandeel leden t.o.v. private huurders %
Vlaams Gewest	472.531	593.607	24.078	4,06	5,1
A'pen	149.683	188.675	7.578	4,01	5,06
Oost-Vl	115.539	145.546	6.229	4,28	5,39
West-Vl	90.207	113.598	4.430	3,9	4,91
Vl-Brab	73.316	86.262	3.586	4,16	4,89
Limburg	43.786	59.526	2.255	3,79	5,15

In 2014 hebben de huurdersbonden 5,10% van de private huurders en 4,06% van alle huurders (privaat en sociaal) bereikt. Dit is een lichte daling in vergelijking met 2014 toen dit respectievelijk 5,23% en 4,17% bedroeg. We moeten er echter rekening mee houden dat volgens het Groot Woononderzoek het aandeel huurders is gestegen, zodat dit moet geïnterpreteerd worden als een significante daling. Dit is logisch aangezien de drie grootste huurdersbonden (Antwerpen, Oost-Vlaanderen en West-Vlaanderen) allen in 2015 een daling van het individueel ledenbestand laten optekenen.

Concentreren we ons per huurdersbond op het aandeel individuele leden in verhouding tot het aantal private huurders per provincie, dan scoort opnieuw Huurdersbond Oost-Vlaanderen in 2015 het hoogst inzake bereik (5,39%), ditmaal gevolgd door Huurderssyndicaat Limburg (5,15%) en verder gevolgd door Huurdersbond Antwerpen (5,06%) en Huurdersbond West-Vlaanderen (4,91%). Huurdersbond Vlaams-Brabant sluit de rij met 4,89%. In de provincie Vlaams-Brabant is het bereik de afgelopen jaren nochtans sterk gestegen (4,89% in 2015, 4,79% in 2014, 4,19% in 2013, 3,67% in 2012 en 2,97% in 2011).

In de volgende tabel gaan we na hoeveel verschillende individuele leden de huurdersbonden in een tijdspanne van vijf jaar (2011- 2015) hebben bereikt en wat hun aandeel is in de populatie van private huurders in Vlaanderen. Om dubbeltellingen te voorkomen hebben we alle aangesloten individuele leden uit 2011 genomen en hierbij enkel de nieuwe leden aangesloten in de jaren 2012 tot en met 2015 opgeteld. Weliswaar is deze raming niet 100% sluitend omdat iemand nieuw lid kan geworden zijn in 2011 zonder zijn lidmaatschap voor 2012 te hebben hernieuwd om in 2015 opnieuw (nieuw) lid te worden. Dit zal echter een beperkt aandeel zijn dat de cijfers niet doorslaggevend vertekent. Anderzijds zal deze raming een onderwaardering bevatten, omdat we ons steunen op de meest recente beschikbare en representatieve cijfergegevens van de sociaaleconomische enquête 2001 en dus geen rekening wordt gehouden met de stijging van het aantal private huurders over de periode 2001-2015.

Tabel 25: Aandeel verschillende individuele leden van huurdersbonden in 2011-2015 tegenover alle private huurders in Vlaams Gewest en per provincie (SEE2001 en eigen berekeningen)

Gewest / provincie	Private huurders	Alle huurders	Individuele leden Hbonden	Aandeel leden t.o.v. alle huurders %	Aandeel leden t.o.v. private huurders %
Vlaams Gewest	472.531	593.607	83.240	14,02	17,62
A'pen	149.683	188.675	26.131	13,85	17,46
Oost-VI	115.539	145.546	22.666	15,57	19,62
West-VI	90.207	113.598	16.690	14,69	18,5
VI-Brab	73.316	86.262	8.862	10,27	12,09
Limburg	43.786	59.526	8.891	14,94	20,3

Geëxtrapoleerd naar een periode van vijf jaar bereiken de huurdersbonden in 2015 dus ruim 1 op 6 private huurders (17,62%). In 2014 was dat 15,24% (in 2013: 15,32%, in 2012: 15,01%, in 2011: 14,43%, in 2010: 13,77%, in 2009: 13,11% en in 2008: 12,31%). Dat is een zeer behoorlijke score inzake doelgroepenbereik. Na een periode van 20 jaar erkende en gesubsidieerde werking hebben de huurdersbonden op het werkterrein van juridische informatie- en adviesverlening aan huurders een onbetwiste marktleiderspositie verworven en slagen ze er ook in deze te behouden.

Over deze periode (2011-2015) scoren Huurderssyndicaat Limburg (20,30%), gevolgd door Huurdersbond Oost-Vlaanderen (19,62%) en Huurdersbond West-Vlaanderen (18,50%) het hoogst. Hierbij valt op dat Huurdersbond West-Vlaanderen bovenmodaal scoort in het aandeel private huurders dat bereikt wordt, en zelfs hoger scoort dan de provincie Antwerpen (17,46%) waar een bijkomend regionaal steunpunt al langer is erkend. Huurdersbond Vlaams-Brabant (12,09%) heeft nog een belangrijk inhaalmanoeuvre te gaan, maar is daar goed aan bezig. De kloof met de andere huurdersbonden wordt elk jaar iets kleiner.

1.3. De inplanting van huuradviesconsultaties

Hieronder vergelijken we de inplanting van de huuradviesconsultaties met de steden in volgorde van de grootte van de huurderspopulatie en hun aandeel binnen de lokale bevolking.

Tabel 26: Vlaamse steden gerangschikt naar hoogst aantal huurders en hoogst aandeel huurders per gemeente in Vlaanderen (SES 2001)

	Gemeente/ Stad	Aantal huurders- huishoudens		Gemeente/ Stad	Aandeel huurders/ huishoudens (%)
1.	Antwerpen	87.934	1.	Gent	43,77
2.	Gent	44.032	2.	Antwerpen	43,08
3.	Brugge	15.586	3.	Oostende	42,93
4.	Leuven	15.095	4.	Leuven	39,46
5.	Oostende	13.765	5.	De Panne	36,73
6.	Mechelen	10.343	6.	Zelzate	35,8
7.	Sint-Niklaas	8.936	7.	Turnhout	35,28
8.	Kortrijk	8.604	8.	Eeklo	35,03
9.	Aalst	8.149	9.	Lier	33,16
10.	Hasselt	7.855	10.	Mechelen	33,02
11.	Genk	6.513	11.	Sint-Niklaas	32,29
12.	Turnhout	5.860	12.	Brugge	32,15
13.	Roeselaere	5.781	13.	Nieuwpoort	31,51
14.	Lier	4.462	14.	Vilvoorde	29,48
15.	Dendermonde	4.432	15.	Genk	29,48
16.	Vilvoorde	4.203	16.	Leopoldsburg	29,28
17.	Halle	3.759	17.	Hasselt	28,13
18.	Ieper	3.748	18.	Ieper	27,59
19.	Grimbergen	3.670	19.	Koksijde	27,45
20.	Sint-Truiden	3.622	20.	Halle	27,32
21.	Maasmechelen	3.282	21.	Grimbergen	27,32
22.	Tienen	3.192	22.	Roeselaere	26,44
23.	Oudenaarde	2.617	23.	Asse	25,83
24.	Tongeren	2.549	24.	Maasmechelen	25,38
25.	Beringen	2.510	25.	Dendermonde	25,32

Enkel de gemeenten in vetjes kennen geen adviesconsultatie door een huurdersbond. Voor De Panne, Zelzate en Nieuwpoort is dit verantwoord gezien het eerder klein aantal (huur-) woningen. Het potentieel aantal huurderhuishoudens in de grootsteden verantwoordt een ruimere subsidie in functie van de grootstedelijke problematiek.

Wanneer we deze tabel vergelijken met de in 2010 nieuw uitgebouwde regionale steunpunten en adviesconsultaties (zie supra, Deel I, 3.1) dan stellen we vast dat enkel Grimbergen (3.670 huurdersgezinnen), Maasmechelen (3.282) en Oudenaarde (2.617) niet voorkomen in het lijstje van huidige adviesconsultaties. Grimbergen ligt echter op amper 4,3 km van Vilvoorde en Oudenaarde op amper 12,3 km van Ronse, terwijl de afstand Maasmechelen – Genk 16,4 km bedraagt.

2. Het bereik van de huurdersbonden naar de zwakkere doelgroepen

De huurdersbonden zijn erkend als huurdienst (zie artikel 56 Vlaamse Wooncode) en geven dus mee uitvoering aan het Vlaams woonbeleid.

Artikel 4 VWC bepaalt de bijzondere doelstellingen van het woonbeleid. Artikel 4, §1, 3) stelt: *"...huisvestingsondersteuning te bieden aan woonbehoeftige gezinnen en alleenstaanden"*.

Artikel 4, §1 laatste lid stelt: *"Het Vlaams woonbeleid heeft in het bijzonder aandacht voor de meest behoeftige gezinnen en alleenstaanden."*

Artikel 2, 6° definieert woonbehoeftig als volgt: *"Woonbehoeftig: verkerend in een feitelijke en economische en maatschappelijke situatie waarin een behoorlijke huisvesting slechts kan worden verworven of behouden met extra of omvattende steun."*

Artikel 56, §2 VWC bepaalt: *"De erkende huurdersbonden dragen bij tot het helpen realiseren van het recht op wonen en behartigen, zoals hierna bepaald, de belangen van de meest behoeftige gezinnen en alleenstaanden op de privé-huurwoningmarkt. De huurdersbonden verstrekken op individuele en/of collectieve basis informatie en advies met betrekking tot alle aangelegenheden inzake het wonen in huurwoningen, ondermeer bevattelijke huurinformatie en huuradvies. Ze kunnen juridische bijstand verlenen **aan de huurders en aanstaande huurders in het algemeen en aan de meest behoeftige huurders in het bijzonder.**"*

Uit de samenlezing van de verscheidene artikels blijkt dat de Vlaamse overheid de private huurders beschouwt als een doelgroep die behoort tot de woonbehoeftige gezinnen en alleenstaanden en binnen deze groep er een bijzondere groep is van de meest behoeftige huurders.

Zoals hoger aangegeven leveren de huurdersbonden extra inspanningen om de meest behoeftige huurders in het bijzonder te bereiken. Hiertoe hebben ze volgende instrumenten ontwikkeld:

- de collectieve abonnementen;
- de gratis individuele leden;
- de ontwikkeling van lokale beleidsnetwerken met organisaties die de meest behoeftige (huurders) bereiken.

Uit de sociologische literatuur weten we dat armen en maatschappelijk kwetsbare groepen een lagere participatiegraad hebben inzake benutting van voorzieningen en tegemoetkomingen. Daarom moeten de huurdersbonden steeds extra inspanningen leveren om deze groep te bereiken en hiervoor een aangepast ondersteuningsaanbod uitwerken. Bovendien weten we uit de rechtssociologische literatuur en contacten met de verenigingen waar armen het woord nemen dat armen en achtergestelde groepen tegenover de wereld van het recht en de juridische actoren nogal wat wantrouwen koesteren. Doorgaans worden ze meer geconfronteerd met de strafrechtelijke en de sanctionerende mechanismen van het recht waardoor hun vertrouwen in het recht als een bron van rechten (en niet enkel van plichten) soms onder het vriespunt gezakt is. Ook een lagere scholingsgraad kan ertoe bijdragen dat zij minder vertrouwen in en kennis hebben van rechtsregels en voorzieningen. Essentieel voor de dienstverlening aan deze groepen is dat zij respect ervaren voor hun leefwereld en de doorgaans multidimensionale problemen waarmee ze geconfronteerd worden. Zij moeten zich gesteund weten door de huurdersbonden en kunnen rekenen op de vertrouwelijkheid van de informatie die ze aandragen.

Om te bepalen wie inzake wonen tot de 'maatschappelijk achtergestelde groepen' behoort, moeten we diverse indicatoren mee in overweging nemen, zoals het opleidingsniveau, afkomst, samenstelling van het huishouden (alleenstaanden, eenoudergezinnen en eenverdienersgezinnen), inkomensniveau, kwaliteit van de woning, aandeel van de huur in het gezinsbudget (zogenaamde huurquote), leeftijd,

Deze combinatie van verscheidene indicatoren die moeten beoordeeld worden om de staat van maatschappelijke achterstelling te beoordelen, beantwoordt trouwens ook aan de wil van de wetgever. Zie hiervoor de parlementaire voorbereidingen op de Vlaamse Wooncode, met name de inleidende toelichting door de toenmalige minister van Huisvesting: *"Categoriale selectiviteit: in principe moet het woonbeleid gericht zijn op iedereen die het op de woningmarkt moeilijk heeft. In het*

bijzonder wordt aandacht verleend aan de meest behoeftigen, kansarmen en kwetsbaren. De doelgroepen van het woonbeleid worden in algemene zin omschreven om te vermijden dat ze in het ontwerp als onveranderlijke gegevenheden zouden worden opgevoerd, terwijl ze in de realiteit vaak door conjuncturele omstandigheden van omvang en karakteristiek veranderen. Thans worden bijvoorbeeld als kansarme en kwetsbare gezinnen beschouwd: een deel van de bejaarden, van éénuoudergezinnen, van grote gezinnen, van alleenstaanden, van migranten, van gehandicapte personen en van thuislozen. Recent wetenschappelijk onderzoek in verband met de doelgroepen van de sociale huisvesting bevestigt dit."

Ook blijkt uit de internationaal vergelijkende statistieken van Algemene Planning Statistiek Vlaanderen dat het aandeel huurders (private én sociale huurders) dat een risico loopt op financiële armoede (minder dan 60% van het mediaaninkomen) in het Vlaams Gewest in 2011 20,6% bedraagt, terwijl het risico op financiële armoede voor de totale Vlaamse populatie in 2011 9,8% bedraagt. In het Vlaamse Hervormingsprogramma voor de EU2020-strategie heeft de Vlaamse Regering zich ertoe verbonden om het aantal personen met een inkomen onder de armoederisicodrempel tussen 2008 en 2020 met 30% te verminderen. Dat betekent dat in 2020 het aantal personen met een huishoudinkomen onder de armoederisicodrempel gedaald moet zijn tot maximaal 430.000 personen. Volgens deze statistiek loopt iemand risico op financiële armoede wanneer men over een equivalent netto-inkomen beschikt dat lager is dan 60% van het mediaan equivalent netto-inkomen. Ter vergelijking: het aandeel van de globale populatie dat een risico draagt op financiële armoede in de 25 EU-partners bedraagt 17% en voor België 15%. Focussen we op het aandeel huurders dat dergelijk risico loopt, dan stellen we vast dat voor 2011 32% van de Belgische huurders, 21% van de Vlaamse huurders en 27% van de huurders uit 25 EU-lidstaten een risico op armoede lopen¹.

De huurdersbonden vragen niet systematisch gegevens op inzake het inkomensniveau omdat dergelijke vraagstelling in het kader van een hulpverleningsrelatie als te delicaat wordt beschouwd en een te sterke inmenging in de privacy van het cliënteel zou zijn. Wel worden de cliënten aan de hand van het digitaal registratieformulier bevraagd over de scholingsgraad, de samenstelling van het huishouden, de socio-economische status en nationaliteit en/of naturalisatie.

Inzake de scholingsgraad sluiten we niet uit dat de gegevens die door de leden van de huurdersbonden verstrekt worden een licht vertekend beeld geven omdat laag geschoolde mensen sneller die vraag niet invullen of omdat zij een hogere scholingsgraad opgeven omdat dit een 'sociaal gewenst' antwoord oplevert.

In onderstaande tabel geven we per huurdersbond het aandeel laaggeschoolden, vervangingsinkomens en alleenstaanden (met en zonder kinderen) onder de individuele huurders die in 2015 een beroep deden op de adviesverlening, en vergelijken dit met hun aandeel in de Vlaamse huurderspopulatie en de totale Vlaamse populatie, voor zover hierover cijfers voorhanden zijn. Tevens vergelijken we deze cijfers met die van het vorige werkingsjaar om na te gaan of bepaalde achtergestelde groepen minder goed of juist beter worden bereikt.

Voortaan nemen we op hoeveel huurders die vraag niet hebben beantwoord, zodat we de antwoordscore kennen. We hebben enkel de aantallen en percentages van de ingevulde gegevens genomen om de percentages van de deelcategorieën te berekenen.

Tabel 27: Score inzake achterstellingsindicatoren van huurders die in 2015 beroep deden op het huuradvies van de huurdersbonden

2015	Aandeel laaggeschoolden %	Aandeel vervangings inkomens %	Aandeel alleenstaanden zonder kinderen %	Aandeel éénoudergezinnen %	Aandeel alleenstaanden globaal (kolom 4 +5)	Aandeel nieuwe Belgen (naturalisatie) %	Aandeel andere nationaliteit %	Huurders van allochtone afkomst % (kolom 7+8)
Hb A'pen	36,30%	39,79%	39,07%	11,98%	59,90%	8,92%	26,02%	34,94%
Hb O-VI	31,24%	35,42%	38,47%	11,71%	59,80%	6,04%	9,94%	15,98%
Hb W-VI	56,84%	46,94%	44,34%	10,31%	56,69%	4,17%	12,29%	16,46%
Hs Limburg	32,41%	45,90%	38,33%	15,42%	58,71%	8,41%	15,84%	24,25%
Hb VI-Brabant	20,79%	34,00%	44,77%	14,55%	63,25%	6,45%	13,91%	20,36%
Stpt Waasland	39,35%	36,96%	33,86%	13,71%	53,63%	5,24%	9,02%	14,26%
Stpt Turnhout	22,10%	40,06%	39,57%	14,69%	59,31%	3,12%	17,14%	20,25%
Gemiddelde HB'en	35,48%	40,48%	40,40%	12,61%	58,98%	6,43%	15,79%	22,22%
Antwoordscore	73,99%	83,16%	95,06%	95,06%	85,43%	98,01%	98,01%	98,01%
Groot Woononderzoek: 2013 private huurmarkt ****	31,8	42,8	51,2	7,5	58,7	n.b.	12,9	n.b.
EU SILC 2009: private huur Vlaanderen	38	39	49	6	54	n.b.	12	n.b.
EU SILC 2009: sociale huur Vlaanderen	68	76	56	13	68		20	
Woonsurvey 2005 Vlaanderen: private huur		40,2*	42,7	11,2	53,9			
Private huurders Vlaanderen ('97)	42,1*	38,0*	51,1				5,7*	
Huurders*** België (2001)		35,9	47,1	13,1	60,2		13	
Totale populatie Vlaanderen (2008) APS	38	39	49	6	54		12	

Voor de *-en verwijzen we naar de toelichting bij tabel 26.

Tabel 27bis: Score inzake achterstellingsindicatoren van huurders die in 2014 beroep deden op het huuradvies van de huurdersbonden

2014	Aandeel laaggeschoolden %	Aandeel vervangings inkomens %	Aandeel alleenstaanden zonder kinderen %	Aandeel éénoudergezinnen %	Aandeel alleenstaanden globaal (kolom 4 +5)	Aandeel nieuwe Belgen (naturalisatie) %	Aandeel andere nationaliteit %	Huurders van allochtone afkomst % (kolom 7+8)
Hb A'pen	28,59	33,8	43,81	14,51	61,3	7,82	20,48	28,3
Hb O-VI	31,61	34,12	45,3	13,13	63,09	4,66	8,69	13,34

<i>Hb W-VI</i>	49,02	41,72	48,01	10,78	59,53	3,13	10,15	13,28
<i>Hs Limburg</i>	23,63	38,78	41,32	17,54	64,1	8,52	10,12	18,64
<i>Hb VI-Brabant</i>	20,75	29,7	47,73	16,68	68,06	7,51	9,34	16,85
<i>Stpt Waasland</i>	36,58	37,71	37,38	15,76	54,48	5,9	8,31	14,21
<i>Stpt Turnhout</i>	10,94	34,1	40,47	16,27	59,18	1,73	12,89	14,62
Gemiddelde Hb'en	31,77	36,08	44,57	14,18	61,6	5,73	12,34	18,07
<i>Antwoordscore Hb'en %</i>	84,15	89,29	93,38	93,38	89,05	95,48	95,48	95,48
<i>Groot Woononderzoek: private huur 2013 VI.</i>	31,8	42,8	51,2	7,5	58,7		12,9	
<i>EU SILC 2009: Private huur Vlaanderen</i>	38	39	49	6	54		12	
<i>EU SILC 2009: Sociale huur Vlaanderen</i>	68	76	56	13	68		20	
<i>Woonsurvey 2005 Vlaanderen: Private huur</i>		40,2*	42,7	11,2	53,9			
<i>Private huurders Vlaanderen ('97)</i>	42,1*	38,0*	51,1				5,7*	
<i>Huurders*** België</i>		35,9	47,1	13,1	60,2		13	
<i>Totale populatie Vlaanderen (2008) APS</i>	38	39	49	6	54		12	

* De gegevens over het profiel van de particuliere huurders in Vlaanderen zijn afkomstig uit de studie 'Onderzoek naar de mogelijkheden van de integratie van de particuliere huurmarkt in het Vlaams woonbeleid' van OASes (2001) en zijn gesteund op een Sociaaleconomisch Panel van 1997. Zie hiervoor ook De Decker, P. & Pannecoucke, I., 'De Vlaamse huursector belicht' in *Wonen aan de onderkant*, (2005), Tabel 10, blz. 77. Het procentueel aandeel laaggeschoolde huurders met een diploma van ten hoogste lager middelbaar onderwijs 42,1% (cijfers 1997) ligt aanmerkelijk hoger dan het recenter cijfer van aandeel laaggeschoolden onder de Vlaamse populatie, namelijk 31,01% (APS, cijfers 2006). Met betrekking tot het aandeel laaggeschoolden onder de Vlaamse huurders, moeten we enig voorbehoud aantekenen. We menen dat het recenter cijfermateriaal van A.P.S. een betrouwbaarder richtwaarde opgeeft. Immers uit de Tabel 10 uit het artikel 'De Vlaamse huursector belicht' leiden we af dat de scholingsgraad (tot en met lager middelbaar onderwijs) van de particuliere (!) huurders nauwelijks afwijkt van dit van de totale populatie, namelijk 42,1% laaggeschoolde particuliere huurders tegenover 42,7% laaggeschoolden onder de totale Vlaamse populatie. Bovendien toont de statistische reeks van APS over de jaren heen dat de scholingsgraad van de bevolking op beroepsactieve leeftijd (25-64 jaar) de afgelopen jaren toeneemt, wat zich vertaalt in een slinkend percentage van de Vlaamse bevolking op beroepsactieve leeftijd dat hoogstens een diploma lager middelbaar onderwijs heeft (in 1990: 60%, 1998: 42,3%, 2006: 31,01%). Anderzijds is de match met de cijfers van APS niet volledig aangezien deze statistische reeks zich beperkt tot de scholingsgraad van de Vlaamse populatie tussen 25 en 65 jaar terwijl de scholingsgraad van de huurdersbondcliënten gemeten wordt ongeacht de leeftijd van de huurders. Dat neemt niet weg dat de recentere cijfers van SILC voor de private huurders in 2009 stellen dat 38% over een diploma van lager onderwijs beschikt (lager onderwijs en lager middelbaar).

** De gegevens over het aandeel vervangingsinkomens uit de woonsurvey 2005 voor Vlaanderen (private huur) vermeldt enkel werkloosheidsuitkeringen, pensioenen en ziekte- en invaliditeitsvergoeding, terwijl bij de huurdersbonden ook het leefloon en aanvullende OCMW-steun mee in aanmerking worden genomen.

*** De gegevens inzake huurderhuishoudens in België zijn verkregen door berekeningen gesteund op de tabellen IV.46 en 46 van de studie 'Woning en Woonomgeving in België', door Goossens, L, Vanneste D. en Thomas, I, 2007, op basis van de N.I.S., S.E.E. 2001, bewerkingen door OASes, blz. 98-99 en Tabel IV.71, blz. 128.

**** het Groot Woononderzoek biedt geen gegevens over het aandeel binnen de private of sociale huurderspopulatie dat beantwoordt aan een van de achterstellingskenmerken, zoals bijvoorbeeld het aandeel laaggeschoolden. De gegevens van het Groot Woononderzoek vermelden immers enkel welk percentage van de laaggeschoolde, cq alleenstaanden, eenoudergezinnen enz. private huurder, sociale huurder of eigenaar zijn. In die zin zijn ze niet dienstig voor ons onderzoek. Daarom nemen we deze cijfergegevens niet op in onze tabel. Wel tonen deze gegevens aan dat inzake de personen in het Vlaams Gewest die beantwoorden aan deze achterstellingsindicatoren, het aandeel private en sociale huurders bovenmodaal scoren in vergelijking met hun globaal aandeel in de Vlaamse huishoudens. Algemeen kan men stellen dat de huurdersbonden de particuliere huurders met een risico op bestaansonzekerheid of armoede, gemeten aan de kenmerken van het aandeel bereikte huurders met vreemde nationaliteit, alleenstaanden (globaal) en vervangingsinkomens, goed bereiken als we dit vergelijken met hun aandeel in de Vlaamse huurderspopulatie.

2.1. Laaggeschoolden

Ook op het bereik van laaggeschoolden scoren de huurdersbonden goed, wanneer we de recentere cijfergegevens voor de totale populatie in Vlaanderen als richtcijfer nemen. Dit is geen sinecure als men weet dat lager geschoolden minder goed de weg vinden naar diensten. Temeer omdat uit de cijfergegevens blijkt dat in steden met universiteiten en hoge scholen (Antwerpen, Gent, Leuven, Hasselt, Brugge, ...) de hoog geschoolden eveneens beroep doen op de huurdersbonden, wat aantoonde dat ook deze groep vertrouwen heeft in de deskundigheid van het huuradvies. Het is trouwens de vraag in hoeverre de cijfergegevens van 1997 inzake de scholingsgraad onder de private huurders zoveel jaar na datum nog betrouwbaar zijn. De nieuwe EU-SILC gegevens voor de private huurmarkt in Vlaanderen geven aan dat in dit deelsegment 38% een diploma van lager onderwijs heeft. Deze meest recente gegevens nemen we als richtsnoer. Zij het dat uiteraard ook op onze eigen registratiegegevens ruis zit. Hoe moet men met name het onderwijsniveau van allochtonen inschatten indien hun onderwijsloopbaan in het buitenland verliep. Als richtlijn nemen we dat wat de respondenten zelf antwoorden. Globaal voor alle huurdersbonden samen zien we hier een vrij stabiel beeld inzake het bereik van lager geschoolden (2015: 35,48%, 2014: 31,77%, 2013: 33,72%, 2012: 35,58%, 2011: 34,8%; 2010: 37,63%; 2009: 35,87%; 2008: 32,90%; 2007: 35,22%; 2006: 32,98). Voor alle huurdersbonden samen wordt de vraag over de scholingsgraad in 2015 voor 73,9% van de dossiers beantwoord.

Samengevat kunnen we stellen dat de huurdersbonden erin slagen de laag geschoolden net iets minder goed te bereiken dan wat gezien hun aandeel in de huurderspopulatie mag verwacht worden. Dat is echter allesbehalve een evidente opgave. Sociologisch onderzoek toont namelijk aan dat deze groep minder de bestaande voorzieningen benut dan de beter geschoolden. Dit moet een aandachtspunt blijven voor de komende jaren.

Met betrekking tot het aandeel laaggeschoolden scoorde in het verleden Huurdersbond Vlaams-Brabant eerder zwak. Enige voorzichtigheid is hier wel geboden omdat we niet over representatieve gegevens beschikken voor de provincies uitgesplitst naar het aandeel huurders dat laaggeschoold is. Vergelijken we met de cijfergegevens van voorgaande jaren over het bereik van deze meest woonbehoeftige huurders, dan valt inzake het bereik van laaggeschoolde huurders de gestage vooruitgang op bij Huurdersbond Vlaams-Brabant: van 16,1% laaggeschoolde cliënten in 2005 naar 21% in 2006 naar 19,7% in 2007; 38,70% in 2008; 30,15% in 2009; 35,50% in 2010 en met opnieuw een lichte terugval in 2011: 25,99%, 2012: 24,82%, 2013: 23,61%, 2014: 20,75% en nu in 2015: 20,79%.

Hier tekenen we wel enig voorbehoud aan bij de cijfers voor 2008, gezien de lage antwoordscore op deze vraag toen (46%).

In 2010 bereikte Huurderssyndicaat Limburg 31,80% laaggeschoolden, in 2011 27,24% en tenslotte opnieuw 34,99% in 2012, 28,50 % in 2013 en 23,63% in 2014. In 2015 behaalt het bereik van laag geschoolden opnieuw een hoge score met 32,41%. Deze huurdersbond levert diverse extra inspanningen om de drempel van haar dienstverlening te verlagen, zoals het werken met huurambassadeurs die een korte stoomcursus krijgen en huurders dan gepast kunnen doorverwijzen.

Steunpunt Waasland scoort bovenmodaal met 39,35% in 2015, 36,58% in 2014, 43,97% in 2013, 47,38% in 2012, 51,08% in 2011 en 49,80% in 2010. Dit is hoger dan het gemiddelde van de Vlaamse huurdersbonden in 2015: 35,48%. In het verleden heeft de huurdersbond (met extra subsidiemiddelen van de stad) cursussen gegeven aan de laatstejaars van de diverse scholen, met bijzondere aandacht voor het beroepsonderwijs. Huurdersbond Oost-Vlaanderen heeft van de stad Gent eveneens extra middelen gekregen om dit voor de Gentse scholieren te doen.

Huurdersbond Antwerpen scoort in 2015 opnieuw erg hoog met 36,3% in 2015 nadat het in 2014 stevig gezakt was naar 28,59%. Huurdersbond West-Vlaanderen scoort in 2015 inzake bereik van laaggeschoolden opnieuw veruit het hoogst met 56,84% wat tevens een forse stijging betekent in vergelijking met 2014: 49,02%, 2013: 35,10%. Aan de andere kant van het spectrum vinden we klassiek Huurdersbond Vlaams-Brabant met 20,75% in 2015 (2014: 20,75%, 2013: 23,61%) laaggeschoolden en steunpunt Turnhout met 22,10%, wat ook aanmerkelijk beneden het aandeel onder de totale huurbondpopulatie ligt maar een markante stijging geeft in vergelijking met een eerder uitzonderlijk 2014 (10,4%).

2.2. Vervangingsinkomens

Inzake het bereik van vervangingsinkomens (2015: 40,48%) scoren we iets hoger dan het aandeel vervangingsinkomens onder de private huurders in Vlaanderen (39%: cijfers SILC 2009), en scoren de huurdersbonden ook iets hoger dan in 2014: 36,08% maar wel in de buurt van 2013 (41,90%). Traditioneel scoren Huurdersbond Oost-Vlaanderen met 31,24% (-0,372% ten aanzien van 2014) en Huurdersbond Vlaams-Brabant met 34% (doch met een stijging van +4,3% in vergelijking met 2014) een pak lager dan het aandeel voor alle huurdersbonden. Globaal zien de huurdersbonden het aandeel bereikte vervangingsinkomens dus opnieuw iets stijgen. Volgens de EU-SILC-enquête zou het aandeel vervangingsinkomens in Vlaanderen onder de private huurders 38% bedragen, waarvan 12% werkloos, 40% in (brug-)pensioen en 24% ziekte of invaliditeit. Het aandeel vervangingsinkomens is onder het huurdersbondcliënteel relatief stabiel gebleven, zij het met een lichte stijging in 2013 en 2012 en nu opnieuw in 2015 (2015: 40,48%, 2014: 36,08%, 2013: 41,96%, 2012: 37,26%, 2011: 35,63%, 2010: 37,04%; 2009: 40,61%; 2008: 38,13%; 2007: 38,66%; 2006: 38,13%). Bij de categorie van de vervangingsinkomens hebben we de leefloners niet in rekening genomen; ook de SILC-enquête doet dit niet. Het aandeel bereikte leefloners voor alle huurdersbonden samen bedroeg in 2015: 2,87 %. Dit aandeel bedroeg in de vorige jaren: 2014: 2,87%, 2013: 3,02%, 2012: 3,34%, 2011: 3,26%, 2010: 3,02%; 2009: 3,42%; 2008: 2,96% en 2007: 3,39%. Het betreft hier een lichte vertekening omdat Huurdersbond West-Vlaanderen de leefloners niet apart verwerkt. Ook volgens de SILC-enquête blijkt overigens dat onder de sociale huurders liefst 76% van een vervangingsinkomen leeft, waarvan 40% in (brug-)pensioen.

De vraag over de aard van het inkomen (arbeider, bediende, ambtenaar, zelfstandige of soort vervangingsinkomen of geen inkomen) wordt vrij goed beantwoord want levert gemiddeld een antwoordscore op van 83,16 %.

Globaal genomen worden de vervangingsinkomens voor 2015 bereikt in de orde van grootte volgens de survey-gegevens over dit aandeel onder de private huurders in Vlaanderen. Deze groep vervangingsinkomens omvat echter verscheidene deelcategorieën (zoals werkloosheidsvergoeding, pensioen, brugpensioen en ziekte of invaliditeitsverzekering) waarvan de onderlinge evoluties van jaar tot jaar schommelen. Zo is er sprake van een activeringsbeleid ten aanzien van de werklozen en ook bruggepensioneerden wat repercussies kan hebben op de evolutie van het aandeel uitkeringsgerechtigde werklozen en vooral het aandeel bruggepensioneerden. Daartegenover staat dat met het uitbreken van de economische crisis in het najaar van 2008 het aandeel vervangingsinkomens logischerwijs zou moeten gestegen zijn in de jaren nadien. We benadrukken hier dat in deze gegevens de leeflonen of aanvullende steun door het OCMW niet in zijn opgenomen.

Hieronder geven we de evolutie weer inzake het bereik van de vervangingsinkomens door de huurdersbonden over de jaren heen:

Tabel 28: bereik van vervangingsinkomens (2011-2015)

	2011	2012	2013	2014	2015
	%	%	%	%	%
HB A'pen	35,96	36,39	42,46	33,8	39,79
Stpt Turnhout	32,98	35,23	40,96	34,1	40,6
HB Oost-VI	29,14	31,93	34,95	34,12	35,42
Stpt Waasland	37,56	41	42,83	37,71	36,96
HB West-VI	45,95	45,15	48,03	41,72	46,94
HB VI-Brab	21,12	27,36	33,52	29,7	34
HS Limburg	40,82	41,63	49,13	38,78	45,9

Huurdersbond West-Vlaanderen scoort nu het hoogste, gevolgd door Huurderssyndicaat Limburg. Behoudens Vlaams-Brabant, Huurdersbond Oost-Vlaanderen en Steunpunt Waasland scoren de andere huurdersbonden in de buurt van het gemiddelde voor de huurdersbonden samen.

Huurdersbond Vlaams-Brabant heeft zich in 2015 met 34% vervangingsinkomens hersteld van de daling in 2014 nadat het aandeel bereikte vervangingsinkomens tot 2013 in stijgende lijn was (2015: 34,00%, 2014: 29,70%, 2013: 33,52%, 2012: 27,36%, 2011: 21,12%). Alle huurdersbonden, behoudens Steunpunt Waasland, laten in vergelijking met 2014 een stijging optekenen.

2.3. Alleenstaanden (met en zonder kinderen)

Verder valt op dat de huurdersbonden de eenoudergezinnen met kinderen beter bereiken dan hun aandeel in de huurderspopulatie, terwijl het aandeel alleenstaanden zonder kinderen bij het huurdersbondcliënteel een pak lager scoort dan hun aandeel in de huurderspopulatie. Dit is een constante door de jaren heen. We baseren ons op gegevens uit de Woonsurvey 2005 en de SILC-enquête 2009 als referentie.

Mogelijk maken huurdersgezinnen met kinderen zich sneller zorgen om hun woonsituatie. Als we alle alleenstaanden samentellen (zowel alleenstaanden zonder kinderen als eenoudergezinnen) dan blijkt dat we in 2015 deze categorie beter bereiken in verhouding tot hun aandeel in de private huurderspopulatie, namelijk 58,98 % van de huurdersbondcliënten tegenover 53,9% van de private huurders volgens de Woonsurvey 2005 en 54% volgens de SILC-enquête voor private huur. Dit cijfer ligt in de buurt van 2014 met 61,60 %. Vorige jaren was dit aandeel onder de huurdersbondcliënten een pak lager (namelijk 56,33% in 2013 en 46,03% in 2012). De antwoordscore op de vraag naar de gezinssamenstelling met onderscheid alleenstaanden versus koppels geeft een responsgraad van 95,06%.

Het aandeel alleenstaanden zonder kinderen dat de huurdersbonden bereikt, blijft door de jaren heen vrij stabiel zij het met een licht stijgende tendens de laatste jaren, na de knik naar omlaag in 2012 van 27,83% (2015: 40,40%, 2014: 44,57%, 2013: 36,08%, 2012: 27,83%, 2011: 31,89%, 2010: 32,31%; 2009: 35,15%; 2008: 34,12%; 2007: 33,96%; 2006: 35,55%). Focussen we echter op de eenoudergezinnen dan bekomen we volgende cijfers inzake het bereik: 2015: 12,61%, 2014: 14,18%, 2013: 18,04%, 2012: 18,20%, 2011: 20%; 2010: 19,57%; 2009: 18,20%; 2008: 18,62%; 2007: 19,18%; 2006: 17,88%.

Volgens de SILC-enquête bedraagt het aandeel alleenstaanden zonder kinderen onder de private huurders 49% en het aandeel eenoudergezinnen 6%. We bereiken dus de alleenstaanden zonder kinderen in 2015 opnieuw iets minder dan hun aandeel onder de huurderspopulatie (-8,63%), terwijl we de eenoudergezinnen veel beter bereiken dan hun aandeel in de populatie (+6,61%). Beide groepen alleenstaanden vormen als het ware elkaars spiegelbeeld, als het gaat over het beroep doen op een huuradvies van een huurdersbond, zij het dat in 2015 de benuttingsgraad van een huurdersbond door deze twee groepen meer naar elkaar toegroeit. Huurderssyndicaat Limburg, Huurdersbond Vlaams-Brabant en Steunpunt Waasland scoren voor eenoudergezinnen onder de huurdersbonden bovenmodaal, terwijl Huurdersbond West-Vlaanderen hier het sterkst onder het gemiddelde scoort.

2.4. Huurders met migratieachtergrond

Het aandeel bereikte allochtone huurders in 2015 hebben we becijferd op 22,22%. Dit is ruim 1 op 5 van onze huurdersbondcliënten. Dit cijfer ligt opnieuw in de lijn van de vorige jaren nadat dit in 2014 een knik naar omlaag had gekend.

Het aandeel huurders van allochtone afkomst (vreemde nationaliteit en tot Belg genaturaliseerd) is over de vorige jaren immers gestegen (2014: 14,62%, 2013: 23,39%, 2012: 22,23%, 2011: 19,67%, 2010: 18,91%; 2009: 18,07%; 2008: 16,47%; 2007: 14,28%).

De daling inzake het bereik van huurders met een migratieachtergrond in 2014 in vergelijking met 2013 was dermate groot (-5,32%) en nog uitgesprokener bij deze huurdersbonden die traditioneel een hoog aandeel allochtone huurders telt (Huurdersbond Antwerpen: -13,23%, Huurderssyndicaat Limburg: -8,98%, Steunpunt Turnhout: -6,87%) dat vragen moeten gesteld worden bij de betrouwbaarheid. Bij de ontwikkeling van de webgerelateerde databank, stond 'Belg' namelijk als standaard antwoord en moest men dus actief een andere antwoordmogelijkheid aanvinken. Hierdoor is het plausibel dat het aandeel allochtonen voor de cijfers van 2014 ondergewaardeerd is. Precies omwille van deze verassende cijfers voor 2014, heeft Huurderssyndicaat Limburg achteraf manueel alle leden geteld met een buitenlands klinkende naam. Onder de betalende leden kwam men uit op een percentage van 25,5% en wie een eerste gratis advies kreeg 15,5%. We hebben dit voor de cijfers van 2015 recht gezet door de antwoordmogelijkheid 'Belg' niet meer standaard te hanteren, en we zien nu dat dit de cijfergegevens voor 2015 effectief heeft beïnvloed.

Volgens de SILC-enquête van de private huurders in Vlaanderen (2009) is 12% van buitenlandse nationaliteit en volgens het Groot Woononderzoek is 13% van de private huurders van buitenlandse nationaliteit. Nu we onder de huurdersbondcliënten in 2015 15,79%, in 2014 12,89% maar in 2013 17,25% van buitenlandse nationaliteit tellen, blijkt dat we deze groep normaal aanmerkelijk beter bereiken dan hun aandeel in de Vlaamse populatie. Bij Huurdersbond Antwerpen is dit aandeel met een vreemde nationaliteit in 2015 26,02%. Nemen we voor Huurdersbond Antwerpen zowel de buitenlandse nationaliteiten als de tot Belg genaturaliseerde cliënten, dan bekomen we voor 2015 een aandeel van 34,94%, of meer dan 1 op 3 van de Antwerpse huurders die huuradvies winnen.

Focussen we nader op de verschillende huurdersbonden, dan kunnen we stellen dat inzake het bereik van allochtone huurders, in 2015 net als in de voorgaande jaren bijna alle huurdersbonden bovenmodaal scoorden ten aanzien van het Vlaams gemiddelde. Om echter een meer verfijnd beeld

te krijgen, vergelijken we het aandeel huurdersbondcliënten met het aandeel Sif-vreemdelingen² op de totale populatie per gemeente waar het centraal secretariaat van de huurdersbond is gelegen evenals met recentere cijfers op 1 januari 2008 van APS Vlaanderen. Opdat de vergelijking correct zou zijn, vergelijken we hier enkel met de huurdersbondleden van buitenlandse nationaliteit zonder de mensen van vreemde origine mee te rekenen die zich tot Belg hebben genaturaliseerd.

Dit geeft voor Huurdersbond Antwerpen: 9,66% Sif-vreemdelingen en 14% mensen met buitenlandse nationaliteit te Antwerpen (cijfers 2008) tegenover 26,02% leden met een andere nationaliteit.

Voor Huurdersbond Oost-Vlaanderen: 6,09% Sif-vreemdelingen en 9,1% mensen met buitenlandse nationaliteit te Gent (cijfers 2008) tegenover 9,94% leden met een andere nationaliteit.

Huurdersbond West-Vlaanderen: 0,75% Sif-vreemdelingen en 3% mensen met buitenlandse nationaliteit te Brugge (cijfers 2008) en 1,02% Sif-vreemdelingen en 5% mensen met buitenlandse nationaliteit te Oostende (cijfers 2008) tegenover 12,29% huurdersbondleden met een andere nationaliteit.

Voor Huurderssyndicaat Limburg: 2,41% Sif-vreemdelingen en 4,6% mensen met buitenlandse nationaliteit te Hasselt (cijfers 2008) en 13,2% mensen met buitenlandse nationaliteit te Genk (cijfers 2008); voor het arrondissement Hasselt: 6,52% Sif-vreemdelingen tegenover 15,84% huurdersbondleden met een andere nationaliteit.

Voor Huurdersbond Vlaams-Brabant: 4,77% Sif-vreemdelingen en 11,7% mensen met buitenlandse nationaliteit te Leuven (cijfers 2008) en 11,1% te Vilvoorde tegenover 13,91% leden met een andere nationaliteit.

Voor steunpunt Waasland: 3,50% Sif-vreemdelingen en 4,4% mensen met buitenlandse nationaliteit te Sint-Niklaas (cijfers 2008) tegenover 9,02% leden met een andere nationaliteit en tenslotte voor steunpunt Turnhout: 2,19% Sif-vreemdelingen en 8,5% mensen met buitenlandse nationaliteit te Turnhout (cijfers 2008) tegenover 17,14% leden met een andere nationaliteit.

Huurdersbond Oost-Vlaanderen met grootstad Gent scoort op het eerste zicht zwak (15,98% huurdersbondcliënten van allochtone afkomst), maar de Turkse bevolking die de grootste allochtone groep is in Gent, richt zich traditioneel op eigendomsverwerving. Bovendien is het aandeel huurders van allochtone afkomst bij Huurdersbond Oost-Vlaanderen de afgelopen jaren gevoelig gestegen, behoudens voor 2014 waarvan de cijfergegevens minder betrouwbaar zijn (zie supra): 2015: 15,98%, 2014: 13,34%, 2013: 15,10%, 2012: 14,73%, 2011: 14,07%, 2010: 14,83%; 2009: 12,42%; 2008: 11,21%; 2007: 10,70%. Steunpunt Waasland scoort van alle huurdersbonden opnieuw het laagst onder de huurdersbonden met 14,26% in 2015 en heeft de afgelopen jaren haar aandeel huurders van allochtone afkomst gestaag zien toenemen: in 2015 (14,26%), in 2014 (13,34%), in 2013 (16,27%), in 2012 (14,36%), in 2011 (14,43%), in 2010 (14,53%), in 2009 (11,6%), in 2008 (9,35%) en 2007 (8%).

De hoge en oplopende score inzake bereik van allochtone huurders te Antwerpen met uitzondering van de onbetrouwbare cijfers voor 2014 (2015: 34,94%, 2014: 28,30%, 2013: 41,53%, 2012: 34,70%, 2011: 34,7%, 2010: 32,3%, 2009: 32,0%; 2008: 27,60%; 2007: 23,6%; 2006: 23,4%) kan deels verklaard worden door de aanwezigheid van een lokaal integratiecentrum in de Shelter en de aanwezigheid van diverse woondiensten (woonwinkel, sociaal verhuurkantoor en huurdersbond), tezamen met uiteraard ook het hoger aandeel allochtonen in de grootstad Antwerpen. In Antwerpen is daarmee ruim 3 op 10 leden van de huurdersbond van allochtone origine. Ook Turnhout scoort traditioneel hoog, met opnieuw uitzondering voor de onbetrouwbare cijfers voor 2014 (zie supra) (2015: 20,25%, 2014: 14,62%, 2013: 21,49%, 2012: 17,40%, 2011: 19,67%, 2010: 18,09%, 2009: 16,40%; 2008: 15,40%; 2007: 15,10%; 2006: 14,30%) redelijk hoog, en ook hier zitten verscheidene woondiensten samen.

 ²Naast de nationaliteiten die opgenomen werden bij de aanduiding van de migranten in het kader van het VFIK-fonds, worden bij de Sif-fonds ook de vreemdelingen uit de eerste migratiegolf (Italianen, Spanjaarden, Portugezen en Grieken) mee in rekening gebracht.

Daarnaast werkt steunpunt Turnhout samen met het diversiteitscentrum Prisma dat voor de provincie Antwerpen een diversiteitsbeleid uitwerkt en steunpunten heeft te Turnhout, Mechelen en Lier.

Eveneens traditioneel hoog scoort het Huurderssyndicaat Limburg met uitzondering van de eerder onbetrouwbare cijfers in 2014 (18,64%) inzake bereik van huurdersbondcliënten van allochtone afkomst. Deze huurdersbond werkt trouwens samen met het Provinciaal Integratiecentrum Limburg rond een meldpunt anti-discriminatie en levert actief inspanningen om in contact te komen met allochtone organisaties. Dat dit loont, tonen de cijfers van 2015 en van de voorgaande jaren (2015: 24,25%, 2014: 18,64%, 2013: 27,62%, 2012: 25,44%, 2011: 24,51%, 2010: 21,70%, 2009: 19,02%, 2008: 21,11%; 2007: 16,8%; 2006: 16,6%).

Huurdersbond Vlaams-Brabant heeft als collectief lid weliswaar Mikst (een lokaal steunpunt van het Provinciaal Integratiecentrum Vlaams-Brabant) maar niet met de centrale zetel en de andere steunpunten te Diest, Halle, Aarschot en Tienen. Maar ook deze huurdersbond laat zeer positieve cijfers inzake het bereik van allochtone huurders optekenen (2015: 20,36%, 2014: 16,85%, 2013: 19,37%, 2012: 19,00%, 2011: 16,05%, 2010: 18,15%; 2009: 16,2%; 2008: 10,95%; 2007: 9,9%; 2006: 8,3%).

Huurdersbond West-Vlaanderen scoorde de voorgaande jaren in vergelijking met de andere huurdersbonden relatief en traditioneel het zwakst, maar zag haar aandeel stijgen in 2015 met een bereik van 16,46% (2014: 13,28%, 2013: 14,05%, 2012: 14,01%, 2011: 11,06%, 2010: 9,96%; 2009: 10,23%; 2008: 10,5%, 2007: 10,5% en 2006: 9,10%). Dit is echter ook de provincie met het laagste aandeel huurders met vreemde nationaliteiten, namelijk 3%. De huurdersbond doet pogingen om het bereik van deze groep, die doorgaans zwak staat op de huurmarkt, actiever te bereiken via doorverwijzingen van de collectieve leden en vroeger ook door gebruik te maken van een tolkdienst. Dat laatste is nu onmogelijk geworden omdat deze voor sectoren als de huurdersbonden betalend is geworden en dit voor zowel de huurdersbond als hun cliënteel onbetaalbaar. Net zoals bij de andere huurdersbonden stelt men vast dat er een taalprobleem is met sommige allochtone huurders, waardoor men gemiddeld meer tijd moet uittrekken om hen de regelgeving uit te leggen.

Uit de cijfergegevens van het statistisch bulletin kandidaat-huurders 2007 van de VMSW blijkt dat begin 2007 20,66% van de kandidaat-huurders van buitenlandse nationaliteit waren. We kunnen ook vergelijken met de (toenmalige) VHM-statistieken inzake de toewijzingen van sociale huurwoningen in 2000 toen bleek dat op Vlaams niveau 15,6% van de sociale huurwoningen werd toegewezen aan huurders van allochtone afkomst. Vergelijken we dit met het bereik van de allochtone huurders door de huurdersbonden, dan zitten we in 2015 met 22,22% gemiddeld rond hetzelfde aandeel. Jammer genoeg neemt de VMSW niet langer gegevens op over de nationaliteit en allochtone afkomst bij de toewijzingen van sociale huurwoningen. Verder blijkt dat in 2006 16,8% niet-EU-onderdanen sociale huurder waren en nogmaals 5,1% EU-onderdanen sociale huurder waren, hetzij samen 21,9%. Beperken we ons tot niet-EU-onderdanen onder de sociale huurders uitgesplit per provincie dan geeft dit het volgende:

Antwerpen	24.8
Vlaams-Brabant	18.5
West-Vlaanderen	10.4
Oost-Vlaanderen	10.1
Limburg	14.4
Vlaams Gewest	16.8

De onderlinge provinciale aandelen vinden we vergelijkbaar terug in het aandeel allochtone huurdersbondcliënten bij de huurdersbonden, met een uitschieter voor Huurdersbond Antwerpen (34,94%).

De SILC-enquête geeft voor 2009 aan dat onder de private huurders 12% van buitenlandse nationaliteit is en onder de sociale huurders 20%. Met 15,79% in 2015 en 17,25% in 2013 van de huurdersbondleden die van buitenlandse nationaliteit zijn, scoren we dus behoorlijk. Hoe dan ook mogen we globaal voor alle huurdersbonden samen stellen dat zij inspanningen geleverd hebben om de allochtone huurders beter te bereiken en dat uit de cijfers een positieve evolutie kan worden afgelezen. Het bereik van de allochtone huurders (vreemde nationaliteit en tot Belg genaturaliseerd) bedraagt in 2015: 22,22%, 2014: 18,07%, 2013: 23,39%, 2012: 22,22%, 2011: 19,67%, 2010: 18,91%; 2009: 18,08%, in 2008: 16,47%, in 2007 14,28% en in 2006: 13,98%). In vergelijking met 2006 is dit een markante stijging, waarbij we het resultaat voor 2014 niet in rekening brengen omdat dit ondergewaardeerd was.

Vermelden we nog dat de antwoordscore op de vraag over de nationaliteit zeer hoog is (98,01% voor alle huurdersbonden samen).

2.5. Leeftijd

We geven voor zowel 2015 als 2014 het bereik weer van de huurdersbondcliënten per leeftijdscategorie. We vergelijken dit zowel met de Woonsurvey 2005 als ook met de SILC-enquête 2009 onder de private huurders in Vlaanderen, om na te gaan of we elke categorie afdoende bereiken.

Tabel 29: Leeftijdscategorieën van het cliënteel per huurdersbond

<i>Leeftijdscategorieën per huurdersbond 2015</i>			
<i>Leeftijd</i>	<i>-40</i>	<i>40-65</i>	<i>65+</i>
Hb A'pen	48,51%	41,54%	9,95%
Hb O-VI	48,93%	39,17%	11,89%
Hb W-VI	40,36%	40,44%	19,19%
Hs Limburg	43,89%	44,51%	11,61%
Hb VI-Brabant	45,05%	43,39%	11,56%
Stpt Waasland	43,67%	42,76%	13,57%
Stpt Turnhout	38,86%	48,82%	12,32%
Tot. VI. hbonden	44,92%	42,12%	12,96%

<i>Leeftijdscategorieën per huurdersbond 2014</i>			
<i>Leeftijd</i>	<i>-40</i>	<i>40-65</i>	<i>65+</i>
Hb A'pen	47,94%	41,82%	10,25%
Hb O-VI	46,91%	41,50%	11,59%
Hb W-VI	40,82%	40,75%	18,43%
Hs Limburg	40,05%	46,25%	13,70%
Hb VI-Brabant	45,07%	43,34%	11,59%
Stpt Waasland	42,32%	44,56%	13,12%
Stpt Turnhout	41,62%	45,72%	12,67%
Tot. VI. hbonden	44,09%	42,67%	13,24%

Maken we de vergelijking tussen 2015 en 2014 dan zien we globaal voor alle huurdersbonden dat het aandeel 65 plussers onder de huurdersbondleden vrij stabiel is, namelijk 12,96% in 2015, 13,24 % in 2014, 13,91% in 2013 en 13,76% in 2012. Het aandeel 40 tot 65- jarigen daalde in 2015 dan weer zeer lichtjes met 0,28% in vergelijking tot 2014. Gezien de statistische toevalsfactor mag dit als verwaarloosbaar beschouwd worden.

De door de huurdersbonden gehanteerde onderverdeling in leeftijdscategorieën stemt niet overeen met deze van de woonsurvey en de SILC-enquête. Daarom zullen we bij de webapplicatie voor de toekomst deze meer verfijnde leeftijdscategorieën hanteren.

Concentreren we ons op de -40 jarigen dan blijken voor 2015 in volgorde van het hoogste aandeel Huurdersbond Antwerpen en Huurdersbond Oost-Vlaanderen duidelijk bovenmodaal te scoren. Dit was in 2014 ook reeds zo.

Inzake de 40 tot 65-jarigen is de onderlinge variatie tussen de huurdersbonden en steunpunten kleiner, met uitzondering van Steunpunt Turnhout dat hier voor 2015 aanmerkelijk bovenmodaal scoort. Enkel voor +65-jarigen kunnen we vergelijken met de representatieve gegevens van de woonsurvey en de SILC-enquête. Hier merken we op het eerste zicht globaal duidelijk een ondervertegenwoordiging van de 65-plussers onder het huurdersbondcliënteel. Namelijk is 12,96 % van de huurdersbondcliënten 65-plusser, terwijl dit aandeel in de SILC-enquête 19% bedraagt in de private huur.

Toen we geconfronteerd met de cijfers van 2011 deze ‘ondervertegenwoordiging’ bespraken (in 2011: 13,45%, 2012: 13,76%, 2013: 13,91%, 2014: 13,24% en 2015: 12,96%) werd als mogelijke verklaring naar voor geschoven dat de bejaarde huurders van serviceflats (recent assistentiewoningen) in de studies waren opgeteld bij de private huurders. Huurders van serviceflats kunnen echter niet terecht bij een huurdersbond omdat dit een welzijnsreglementering is. Navraag bij het Steunpunt Wonen bevestigde dit. Wanneer we met deze vertekening rekening houden, blijken de huurdersbonden de 65- plussers te bereiken in verhouding tot hun aandeel en zelfs nog iets beter. Met 19,19% scoort Huurdersbond West-Vlaanderen voor 2015 net als in 2014 hier opnieuw het best, terwijl Huurdersbond Antwerpen op dit vlak het laagst scoort met 9,95%.

Tabel 30: Leeftijdscategorieën huurders volgens Woonsurvey 2005, SILC-enquête 2009 Vlaams Gewest en Groot Woononderzoek 2013 Vlaams Gewest

<i>Leeftijd referentiepersoon % Woonsurvey 2005 Vlaams Gewest</i>			
Leeftijd	Private huur	Sociale huur	Totaal huurder
18-34	34,5	13,2	29,8
35-44	20,8	17	19,9
45-64	27,2	39,6	29,9
65 en ouder	17,6	30,2	20,3
<i>Leeftijd referentiepersoon % SILC-enquête 2009 Vlaams Gewest</i>			
Leeftijd	Private huur	Sociale huur	Totaal huurder
18-34	31	12	-
35-44	20	17	-
45-64	30	32	-
65 en ouder	19	38	-
<i>Leeftijd referentiepersoon GWO 2013 Vlaams Gewest</i>			
Leeftijd	Private huur	Sociale huur	Totaal huurder
18-34	26	n.s.	-
35-44	20,1	n.s.	-

45-64	32,8	n.s.	-
65 en ouder	21,1	n.s.	-

3. Huurovereenkomsten van huurdersbondcliënten

Onderstaande gegevens zijn gebaseerd op de verwerking van de gegevens uit de registratieformulieren die van iedere huurdersbondcliënt worden opgemaakt. Ze worden ingegeven in een database die specifiek voor de huurdersbonden is uitgewerkt. De registratieformulieren worden echter niet altijd volledig ingevuld. Vanaf 2008 kunnen we nu per gegeven of onderwerp telkens vermelden hoeveel dossiers over deze vraag zijn ingevuld en hoeveel niet. Dit levert de antwoordscore op die we in percentages uitdrukken. Dit moet de betrouwbaarheid van de gegevens ten goede komen en de huurdersbondmedewerkers ertoe aanzetten zorgvuldig te registreren.

3.1. De duurmodaliteiten van de huurovereenkomsten

a) De negenjarige en kortlopende huurovereenkomsten

De Woninghuurwet bepaalt dat in beginsel een huurovereenkomst bestemd tot hoofdverblijfplaats wordt afgesloten voor een duur van negen jaar. Hiermee wou de wetgever een wettelijke waarborg voor een voldoende woonzekerheid in de huurwet inbouwen. Hier kan echter van afgeweken worden als een schriftelijk contract wordt afgesloten voor een maximale duur (één schriftelijke verlenging inbegrepen) van drie jaar. Als geen van de partijen de huurovereenkomst van korte duur opzegt met een opzeggingstermijn van drie maanden tegen het verstrijken van de korte duur, wordt de huurovereenkomst omgezet in een negenjarige huurovereenkomst te rekenen vanaf de aanvang van het oorspronkelijke contract van korte duur.

Deze overeenkomsten van korte duur zijn mogelijk gemaakt door de wetgever zowel in het belang van de verhuurder (het afsluiten van zogenaamde proefcontracten, de verhuurder die na verloop van termijn andere plannen heeft met de huurwoning) als in het belang van de huurder (die zich enkel voor een bepaalde kortere termijn wil verbinden).

De huurdersbonden hebben er van bij de totstandkoming van de Woninghuurwet in 1991 steeds voor gewaarschuwd dat de verhuurders in meerderheid zouden opteren voor kortlopende huurovereenkomsten in de plaats van negenjarige huurovereenkomsten van bij de aanvang. Zowel vanuit het oogpunt van woonzekerheid als van woonmobiliteit zijn de huurovereenkomsten van korte duur nadeliger voor de huurder. In principe kan de huurder een huurovereenkomst van korte duur immers niet voortijdig beëindigen door een eenzijdige opzegging of hij moet daarvoor het akkoord van zijn verhuurder krijgen of de ontbinding vorderen via de rechtbank. Bij een negenjarig huurcontract kan de huurder de huurovereenkomst te allen tijde opzeggen met drie maanden. Ook vanuit het oogpunt van de woonzekerheid zijn de huurovereenkomsten van korte duur nadeliger voor de huurder. Als de verhuurder een huurovereenkomst van negen jaar ongemotiveerd wil beëindigen tegen het derde jaar, moet hij de huurder een opzegvergoeding van negen maanden huur betalen en een opzegtermijn van zes maanden hanteren. Bij een kortlopend huurcontract (tot maximaal drie jaar) kan de verhuurder ongemotiveerd en zonder vergoeding het huurcontract beëindigen met een opzeggingstermijn van drie maanden.

De wet van 13 april 1997 heeft de regeling in verband met de kortlopende huurcontracten verstrengd om mogelijke misbruiken met opeenvolgende kortlopende huurcontracten en hiermee gepaard gaande huurprijsverhogingen te voorkomen. Deze nieuwe regeling is van toepassing op alle huurovereenkomsten gesloten, vernieuwd of verlengd na 31 mei 1997.

Eigenaarsverenigingen en belangengroepen van vastgoedmakelaars durven wel eens opwerpen dat huurders een kortlopend huurcontract verkiezen, omdat dit niet te allen tijde kan opgezegd worden voor eigen betrekking. Dit argument houdt echter sinds de wetswijziging in 1997 geen steek meer. Voor nieuw afgesloten negenjarige huurcontracten sinds 31 mei 1997 kunnen de partijen immers overeenkomen om de voortijdige opzegmogelijkheden (waaronder de opzegging voor eigen gebruik) contractueel uit te sluiten of in de tijd te beperken. Slechts weinig huurders slagen erin deze voor hen gunstige bepaling in het huurcontract te laten opnemen. Dit lukt bijna enkel sociale verhuurkantoren. Een ander argument dat eigenaarsverenigingen naar voor schuiven, is dat de huurder het kortlopend huurcontract verkiest omdat hij zich slechts voor korte duur wil binden. Ook dan echter hebben huurders in de regel belang bij een negenjarig huurcontract omdat dit huurcontract op ieder moment kan opgezegd worden, mits een vergoeding van 3, 2 of 1 maand huur als het huurcontract eindigt in respectievelijk het eerste, tweede of derde jaar. Kortlopende huurcontracten daarentegen kunnen enkel tegen het verstrijken van de overeengekomen duur worden opgezegd (tenzij contractueel een tussentijdse opzegmogelijkheid meestal gepaard gaand met een hogere forfaitaire schadevergoeding is bedongen). Wanneer het een standaard huurcontract betreft aangeleverd door een immokantoor wordt niet zelden standaard bedongen dat indien de huurder voortijdig het kortlopend huurcontract wil beëindigen hij het immokantoor moet inschakelen en deze hiervoor vergoeden (1 maand huur +21% BTW) en de huur zolang moet blijven betalen tot een andere huurder is gevonden. Dit verklaart wellicht waarom de belangenverenigingen van vastgoedmakelaars (geheel ten onrechte) beweren dat huurders aandringen op kortlopende huurcontracten, terwijl vooral de vastgoedagentschappen en deels ook verhuurders hier alle belang bij hebben.

De nieuwe aangescherpte regeling inzake de kortlopende huurcontracten bevat volgende elementen:

- bij een contracthernieuwing met een zelfde huurder voor hetzelfde gehuurde goed mogen de huurprijs en andere lasten en verplichtingen niet verzwaaard worden voor de huurder, behalve voor indexaanpassing en het recht op huurprijsherziening binnen de wettelijke voorwaarden;
- een verlenging onder het korte duurstelsel moet schriftelijk worden overeengekomen;
- een oorspronkelijk contract van korte duur kan slechts eenmaal verlengd worden met dezelfde huurder onder het korte duurstelsel;
- wordt een huurcontract van korte duur door de verhuurder opgezegd en gevolgd door een nieuw huurcontract van korte duur met een andere huurder, dan geldt in beginsel dezelfde (geïndexeerde) huurprijs. Deze laatste bepaling is echter bijzonder moeilijk door de nieuwe huurder te controleren zodat ze in de praktijk bijna nooit wordt afgedwongen.

Onderstaande tabel toont aan dat het uitzonderingsregime van korte duur dat de wetgever uitwerkte, de meerderheid van de afgesloten huurovereenkomsten onder het huurdersbondcliënteel vertegenwoordigt. De contracten van meer dan negen jaar evenals de contracten voor het leven van de huurder zijn niet opgenomen aangezien het hier een absolute minderheid betreft.

Tabel 31: Aandeel 9-jarige en kortlopende huurovereenkomsten van huurdersbondcliënten per huurdersbond 2014-2015

2015	9-jarige huurovereenkomsten (%)	Onbepaalde duur omgezet in 9 – jarige huurovereenkomst	Totaal aandeel 9-jarige huurovereenkomst	Kortlopend 1 jaar	Kortlopend 3 jaar	Kortlopend andere duur	Totaal aandeel kortlopende huurcontracten
<i>Hb A'pen</i>	31,19%	4,52%	35,71%	35,42%	23,51%	1,81%	60,74%
<i>Hb O-VI</i>	40,49%	5,26%	45,75%	20,84%	27,05%	0,43%	48,32%
<i>Hb W-VI</i>	36,78%	4,51%	41,29%	35,81%	17,11%	0,21%	53,13%
<i>Hs Limburg</i>	38,72%	13,05%	51,77%	17,90%	22,14%	1,60%	41,64%
<i>Hb VI-Brab</i>	37,15%	2,82%	39,97%	21,34%	34,95%	0,96%	57,25%
<i>Stpt Waasland</i>	29,32%	5,37%	34,69%	16,00%	44,79%	2,47%	63,26%
<i>Stpt Turnhout</i>	54,84%	4,84%	59,68%	19,47%	17,05%	1,68%	38,20%
Totaal VI. HB'en	37,33%	5,44%	42,77%	26,47%	25,20%	1,10%	52,77%

2014	9-jarige huurovereenkomsten (%)	Onbepaalde duur omgezet in 9 – jarige huurovereenkomst	Totaal aandeel 9-jarige huurovereenkomst	Kortlopend 1 jaar	Kortlopend 3 jaar	Kortlopend andere duur	Totaal aandeel kortlopende huurcontracten
<i>Hb A'pen</i>	30,38	4,8	35,18	35,22	24,27	2,12	61,61
<i>Hb O-VI</i>	41,5	5,56	47,06	19,90	28,36	0,4	48,66
<i>Hb W-VI</i>	38,23	5,46	43,69	34,66	17,88	0,49	53,03
<i>Hs Limburg</i>	46,68	8,06	54,74	16,49	22,67	1,61	40,77
<i>Hb VI-Brab</i>	37,57	4,2	41,77	21,08	32,51	1,13	54,72
<i>Stpt Waasland</i>	31,16	5,64	36,8	16,23	44,62	0,69	61,54
<i>Stpt Turnhout</i>	59,23	3,84	63,07	20,5	13,91	1,32	35,73
Totaal VI. HB'en	38,02	5,32	43,34	26,22	25,56	1,13	52,91

Zoals men kan merken geeft een optelling van het aandeel kortlopende en negenjarige huurcontracten geen 100%, maar situeert zich op 95,54% in 2015. Dat komt omdat men uitzonderlijk ook 'andere' kan aankruisen, zoals contracten langer dan negen jaar en contracten voor het leven van de huurder.

De bepaling van het duurstelsel is gebeurd op grond van het oorspronkelijke huurcontract. Een huurovereenkomst aangegaan voor onbepaalde duur wordt volgens de wet omgezet in een negenjarig huurcontract. Hetzelfde geldt voor de zogenaamde 3-6-9 huurcontracten die we onmiddellijk opgenomen hebben onder de negenjarige huurcontracten, ook al is de rechtspraak hierover niet zeer eenduidig. Een nipte meerderheid (52,77%) van de huurovereenkomsten valt onder het korte duurstelsel, alhoewel zij door de wetgever bedoeld zijn als uitzonderingsregime. Enkel voor Steunpunt Turnhout vormen de negenjarige huurovereenkomsten met 59,68% de duidelijke meerderheid, zowel

in 2015 als in de voorgaande jaren (tot en met 2006). Bij Huurdersbond West-Vlaanderen vormen de kortlopende huurcontracten zowel in 2015 als in 2014 een meerderheid, terwijl in 2012 de aandelen negenjarige en kortlopende huurovereenkomsten elkaar min of meer in evenwicht hielden. Daarentegen laat het Huurderssyndicaat in Limburg zowel in 2015 als in 2014, 2013, 2012 en 2011 een, zij het kleiner wordende, meerderheid inzake negenjarige huurcontracten zien. Bij alle andere huurdersbonden en steunpunten vormen in 2015 overigens net als in 2014 de kortlopende huurovereenkomsten de meerderheid.

Wanneer we de cijfers voor alle huurdersbonden samen bekijken, dan stellen we ook hier vast dat de meerderheid van de huurdersbondcliënten over een kortlopend huurcontract beschikt (52,77%). De negenjarige huurovereenkomsten zijn in 2015 goed voor 42,77%. Huurcontracten voor een duur langer dan negen jaar of voor het leven van de huurder zijn goed voor 4,46%. Opvallend is jaar na jaar het zeer hoog aandeel kortlopende huurcontracten bij steunpunt Waasland, namelijk 63,26% en het zeer hoog aandeel contracten voor drie jaar, namelijk 44,79%. Ook dit is een constante over de jaren heen. Het feit dat liefst 35,29% van de cliënten van steunpunt Waasland de woning huurt via een commercieel verhuurkantoor (zie infra) is hier zeker niet vreemd aan.

Wanneer we de cijfergegevens van 2015 vergelijken met die van 2014 en voorgaande jaren, merken we dat die per huurdersbond vrij stabiel zijn. Recent onderzoek van het Steunpunt Ruimte en Wonen naar de AAPD huurcontractendatabank aangemaakt door de FOD Financiën en gesteund op basis van de geregistreerde huurcontracten, toont eveneens aan dat de kortlopende huurcontracten de meerderheid vormen met 53%.

De woonzekerheid is voor de huurders en huurdersbonden essentieel. Huurders zijn onder het negenjarig huurstelsel beter beschermd tegen ongemotiveerde opzeggingen die mogelijk zijn tegen het derde en zesde jaar met respectievelijk een schadevergoeding van negen of zes maanden. Kortlopende huurcontracten daarentegen kunnen zonder motivering en zonder schadevergoeding worden opgezegd tegen het verstrijken van de overeengekomen kortlopende duur (tot maximaal drie jaar).

Woonzekerheid is voor de huurders zo belangrijk omdat ze een voorwaarde is opdat huurders hun rechten conform de huurwetgeving zouden kunnen uitoefenen. Wanneer de huurder niet over een afdoende woonzekerheid beschikt, kan zijn houding immers worden afgestraft door de verhuurder die het huurcontract eenvoudig kan opzeggen. Ook vanuit het oogpunt van woonmobiliteit zijn negenjarige huurcontracten gunstiger dan kortlopende. Negenjarige huurcontracten kunnen immers te allen tijde door de huurder worden opgezegd, zij het met een schadevergoeding gedurende de eerste drie jaar als het huurcontract geregistreerd is. Kortlopende huurovereenkomsten kunnen in beginsel niet eenzijdig voortijdig worden opgezegd, of bevatten schade- of opzegvergoedingen.

In onderstaande tabel geven we per huurdersbond het aantal niet ingevulde dossiers op deze vraagstelling mee samen met de antwoordscore (%). Met een responsgraad van 84,47% voor alle huurdersbonden samen beschikken we over betrouwbare gegevens.

Tabel 31bis: Antwoordscore op vraag inzake duurmodaliteiten huurdersbondcliënten 2015-2014

Huurdersbonden	Antwoordscore 2015 %	Antwoordscore 2014 %
<i>Hb A'pen</i>	70,79	75,92
<i>Hb O-VI</i>	83,04	91,13
<i>Hb W-VI</i>	91,41	84
<i>Hs Limburg</i>	79,92	69,36
<i>Hb VI-Brab</i>	94,88	84,23

Stpt Waasland	91,83	90,78
Stpt Turnhout	92,08	84,07
Alle huurdersbonden	84,47	82,44

b) De effectieve woonduur van de huurders

In onderstaande tabel gaan we de effectieve woonduur na van de huurders op het moment dat ze in 2015 een beroep deden op het huuradvies van de huurdersbonden. Niet alle huurdersbonden registreerden deze gegevens in het verleden. Met de webapplicatie beschikken we nu over de gegevens van alle huurdersbonden.

Tabel 32: Effectieve woonduur van de huurdersbondcliënten 2015-2014

Huurdersbonden 2015 (%)	< 3 jaar	≥ 3 en < 9 jaar	≥ 9 jaar
Hb A'pen	42,48	39,24	18,29
Hb O-VI	47,65	35,75	16,6
Hb W-VI	49,45	35,54	15,02
Hs Limburg	45,09	36,98	17,92
Hb VI-Brab	44,90	39,59	15,51
Stpt Waasland	44,51	36,69	18,8
Stpt Turnhout	44,67	36,49	18,84
Alle hbonden	46,10	37,10	16,8
Huurdersbonden 2014 (%)	< 3 jaar	≥ 3 en < 9 jaar	≥ 9 jaar
Hb A'pen	38,75	43,74	41,61
Hb O-VI	47,17	34,68	18,15
Hb W-VI	47,21	37,58	15,2
Hs Limburg	42,16	42,84	14,99
Hb VI-Brab	44,53	39,94	15,52
Stpt Waasland	43,58	37,77	18,65
Stpt Turnhout	42,31	40,58	17,11
Alle hbonden	44,36	39,11	16,52

Hieruit blijkt dat bijna de helft van de huurders die een beroep doen op de huurdersbonden op dit adviesmoment de betrokken woning minder dan drie jaar huurt. Uiteraard zeggen deze gegevens niet wat de gemiddelde totale woonduur is van deze huurders. In vergelijking met de cijfergegevens hieronder blijkt dat de huurders die relatief recent huren, oververtegenwoordigd zijn in het huurdersbondcliënteel. Ongeveer 1 op 6 huurdersbondcliënten bewoont de huurwoning al negen jaar of langer.

Volgens de studie van OASes (Onderzoek naar de mogelijkheden van de integratie van de particuliere huurmarkt in het Vlaams woonbeleid, 2003, blz.73) bedraagt de woonduur van de private huurder in een zelfde huurwoning gemiddeld:

- 0- 1 jaar: 24,4%
- 2- 4 jaar: 25,6%
- 5-10 jaar: 23,7%

- 11-20 jaar: 14,4%
- + 20 jaar: 11,9%

In verband hiermee is het belangrijk vast te stellen dat de federale overheid bij het uittekenen van de Woninghuurwet expliciet gekozen heeft voor de 9-jarige huurovereenkomsten als hoeksteen van de huurhervorming. Deze wettelijk gegarandeerde woonzekerheid voor negen jaar zou ook een grotere huurprijsstabiliteit moeten realiseren. De negenjarige huurovereenkomst kan immers slechts om bepaalde motieven en onder wettelijke voorwaarden door de verhuurder voortijdig beëindigd worden. Het blijft dus een feit dat de helft van de huurders een woonduur kent korter dan vier jaar en dat bij de aanvang van de huurovereenkomst de meerderheid kortlopende huurovereenkomsten zijn. Er kunnen dan ook zware vraagtekens gesteld worden bij de efficiëntie van het instrument inzake de duurmodaliteiten, met de bedoeling bij te dragen tot beheersing van de huurprijzen én de garantie van woonzekerheid.

3.2. De aard van de huurovereenkomst

Het overgrote deel van de huurders dat een beroep doet op de huuradviesdiensten van huurdersbonden, bestemt de huurwoning tot zijn hoofdverblijfplaats en huurt op de private huurmarkt. In principe is dus de Woninghuurwet van toepassing op hun huurcontract. Andere vormen van huur zijn: huur studentenkamers, huur van garages of tweede verblijven, huur door vzw's, huur van beroepslokalen door zelfstandige beroepen.

Onderstaande tabel toont het overgrote gewicht bij het huurdersbondcliënteel van de huurders die de huurwoning tot hoofdverblijfplaats bestemmen. De antwoordscore bedraagt 93,62% voor 2015 en 94,61% voor 2014 bij alle huurdersbonden samen.

a) De hoofdverblijfplaats van de huurder

Tabel 33: Aandeel hoofdverblijfplaats van huurders 2015-2014

2015	Hoofdverblijf		Geen	
	aantal	%	Aantal	%
<i>Hb A'pen</i>	3 393	98,38	54	1,57
<i>Hb Oost-VI</i>	2 848	96,8	81	2,75
<i>Hb West-VI</i>	3 375	98,17	60	1,75
<i>Hs Limburg</i>	2 017	98,82	24	1,18
<i>Hb VI – Brab</i>	1 973	98,21	30	1,49
<i>Stpt Waasland</i>	1 077	99,26	8	0,74
<i>Stpt Turnhout</i>	1 023	98,84	12	1,2
<i>Vlaamse hbonden</i>	15.706	98,17	269	1,68
2014	Hoofdverblijf		Geen	
	aantal	%	Aantal	%
<i>Hb A'pen</i>	3.729	98,23	63	1,66
<i>Hb Oost-VI</i>	2.763	96,71	77	2,7
<i>Hb West-VI</i>	3.662	98,23	64	1,72
<i>Hs Limburg</i>	1.609	98,53	21	1,29
<i>Hb VI – Brab</i>	1.921	98,46	28	1,44
<i>Stpt Waasland</i>	1.269	99,14	11	0,86
<i>Stpt Turnhout</i>	992	99,1	9	0,9
<i>Vlaamse hbonden</i>	15.945	98,15	273	1,68

De federale wetgever heeft via de Programmawet van 29 december 2006 maatregelen genomen zodat alle schriftelijke huurcontracten zouden geregistreerd worden. Verhuurders en huurders die hun huurcontract nog niet hadden laten registreren (wat nochtans een fiscale verplichting is) konden dat vanaf 1 januari 2007 gratis doen. Vanaf 1 juli 2007 ligt de plicht tot registratie van woninghuurovereenkomsten bij de verhuurder. Deze verplichting is van dwingend recht zodat hier bij contract niet van kan worden afgeweken. Is het schriftelijk huurcontract laattijdig (meer dan 2 maanden na ondertekening) na het verstrijken van de regularisatieperiode nog niet geregistreerd, dan is door de verhuurder een boete verschuldigd. Ook kunnen huurders de schriftelijke (!) negenjarige huurovereenkomst die niet tijdig geregistreerd is op de datum van opzegging door de huurder, dan opzeggen zonder een opzegtermijn van drie maanden te moeten hanteren en zonder opzegvergoeding (3, 2 of 1 maand huur). Deze maatregelen moeten verhuurders aanzetten tot registratie van het (lopende) huurcontract. Met het arrest van het Grondwettelijk Hof van 1 december 2011 kunnen ook mondelinge huurovereenkomsten worden opgezegd zonder opzegtermijn en –vergoeding. Merkwaardig genoeg heeft de wetgever geen burgerrechtelijke sanctie voorzien voor de kortlopende huurcontracten die nog onder het korte duur stelsel lopen. Weliswaar kan de maatregel wel uitwerking krijgen op deze huurcontracten wanneer ze worden omgezet in negenjarige huurovereenkomsten.

Daarnaast heeft de wetgever de wet van 26 april 2007 houdende wijziging van de Woninghuurwet goedgekeurd. Hierin wordt bepaald dat woninghuurovereenkomsten (en ook huurcontracten voor studentenkamers) voortaan schriftelijk moeten worden afgesloten. Een schriftelijk huurcontract, aldus de wetgever, biedt meer garanties dat zowel de verhuurder als de huurder beter op de hoogte zijn van hun overeenkomstige rechten en plichten. Voor de lopende mondelinge huurovereenkomsten onder toepassing van de Woninghuurwet, kan de partij die hierbij het meest belang heeft van de andere partij eisen dat de mondelinge huurovereenkomst wordt omgezet in een schriftelijke. Gaat de andere partij niet in op het verzoek tot omzetting, dan kan de eisende partij binnen de acht dagen de vrederechter vragen om bij vonnis de mondelinge huurovereenkomst om te zetten in een schriftelijke huurovereenkomst. Aanvankelijk was in de tekst en de toelichting door de minister van justitie bij het wetsontwerp gesteld dat, als de lopende mondelinge huurovereenkomsten binnen de zes maanden na inwerkingtreding van de wet niet zouden zijn omgezet in schriftelijke huurcontracten, zij dan niet langer onder toepassing van de (voor de huurder beschermende) bepalingen van de Woninghuurwet zouden vallen. Mede op aandringen van het VOB en de huurdersbonden is deze bepaling komen te vervallen zodat, ook wanneer deze huurovereenkomsten niet zijn omgezet, zij toch onder toepassing van de woninghuurwet blijven.

Beide maatregelen (veralgemening van geregistreerde én schriftelijke huurovereenkomsten) zorgen ervoor dat de wetgever een beter zicht krijgt op de evolutie van de huurprijzen en eventuele differentiaties tussen de regionale huurmarkten. Gezien deze evolutie in de wetgeving nemen we het aandeel schriftelijke en mondelinge huurovereenkomsten bij het huurdersbondcliënteel dat in 2015-2014 een beroep heeft gedaan op het advies van de huurdersbonden. Ook nemen we een tabel op over het aandeel schriftelijke huurcontracten dat wel en niet geregistreerd is.

b) Aandeel schriftelijke en mondelinge huurovereenkomsten

Tabel 34: Aandeel schriftelijke en mondelinge huurovereenkomsten 2015 - 2014

	Schriftelijk		Mondeling		Schriftelijk		Mondeling	
	2015		2015		2014		2014	
	aantal	%	aantal	%	aantal	%	aantal	%
Hb A'pen	3 349	98,41%	54	1,59%	3.373	98,57	49	1,43
Hb Oost-VI	2 820	97,75%	65	2,25%	2.717	98,16	51	1,84
Hb West-VI	3 318	98,25%	59	1,75%	3.585	98,43	57	1,57

Hs Limburg	1 979	98,75%	25	1,25%	1.465	98,39	24	1,61
Hb VI – Brab	1 906	98,50%	28	1,45%	1.804	98,26	32	1,74
Stpt Waasland	1 058	97,87%	23	2,13%	1.221	97,84	27	2,16
Stpt Turnhout	1 001	97,75%	23	2,25%	939	97,61	23	2,39
Vlaamse hb'en	15 431	98,23%	277	1,76%	15.104	98,29	263	1,71

Tabel 34bis: Antwoordscore op vraag inzake aandeel schriftelijke en mondelinge huurovereenkomsten van huurdersbondcliënten 2015- 2014

Huurdersbonden	Antwoordscore 2015	Antwoordscore 2014
Hb A'pen	83,86%	78,94%
Hb O-VI	93,34%	92,82%
Hb W-VI	96,38%	97,25%
Hs Limburg	95,20%	86,92%
Hb VI-Brab	91,92%	89,17%
Stpt Waasland	94,58%	95,27%
Stpt Turnhout	96,88%	93,58%
Alle huurdersbonden	92,06%	89,49%

De hoge antwoordscores op deze vraag geven aan dat de cijfers statistisch betrouwbaar zijn.

Gemiddeld werd de overgrote meerderheid van de huurovereenkomsten schriftelijk opgemaakt. In 2015 bedroeg het aandeel schriftelijke huurovereenkomsten 98,23% tegenover 98,29% in 2014. We merken dat de verschillen tussen de huurdersbonden zeer klein zijn. Het zeer laag aandeel mondelinge huurovereenkomsten is te verklaren door de wijziging van de Woninghuurwet in 1997. Hierdoor moeten huurovereenkomsten schriftelijk worden gesloten wil de verhuurder over het recht beschikken om de huurprijs jaarlijks aan te passen aan de schommelingen van de levensduurte (de gezondheidsindex). Bovendien is een geschreven contract een wettelijke vormvereiste om een contract voor korte duur te kunnen afsluiten. Ook bepaalt de wet nu dat op verzoek van de partij die hierbij het meeste belang heeft de mondelinge huur kan omgezet worden in een schriftelijke huurovereenkomst, desnoods met tussenkomst van de rechter. De realiteit leert echter dat deze laatste bepaling nauwelijks wordt ingeroepen.

De vergelijking met de cijfers van 2014 en ook voorgaande jaren toont ook aan dat de recente wetswijziging geen noemenswaardig effect heeft gesorteerd inzake het aandeel mondelinge huurovereenkomsten, dat reeds zeer laag was.

Noteren we nog dat van de 15.104 schriftelijke huurcontracten in 2014, er amper 5 schriftelijke renovatiehuurcontracten waren voor alle huurdersbonden samen, hetzij 0,03%. In 2013 waren dit er 7. Gezien de bijzonder beperkte aantallen verwerken we deze data voorlopig niet verder. Renovatiehuurovereenkomsten zijn huurovereenkomsten waarbij de huurder in ruil voor een tegenprestatie herstellingen, die normaal ten laste van de verhuurder zijn, voor rekening van de huurder neemt. Om geldig een renovatiehuurcontract af te sluiten moet deze eveneens schriftelijk zijn. De tegenprestatie kan gebeuren onder de vorm van een uitsluiting van huurprijsherziening, een verlaging van de huurprijs, of een uitsluiting van een vervroegde opzegmogelijkheid. Indien de huurder echter werken voor zijn rekening neemt die ertoe strekken dat de woning hierdoor opnieuw beantwoordt aan de elementaire vereisten inzake veiligheid, gezondheid en bewoonbaarheid, dan

mag tijdens de uitvoering van deze werken geen huur gevraagd worden door de verhuurder. Merkwaardig genoeg heeft de wetgever niet weerhouden dat een renovatiehuurcontract dan moet afgesloten worden voor minstens negen jaar. Met de huurdersbonden pleiten we hiervoor, zodat de verhuurder de uitvoering van werken niet aangrijpt om de huurder op te zeggen en een hogere huurprijs te eisen van een nieuwe huurder.

Hoe dan ook, in de beleidsnota van minister Homans staat dat men de renovatiehuurcontracten wil aanmoedigen. De kans dat dergelijke maatregel grote navolging zal krijgen, is quasi verwaarloosbaar.

c) Aandeel geregistreeerde en niet-geregistreeerde huurcontracten

Enkel schriftelijke huurovereenkomsten kunnen geregistreerd worden. De registratie van een huurovereenkomst is een van de manieren waarop een huurcontract vaste datum kan krijgen. Een huurcontract dat vaste datum krijgt, is tegenstelbaar aan de verkrijger (koper). Dit betekent dat de verkrijger de huurovereenkomst moet respecteren en in alle rechten en plichten van het oorspronkelijke huurcontract treedt. Dit is de regeling van toepassing in het gemeen huurrecht.

De regeling van de Woninghuurwet wijkt echter af van de regeling in het gemeen huurrecht.

Huurovereenkomsten onder toepassing van de Woninghuurwet zijn immers steeds tegenstelbaar aan de verkrijger, ongeacht of ze vaste datum hebben of niet. De enige uitzondering hierop is wanneer de huurder op het moment van de authentieke akte van eigendomsoverdracht nog geen zes maanden de huurwoning betreft en het huurcontract nog geen vaste datum heeft. In dit specifieke geval kan de verkrijger de huurder beschouwen als een bezetter zonder titel noch recht, behalve als de verkrijger in de koopakte er zich toe verbonden heeft de huurovereenkomst te respecteren (een zogenaamd beding ten voordele van derden).

Als het huurcontract geen vaste datum heeft op het moment van de eigendomsoverdracht, kan de verkrijger wel aanspraak maken op vervroegde en verkorte opzegmogelijkheden. Zo kan de nieuwe eigenaar binnen een termijn van drie maanden te rekenen vanaf het verlijden van de notariële akte, de negenjarige huurovereenkomst opzeggen met drie maanden voor eigen betrekking van hemzelf of de door de wet begunstigde familieleden, voor verbouwingswerken of ongemotiveerd met betaling van een opzeggingsvergoeding. Bij deze drie tussentijdse opzegmogelijkheden hoeft de nieuwe verhuurder dus het verstrijken van een driejarige periode niet af te wachten. Die mogelijkheid van vervroegde en verkorte tussentijdse opzegmogelijkheden geldt echter niet voor kortlopende huurcontracten die nog onder toepassing van het korte duur stelsel vallen. De wettelijke tussentijdse opzegmogelijkheden van de negenjarige huurovereenkomsten zijn immers niet van toepassing op de kortlopende huurcontracten.

In principe is de registratie van een huurovereenkomst een wettelijke fiscale verplichting. Deze verplichting werd echter nauwelijks gecontroleerd. Tot en met 31 december 2006 legde de fiscale wetgeving de verplichting tot registratie bij beide partijen (verhuurder(s) en huurder(s)). Het overgrote gedeelte van de huurcontracten wettelde deze verplichting en de hiermee verbonden kosten af op de huurder. Deze contractuele afwenteling was rechtsgeldig aangezien geen enkele dwingende rechtsregel uit het huurrecht zich hiertegen verzette. De verhuurders hebben echter nooit systematisch werk gemaakt van deze registratieplicht, waar ze overigens zelf geen enkel belang bij hadden.

De huurdersbonden hebben sinds de totstandkoming van de Woninghuurwet de huurders dus enkel actief geadviseerd om het huurcontract te laten registreren in geval van een nakende verkoop van de woning bij een negenjarige huurovereenkomst.

De nieuwe regeling heeft op dit punt heel wat wijzigingen met zich meegebracht. Vooreerst wordt de fiscale verplichting tot registratie van de schriftelijke huurovereenkomst met ingang van 1 januari 2007 bij de verhuurder gelegd. Ook was er in 2007 een regularisatieperiode waardoor men niet tijdig geregistreerde huurcontracten gratis en zonder boete kon laten registreren tot en met 30 juni 2007. Nadien blijft de registratie van huurcontracten uitsluitend bestemd tot huisvesting gratis, maar is wel een boete verschuldigd bij laattijdige registratie. Bovendien kunnen vanaf dan de registratiekosten niet meer ten laste van de huurder worden gelegd, ook niet voor lopende huurcontracten. En met ingang van 1 juli 2007 kan de huurder van een negenjarige huurovereenkomst, die op het moment van de opzegging niet geregistreerd is en als dit niet binnen de twee maanden na afsluiting gebeurt, de huur opzeggen zonder opzegtermijn en zonder vergoeding wegens voortijdige beëindiging gedurende de eerste driejarige periode. Met de nieuwe regeling hebben dus vooral de verhuurders belang bij een registratie van de huurovereenkomst. Het lijkt geen twijfel dat de verhuurders vrij massaal eenzijdig de schriftelijke huurcontracten hebben laten registreren. In de meeste gevallen brengt de verhuurder de huurder hiervan niet op de hoogte. Ook het registratiekantoor brengt de huurder niet op de hoogte als het schriftelijk huurcontract is geregistreerd op verzoek van de verhuurder. Vele huurders weten dus niet of hun huurcontract (onlangs) wel of niet geregistreerd is en moeten eerst informatie inwinnen bij het registratiekantoor, wat leidt tot een grote rechtsonzekerheid bij de huurders.

Het VHP en de huurdersbonden betreuren dus dat bij de nieuwe regeling de huurder niet systematisch op de hoogte wordt gebracht wanneer de verhuurder de huurovereenkomst laat registreren, mogelijks zonder medeweten van de huurder.

De cijfergegevens hieronderin moeten dan ook correct worden geïnterpreteerd. Deze tabel zegt niets over welk aandeel van de schriftelijke huurcontracten effectief is geregistreerd, maar wel welk het aandeel is van de schriftelijke huurcontracten waarvan de huurder weet of het geregistreerd is.

Tabel 35: Aandeel kennis geregistreerde schriftelijke huurcontracten 2015-2014

2015	Geregistreerd		Niet geweten		Niet geregistreerd	
	Aantal	%	Aantal	%	Aantal	%
HB Antwerpen	773	49,94	601	38,82	174	11,24
HB Oost-VL.	816	36,49	1308	58,5	112	5,01
HB West-VL.	933	36,91	1444	57,12	151	5,97
HS Limburg	422	40,11	529	50,29	101	9,6
HB VL.-Br.	491	31,7	967	62,43	91	5,87
Stpnt Waasland	292	37,68	440	56,77	43	5,55
Stpnt Turnhout	357	44,57	381	47,57	63	7,87
Totaal Vlaams HB'en	4.084	38,94	5.670	54,06	735	7,01

2014	Geregistreerd		Niet geweten		Niet geregistreerd	
	Aantal	%	Aantal	%	Aantal	%
HB Antwerpen	775	45,22	738	43,06	201	11,73
HB Oost-VL.	882	40,57	1190	54,74	102	4,69
HB West-VL.	1025	33	1952	62,85	129	4,15
HS Limburg	354	47,58	321	43,15	69	9,27
HB VL.-Br.	417	33,71	762	61,6	58	4,69
Stpnt Waasland	391	42,13	471	50,75	66	7,11
Stpnt Turnhout	295	60,95	162	33,47	27	5,58
Totaal Vlaams HB'en	4.139	39,85	5.596	53,88	652	6,28

Met de invoering van een nieuw lichtjes aangepast registratieformulier in functie van gewijzigde wetgeving en tevens de invoering van webgerelateerde dossiers, dossierverwerking en rapportage hebben we vanaf 2014 inzake registratie van het huurcontract voortaan geen twee, maar drie antwoordmogelijkheden voorzien, namelijk 'geregistreerd', 'niet geregistreerd' en 'weet het niet'. Deze drie antwoordmogelijkheden geven een beter inzicht van de kennis die de huurder heeft over het al dan niet geregistreerd zijn van z'n huurcontract.

Uit bovenstaande tabel blijkt niet dat slechts een minderheid in 2015 (38,94%) van de huurdersbondcliënten over een geregistreerd schriftelijk huurcontract beschikt. Juister is te stellen dat 38,94% van de huurders er weet van heeft. Dit is nochtans een belangrijke stijging in vergelijking met de jaren voor de wetswijziging in 2007 (2015: 38,94%, 2014: 39,85%, 2013: 24,71% - 2012: 21,32% - 2011: 22,74% - 2010: 21,01% - 2009: 20,53% - 2008: 18,03% - 2007: 15,1% en 2006: 11,6%). De wetswijziging in 2007 blijkt dus duidelijk effect te sorteren. In werkelijkheid ligt het aandeel geregistreerde huurcontracten zeker stukken hoger (zie infra). Weliswaar is het percentage huurdersbondcliënten dat met zekerheid weet dat zijn huurcontract geregistreerd is, gestegen tegenover de voorgaande jaren, maar een meerderheid onder de huurdersbondcliënten (54,06%) is daar onwetend over. Voor 2015 weten we nu dat 7,01% weet dat z'n huurcontract niet geregistreerd is. In geval van een nakende verkoop en als de huurder een negenjarige huurovereenkomst heeft, zal de huurdersbond adviseren om het huurcontract toch nog te laten registreren. Zo kan men de verkorte en vervroegde opzegmogelijkheden van de nieuwe verhuurder voorkomen. Wil de huurder echter een negenjarig huurcontract opzeggen, dan is het noodzakelijk dat hij weet of de verhuurder zijn huurcontract heeft laten registreren. Is het geregistreerd, moet hij een opzegtermijn van drie maanden hanteren met eventuele schadevergoeding voor vroegtijdige beëindiging. Is het contract niet tijdig geregistreerd dan is geen opzegtermijn- of schadevergoeding verschuldigd. Het valt zeer te betreuren dat een meerderheid van de huurders die zou willen opzeggen dat niet weet en dus eerst het registratiekantoor moet raadplegen. Dit is vanuit het oogpunt van rechtszekerheid eigenlijk onaanvaardbaar. Helemaal erg wordt het wanneer het databestand van geregistreerde huurovereenkomsten bij het registratiekantoor niet op punt staat en het registratiekantoor niet met zekerheid kan stellen of het huurcontract ja dan nee geregistreerd is. In 2015, 2014 en 2013 hebben huurders bij diverse registratiekantoren te horen gekregen dat volgens hun informatie het huurcontract niet was geregistreerd, maar dat ze hierover geen 100% uitsluitel kunnen bieden. Het Vlaams Huurdersplatform heeft eind 2013 de minister van Financiën reeds op de hoogte gebracht van dit probleem. Hoewel de wetswijziging reeds dateert van 2007, staat het databestand van geregistreerde huurovereenkomsten bij verscheidene registratiekantoren nog steeds niet op punt. De huurdersbonden dringen er op aan dat in de toekomst de wet zo aangepast wordt dat het registratiekantoor bij registratie van het huurcontract de huurder op de hoogte brengt wanneer het huurcontract is geregistreerd. Zodoende moeten huurders van een negenjarig huurcontract zich niet eerst informeren bij het registratiekantoor welke opzegtermijn ze moeten hanteren of, nog erger, in de onwetendheid blijven, als het registratiekantoor hen hierover geen absoluut uitsluitel kan geven. Bovendien moet gezien de ingrijpende rechtsgevolgen de verstrekte informatie door het registratiekantoor honderd procent waterdicht zijn. Dat zou eigenlijk een evidentie moeten zijn.

Merkwaardig zijn de significante onderlinge verschillen in verband met de bekendheidsgraad door de huurder of het huurcontract geregistreerd is. Die lopen uiteen van 49,94% bij Huurdersbond Antwerpen tot slechts 31,70% bij Huurdersbond Vlaams-Brabant. Ook Steunpunt Turnhout scoort in 2015 vrij hoog met 44,57%, zij het een pak lager dan in 2014 (60,95%). Tenslotte scoort ook Huurderssyndicaat Limburg bovenmodaal (40,11%). We vermeldde in onze vorige jaarrapporten dat zelfs voor deze wetswijziging het opvalt dat steunpunt Turnhout in vergelijking met de andere huurdersbonden bijzonder hoog scoort inzake het aandeel geregistreerde schriftelijke huurcontracten. Dit had alles te maken met de – naar ons inzien ten onrechte – juridische stelling van de toenmalige vrederechter van Turnhout die van oordeel was dat schriftelijke huurcontracten, die niet geregistreerd waren, gelijk gesteld moesten worden met mondelinge huurovereenkomsten. Nochtans maakt de

wetgeving een duidelijk onderscheid: artikel 1325 Burgerlijk Wetboek gaat over schriftelijke overeenkomsten (onderhandse akten) terwijl artikel 1328 Burgerlijk Wetboek gaat over onderhandse akten met een vaste datum. Om echter oeverloze discussies te voorkomen werden de cliënten van steunpunt Turnhout geadviseerd om hun huurcontract te laten registreren wanneer ze van plan waren om de vrederechter in te schakelen. Ondertussen lijkt dit effect echter grotendeels uitgevlakt.

Zoals gesteld, is de verhuurder beter geplaatst om met zekerheid te weten of het huurcontract ja dan neen geregistreerd is. Het Groot Woononderzoek 2013 heeft deze vraag gesteld aan de verhuurder met volgend resultaat in onderstaande tabel:

Tabel 35bis: Zijn de huurcontracten voor deze woning(en) geregistreerd bij het bevoegde registratiekantoor? Particuliere verhuurders, Vlaanderen, 2013

	%
Allemaal	72,8
Een gedeelte ervan	2,9
Geen	24,4
Totaal	100,0

N=636.

Hieruit blijkt dat 24,4 % van de verhuurders stelt dat hun huurcontract(en) niet zijn geregistreerd. Dat is dus een pak hoger dan het aandeel huurderscliënten dat weet dat het huurcontract niet geregistreerd is. Mogelijks is dit aandeel niet geregistreerde huurcontracten hoger bij de kortlopende huurcontracten, omdat de wetgever hier geen burgerrechtelijke sanctie in de woninghuurwet heeft bepaald. Het lijkt ons aangewezen een gelijkaardige sanctie te voorzien voor kortlopende huurcontracten als het huurcontract niet tijdig is geregistreerd door de verhuurder.

Tabel 35tertio: Antwoordscore op vraag inzake aandeel kennis (niet-) geregistreerde schriftelijke huurcontracten 2015-2014

Huurdersbonden	Antwoordscore 2015 (%)	Antwoordscore 2014 (%)
<i>Hb A'pen</i>	45,62%	45,96%
<i>Hb O-VI</i>	78,51%	78,68%
<i>Hb W-VI</i>	74,90%	84,82%
<i>Hs Limburg</i>	52,16%	46,24%
<i>Hb VI-Brab</i>	78,51%	64,39%
<i>Stpt Waasland</i>	71,96%	73,13%
<i>Stpt Turnhout</i>	78,30%	48,79%
Alle huurdersbonden	66,78%	65,14%

3.3. De verhuurders

In onderstaande tabel gaan we na wie als verhuurder optreedt. In het bijzonder interesseert ons welk marktaandeel de commerciële verhuurkantoren vertegenwoordigen. Hierbij brengen we zowel de activiteiten van vastgoedmakelaars als rentmeesters in rekening, als ook van vastgoedbemiddelaars die verhuurder en huurder met elkaar in contact brengen. In geval van rentmeesterschap ondertekent de vastgoedmakelaar het huurcontract in naam van de verhuurder en is hij gemachtigd om alle rechtshandelingen in verband met het huurcontract te stellen. We stelden de huurders die een beroep doen op het advies van de huurdersbond de vraag: "Via wie is de verhuring verlopen?". Op die manier

krijgen we een zicht op het aandeel huurdersbondcliënten dat geconfronteerd wordt met een professionele vastgoedmakelaar.

Daarnaast interesseert hun aandeel ons om een tweede reden. In 2007 is immers het Koninklijk Besluit van 12 januari 2007 uitgevaardigd betreffende het gebruik van bepaalde bedingen in bemiddelingsovereenkomsten van vastgoedmakelaars. Dit KB is een uitwerking van de wet op de handelspraktijken en de voorlichting en bescherming van de consument dat ondertussen vervangen is door de wet betreffende marktpraktijken en consumentenbescherming van 6 april 2010. Het Koninklijk Besluit wil de contractuele verhoudingen tussen vastgoedmakelaars en hun cliënten evenwichtiger regelen en de belangen van de consumenten beter beschermen. Door de cliënten van huurdersbonden worden soms volgende problemen gemeld:

- Verboden koppelverkoop: de bemiddeling of ondertekening van het huurcontract wordt gekoppeld aan het verplicht aangaan of kopen van bepaalde diensten of producten aangeboden door de vastgoedmakelaar. Het gaat dan om een tak-21 verzekeringsproduct, een Korfine huurwaarborg. Bovendien proberen sommige vastgoedkantoren de wettelijke regeling van een contante betaling van de waarborg geplafonneerd tot 2 maanden huur te omzeilen door de Korfinehuurwaarborg te hanteren. Daarvan beweren zij dat die niet gevat is door de wettelijke regeling van artikel 10 van de Woninghuurwet. Met ingang van 2013 werd de Korfina-huurwaarborg (dat tevens een levensverzekeringsproduct betrof) vervangen door een nieuw product, namelijk de Korfine-waarborg. Het betreft nu een 26-tak beleggingsproduct dat echter niet langer een levensverzekering bevat met een gewaarborgde interest van niet meer dan 0,15%.
- In sommige regio's (Waasland, sommige regio's in West-Vlaanderen) wordt door bepaalde commerciële verhuurkantoren aan de huurder een ereloon of vergoeding aangerekend voor de huurbemiddeling. Nochtans wordt bij het contact met de vastgoedmakelaar het pand reeds te huur aangeboden. In het Waasland en in West-Vlaanderen kunnen we zelfs spreken van een courante praktijk. Deze praktijk was niet strijdig met de deontologie van vastgoedmakelaars, voor zover alle betrokken partijen hiervan op de hoogte waren. Wel vermeldt het KB inzake vastgoedbemiddeling de noodzaak van een op voorhand opgestelde schriftelijke opdracht met precieze vermelding van de elementen en draagwijdte.
- Op 7 augustus 2009 is de *“De wet tot aanvulling van de woninghuurwet met betrekking tot aanrekening van bemiddelingskosten van een derde aan de huurder”* in het Belgisch Staatsblad verschenen. Dit betekent dat de verhuurder of het vastgoedkantoor de huurder niet langer een vergoeding mag aanrekenen voor de verhuurbemiddeling door het vastgoedkantoor, als de huurder niet de opdrachtgever is. De nieuwe regeling is in voege sinds 17 augustus 2009 en heeft onmiddellijke werking, dus ook op lopende contracten. Dat betekent dat voor iedere verhuurbemiddeling die plaats grijpt vanaf 17 augustus 2009 en later, geen vergoeding meer aan de huurder kan worden aangerekend als het verzoek niet werkelijk is uitgegaan van de huurder. Zelfs indien het huurcontract zou dateren van voor 17 augustus 2009 en zou bepalen dat de huurder instaat voor de betaling van het commissieloon door het vastgoedkantoor. De huurdersbonden hebben vastgesteld dat de meerderheid van de vastgoedmakelaars deze nieuwe regelgeving respecteert maar weliswaar een belangrijk aandeel deze regelgeving die van dwingend recht is tracht te omzeilen. Zij doen dit door voortaan de huurder een vergoeding voor 'administratiekosten' te vragen of de kosten voor de intredende plaatsbeschrijving fors op te trekken.
- Sommige vastgoedkantoren hanteren eigen modelhuurcontracten die bol staan van bepalingen die nadelig zijn voor de huurder. Deze praktijken worden niet gevat door het KB inzake vastgoedbemiddeling. Een deel van deze bepalingen is nietig, want strijdig met dwingende rechtsregels. Andere bepalingen zijn wel geldig omdat hier afgeweken wordt van de aanvullende of suppletieve bepalingen uit het Burgerlijk Wetboek.
Wanneer huurders hun kortlopend huurcontract voortijdig wensen te beëindigen is contractueel bepaald dat de huurders een verplicht beroep moeten doen op het vastgoedkantoor met betaling van een commissieloon (een maand of een halve maand huur + BTW aan 21%). In sommige

gevallen maakt het vastgoedkantoor hier nauwelijks werk van omdat de huurder gebonden blijft aan het huurcontract en verzekerd is van de huurbetalingen totdat de verhuurder een nieuwe huurder heeft aanvaard. Hier kan het KB vastgoedbemiddeling wel een instrument bieden omdat de consument (de huurder) een maandelijks staat van de werkzaamheden en gegadigden kan opvragen.

- Sommige vastgoedmakelaars weigeren systematisch bepaalde categorieën van kandidaat-huurders, zoals OCMW-cliënten, ook als hiervoor niet steeds redelijke en objectieve gronden voor zijn. Deze handelswijze is strijdig met de anti-discriminatiewetgeving, maar is moeilijk te bewijzen. Ook sommige private verhuurders maken zich hier trouwens schuldig aan.
- Tenslotte hanteren sommige vastgoedkantoren zeer uitgebreide inlichtingenfiches voor de kandidaat-huurders en vragen informatie op van de werkgever, de vorige verhuurder tot de plaats van geboorte, alhoewel dit discriminatiegevoelige informatie betreft. Het VHP en de huurdersbonden hebben dit gesignaleerd aan de privacy-commissie met het verzoek om hierover aanbevelingen uit te werken. Op 18 maart 2009 heeft de Privacycommissie hierover een aanbeveling nr. 01/2009 gepubliceerd, die men onder de titel 'Aanbeveling aan de verhuurders en vastgoedmakelaars betreffende de verwerking van gegevens van kandidaat-huurders' kan raadplegen op de website (<http://www.privacycommission.be/nl/decisions/commission/recommendations/>). Sommige van de door vastgoedmakelaars gevraagde inlichtingen zijn overdadig en dus strijdig met de wet op de privacy, terwijl andere inlichtingen zoals bijvoorbeeld de geboorteplaats of nationaliteit ronduit discriminatiegevoelig zijn.

Alhoewel het in 2006 gewijzigde Koninklijk Besluit houdende deontologie van de vastgoedmakelaars de waardigheid van het beroep en onafhankelijkheid hoog in het vaandel plaatste, wordt dit niet steeds zo beleefd door de huurders. Zij ervaren de vastgoedmakelaar eerder als een verlengstuk van de verhuurder. De kwaliteit en klantvriendelijkheid van de dienstverlening door vastgoedmakelaars is zeer uiteenlopend.

Tabel 36: Verhuurd via soort verhuurder in 2015-2014

Verhuurd via (2015)														
	Eigenaar		Immo- kantoor		Onderver- huurder		SVK		SHM		OCMW/ Stad		Andere	
	aantal	%	aantal	%	aantal	%	Aantal	%	Aantal	%	aantal	%	aantal	%
Hb A’pen	1498	86,88	202	8,41	5	0,21	19	0,79	80	3,33	2	0,08	7	0,29
Hb Oost-VI	1755	74,20	402	17,00	7	0,30	51	2,16	134	5,67	7	0,30	9	0,38
Hb West-VI	1497	48,52	1409	45,67	7	0,23	34	1,10	127	4,12	7	0,23	4	0,13
Hs Limburg	1191	73,89	220	13,65	2	0,12	23	1,43	166	10,30	6	0,37	4	0,25
Hb VI – Brab	1549	82,74	245	13,09	4	0,21	16	0,85	44	2,35	6	0,32	8	0,43
Stpt Waasland	580	58,64	349	35,29	2	0,20	9	0,91	45	4,55	1	0,10	3	0,30
Stpt Turnhout	654	69,43	239	25,37	0		7	0,74	38	4,03	1	0,11	3	0,32
Vlaamse hbonden	9313	70,20	3066	23,11	27	0,20	159	1,20	634	4,78	30	0,23	38	0,29

Verhuurd via (2014)														
	Eigenaar		Immo-kantoor		Onderverhuurder		SVK		SHM		OCMW/ Stad		Andere	
	aantal	%	aantal	%	Aantal	%	Aantal	%	Aantal	%	Aantal	%	Aantal	%
Hb A'pen	3.228	91,76	203	5,77	3	0,09	12	0,34	58	1,65	3	0,09	11	0,31
Hb Oost-VI	1.839	71,61	521	20,99	10	0,39	21	0,82	153	5,96	13	0,51	11	0,43
Hb West-VI	1.818	67,21	1.547	43,01	7	0,19	30	0,83	184	5,12	9	0,25	2	0,06
Hs Limburg	1.257	81,41	178	11,53	2	0,13	22	1,42	81	5,25	1	0,06	3	0,19
Hb VI-Brab	1.538	82,82	220	11,85	6	0,32	15	0,81	64	3,45	6	0,32	8	0,43
Stpt Waasland	733	57,9	456	36,02	3	0,24	9	0,71	61	4,82	1	0,08	3	0,24
Stpt Turnhout	817	84,66	115	11,92	1	0,1	4	0,41	28	2,9	0	0	0	0
Vlaamse HB'en	11.230	73,33	3.420	21,16	32	0,21	113	0,74	629	4,11	33	0,22	38	0,25

Voor 2015 en 2014 hebben we van alle huurdersbonden de absolute cijfergegevens en kunnen we tevens de antwoordscore vermelden.

Tabel 36bis: Antwoordscore op vraag inzake 'verhuurd via' in 2015-2014

Huurdersbonden	2015	2014
Hb A'pen	70,79%	94,34
Hb O-VI	83,04%	92,94
Hb W-VI	91,41%	98,23
Hs Limburg	79,92%	95,96
Hb VI-Brab	94,88%	96,67
Stpt Waasland	91,83%	99,76
Stpt Turnhout	92,08%	97,28
Alle huurdersbonden	84,47%	96,05

Met een gemiddelde antwoordscore van 70,79% in 2015 en 96,05% in 2014 scoren we behoorlijk goed en leveren de voor 2015 13.267 ingevulde registratiedossiers een statistisch betrouwbaar beeld van het soort verhuringen aan het huurdersbondcliënteel in functie van het type verhuurder. We bekijken nader de cijfergegevens voor 2015 in vergelijking met de cijfers voor 2014 evenals de voorgaande jaren.

Het aandeel huurdersbondcliënten dat via een vastgoedkantoor huurt, bedraagt in 2015 23,11% (2014: 23,85%, 2013: 28,61%, 2012: 27,0%, 2011: 27,44%, 2010: 26,65%, 2009: 25,97%, 2008: 24,78%, 2007: 24,4%; 2006: 22,3%). De jaren 2015 en 2014 vertonen een lichte daling in vergelijking met voorgaande jaren. Of het aandeel verhuringen via vastgoedmakelaars op de private huurmarkt een stijgende, dan wel dalende tendens vertoont, is niet zeker. Door de recente wetswijzigingen is de kans groter dat huurders die ontevreden zijn over de werking van het vastgoedkantoor sneller de huurdersbond opzoeken.

Huurdersbond West-Vlaanderen scoort in 2015 van alle huurdersbonden opnieuw het hoogst (45,67%) nadat het in 2011 voor het eerst het hoogst scoorde met 44,08% van de verhuringen die via vastgoedkantoren loopt (2014: 43,01%, 2013: 43,95%, 2012: 42,02%, 2011: 44,08%, 2010: 41,58%, 2009: 36,6%, 2008: 36,3%). Traditioneel scoort ook Steunpunt Waasland zeer hoog. Steunpunt Waasland kent in 2015 35,29% verhuringen via een vastgoedkantoor (2014: 36,02%, 2013: 45,09%, 2012: 45,72%, 2011: 41,8%, 2010: 44,9%, 2009: 45,5%, 2008: 43,3%; 2007: 40,2%). Laat het nu net in de provincie West-Vlaanderen en het Waasland zijn dat we de meeste meldingen krijgen van bemiddelingskosten die afgewenteld worden op de huurder, zelfs nadat de wet deze praktijk onwettig heeft gemaakt.

Het aandeel verhuringen via een vastgoedkantoor is regionaal zeer uiteenlopend en kan variëren per provincie en zelfs per regionale woningmarkt. Met een gemiddeld aandeel op Vlaams aggregatieniveau

van 23,11% in 2015, vinden we aan beide kanten van het spectrum uitschieters met enerzijds huurdersbond West-Vlaanderen (45,67%) en Steunpunt Waasland (35,29%), maar anderzijds Huurdersbond Vlaams-Brabant (13,09%), Huurderssyndicaat Limburg (13,65%) en Huurdersbond Antwerpen (8,41%). Precies door het zeer hoog aandeel verhuringen via vastgoedkantoren in de provincie West-Vlaanderen en Steunpunt Waasland scoren alle andere huurdersbonden en steunpunten onder het gemiddelde van de Vlaamse huurdersbonden (23,11%), met uitzondering van Steunpunt Turnhout (25,37%) dat eveneens bovenmodaal scoort.

Volgens de studie van het Kenniscentrum Duurzaam Woonbeleid op basis van de Woonsurvey (2005) verhuurt 66,4% van de private verhuurders zonder vastgoedbemiddeling, verhuurt 26,8% via een vastgoedmakelaar, 1,1% via een SVK en 5,6% van de verhuurders via een private vennootschap.

Volgens het recentere Groot Woononderzoek 2013 wordt bijna 71% van de huurwoningen verhuurd door particuliere verhuurders (private eigenaars van huurwoningen), wat een hoog aandeel is in internationaal perspectief (Crook & Kemp, 2014). Het grootste deel van deze groep doet hiervoor geen beroep op bemiddeling en organiseert de verhuring dus zelf. Het gaat om 41% van alle verhuurders. Daarnaast is er een groep van 26% die beroep doet op een immokantoor bij de verhuur. Een kleinere groep (3%) verhuurt via een sociaal verhuurkantoor. In vergelijking met 2005 wordt er in 2013 relatief meer beroep gedaan op immokantoren bij de verhuur, terwijl het aandeel zonder bemiddeling terugloopt. Het totale aandeel van de particuliere verhuurders is nagenoeg stabiel gebleven. De cijfergegevens van de huurdersbondcliënten komen hier grosso modo mee overeen.

Bij het huurdersbondcliënteel huurt de meerderheid rechtstreeks van de particuliere verhuurder (2015: 70,20%, 2014: 73,33%, 2013: 64,55%, 2012: 66,22%, 2011: 66,29%, 2010: 66,45%, 2009: 67,08%, 2008: 70,16%, 2007: 69,9%). Vanaf werkingsjaar 2014 weten we tevens welk aandeel van de verhuurders een patrimoniumvennootschap is. Voor het eerst bevragen we of de verhuurder een privé-persoon is of via een vennootschap verhuurt. In het overgrote deel werd die vraag echter niet ingevuld, reden waarom we hier geen tabel van publiceren. Wel blijkt voor 2014 dat 488 van de huurders die een beroep deden op het huuradvies, huurden van een eigenaar-vennootschap. Dit komt overeen met 3,19%. Dat ongeveer 2 op 3 huurders rechtstreeks van de eigenaar(s) huurt, bevestigt het algemene beeld van de Vlaamse en Belgische private huurmarkt.

Uit de statistieken blijkt dat ook huurders van sociale verhuurkantoren bij de huurdersbonden voor huuradvies terecht kunnen. Hun aandeel in het huurdersbondcliënteel blijft klein, net zoals de onderverhuurders (2015: 0,21%) en de huurders van stad of OCMW (2015: 0,23%). Het aandeel bereikte SVK-huurders (2015: 1,20%, 2014: 0,74%, 2013: 0,87%, 2012: 0,80%, 2011: 0,64%, 2010: 0,79%, 2009: 0,79%, 2008: 0,51%, 2007: 0,50%) stemt ongeveer overeen met het aandeel SVK-huurwoningen op de private huurmarkt, zij het iets ondergewaardeerd.

Het aandeel huurders van een sociale huisvestingsmaatschappij (2015: 4,78%, 2014: 4,11%, 2013: 4,63%, 2012: 4,74%, 2011: 4,42%, 2010: 4,51%, 2009: 4,85%, 2008: 3,06%; 2007: 4,0%) scoort erg laag in verhouding tot het aandeel sociale huur in de Vlaamse huurmarkt (ongeveer 20,7%). Dit moet echter genuanceerd worden. Het betreft hier enkel de dossiers van sociale huurders met een individueel contact en advies. Het overgrote deel van betwistingen met sociale huisvestingsmaatschappijen hebben een collectief karakter waarover collectieve dossiers worden aangelegd (bv kosten en lasten, boetes voor zwerfvuil, renovatieplannen enz.). Uiteraard is het logisch dat de huurdersbonden zich vooral richten op de private huurmarkt waar de problemen inzake woonzekerheid, kwaliteit en betaalbaarheid zich veruit het scherpst stellen. In 2015 vonden 634 individuele sociale huurders de weg naar de huurdersbond. Dit is in vergelijking met 2014 (629 dossiers) een stijging met 5 dossiers (+0,79%). Desalniettemin is er een markante stijging sinds het nieuw kaderbesluit sociale huur dat in 2008 in is werking getreden. Vergelijken we met 2008 (424 dossiers) dan bekomen we een stijging met 49,54%. Zetten we in absolute cijfers het aantal individuele sociale huurders dat de afgelopen vijf jaar individueel huuradvies vroeg, dan bekomen we volgende cijfers: 2015; 634, 2014; 629, 2013; 718,

2012; 739, 2011; 680, 2010; 637, 2009; 708, 2008; 424. We stellen dus tot onze tevredenheid vast dat steeds meer sociale huurders de weg vinden naar de huurdersbond. Met de samenwerking tussen het Vlaams Huurderplatform en VIVAS (sinds 1 september 2012) en de onderlinge informatie-uitwisseling hopen we dit aandeel de volgende jaren op te trekken. Mogelijks moeten we op gezette tijden echter ook campagnes voeren opdat ook de sociale huurders beter de weg naar een huurdersbond zouden vinden.

Onder 'andere verhuurders' verstaan we onder meer verhuring door rechtspersonen of handelshuurders of zelfs kerkfabrieken. Hun aandeel blijft ook in 2015 verwaarloosbaar klein met 0,29% van de huurders.

4. Het woningtype

Ook voor 2015 en 2014 beschikken we van alle huurdersbonden over de absolute cijfers. Derhalve kennen we precies de antwoordscore, die met een gemiddelde van 79,29 % in 2015 en 83,43% voor 2014 behoorlijk is te noemen.

Tabel 37: Antwoordscore op vraag inzake aard van de huurwoning in 2015-2014

Huurdersbonden 2015	Antwoordscore	Niet ingevuld
Hb A'pen	68,26%	2.316
Hb O-VI	78,20%	2.227
Hb W-VI	87,70%	2.960
Hs Limburg	70,45%	1.421
VI-Brabant	83,63%	1.650
Stpt Waasland	89,88%	968
Stpt Turnhout	89,05%	911
Totaal Huurdersbonden	79,29%	12.453

In onderstaande tabel gaan we na welke soort van huurwoning de cliënten van huurdersbonden betrekken.

Tabel 37 bis: Het type huurwoning 2015-2014

Type woning 2015	Rijwoning		Open bebouwing		Halfopen bebouwing		Verdieping in huis		Appartement		Studio		Kamer		Villa/herenhuis		Andere	
	aantal	%	aantal	%	aantal	%	aantal	%	aantal	%	aantal	%	aantal	%	aantal	%	aantal	%
Hb A'pen	140	6,04	29	1,25	34	1,47	15	0,65	1 887	81,5	179	7,7	11	0,47	5	0,22	7	0,3
Hb O-VL	444	19,94	159	7,14	179	8,04	40	1,8	1 117	50,2	186	8,4	27	1,21	25	1,12	34	1,53
Hb W-VI	513	17,33	156	5,27	166	5,61	23	0,78	1 871	63,2	163	5,5	20	0,68	18	0,61	28	0,95
Hsynd	124	8,73	152	10,7	157	11,05	28	1,97	853	60	68	4,8	8	0,56	5	0,35	21	1,48
Hb VI-Br	162	9,82	159	9,64	132	8	20	1,21	1 001	60,7	141	8,6	17	1,03	4	0,24	11	0,67
Stpnt Waasland	149	15,39	61	6,3	83	8,57	17	1,76	607	62,7	30	3,1	6	0,62	4	0,41	11	1,14
Stpnt Turnhout	86	9,44	143	15,7	93	10,21	8	0,88	514	56,4	43	4,7	11	1,21	4	0,44	9	0,99
Hbonden	1 618	12,99	859	6,9	844	6,78	151	1,21	7 850	63	810	6,5	100	0,8	65	0,52	121	0,97
Type woning 2014	Rijwoning		Open bebouwing		Halfopen bebouwing		Verdieping in huis		Appartement		Studio		Kamer		Villa/herenhuis		Andere	
	aantal	%	aantal	%	aantal	%	aantal	%	aantal	%	aantal	%	aantal	%	aantal	%	aantal	%
Hb A'pen	87	2,3	17	0,45	18	0,48	13	0,34	3.432	90,7	167	4,4	17	0,45	6	0,16	28	0,74
Hb O-VL	409	16,8	199	8,17	167	6,86	31	1,27	1.403	57,6	136	5,6	26	1,07	19	0,78	45	1,85
Hb W-VI	451	13,49	196	5,86	158	4,73	20	0,6	2.255	67,5	176	5,3	25	0,75	25	0,75	37	1,11
Hsynd	70	5,98	110	9,39	108	9,22	17	1,45	798	68,2	48	4,1	12	1,02	1	0,09	7	0,6
Hb VI-Br	147	10,5	83	5,93	112	8	18	1,29	898	64,1	104	7,4	16	1,14	3	0,21	19	1,36
Stpnt Waasland	183	14,52	85	6,75	60	4,76	18	1,43	872	69,2	28	2,2	3	0,24	0	0	11	0,87
Stpnt Turnhout	90	9,65	73	7,82	103	11,04	9	0,96	607	65,1	32	3,4	9	0,96	0	0	10	1,07
Hbonden	1.437	10,03	763	5,33	726	5,07	126	0,88	#####	71,7	691	4,8	108	0,75	54	0,38	157	1,1

Uit bovenstaande tabel blijkt dat de appartementen in 2015 goed zijn voor 63,04% van de huurdersbondcliënten (2014: 71,65%, 2013: 58,28%, 2012: 56,56%, 2011: 56,38%, 2010: 55,67%, 2009: 56,08%; 2008: 57,08%). De cijfers tonen trouwens aan dat inzake appartementen Huurdersbond Antwerpen bovenmodaal scoort met 81,48% in 2015 (2014: 90,67%, 2013: 73,21%, 2012: 72,35%, 2011: 69,95%, 2010: 69,41% en 2009 69,38%). Ook bij de andere huurdersbonden merken we over de jaren heen slechts beperkte schommelingen in het aandeel appartementen. Het hoog aandeel appartementsbewoners geeft uitdrukking aan het verstedelijkt karakter van de huurdersbondcliënten, aangezien de huurdersbonden vooral in de steden actief zijn waar zich ook de grootste concentraties private huurwoningen bevinden.

De rijwoning is in 2015 goed voor 12,99% van de huurwoningen (2014: 10,03%, 2013: 14,61%, 2012: 15,28%, 2011: 15,21%, 2010: 15,72%, 2009: 15,71%, 2008: 15,53%), terwijl de woningen in open en halfopen bebouwing in 2015 een aandeel van het huurdersbondcliënteel vertegenwoordigen van 13,68% (2014: 10,40%, 2013: 14,75%, 2012: 15,90%, 2011: 15,95%, 2010: 15,49%, 2009: 15,14%, 2008: 14,81%).

Het aandeel huurders, dat een verdieping in een woning huurt, bedraagt in 2015 zo'n 1,21% (2014: 0,88%, 2013: 2,10%, 2012: 2,73%, 2011: 2,41%, 2010: 3,14%, 2009: 3,02%, 2008: 3,19%, 2007: 2,35%, 2006: 3,2%).

En 0,80% van het huurdersbondcliënteel huurt in 2015 een kamer, terwijl de studiobewoners in 2015 goed waren voor 6,50% (2014: 4,82%, 2013: 7,02%, 2012: 6,94%, 2011: 7,08%, 2010: 7,11%, 2009: 7,23%, 2008: 7,26%, 2007: 7,15%, 2006: 7,7%). Traditioneel scoren hier Huurdersbond Antwerpen (7,73%) en Huurdersbond Vlaams-Brabant (8,55%) bovenmodaal en in 2015 ook Huurdersbond Oost-Vlaanderen (8,35%).

Precies 26,92% van het huurdersbondcliënteel huurt in 2015 een eengezinswoning, terwijl de meerderheid (71,55%) een meergezinswoning betreft. Ook deze aantallen zijn vergelijkbaar met voorgaande jaren. In het algemeen zien we weinig wijzigingen gedurende de jaren in het type woning van de huurder die langskomt voor advies, zij het dat de appartementisering duidelijk veld wint. Dit is trouwens ook gebleken uit het Groot Woononderzoek.

In de tabel hieronder vergelijken we in functie van het type woning het huurdersbondcliënteel met cijfergegevens over de Vlaamse private huurderspopulatie en de totale Vlaamse populatie. Laatstgenoemde gegevens zijn gesteund op het Sociaaleconomisch panel van 1997. We verwijzen hiervoor naar Tabel 2 in het artikel 'De Vlaamse huursector belicht' in *Wonen aan de onderkant*, blz. 87. Bij de omrekening naar de vier weerhouden categorieën woningtype, hebben we villa's en herenhuizen gerangschikt onder de categorie 'open bebouwing', terwijl we de rijwoningen onderbrachten onder gesloten bebouwing. De categorieën 'verdieping in woning', 'kamers' en 'andere' hebben we totaal buiten beschouwing gelaten. Hieruit blijkt hoe sterk het woningtype van private huurders afwijkt van de gemiddelde Vlaamse populatie, waarvan het overgrote deel eigenaar-bewoner is. In ons Jaarrapport 2013 schreven we: "Gezien de dermate uiteenlopende segmenten bij de Vlaamse huurderspopulatie in 1997 en het huurdersbondcliënteel anno 2013, durven we de vraag stellen of het woningtype van de Vlaamse huurders ondertussen niet gewijzigd is door een toename van het aandeel appartementen en studio's. Ook in onze jaarrapporten van de voorgaande jaren maakten we een zelfde bedenking."

Tabel 38: Vergelijkende tabel woningtype van huurdersbondcliënteel (2015), Vlaamse private huurderspopulatie en gemiddelde Vlaamse populatie (1997)

	Open bebouwing	Halfopen bebouwing	Gesloten bebouwing	Appartementen/ studio's
Huurdersbonden 2015	7,42	6,78	12,99	63,04
Vlaamse private huurders	14,6	15,6	34,5	35,2
Totale Vlaamse populatie	35,2	20,5	31	13,3

Volume 1 van het Groot Woononderzoek van 2013 schrijft hierover op blz. 10 het volgende: "De stijging van het aandeel meergezinswoningen is zichtbaar in elke deelmarkt, maar situeert zich vooral bij de private huurwoningen. In deze groep is het aandeel meergezinswoningen gestegen van 58% in 2005 naar 74% in 2013. Studio's en kamers vertegenwoordigen in 2013 6% van de woningvoorraad."

5. De financiële aspecten

5.1. Huurprijs

a) De huurprijsvorken per huurdersbond

Tabel 39: De huurprijsklassen en hun aandeel onder de huurdersbondcliënten per huurdersbond (2015)

Huurprijs 2015	Hb A'pen	Hb Oost-VI	Hb West-VI	Hb VI-Brab	Hs Limburg	Stpt Waasland	Stpt Turnhout	Alle huurdersbonden
<125	0,33%	0,27%	0,20%	0,16%	0,47%	0,94%	0,22%	0,32%
>=125 en <250	1,45%	2,76%	2,20%	1,60%	4,98%	2,56%	1,88%	2,29%
>=250 en <325	2,71%	3,23%	3,46%	2,56%	5,57%	3,91%	2,32%	3,25%
>=325 en <400	7,20%	6,38%	7,11%	4,88%	6,64%	6,06%	5,64%	6,45%
>=400 en <475	18,46%	12,23%	17,13%	10,41%	10,66%	15,63%	14,16%	14,77%
>=475 en <550	19,86%	14,72%	20,23%	14,09%	18,13%	17,25%	18,03%	17,81%

>=550 en <625	20,28%	18,55%	21,88%	15,45%	22,39%	22,64%	20,69%	20,12%
>=625 en <675	12,34%	16,13%	13,82%	15,45%	15,52%	13,21%	13,27%	14,12%
≥700	17,38%	25,74%	13,97%	35,39%	15,64%	17,79%	23,78%	20,88%
Gemiddelde Huurprijs 2015	610,59	593,19	550,53	647,97	551,06	557,76	608,25	590,22
Mediaan huurprijs 2015	550	581	545	625	550	550	575	560
Gemiddelde huurprijs 2014	620,25	571,94	531,98	626,49	547,8	551,38	587,16	574,45

Tabel 39bis: De huurprijsklassen en hun aandeel onder de huurdersbondcliënten per huurdersbond (2014)

Huurprijs 2014	Hb A'pen	Hb Oost-VL	Hb West-VI	Hb VI-Brab	Hs Limburg	Stpt Waasland	Stpt Turnhout	Alle huurdersbonden
<125	0,67%	0,29%	0,34%	0,09%	0,27%	0,19%	0,36%	0,33%
>=125 en <250	2,09%	2,92%	2,39%	1,47%	2,54%	3,00%	2,72%	2,39%
>=250 en <325	4,78%	3,89%	4,12%	2,60%	5,34%	3,97%	3,09%	4,02%
>=325 en <400	9,03%	5,93%	9,81%	5,28%	6,81%	6,98%	5,63%	7,60%
>=400 en <475	20,69%	15,74%	17,86%	11,69%	16,29%	15,89%	13,61%	16,54%
>=475 en <550	19,27%	17,69%	21,88%	15,06%	17,36%	20,25%	19,24%	19,09%
>=550 en <625	17,18%	18,85%	19,48%	18,18%	22,83%	20,93%	17,60%	19,16%
>=625 en < 675	10,58%	12,44%	11,39%	14,29%	13,48%	13,47%	13,25%	12,37%
≥700	15,70%	22,25%	12,73%	31,34%	15,09%	15,31%	24,50%	18,49%
Gemiddelde Huurprijs 2014	620,25	571,94	531,98	626,49	547,8	551,38	587,16	574,45
Mediaan Huurprijs 2014	519	560	520	600	550	548	566	550
Gemiddelde huurprijs 2013	545	564	522	612,39	541,69	543	572,3	545

Tabel 39ter: De huurprijsklassen en hun aandeel onder de huurdersbondcliënten per huurdersbond (2013)

Huurprijs 2013	Hb A'pen	Hb Oost-VL	Hb West-VI	Hb VI-Brab	Hs Limburg	Stpt Waasland	Stpt Turnhout	Alle huurdersbonden
<125	0,6	0,42	0,7	0,31	0,22	0,18	0,4	0,6
>=125 en <250	2	1,89	2,3	1,81	3,94	2,61	2,1	2
>=250 en <325	4,8	3,78	4,6	4,06	4,38	3,34	3,6	4,8
>=325 en <400	10,1	10,33	10,4	6,3	7,55	7,46	7,8	10,1
>=400 en <475	19,1	12,05	20	13,73	18,6	15,29	14,9	19,1
>=475 en <550	17,1	17,63	20,1	12,92	17,61	19,9	19,6	17,1
>=550 en <625	19,1	18,81	19,9	18,16	20,46	21,42	18,4	19,1

>=625 en <675	11,5	13,39	10,4	14,04	12,91	13,9	12,9	11,5
≥700	15,7	21,7	11,5	28,65	14,33	15,9	20,2	15,7
Gemiddelde Huurprijs 2013	545	564	522	612,39	541,69	543	572,3	545
Mediaan Huurprijs 2013	525	550	438			535	550	525
Gemiddelde huurprijs 2012			515		534			
	527	542	*546/509	-	*524,1/563,2	521	557	527

Tabel 39 quater: De huurprijsklassen en hun aandeel onder de huurdersbondcliënten per huurdersbond (2012)

Huurprijs 2012	Hb A'pen	Hb Oost-VL	Hb West-VI	Hb VI-Brab	Hs Limburg	Stpt Waas-land	Stpt Turnhout
<125	0,5	0,3	0,4	0,24	0,1	0,46	0,5
>=125 en <250	2	2,53	2,4	2,11	3,2	3,19	2,7
>=250 en <325	6,1	5	5,4	3,74	6,1	5,01	5,5
>=325 en <400	11,6	10,12	9,8	6,91	7,7	9,3	6,4
>=400 en <475	19,8	16,27	22,3	13,66	17,1	20,15	16,2
>=475 en <550	20,8	18,67	21,6	14,88	17	21,51	18,7
>=550 en <625	16,8	18,86	17,6	17,15	22,3	19,51	20
>=625 en <675	8,7	12,83	9,9	14,39	13,4	9,02	13,6
≥700	13,8	15,42	10,6	26,91	13	11,85	16,6
Gemiddelde Huurprijs 2012	527	542	515 *546/509	-	534 *524,1/563,2	521	557
Mediaan huurprijs 2012	500	532	425	-		450	550
Gemiddelde huurprijs 2011	502	518	1	-	*479,56/ 530	499	526

Tabel 39 quinquies: De huurprijsklassen en hun aandeel onder de huurdersbondcliënten per huurdersbond (2011)

Huurprijs 2011	Hb A'pen	Hb Oost-VL	Hb West-VI	Hb VI-Brab	Hs Limburg	Stpt Waas-land	Stpt Turnhout
<125	0,2	0,66	0,8	0	0,3	0,36	0,7
>=125 en <250	3,2	2,43	2,1	2,24	4,5	3,58	3,3
>=250 en <325	7,2	5,91	5,9	3,21	6,39	6,8	6,2
>=325 en <400	14	11,49	13,3	6,36	7,69	11,27	8,6
>=400 en <475	22,8	20,03	23,5	11,82	17,78	22,54	19,6
>=475 en <550	19,3	17,99	20,1	17,94	21,08	22,18	21,5
>=550 en <625	15,2	19,37	16,7	18,17	21,38	15,47	16,2

>=625 en <675	7,6	10,64	8,4	13,33	11,29	9,84	10,6
≥700	10,5	11,49	9,2	26,92	9,59	7,96	13,3
Gemiddelde huurprijs 2011	502	518	1	-	*479,56/ 530	499	526
Mediaan huurprijs 2011	481			-			492
Gemiddelde huurprijs 2010	489	514	1	-	507	489	522

Merk op dat de stijging van de gemiddelde huurprijs 2015–2014 bij Huurdersbond Oost-Vlaanderen in 2015 3,72% bedraagt (2014: 1,41%, 2013: 4,06%, 2012: 4,6%, 2011: 0,78%, 2010: 4,05%, 2009: 6,70%, 2008: 5,63%, 2007: 5,6%; 2006: 4,7%) en bij steunpunt Waasland in 2015 1,16 % (2014: 1,54%, 2013: 4,22%, 2012: 5,87%, 2011: 2,04%, 2010: 2,86% 2009: 4,40%, 2008: 7,57%, 2007: 2,7%; 2006: 8,42%).

Dit is opnieuw een sterkere stijging van het jaargemiddelde van de **gezondheidsindex** voor 2014, zoals ook in 2013, 2012, 2009, 2008 en 2007. Maar voor 2011 daarentegen steeg de gemiddelde huurprijs zowel voor Huurdersbond Oost-Vlaanderen als het Steunpunt Waasland minder sterk dan de stijging van de gezondheidsindex. In reële termen komt dit voor 2015 neer op een duidelijke stijging van de gemiddelde huurprijs. De gemiddelde gezondheidsindex op jaarbasis (basis 1988 = 100) bedroeg in 2015 168,07 punten, in 2014 166,32 punten, in 2013 165,66 punten, 2012 163,63 punten, 2011 159,40 punten, in 2010 154,67 punten, in 2009 152,13 punten en in 2008 151,24 punten. Dat komt neer op een procentuele stijging in 2015 van 1,05%, in 2014 van 0,40%, 2013 van 1,24%, in 2012 van 2,65 %, in 2011 van 3,06%, in 2010 van 1,67% en van 0,58% in 2009. Het betreft hier dus voor 2015 opnieuw een aanmerkelijk sterkere stijging van de gemiddelde huurprijs (3,72%) dan van de gezondheidsindex in 2015 (1,05%).

Voor **Huurdersbond Oost-Vlaanderen** komt dit zelfs neer op een stijging met meer dan het driedubbele van de stijging van de gezondheidsindex. Focussen we op **Steunpunt Waasland** dan stellen we een stijging van de gemiddelde huurprijs vast voor 2015 van 1,16% tegenover de gezondheidsindex die gestegen is met 1,05% en voor 2014 van 1,54% stijging huurprijs tegenover een stijging van de gezondheidsindex met 0,40%. Dat betekent dat de gemiddelde huurprijsstijging voor Steunpunt Waasland in 2015 quasi de evolutie van de gezondheidsindex volgt, terwijl in 2014 de stijging van de huurprijs deze van de indexstijging met een factor 3,8 overtrof.

Bij **Huurdersbond Antwerpen** daalt de gemiddelde huurprijs in 2015 (610,59 euro) in vergelijking met 2014 (620,25 euro) met -1,58% wat uiteraard beneden de stijging van de gezondheidsindex (1,05%) ligt. In 2014 daarentegen was de stijging van de gemiddelde huurprijs (+13,81%) aanmerkelijk sterker dan de stijging van de gezondheidsindex (0,40%). Gemiddelden kunnen in zeker mate vertekend werken. Concentreren we ons daarom op de stijging van de mediaanhuurprijs van Huurdersbond Antwerpen welke voor 2015 5,97 % bedraagt en voor 2014 -1,14 % bedraagt.

Bij **Steunpunt Turnhout** bedraagt de stijging van de gemiddelde huurprijs in 2015 3,59% wat opnieuw hoger is dan het inflatieritme (2015: 608,25 euro, 2014: 587,16 euro, 2013: 572,30 euro, 2012: 557 euro, 2011: 526,1 euro, 2010: 522 euro, 2009: 511 euro, 2008: 485 euro). Ook hier zien we een stijging de laatste twee jaren, nu de gemiddelde huurprijs voor 2014 gestegen is met 2,60%.

De gemiddelde huurprijs bij **Huurdersbond West-Vlaanderen** bedraagt voor 2015 550,53 € tegenover 531,98 € in 2014. Dit is een stijging met 3,49% terwijl in dezelfde periode de gezondheidsindex gestegen is met 1,05%, hetzij een stijging met een factor van ruim 3.

De gemiddelde huurprijs voor 2013 bedroeg er 522€. De stijging in 2014 ten opzichte van 2013 bedraagt dus 1,91%. In dezelfde periode is de gezondheidsindex gestegen met 0,40%. Dit is zelfs een

stijging met een factor 4,77. Met een gemiddelde huurprijs van 50,53 € en mediaanprijs van 545 € telkens voor 2015, blijft deze provincie de provincie met de laagste gemiddelde huurprijzen. Dit is al jaren een constante. Doch het verschil met de iets hogere huurprijzen van Huurderssyndicaat Limburg en Steunpunt Waasland neemt af.

De gemiddelde huurprijs voor **Huurderssyndicaat Limburg** bedroeg in 2015 551,06 € tegenover 547,08€ in 2014. Dit is een stijging met 0,73%, hetzij bijna de helft van de inflatiegraad (1,05%). Vergelijken we de gemiddelde huurprijs van 2014 (547,08€) met deze van 2013 (541,69€), dan bekomen we voor 2014 een stijging met 0,99% wat in vergelijking met de stijging van de gezondheidsindex (0,40%) een stijging is met een factor 2,5.

Voor het Huurderssyndicaat kunnen we tevens in functie van het type woning wel een vergelijking maken tussen de gemiddelde huurprijs in 2015, 2014, 2013 en 2012, aan de hand van onderstaande tabel.

Tabel 40: vergelijking gemiddelde huurprijs 2015-2012 Huurderssyndicaat per type woning

Woningtype	Huurderssyndicaat Huurwoning – gemiddelde huurprijs			
	Gemiddelde huurprijs 2015	Gemiddelde huurprijs 2014	Gemiddelde huurprijs 2013	Gemiddelde huurprijs 2012
Rijwoning	505,74	531,16	494,54	477,58
Halfopen bebouwing	574,75	585,65	570,76	565,83
Open bebouwing	651,06	696,96	630,53	606,47
Verdieping in huis	555,6	485,1	418,96	499,02
Appartement	562,04	552,78	549,1	539,1
Studio	392,2	424,18	402,98	392,96
Kamer	314	326	298,75	337,22
Villa/herenhuis	1950	/	1010,35	1131
Andere	360,1	470,67	392	489,5

Bovenstaande tabel toont aan hoe gevaarlijk het is om zelfs op provinciaal niveau al te verstrekkende conclusies te trekken wanneer men een zicht wil krijgen op de evolutie van de gemiddelde huurprijs per type woning. De reden hiervoor ligt voor de hand. Zeker bij minder voorkomende types zoals villa/herenhuis, studio, verdieping in huis en andere zijn de aantallen zo beperkt dat de kans op statistische vertekening zeer reëel is wegens te groot toeval of anders gesteld te klein aantal data om representatief te kunnen zijn.

Maar zelfs bij de meer voorkomende types waarvan we het aantal uitdrukkelijk vermelden (rijwoning: 124, halfopen bebouwing: 152, open bebouwing: 157) zijn de aantallen te beperkt om hieruit verstrekkende conclusies te trekken. Dat blijkt uit de jojo- evolutie over de jaren heen in bovenstaande tabel. Enkel voor de appartementen (n = 853 in 2015) krijgen we een min of meer betrouwbaar beeld (uitgesplitst per provincie). De gemiddelde huurprijs voor appartementen in Limburg over een periode van vier jaar geeft een vrij constante stijging aan van 539,1 € in 2012 naar 562,04 € in 2015. Dit is een stijging met 22,94€. Over dezelfde periode is de gezondheidsindex gestegen van 163,63 punten in 2012 (gemiddelde gezondheidsindex op jaarbasis voor 2012) naar 168,07 punten in 2015 (gemiddelde

gezondheidsindex op jaarbasis voor 2015). Over deze periode zijn de gemiddelde huurprijzen voor appartementen gestegen met 4,26% terwijl de gezondheidsindex over dezelfde periode gestegen is met 2,71%. Dit is een stijging met een factor 1,7 over een periode van vier jaar.

De gemiddelde huurprijs voor **Vlaams-Brabant** bedroeg in 2015 647,97€ tegenover 626,49 € in 2014 en 612,39 € in 2013. De gemiddelde huurprijsstijging bedroeg er derhalve in 2015 (+ 21,48 € of 3,43%) en in 2014 14,10€ of 2,30%. Dat is opnieuw ruimschoots hoger dan de stijging van gezondheidsindex (1,05% in 2015 en 0,40% in 2014).

De reële huurprijsstijgingen zijn voor de huurdersbondcliënten in 2015, net zoals in 2014 in nominale termen beperkt te noemen, doch wanneer men ze vergelijkt met de stijging van de gezondheidsindex die in de jaren 2015 en zeker in 2014 zeer beperkt was, zijn ze zeer betekenis vol te noemen. Daar komt nog de indexsprong bij voor lonen en vervangingsinkomens zodat de reeds zeer problematische betaalbaarheid opnieuw fors is verergerd.

Uiteraard betreft het hier voor de Vlaamse huurders geen representatieve steekproef. We kijken dan ook met ongeduld uit naar de opmaak van een representatieve geactualiseerde huurprijsdatabank voor de Vlaamse private huursector zoals aangekondigd in het decreet grond- en pandenbeleid.

Waar in 2005 de **prijscategorie** met het hoogst aandeel huurders voor Huurdersbond Oost-Vlaanderen (inclusief steunpunt Waasland) zich nog situeerde in de huurprijsklasse tussen de 325 euro en 400 euro, is dit sinds 2006 opgeschoven naar de huurprijsklasse tussen 400 en 475 euro. Ondertussen echter bevindt voor Huurdersbond Oost-Vlaanderen de prijscategorie met het hoogst aandeel huurders in de huurprijsklasse van ≥ 700 euro en dit onafgebroken sinds 2013. Hetzelfde geldt voor steunpunt Turnhout.

Voor alle huurdersbonden samen is de huurprijsklasse vanaf 700 € en meer de meest voorkomende. Bij steunpunt Waasland is dit opgeschoven naar de prijscategorie ≥ 550 en < 625 . Ook de meeste andere huurdersbonden kennen in 2015 hun hoogste aandeel huurders in de huurprijsklasse tussen 550 en 626 euro, met name Huurdersbond Antwerpen, Huurderssyndicaat Limburg en Steunpunt Waasland.

Huurdersbond Vlaams-Brabant kent sinds 2011 de grootste deelklasse huurders in de huurprijscategorie gelijk of boven 700 euro. In 2010 kende Huurdersbond Vlaams-Brabant nog het grootste aandeel huurders in de huurprijsklasse tussen 625 en 675 euro, terwijl dit in 2009 en 2008 nog de huurprijsklasse was tussen 475 en 550 euro. Bij Huurdersbond Vlaams-Brabant is in 2015 de prijsklasse 625-675 euro goed voor 15,45% (2014: 14,29%, 2013: 14,04%, 2012: 14,39%).

De huurprijsklasse vanaf 700 euro tekent bij Huurdersbond Vlaams-Brabant in 2015 voor een aandeel van 35,39% (2014: 31,34%, 2013: 28,65%, 2012: 26,91%, 2011: 26,92%, 2010: 20,72%, 2009: 17,24%, 2008: 7,9%).

Dit alles betekent dat in 2015 in totaal 80,38% (2014: 78,87%, 2013: 73,77%, 2012: 73,33%, 2011: 76,36%, 2010: 62,84%, 2009: 64,99%, 2008: 64%) van de cliënten van Huurdersbond Vlaams-Brabant 475 euro en meer per maand betaalt. Hiermee wordt nogmaals bevestigd dat de provincie Vlaams-Brabant de hoogste huurprijzen kent, en dit proces zich verder doorzet. Ook Steunpunt Turnhout schuift een categorie op waardoor het aandeel gelijk of boven de 700 euro met 20,2% in 2013 nu de (lichte) overhand neemt. Hetzelfde geldt voor huurdersbond Oost-Vlaanderen waar in 2015 de huurprijscategorie van 700 € reeds goed is voor 25,4% of meer dan een kwart.

Ter vergelijking geven we hieronder de maandelijkse huurprijzen en **huurprijsklassen** van de Vlaamse private huurmarkt op basis van de Woonsurvey 2005:

Maandelijkse huurprijs zonder bijkomende kosten:

• Minder dan 200 €	4,3%
• 200 – 300 €	10,5%
• 300 – 400 €	26,2%
• 400 – 500 €	29,3%
• 500 – 600 €	16,7%
• 600 € en meer	13,0%

Gemiddeld: 431 €, Mediaan: 413 €

Bijkomende kosten: 127 €

Bron: Woonsurvey 2005 (n=962)

Ondertussen beschikken we over recentere cijfers. Volgens de eerste resultaten uit het Groot Woononderzoek (cijfers 2013) bedraagt de gemiddelde huurprijs op de Vlaamse private huurmarkt 581 euro tegenover 512 euro in 2005 (Woonsurvey). We stellen vast dat de gemiddelde huurprijzen van de huurdersbondcliënten daar iets onder liggen waarbij we geen rekening houden met de uitschieters aan de bovenkant (Huurdersbond Vlaams-Brabant) en ook niet aan de onderkant (Huurdersbond West-Vlaanderen).

Nog volgens het Groot Woononderzoek bedraagt de mediaanhuurprijs in 2013 550 euro terwijl die in 2005 491 euro (Woonsurvey) bedroeg. Deze recente studie wijst ook uit dat het aandeel huurders met een woonquote van meer dan 30% gestegen is van 39,2% in 2005 naar liefst 52% of de helft van de private huurders in Vlaanderen.

Volgens de SILC-enquête (2009) bedraagt de gemiddelde huurprijs voor 2009 in Vlaanderen 491 euro. Een wellicht nog betrouwbaarder beeld vormt de AAPD Huurcontractendatabank met de uitgezuiverde databank inzake geregistreerde huurcontracten. Het Steunpunt Ruimte en Wonen weerhield 456.645 geldige observaties inzake de huurprijzen. Het nadeel van deze huurcontractendatabank is dat ze het actueel nog niet mogelijk maakt om enkel de domiciliwoningen te selecteren. Het is trouwens één van de beleidsaanbevelingen om dit in de toekomst wel mogelijk te maken aan de hand van de gegevens van het Rijksregister. Volgens de in 2012 gepubliceerde deelstudie blijkt dat de mediaan huurprijs voor Vlaanderen, geïndexeerd naar 2010 497 euro bedraagt (zonder kosten en lasten) wat ook overeenstemt met de huurprijs voor een woning gelegen in een kleinstedelijke provinciale stad. De gemiddelde huurprijs ligt een stuk hoger want bedraagt 543,5 euro, ook al werden de 0,5% hoogste (vanaf 840 euro) en 0,5% laagste huurprijzen (tot 95 euro) niet geselecteerd om al te grote vertekeningen te corrigeren. Volgens de studie geeft de mediaanhuurprijs een betrouwbaarder beeld.

De vermelde gemiddelde huurprijs (543,5 euro) en mediaanhuurprijs (497 euro) in 2010 volgens de huurcontractendatabank, ligt een stuk hoger dan de bekomen waarden volgens de Woonsurvey van 2005. Wanneer men immers de gegevens van de Woonsurvey omrekent naar 2010 (de zogenaamde inflatiecorrectie), dan bekomt men voor 2010 een mediaanhuurprijs van 465 euro en een gemiddelde huurprijs van 483 euro.

De deelstudie 'De registratie van huurcontracten als informatiebron voor de private huurmarkt' (2012) van het Steunpunt Ruimte en Wonen geeft aan dat inzake het huurprijzniveau de provincie Vlaams-Brabant het hoogst scoort, gevolgd door de provincie Limburg en verder Antwerpen, Oost-Vlaanderen en West-Vlaanderen dat de goedkoopste provincie is.

Ondertussen kunnen we dankzij het webgerelateerd verwerkingsprogramma voor alle huurdersbonden en steunpunten de mediaanhuurprijs berekenen en dus ook de mediaanhuurprijs van de huurdersbondcliënten voor alle huurdersbonden samen. Daarnaast geven we ook de gemiddelde huurprijzen weer. In de onderstaande tabel maken we de vergelijking, ook al loopt die dus een stuk

mank. Bij de vergelijking van deze gegevens integreren we voor de berekening van de gemiddelde huurprijzen van de huurdersbondleden in de provincie Oost-Vlaanderen en Antwerpen de huurprijsgegevens van het steunpunt Waasland en het steunpunt Turnhout.

Tabel 41: Vergelijking geïndexeerde mediaanhuurprijs per provincie volgens huurcontractendatabank en woonsurvey met gemiddelde en/of mediaanhuurprijs per provincie van huurdersbondleden in 2014-2015

	Provincie Antwerpen	Arrond. Antwerp	Arrond. Turnhout	Provincie Oost-Vlaanderen	Arrond. Waasland	Provincie West-Vlaanderen	Provincie Vlaams-Brabant	Provincie Limburg
Geïndexeerde mediaanhuurprijs 2010 huurcontracten-databank	497 €	488 €	512 €	492 €		477 €	549 €	500 €
Geïndexeerde mediaanhuurprijs 2010 volgens woonsurvey 2005	470 €			444 €		442 €	520 €	489 €
Gemiddelde huurprijs huurdersbonden 2014		620 €	587 €	572 €	551 €	531,98	626 €	548 €
Gemiddelde huurprijs huurdersbonden 2015		610 €	608 €	593 €	558 €	551 €	648 €	551 €
Mediaan huurprijs huurdersbonden 2014		519 €	566 €	560 €	548	520 €	600 €	550 €
Mediaan huurprijs huurdersbonden 2015		550 €	575 €	581 €	550 €	545 €	625 €	550 €

We concentreren ons vooral op de mediaanhuurprijs aangezien dit een betrouwbaarder beeld geeft en vergelijken dit met de geïndexeerde mediaanhuurprijs 2010 uit de huurcontractendatabank. De geïndexeerde mediaanhuurprijs 2010 huurcontractendatabank, betekent dat de basishuurprijzen gedistilleerd uit de geregistreerde huurcontracten zijn aangepast aan de levensduurte voor het jaar 2010, ongeacht de aanvangsdatum van het huurcontract.

Maken we de vergelijking tussen de geïndexeerde mediaanhuurprijs 2010 huurcontractendatabank met de mediaanhuurprijs voor 2014 en 2015 dan geeft dit respectievelijk:

- Arrondissement Antwerpen: van 488€ naar 519€ (2014) en 555€ (2015) of respectievelijk een stijging met 31€ en 67€. Indien we 488€ (huurprijsniveau 2010) indexeren naar 2015 geeft dit 530,28€. De mediaanhuurprijs 2015 is dus bijna 25€ boven de stijging van de gezondheidsindex gestegen.
- Arrondissement Turnhout: van 512€ naar 566€ (2014) en 575€ (2015) of respectievelijk een stijging met 54€ en 63€. Indien we 512 € (huurprijsniveau 2010) indexeren naar 2015 geeft dit 556,36€. De mediaanhuurprijs 2015 is dus bijna 19€ boven de stijging van de gezondheidsindex gestegen.
- Provincie Oost-Vlaanderen: van 492€ naar 560€ (2014) en 581€ (2015) of respectievelijk een stijging met 68€ en 89€. Indien we 492€ (huurprijsniveau 2010) indexeren naar 2015 geeft dit 534,62€. De mediaanhuurprijs 2015 is dus 46,38 € boven de stijging van de gezondheidsindex gestegen.
- Provincie West-Vlaanderen: van 477€ naar 520€ (2014) en 545€ (2015) of respectievelijk een stijging met 43€ en 68.€. Indien we 477€ (huurprijsniveau 2010)

indexeren naar 2015 geeft dit 518,33€. De mediaanhuurprijs 2015 is dus 26,67€ boven de stijging van de gezondheidsindex gestegen.

- Provincie Vlaams-Brabant: van 549€ naar 600€ (2014) en 625€ (2015) of respectievelijk een stijging met 51€ en 76€. Indien we 549€ (huurprijsniveau 2010) indexeren naar 2015 geeft dit 596,56€. De mediaanhuurprijs 2015 is dus 28,44 € boven de stijging van de gezondheidsindex gestegen.
- Provincie Limburg: van 500€ naar 550€ (2014) en 550€ (2015) of respectievelijk een stijging met 50€ en 50€. Indien we 500€ (huurprijsniveau 2010) indexeren naar 2015 geeft dit 543,32€. De mediaanhuurprijs 2015 is dus 6,68€ boven de stijging van de gezondheidsindex gestegen.

Nemen we de periode 2010-2015 (periode van vijf jaar) dan is over deze periode de gezondheidsindex gestegen met 8,66%, (namelijk van 154,67 punten naar 168,07 punten). Dit komt neer op gemiddeld 1,73% per jaar. Het Groot Woononderzoek stelt nu dat de private huurprijzen gemiddeld per jaar met 1% meer stijgen dan de levensduurte (volgens de gezondheidsindex). De studie noemt dit een matige reële stijging van de huurprijzen. Trekken we nu deze redenering eens door dan kunnen we verwachten dat over de periode 2010-2015 de huurprijzen gemiddeld zouden gestegen zijn met 8,66% +5% (5 jaren) = 13,66%.

Met welk percentage zijn de huurprijzen in de hieronder vernoemde regio's over de periode 2010-2015 nu werkelijk gestegen? We berekenen dit aan de hand van de gegevensverzameling van de huurdersbonden.

Arrondissement Antwerpen:	13,73%
Arrondissement Turnhout:	12,30 %
Provincie Oost-Vlaanderen:	18,09%
Provincie West-Vlaanderen:	14,26%
Provincie Vlaams-Brabant:	13,84%
Provincie Limburg:	10%

De uitschieters niet te na gesproken, namelijk Huurdersbond Oost-Vlaanderen (met een uitschieter naar boven: 18,09%) en Huurderssyndicaat Limburg met een uitschieter naar beneden: 10%), schommelen de huurprijsstijgingen gemiddeld rond de 13,66%.

Als we echter nagaan welke reële huurprijsstijgingen dit op maandbasis oplevert (op jaarbasis uiteraard te vermenigvuldigen met 12, dan betreft dit wel degelijk forse prijsstijgingen en dus reëel koopkrachtverlies voor de huurders.

Op jaarbasis geeft dit een gemiddeld koopkrachtverlies voor de private huurders in

- Arrondissement Antwerpen: 300 €
- Arrondissement Turnhout: 228 €
- Provincie West-Vlaanderen: 320€
- Provincie Vlaams-Brabant: 341 €.

Geven we tevens het koopkrachtverlies weer voor de twee uitschieters (inzake stijgingspercentage van de huurprijs bovenop de levensduurte):

- Provincie Oost-Vlaanderen: 556,56 €
- Provincie Limburg: 80,16€.

Zelfs als de huurprijzen 'slechts' met 1% bovenop de levensduurte stijgen, vertegenwoordigt dit een belangrijk koopverlies voor de private huurders. Te meer nu reeds 52% van de private huurders meer dan 30% van z'n inkomen aan de netto-huur betaalt.

Tabel 41bis: Mediaanhuurprijzen Groot Woononderzoek 2013 en mediaanhuurprijzen alle huurdersbondcliënten 2014 en 2015

Mediaan huurprijs 2013 (GWO)	Mediaanhuurprijs Vlaamse Huurdersbonden 2014	Mediaanhuurprijs Vlaamse Huurdersbonden 2015
548 €	550 €	560 €

Hieruit blijkt dat de gegevens van de huurdersbondcliënten inzake huidige huurprijs en hieruit afgeleid het mediaaninkomen in hoge mate sporen met dit van het Groot Woononderzoek.

De mediaanhuurprijs van de huurdersbondcliënten is 62€ hoger dan het cijfer van het Groot Woononderzoek dat sloeg op de private huurprijzen in 2013. Dit vertegenwoordigt een stijging van 11,31%. De gezondheidsindex is over de periode berekend aan de hand van de jaargemiddelden gestegen met 1,45%. Dit is dus een reële stijging met een factor 7,8. De stijging van de mediaanhuurprijs onder huurdersbondcliënten tussen 2014 en 2015 vertegenwoordigt 1,81%. De levensduurte is in die periode gestegen met 1,05%.

We concentreren ons nu op de huurdersbondcliënten die over de ganse periode 2015-2011 meer dan 400 euro maandelijkse huur betaalden, dan krijgen we volgende vergelijking:

Tabel 42: De huurprijsklassen hoger of gelijk aan 400 euro en hun aandeel onder de huurdersbondcliënten per huurdersbond (2015-2011)

Huurprijs	Hb A'pen	Hb Oost-VI	Hb West-VI *	Hb VI-Brab	Hs Limburg	Stpt Waasland	Stpt Turnhout
In 2015 ≥ 400 € gemiddelde huurprijs%	83,05	84,07	84,11	89,08	86,32	85,47	84,29
Gemiddelde Huurprijs 2015	611 €	593 €	551 €	648 €	551 €	558 €	608 €
In 2014 ≥ 400€	83,42	86,97	83,43	90,56	85,05	85,85	88,2
Gemiddelde Huurprijs 2014	620 €	572 €	532 €	626 €	548 €	551 €	587 €
In 2013 ≥ 400€	82,5	83,58	82	82,88	83,91	86,41	88,1
Gemiddelde huurprijs 2013	545 €	564 €	522 €	612 €	542 €	543 €	572 €
In 2012 ≥ 400€	79,87	82,05	82	87	82,9	82,04	84,9
Gemiddelde huurprijs 2012	527 €	542 €	515 €	-	534 €	521 €	557 €
In 2011 ≥ 400€	75,4	79,51	77,9	88,19	81,12	77,99	81,2
Gemiddelde huurprijs 2011	502 €	518 €	546/462€	-	* 479,56/ 529,92	499 €	526,10 €

* Voor Huurdersbond West-Vlaanderen betekent dit een gemiddelde huurprijs in 2011 voor een eengezinswoning van 546 euro en voor een appartement ten bedrage van 462 euro. Bij de leden van Huurderssyndicaat Limburg bedraagt in 2011 de huurprijs voor een rijwoning 479,56 euro en voor een appartement 529,92 euro.

Bij een nadere analyse van de gegevens blijkt dat per huurdersbond het aandeel huurders dat 400 euro en meer betaalt in 2015 gegroeid is in vergelijking met 2011. De jaren 2014, 2013, 2012 laten per huurdersbond of steunpunt wel lichte fluctuaties zien. Gemiddeld is tussen 2011 en 2015 hun aandeel toegenomen met ongeveer 5%, met uitzondering van huurdersbond Antwerpen waar dit aandeel met 10% gegroeid is, terwijl voor de provincie Huurdersbond Vlaams-Brabant dit aandeel quasi gelijk is gebleven. Tevens blijkt dat het aandeel huurders dat volgens de AAPD-huurcontractendatabank in 2010 400 euro of meer betaalde 74,41% bedroeg. Met andere woorden: in 2010 betaalde circa 3 op 4 huurders een huurprijs van 400 euro of meer terwijl dit volgens de Woonsurvey van 2005 nog 60% was. Die evolutie blijkt in 2015 niet te stoppen, want in vergelijking met 2011 is het aandeel huurdersbondleden dat meer dan 400 euro betaalt, verder opgelopen van 83 tot bijna 90%.

b) De huurprijsvorken per huurdersbond uitgesplitst naar alleenstaanden en koppels

Tabel 43: De huurprijsklassen en hun aandeel onder huurdersbondcliënten per huurdersbond (2015) uitgesplitst over alleenstaanden en koppels

2015	Hb A'pen +		Hb Oost-Vl		Hb West-Vl		Hs Limburg		Hb Vl.-Br.		Stpt Waasland		Stpt Turnhout		Alle HB'en	
	all	kop	all	kop	all	kop	all	kop	all	kop	all	kop	all	kop	all	kop
<125	0,2	0,14	0,13	0,58	0,19	0,23		0,85	0,27		1,6	0,31	0,2	0,3	0,28	0,31
>=125 en <250	2,08	0,56	2,88	1,95	3,29	1,03	7,02	2,84	2,01	0,88	4,01	0,62	2,81	0,6	3,13	1,15
>=250 en <325	4,06	0,85	3,93	1,95	4,88	1,83	7,89	2,84	3,49	1,31	5,88	1,55	3,61	0,9	4,58	1,57
>=325 en <400	9,21	2,82	8,39	2,53	9,95	3,67	8,11	3,69	6,84	1,97	6,68	4,35	7,41	2,7	8,41	3,09
>=400 en <475	21,19	14,41	13,63	9,75	22,3	10,4	12,06	9,09	14,1	4,81	22,5	8,39	18,6	8,41	18,16	9,9
>=475 en <550	22,67	16,38	18,35	10,53	21,5	18,7	20,83	16,19	16,2	10,28	18,5	15,84	20,8	14,41	20,09	15,07
>=550 en <625	18,91	23,02	19,13	18,91	19,6	25,1	21,27	23,01	17,7	12,47	20,1	26,09	21,4	19,52	19,48	21,54
>=625 en <675	9,21	16,95	14,55	18,32	9,01	19,8	11,18	20,74	13,9	17,72	10,2	18,01	10,4	16,52	11,09	18,39
>700	12,48	24,86	19	35,48	9,3	19,2	11,62	20,74	25,5	50,55	10,7	24,84	14,6	36,64	14,78	28,99

Tabel 43bis: De huurprijsklassen en hun aandeel onder huurdersbondcliënten per huurdersbond (2014) uitgesplitst over alleenstaanden en koppels

2014	Hb Apen +		Hb Oost-Vl		Hb West-Vl		Hb Vl-Brab		Hs Limburg		Stpt Waasland		Stpt Turnhout		Alle HB'en	
	all	kop	all	kop	all	kop	all	kop	all	kop	all	kop	all	kop	all	kop
<125	0,91	0,22	0,17	0,55	0,41	0,24		0,27	0,22	0,41	0,38			1,09	0,35	0,31
>=125 en <250	2,6	1,09	3,49	2,2	3,31	1,18	1,75	1,08	3,3	1,66	3,45	2,39	2,4	3,26	2,91	1,64
>=250 en <325	5,73	3,04	4,19	1,92	5,79	1,65	3,5	0,81	7,20%	2,07	4,22	3,48	3,6	1,63	5	2,12

>=325 en <400	10,16	6,74	8,03	1,92	12,81	5,42	7,41	1,08	7,49	4,15	7,29	5,65	7,51	2,17	9,37	4,37
>=400 en <475	24,09	14,57	19,02	9,89	21,57	12,5	14,2	7,28	18,94	12,5	21,31	10,2	17,72	5,98	19,91	11,06
>=475 en <550	19,66	19,78	20,07	15,66	22,15	21,9	16,2	13,21	18,94	15,4	22,65	17,8	19,52	17,9	20,06	18,27
>=550 en <625	15,62	20,43	17,1	22,53	16,94	23,1	19,1	16,98	19,6	27	19,96	22,6	18,32	17,4	17,8	21,71
>=625 en <675	10,16	11,09	10,47	15,38	7,85	16,3	13,2	16,71	11,23	17,8	10,56	16,5	12,91	13,6	10,43	15,4
>700	11,07	23,04	17,45	29,95	9,17	17,8	24,7	42,59	13	19,1	10,17	21,3	18,02	37	14,15	25,13

Tabel 43 ter: De huurprijsklassen en hun aandeel onder huurdersbondcliënten per huurdersbond (2013) uitgesplitst over alleenstaanden en koppels

2013	Hb A'pen		Hb Oost-VI		Hb West-VI		Hb VI-Brab		Hs Limburg		Stpt Waasland		Stpt Turnhout	
	all	kop	all	kop	all	kop	all	kop	all	kop	all	kop	all	Kop.
<125	0,6	0,6	0,4	0,4	0,8	0,6	0,32	0,31	0,38		0,2	0,2	0,4	0,4
>=125 en <250	2,6	1	2,3	1,1	3,1	1,5	2,65	0,61	5,25	2,1	2,9	1,9	3,8	0,4
>=250 en <325	5,3	4,2	4,4	2,7	6,7	2,1	6,05	1,23	5,25	3,15	3,7	2,7	5,5	1,8
>=325 en <400	13,9	4,9	7,7	4,6	13	6,9	9,24	1,84	9,94	4,2	8	6,3	11,1	4,3
>=400 en <475	22,8	14,3	14,1	8,5	24,2	14,9	18,7	6,61	23,08	12,3	17,4	10,8	19,1	10
>=475 en <550	17,8	16,6	18,5	17,8	19,8	20,6	14,7	10,29	16,7	18,9	19,9	19,8	23,1	16
>=550 en <625	17,3	22,5	19,2	20,5	17,1	23,2	18,4	17,67	16,89	25,5	21	22,3	15,1	22,1
>=625 en <675	9,1	15	13,4	15,3	8	13,4	13,3	15,36	10,51	16,3	12,8	16,3	8,4	17,5
>700	10,5	20,9	20	29,1	7,4	16,8	16,8	46,08	12,01	17,6	14,1	19,7	13,5	27,5

Tabel 43quater: De huurprijsklassen en hun aandeel onder huurdersbondcliënten per huurdersbond (2012) uitgesplitst over alleenstaanden en koppels

2012	Hb A'pen		Hb Oost-VI		Hb West-VI		Hb VI-Brab		Hs Limburg		Stpt Waasland		Stpt Turnhout	
	all	kop	all	kop	all	kop	all	kop	all	kop	all	kop	all	Kop.
<125	0,4	0,7	0,3	0,3	0,2	0,2	0,3	0,2	0,2	1,4	0,5	0,4	0,8	0,2
>=125 en <250	3,1	0,7	3,5	1,3	2,3	0,8	3,1	0,6	4,8	3,2	4,2	2	4,2	1,3
>=250 en <325	7,5	3,9	6,9	2,4	4,9	2,2	5,6	1	8,4	5,6	6,2	3,5	9,3	1,5
>=325 en <400	15,3	6,8	12,8	6,5	8,6	4,8	10,3	2	9,6	11,5	12,6	5,5	9,3	3,3
>=400 en <475	21,1	18,9	18,8	12,8	17,8	13,2	17,1	8,6	21,7	16,6	25,5	14	19,7	12,9
>=475 en <550	21,2	21,3	19,9	17	14,7	15,8	16	13,2	17,4	27,4	20,9	22,2	19,7	17,6
>=550 en <625	14,6	19,9	17,7	20,4	10	14,9	16,6	18	18,2	17,3	16,5	23	18,5	21,4
>=625 en <675	7,9	9,6	10,7	15,8	5,5	8,6	13	16,4	10	17,1	5,6	13,1	9,6	17,4
>700	8,9	18,2	9,4	23,5	4,6	11,1	18,1	39,9	9,8	1,4	8	16,3	9,1	24,4

Tabel 43quinquies: De huurprijsklassen en hun aandeel onder huurdersbondcliënten per huurdersbond (2011) uitgesplitst over alleenstaanden en koppels

2011	Hb A'pen		Hb Oost-Vl		Hb West-Vl		Hb Vl-Brab		Hs Limburg		Stpt Waasland		Stpt Turnhout	
	all	kop	all	kop	all	kop	all	kop	all	kop	all	kop	all	Kop
<125	0,3	0,1	0,7	0,6	0,8	0,7			0,54		0,2	0,6	0,6	0,6
>=125 en <250	4,4	1,6	3,5	1,1	3,7	1,8	3,84	1,12	5,8	2,9	4,6	2,4	5,2	1,4
>=250 en <325	9	4,3	7,4	3,9	9,3	4	6,22	1,11	8,15	4,23	9,5	3,6	10,2	2,3
>=325 en <400	17,3	9,7	14,5	7,5	20	12	11,9	2,5	8,33	6,9	13,1	9,1	11,1	5,9
>=400 en <475	24,2	20,9	23,2	16	30,4	21,6	17,2	8,06	19,38	15,8	25	19,6	25,7	13,6
>=475 en <550	18,6	20,3	18,6	17,2	16,7	20,9	19,4	16,94	22,28	19,6	22,5	21,7	19,4	24,1
>=550 en <625	12,1	20,2	16,5	23,1	9,8	16,3	17,6	18,61	20,29	22,7	12,6	19	13,1	19
>=625 en < 675	7,2	7,6	7,8	14,3	4,2	10,6	6,58	18,06	8,7	14,5	7,4	12,8	7,7	13,4
>700	5,9	15,4	7,8	16,3	5,1	12,2	17,4	33,61	6,52	13,4	5,2	11,3	6,9	19,5

Bovenstaande tabellen geven een meer gedifferentieerd beeld van de huurprijsklassen uitgesplitst in alleenstaanden (met inbegrip van eenoudergezinnen) en koppels.

We hebben telkens in vetjes de grootste subcategorie prijsklasse weergegeven. Wanneer we ons hierop concentreren, dan vertonen in 2015 Huurdersbond Oost-Vlaanderen, Huurderssyndicaat Limburg evenals Steunpunt Turnhout een analoog beeld als het over de alleenstaanden gaat. De huurprijsklasse 550-526 euro vormt er immers de grootste subcategorie. In 2014 situeerde de grootste huurprijsklasse voor alleenstaanden zich bij Huurdersbond Oost-Vlaanderen en Steunpunt Turnhout nog in de prijs categorie van 475 tot 550 euro. In 2013 situeerde voor de alleenstaanden bij Huurdersbond Antwerpen, Huurdersbond West-Vlaanderen en Huurdersbond Vlaams-Brabant de grootste huurprijsklasse zich nog tussen 400 en 475 euro. Voor Vlaams-Brabant is in 2015, net zoals in 2014 ook voor de alleenstaanden de huurprijsklasse boven 700 euro de grootste huurprijsklasse geworden. Liefst een kwart (25%) van de alleenstaande huurdersbondcliënten in Vlaams-Brabant betaalt een maandelijkse huur van 700 € of meer. Voor huurdersbond Antwerpen, West-Vlaanderen en Steunpunt Waasland situeert de grootste huurprijsklasse onder de alleenstaanden zich nog steeds in de huurprijsklasse tussen 400 en 475 euro. Voor de alleenstaanden bij alle huurdersbonden vormt zich de grootste huurprijsklasse in de huurprijsvork tussen 475 en 550 euro, net zoals in 2014.

Concentreren we ons op de koppels dan merken we in het algemeen dat deze zich in vergelijking met de alleenstaanden meer in de hogere huurprijsklassen situeren. Zo is zowel voor Huurdersbond West-Vlaanderen, Limburg als voor Steunpunt Waasland in 2015 de klasse 550-625 euro nu de grootste onder de koppels. Dat was ook reeds zo in 2014. Merk in dit verband op dat in 2012 de grootste huurprijsklasse uitgesplitst over koppels zich voor de huurdersbonden Antwerpen, West-Vlaanderen, Limburg en tenslotte steunpunt Waasland zich nog situeerde in de huurprijsvork tussen 475-550 euro. Voor het tweede jaar op rij (2015 en 2014) is de huurprijsklasse van 700 euro en meer de grootste huurprijsklasse voor koppels geworden bij Huurdersbond Antwerpen, Oost-Vlaanderen en Steunpunt Turnhout. Dit geldt ook gemiddeld voor alle huurdersbondcliënten in Vlaanderen.

Bij Huurdersbond Vlaams-Brabant situeert de grootse huurprijsklasse bij koppels zich nu voor 2015 net zoals in 2014, 2013, 2012, 2011 en 2010 in de huurprijsvork boven de 700 euro. Bij de koppels is dit zelfs goed voor bijna 50,5% in 2015 terwijl dit in 2014 42,95% en in 2013 46,08% was. In 2012 was

dit 'slechts' 40%. In 2015 is dit voor de alleenstaanden opnieuw de huurprijsklasse boven 700 euro en meer, net zoals in 2014. Een huur van 700 euro en meer ligt ruim boven de huursubsidiegrens. Dit kan ongetwijfeld tot een sociale verdringing op de huurmarkt leiden in deze provincie. Een proces dat zich met rasse schreden verder zet. Het bevestigt dat de provincie Vlaams-Brabant de hoogste huurprijzen kent. Dit toont ook aan dat de Vlaamse huursubsidie die een maximumgrens inzake huurprijs op 570 euro hanteert te verhogen met 7% per persoon ten laste (absoluut maximum van 28%), problematisch is voor de koppels maar nu ook voor de alleenstaanden die een huurwoning van goede kwaliteit in Vlaams-Brabant wil huren, zelfs wanneer deze huurprijsgrens van 570 euro mag verhoogd worden met 10% (+57 euro). Men kan er zich over verwonderen dat de Vlaamse overheid wel bijzondere maatregelen neemt voor Vlaams-Brabant inzake de toewijzing van sociale huur- en koopwoningen om het verdringingsproces te keren, maar geen aangepaste maatregelen neemt als het de huursubsidie betreft. Het probleem begint zich nu ook te stellen voor de koppels die huren in de Antwerpse Kempen, sommige regio's in Limburg en in Oost-Vlaanderen en Steunpunt Turnhout. Het stelsel van ontwikkelde richthuurprijzen kan hier in de toekomst hopelijk soelaas brengen. Men zal hoe dan ook op korte termijn de maximumhuurprijs van de huursubsidie moeten optrekken en tevens differentiëren naar provincie of zelfs regio. Dit is met de wijziging sinds 1 mei 2014 slechts zeer gedeeltelijk gebeurt, nu ook voor de gemeenten uit het grootstedelijk gebied van Antwerpen en Oost-Vlaanderen en de rand rond Brussel (Vlabinestgebied) de maximale huurprijs eveneens met 10% mag worden opgetrokken (dus $570 + 57 = 627$ euro en sinds mei 2014 verhoogd met 12,5% per persoon ten laste).

Stelselmatig stellen we vast dat de meeste voorkomende huurprijsklassen zowel voor alleenstaanden als koppels evolueren naar steeds hogere huurprijsklassen. Het stelt uiteraard de betaalbaarheid van private huurprijzen voor steeds groeiende groepen van private huurders op de proef. In 2015 zijn er 7.861 aanvragen ingediend voor een Vlaamse huursubsidie. Dat is een nieuw record. Dat blijkt uit het antwoord van Vlaams minister van Wonen Liesbeth Homans (N-VA) op een vraag van CD&V-parlementslid Valerie Taeldeman. Nog opvallend in de cijfers is het groeiend aantal dossiers van ex-daklozen. Het aantal aanvragen voor de Vlaamse huursubsidie is de voorbije jaren "significant gestegen", zegt minister Homans in haar antwoord op de schriftelijke vraag. 2015 klokte af op 7.861 aanvragen. Dat zijn er bijna 800 meer dan de 7.086 aanvragen in 2014. Van de 7.861 aanvragen vorig jaar, werden er (op datum van 1 februari 2016) 2.290 goedgekeurd en 3.260 geweigerd.

Het hoge aantal weigeringen heeft te maken met het feit dat veel aanvragers niet voldoen aan één of meer voorwaarden. Homans: "De voornaamste reden om te weigeren is het niet (tijdig) ingeschreven zijn op de wachtlijst van de sociale huisvestingsmaatschappij die werkzaam is in de domiciliiegemeente van de huurder. Dit wordt gevolgd door een weigering omwille van cumul met een al eerder genoten huursubsidie of huurpremie, het niet bezorgen van een geldig huurcontract, de niet-conformiteit van de huursubsidiewoning en onvoldoende gebreken aan de verlaten woning".

De N-VA-minister wijst nog op het groeiende aantal aanvragen dat ingediend wordt door ex-daklozen. In de beginperiode (2007) ging het nog maar om 47 aanvragen. Dat aantal steeg tot 962 aanvragen in 2011 en momenteel zijn er nog 1.104 lopende dossiers die ingediend zijn door ex-daklozen. Het totale bedrag aan uitbetaalde subsidies zakte in 2015 naar 27,3 miljoen euro, tegenover 28,3 miljoen euro in 2014. (Belga/NS)

De huurdersbonden pleiten dan ook, naast een fors investeringspad voor sociale huurwoningen, voor de uitbouw van een veel omvangrijker stelsel inzake huursubsidies, hogere maandelijkse huursubsidiebedragen (nu beperkt tot gemiddeld 143 euro per maand (cijfers 2015) en op korte termijn een schrapping van de voorwaarde van inschrijving in een domiciliemaatschappij (sociale huisvestingsmaatschappij actief in de gemeente waar de huurder woont). Die laatste voorwaarde maakt immers dat wie wil/moet verhuizen als private huurder naar een duurder regio, hierdoor in de betaalbaarheidsproblemen komen. Of met andere woorden, een andere versie van werkloosheidsval.

c) De gecumuleerde huurprijs categorieën per huurdersbond

Tabel 44: De huurprijsklassen cumulatief en hun aandeel onder de huurdersbondcliënten per huurdersbond (2015) uitgesplitst over alleenstaanden en koppels

2015	Hb A'pen		Hb Oost-VI		Hb West-VI		Hb VI-Brab		Hs Limburg		Stpt Waasland		Stpt Turnhout		Alle Huurdersbonden	
	All	kop	all	kop	all	kop	all	kop	all	kop	All	kop	All	kop	All	kop
<125	0,2	0,1	0,1	0,6	0,2	0,2	0,3		0	0,9	1,6	0,3	0,2	0,3	0,3	0,3
<250	2,3	0,7	3	2,5	3,5	1,3	2,3	0,9	7	3,7	5,6	0,9	3	0,9	3,4	1,5
<325	6,3	1,6	6,9	4,5	8,4	3,1	5,8	2,2	14,9	6,5	11,5	2,5	6,6	1,8	8	3
<400	15,6	4,4	15,3	7	18,3	6,8	12,6	4,2	23	10,2	18,2	6,8	14	4,5	16,4	6,1
<475	36,7	18,8	29	16,8	40,6	17,2	26,7	9	35,1	19,3	40,6	15,2	32,7	12,9	34,6	16
<550	59,4	35,2	47,3	27,3	62,1	35,9	42,9	19,3	55,9	35,5	59,1	31,1	53,5	27,3	54,7	31,1
<625	78,3	58,2	66,4	46,2	81,7	61	60,6	31,7	77,2	58,5	79,1	57,2	75	46,8	74,1	52,6
<700	87,5	75,1	81	64,5	90,7	80,8	74,5	49,4	88,4	79,3	89,3	75,2	85,4	63,4	85,2	71
700+	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100

Tabel 44bis: De huurprijsklassen cumulatief en hun aandeel onder de huurdersbondcliënten per huurdersbond (2014) uitgesplitst over alleenstaanden en koppels

2014	Hb A'pen		Hb Oost-VI		HB West-VI		Hb VI-Brab		HS Limburg		Stpt Waasland		Stpt Turnhout		Alle Huurdersbonden	
	all	kop	all	kop	all	kop	all	kop	all	kop	All	kop	all	kop	all	kop
<125	0,9	0,2	0,2	0,65	0,4	0,2		0,3	0,2	0,4	0,4			1,1	0,4	0,3
<250	3,5	1,3	3,7	2,8	3,7	1,4	1,8	1,4	3,5	2,1	3,8	2,4	2,4	4,4	3,3	2
<325	9,3	4,4	7,9	4,7	9,5	3,1	5,3	2,2	10,8	4,1	8,6	5,9	6	6	8,3	4,1
<400	19,4	11,1	15,9	6,6	22,3	8,5	12,7	3,2	18,3	8,3	15,3	11,5	13,6	8,2	17,7	8,4
<475	43,5	25,7	34,9	16,5	43,9	21	26,8	10,5	37,2	20,7	36,7	21,7	31,2	14,1	37,6	19,5
<550	63,2	45,4	55,1	32,1	66	42,9	43	23,73	56,1	36,1	59,3	39,6	50,8	32,1	57,6	37,8
<625	78,8	65,9	72,1	54,7	82,9	66	62,1	40,7	75,8	63,1	79,3	62,2	69,1	49,5	75,4	59,5
<675	89	77	82,5	70,1	90,8	82,2	75,3	57,4	87	81	89,8	78,7	82	63,1	85,9	74,9
700	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100

Tabel 44ter: De huurprijsklassen cumulatief en hun aandeel onder de huurdersbondcliënten per huurdersbond (2013) uitgesplitst over alleenstaanden en koppels

2013	Hb A'pen		Hb Oost-VI		Hb West-VI		Hb VI-Brab		Hs Limburg		Stpt Waasland		Stpt Turnhout	
	all	kop	all	kop	all	kop	all	kop	all	kop	all	kop	all	Kop
<125	0,6	0,6	0,4	0,4	0,8	0,6	0,32	0,31	0,38		0,2	0,2	0,4	0,4
>=125 en <250	3,2	1,6	2,7	1,5	3,9	2,1	2,97	0,92	5,63	2,1	3,1	2,1	4,2	0,8
>=250 en <325	8,5	5,8	7,1	5,7	10,6	4,2	9,02	2,15	10,88	5,25	6,8	4,8	9,7	2,6
>=325 en <400	22,4	10,7	14,8	10,3	23,6	11,1	18,3	3,99	20,82	9,45	14,8	11,1	20,8	6,9

>=400 en <475	45,2	25	28,9	18,8	47,8	26	36,9	10,6	43,9	21,8	32,2	21,9	39,9	16,9
>=475 en <550	63	41,6	47,4	36,6	67,6	46,6	51,6	20,89	60,6	40,7	52,1	41,7	63	32,9
>=550 en <625	80,3	64,1	66,6	57,1	84,7	69,8	70	38,56	77,49	66,2	73,1	64	78,1	55
>=625 en <675	89,4	79,1	80	72,4	92,7	83,2	82,2	53,94	88	82,4	85,9	80,3	86,5	72,5
>700	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100

Tabel 44quater: De huurprijsklassen cumulatief en hun aandeel onder de huurdersbondcliënten per huurdersbond (2012) uitgesplitst over alleenstaanden en koppels

2012	Hb A'pen		Hb Oost-VI		Hb West-VI		Hb VI-Brab		Hs Limburg		Stpt Waasland		Stpt Turnhout	
	all	kop	all	kop	all	kop	all	kop	all	kop	all	kop	all	kop
<125	0,4	0,7	0,3	0,3	0,4	0,33	0,3	0,2	0,2	1,4	0,5	0,4	0,8	0,2
<250	3,5	1,4	3,8	1,6	3,75	1,45	3,4	0,8	5	4,6	4,7	2,4	5	1,5
<325	11	5,3	10,7	4	10,9	4,56	9	1,8	13,4	10	10,9	5,9	14,3	3
<400	26,3	12,1	23,5	10,5	23,3	11,23	19	3,8	23	22	23,5	11	23,6	6,3
<475	47,4	31	42,3	23,3	49,2	29,7	36	12,4	44,7	38	49	25	43,3	19,2
<550	68,6	52,3	62,2	40,3	70,6	51,72	53	25,6	62,1	66	69,9	48	63	36,8
<625	83,2	72,2	79,9	60,7	85,2	72,53	69	43,6	80,3	83	86,4	71	81,5	58,2
<675	91,1	81,8	89,5	76,5	93,3	84,54	82	60	90,3	99	92	84	91,1	75,6
700+	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100

Tabel 44quinques: De huurprijsklassen cumulatief en hun aandeel onder de huurdersbondcliënten per huurdersbond (2011) uitgesplitst over alleenstaanden en koppels

2011	Hb A'pen		Hb Oost-VI		Hb West-VI		Hb VI-Brab		Hs Limburg		Stpt Waasland		Stpt Turnhout	
	all	kop	all	kop	all	kop	all	kop	all	kop	all	kop	all	kop
<125	0,3	0,1	0,7	0,6	0,8	0,7			0,54		0,2	0,6	0,6	0,6
<250	4,7	1,7	4,2	1,7	4,5	2,5	3,84	1,12	6,34	2,9	4,8	3	5,8	2
<325	13,7	6	11,6	5,6	13,8	6,5	10,06	2,23	14,49	7,13	14,3	6,6	16	4,3
<400	31	15,7	26,1	13,1	33,8	18,5	21,94	4,73	22,82	14	27,4	15,7	27,1	10,2
<475	55,2	36,6	49,3	29,1	64,2	40,1	39,12	12,8	42,2	29,8	52,4	35,3	52,8	23,8
<550	73,8	56,9	67,9	46,32	80,9	61	58,5	29,7	64,48	49,4	74,9	57	72,2	47,9
<625	85,9	84,7	84,4	69,4	90,7	77,3	76,05	48,3	84,77	72,2	87,5	76	85,3	66,9
<675	93,1	92,3	92,2	83,7	94,9	87,9	83,63	81,9	93,47	86,6	94,9	88,8	93	80,3
700+	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100

Richten we onze aandacht op de onderste prijsklassen (lager dan 325 euro) voor alleenstaanden, dan merken we onderling frappante verschillen tussen de huurdersbonden. Het gecumuleerd aandeel alleenstaanden met een huurprijs onder de 325 euro bedraagt in 2015 respectievelijk:

- voor Huurdersbond Antwerpen in 2015: 6,34 %
(2014: 9,24%, 2013: 8,5%, 2012: 11%, 2011: 13,7%, 2010: 15,6%, 2009: 17,5%, 2008: 22,19% maar met inbegrip van Turnhout enkel voor 2008; 2007: 23%; 2006: 28,3%)
- voor Huurdersbond Oost-Vlaanderen in 2015: 6,94 %
(2014: 7,85%, 2013: 7,17%, 2012: 10,7%, 2011: 11,6%, 2010: 13,0%, 2009: 16,0%, 2008: 19,2%; 2007: 22,5%; 2006: 26,6%)

- voor Huurdersbond West-Vlaanderen in 2015: 8,36% (2014: 9,51, 2013: 10,6%, 2012: 10,87%, 2011: 13,8 %, 2010: 13,8%, 2009:13,8%, geen gegevens voor 2008, 2007: 36,6%; 2006: 36,5%)
- voor Huurdersbond Vlaams-Brabant in 2015: amper nog 5,77% (2014: 5,25%, 2013: 9,02%, 2012: 9,0%, 2011: 10,06%, 2010: 14,43%, 2009: 17,12%, 2008: 14,2%; 2007: 19,3%; 2006: 21,0%)
- voor Huurderssyndicaat Limburg in 2015: 14,91% (2014: 10,79%, 2013: 10,88%, 2012: 13,4%, 2011: 14,49%, 2010: 15,72%, geen gegevens voor 2009)
- voor Steunpunt Waasland in 2015: 11,49% (2014: 8,6%, 2013: 6,8%, 2012: 10,9%, 2011: 14,3%, 2010: 14,3%, 2009: 13,5%, 2008: 21,11%; 2007: 26,2%; 2006: 27,9%)
- voor Steunpunt Turnhout in 2015: 6,62% (2014: 6,0%, 2013: 9,7%, 2012: 14,3%, 2011:16,0%, 2010: 13,6%, 2009: 17,0%, 2008: geen cijfers, 2007:20,3%; 2006: 23,0%).

We spreken ons uiteraard niet uit over de woningkwaliteit en het comfort in deze laagste huurprijsklassen. Maar we stellen toch vast dat dit segment overal over meerdere jaren bekeken sterk afkalft. In geen enkel werkingsgebied van de huurdersbonden bedraagt het aandeel van de huurprijzen onder de 325 euro nog 20% maar hangt veeleer rond de 10% of zelfs nog lager. In amper acht jaar tijd is grosso modo voor alle huurdersbonden en steunpunten het aandeel huurwoningen onder de 325 euro met meer dan de helft en soms zelfs tot 1/3^{de} ingekrompen. Voor West-Vlaanderen is dit aandeel zelfs met een factor 3,84 ingekrompen. Dit alles doet vanuit het betaalbaarheidsperspectief vragen rijzen naar de toegankelijkheid van de huurmarkt voor de lagere en zelfs bescheiden inkomens onder de private huurders. Bekijken we dit voor alle huurdersbondcliënten samen, dan slaagt amper 8,3% van onze alleenstaande cliënten er nog in een huurprijs te betalen van minder dan 325 €.

Nemen we de alleenstaanden die 400 euro of meer betalen en hanteren we als absolute kritische betaalbaarheidsdrempel 1/3^{de} van het maandinkomen, dan betekent dit dat deze alleenstaanden ten minste over een maandinkomen van 1.200 euro moeten beschikken. We mogen er dus van uitgaan dat een behoorlijk percentage van deze groep alleenstaanden een huur betaalt die de betaalbaarheidsgrenzen overschrijdt. Het aandeel alleenstaanden dat per huurdersbond 400 euro en meer huur per maand betaalt, bedraagt in 2015 respectievelijk:

- voor Huurdersbond Antwerpen in 2015: 84,45%
(2014: 80,60%, 2013: 77,6%, 2012: 73,7%, 2011: 69,0%, 2010: 64,3%, 2009: 62,6%, 2008: met inbegrip van het Steunpunt in de Kempen 45,27%, en enkel Huurdersbond Antwerpen in 2007:53,0%, 2006:45,1%; 2005: 44,7%)
- voor Huurdersbond Oost-Vlaanderen in 2015: 84,67%
(2014: 84,12%, 2013: 85,2%, 2012: 76,5%, 2011: 73,9%, 2010: 70,9%, 2009: 66,2%, 2008: 64,48%; 2007: 54,1%; 2006:47,4 %; 2005:40,8%)
- voor Huurdersbond West-Vlaanderen in 2015: 81,69%
(2014: 77,68%, 2013: 76,4%, 2012: 76,7%, 2011: 66,2%, 2010: 66,2%, 2009: 66,2%, 2008: onbekend, 2007: 37,2%; 2006:36,5%; 2005: 36,0%)
- voor Huurderssyndicaat Limburg in 2015: 76,98%
(2014: 81,72%, 2013: 79,18%, 2012: 77,0%, 2011: 77,18%, 2010: 72,72%, 2009: onbekend).
- voor Huurdersbond Vlaams-Brabant in 2015: 87,39%
(2014: 87,34%, 2013: 81,74%, 2012: 80,07%, 2011: 78,06%, 2010: 72,2%, 2009: 72,1%, 2008:74,80%; 2007: 59,2%; 2006: 62,6 %; 2005: 61,1%)
- voor Steunpunt Waasland in 2015: 81,83%
(2014: 84,66%, 2013: 85,20%, 2012: 76,5%, 2011: 72,6%, 2010: 71,3%, 2009: 72,5%, 2008: 59,9%; 2007: 50,3%; 2006:46,4 %; 2005: 33,1%)
- voor Steunpunt Turnhout in 2015: 85,97%
(2014: 86,49%, 2013: 79,20%, 2012: 76,4%, 2011: 72,9%, 2010: 72,3%, 2009: 66,0%, 2008: onbekend, 2007: 55,3%; 2006:50,3 %; 2005: 44,9%)

Sinds vorig jaar kunnen we ook de cijfers geven voor alle huurdersbondcliënten samen. In 2014 betaalde 82,35 % van de alleenstaande huurdersbondleden die in 2014 een beroep deden op het huuradvies en huurprijs van meer dan 400 €. In 2015 was dit 83,60%.

Bekeken over een periode van 5 jaar kunnen deze cijfers ronduit alarmerend worden genoemd. Ze wijzen op een structureel betaalbaarheidsprobleem dat steeds aangroeit. Daarom hebben we in de tabellen voor 2015, 2014, 2013, 2012 en 2011 telkens per deelcategorie in vetjes aangegeven vanaf wanneer het aandeel huurders meer dan 50% bedraagt.

Uiteraard kunnen we op basis van deze gegevens niet precies bepalen wie een huurquote heeft hoger dan 20%, 25%, 33% of zelfs 40% aangezien we niet over de inkomensgegevens beschikken.

Ook alleenstaanden kunnen een hoog inkomen hebben. Maar als we weten dat ruim 36% van het cliënteel van de huurdersbonden van een vervangingsinkomen leeft en ruim 1/3^{de} laag geschoold is, mogen we ervan uitgaan dat voor steeds groter wordende groepen alleenstaande huurders de huur onbetaalbaar is geworden. Een belangrijk aandeel van de alleenstaande huurders, die tussen de 325 en 400 euro huur per maand betaalt, bevindt zich vermoedelijk in de risicozone. Een vrij groot aandeel, dat tussen de 400 en 625 euro of meer huur betaalt, zit vermoedelijk zwaar in de gevarenzone. Dit verdient zonder twijfel nader onderzoek. Dit onderzoek is er ondertussen gekomen aan de hand van de studie 'Is wonen in Vlaanderen betaalbaar?'. In deze studies is aan de hand van de budgetmethode berekend welk minimaal resterend inkomen men moet hebben na aftrek van de huurbetaling om nog menswaardig te kunnen leven. Volgens deze methode is in 2005 voor 27,4% van de private huurders (goed voor 126.810 Vlaamse huishoudens) de huur niet langer betaalbaar. Volgens nog recenter onderzoek (Groot Woononderzoek – GWO2013) besteedt in 2013 liefst 51,8 % van de private huurders in Vlaanderen meer dan 30% van zijn inkomen aan de naakte huur, terwijl dit in 2005 nog 'maar' 39,2% was.

Concentreren we ons op de alleenstaanden en eenoudergezinnen op de private huurmarkt, dan blijkt in 2013 dat zelfs 63% van de alleenstaanden en 71% van de eenoudergezinnen een woonquote heeft boven 30%, wat veel hoger is dan voor de koppels (GWO 2013, Deelrapport 2, 'Deelmarkten, woonkosten en betaalbaarheid, blz. 34).

Hanteren we de budgetmethode dan houdt 30,4% van de private huurders na de betaling van de huur te weinig over om nog menswaardig te kunnen leven. In 2005 was dit 27,4%.

Van de private huurders behorend tot het laagste quintiel houdt 89% te weinig over. In het tweede quintiel is dit nog 41%. In de private en sociale huur loopt het aandeel eenoudergezinnen dat volgens de budgetmethode na betaling van de huur te weinig overhoudt om menswaardig te leven, op tot zelfs meer dan twee derde (GWO 2013, Deelrapport 2, 'Deelmarkten, woonkosten en betaalbaarheid, blz. 42).

Volgens het VIA-plan moet elk gezin, ongeacht de samenstelling, in Vlaanderen tegen 2020 een inkomen hebben dat de Europese armoederempel bereikt. Hoe ver staan we daar nog van af? Volgens de EU-SILC-survey (2012) leeft 10,9 procent van de Vlamingen onder de armoederempel. Dat zijn ongeveer 680.000 personen

Indien de Vlaamse regering en met haar de minister van Wonen die tevens bevoegd is voor armoedebestrijding het menens is met haar lange termijn doestelling om het aantal armen in 2020 betekenisvol te verminderen, dient ze werk te maken van een uitgebreid stelsel van huursubsidies en premies. Alleen moet men dan ophouden met te orakelen dat de huursubsidies moeten gaan naar 'wie het echt nodig heeft'. In 2013 bedroeg het aantal huishoudens dat van een huursubsidie of huurpremie genoot respectievelijk 2.463 en 1.952 huishoudens, of samen 4.415 gezinnen. In 2012 waren dit samen nog 5.944 huishoudens (www4.vlaanderen.be/dar/svr/Cijfers/Exceltabellen/.../woontege003.xls).

Het aantal huishoudens in Vlaanderen bedroeg op 1 januari 2013 2,69 miljoen.³

De private huurmarkt was in 2013 goed voor 20,4%, wat overeenstemt met 548.760 huishoudens. Als we ons concentreren op het aandeel private huurders/huishoudens dat na betaling van de huur te weinig overhoudt om menswaardig te leven dan bekomen we 37,4% wat derhalve overeenstemt met 205.236 huishoudens. Dit betekent dat de Vlaamse regering momenteel (cijfers 2013) 2,17 % van de huishoudens op de private huurmarkt die een aanvullende huursubsidie of –premie nodig hebben om menswaardig te leven, ook ondersteunt in de betaalbaarheid. En dit terwijl de onbetaalbaarheid enkel zal toenemen omdat wie recent verhuist ook met hogere huurprijzen wordt geconfronteerd.

Ter informatie, volgens de Woonsurvey 2005 bedroeg het mediaan inkomen van de Vlaamse private huurder 1.500 euro en het equivalent mediaan inkomen (met verrekening van de gezinslast) 1.156 euro berekend op de ganse groep van private huurders in Vlaanderen (dus zowel alleenstaande als samenwonende huurders). Volgens het Groot Woononderzoek (2013) zijn in vergelijking met 2005 de gemiddeld equivalent inkomens van private huurders (1 488 euro in 2013) wel constant gebleven en is de inkomens kloof tussen private huurders en eigenaars met een hypotheek niet verder uitgediept.

Tenslotte kan men via de raadpleging van 2011 tot en met 2015 en meer bepaald de vetjes weergegeven cijfergegevens afleiden dat voor alle huurdersbondcliënten geldt dat de meerderheid van de koppels onder de huurdersbondleden telkens in een hogere huurprijsklasse zit dan de alleenstaanden.

d) De huurprijzen per huurdersbond onderverdeeld in quintielen

Tabel 45: De huurprijzen per huurdersbond onderverdeeld in quintielen (2015-2014)
2015

Quintielen 2015	HB Antwerpen			HB Oost- Vlaanderen			HB West- Vlaanderen			HS Limburg		
	Min.	Max.	Mediaan	Min.	Max.	Mediaan	Min.	Max.	Mediaan	Min.	Max.	Mediaan
Q1	50	430	382	60	450	372	60	430	375	50	412	312
Q2	430	500	473	450	550	500	430	500	473	415	525	485
Q3	500	585	550	550	625	581	500	576	545	525	595	550
Q4	585	680	620	627	732	675	577	660	612	595	662	628
Q5	680	2300	760	732	2265	825	660	2000	725	663	3000	737
Quintielen 2015	HB Vlaams- Brabant			Steunpunt Waasland			Steunpunt Turnhout			Alle huurdersbonden		
	Min.	Max.	Mediaan	Min.	Max.	Mediaan	Min.	Max.	Mediaan	Min.	Max.	Mediaan
Q1	125	475	400	100	442	365	114	450	397,6	50	441,27	375
Q2	475	580	525	442	520	485	450	537	500	441	525	490
Q3	580	670	625	521	590	550	537	606	575	525	600	560
Q4	670	792	725	595	680	625	607	725	650	600	700	650
Q5	793	2038	890	683	1621	750	725	1950	830	700	3000	800

Quintielen 2014	HB Antwerpen			HB Oost- Vlaanderen			HB West- Vlaanderen			HS Limburg		
	Min.	Max.	Mediaan	Min.	Max.	Mediaan	Min.	Max.	Mediaan	Min.	Max.	Mediaan
Q1	50	404	350	60	440	360	68	409	350	75	420	350
Q2	405	485	450	440	518	480	409	495	450	420	513	467

³  **Huurdersbond** Cijfer ontvangen bij Steunpunt Wonen vanwege de Studiedienst Vlaamse Regering op 21 januari 2015.

Q3	486	551	519	518	600	560	495	550	520	513	590	550
Q4	552	660	600	600	705	650	550	650	600	590	660	618
Q5	660	2800	750	705	1600	800	650	1500	715	667	1750	737
Quintielen 2014	HB Vlaams-Brabant			Steunpunt Waasland			Steunpunt Turnhout			Alle huurdersbonden		
	Min.	Max.	Mediaan	Min.	Max.	Mediaan	Min.	Max.	Mediaan	Min.	Max.	Mediaan
Q1	116	465	400	50	430	358	100	450	385	50	425	359
Q2	465	560	508	430	510	474	450	530	499	425	502	469
Q3	560	650	600	511	580	548	530	603	566	502	585	550
Q4	650	780	700	580	665	615	604	725	662	585	685	625
Q5	780	2500	875	665	1400	750	727	1690	827	685	2800	775

Sinds 2014 presenteren we de huurprijzen van huurdersbondcliënten onderverdeeld per huurdersbond of steunpunt in quintielen (gelijke aandelen van 20%, gaande van het eerste quintiel met de 20% laagste huurprijzen tot het vijfde quintiel met de 20% hoogste huurprijzen). In een laatste kolom geven we de quintielenverdeling weer voor alle huurdersbondcliënten samen. Per huurdersbond en per huurprijsquintiel geven we de minimale huurprijswaarde, de maximale huurprijswaarde en de mediaan van het huurprijsquintiel. We herinneren eraan dat we bij de verwerking van de huurprijsgegevens huurprijzen onder 50€ en boven 3.500€ hebben weggeselecteerd om vergissingen, begaan bij de invoering van de gegevens, niet te weerhouden. Uiteraard betreft het hier een nulmeting en biedt vooral de mediaanwaarde een goede indicator voor de evolutie van de hoogte van de huurprijs per quintiel. Met deze weergave van de mediaanwaarden per quintiel willen we nagaan of de huurprijs-evolutie per quintiel gelijklopend is of juist erg divers. Zo heeft het Groot Woononderzoek grote verschillen vastgesteld in de periode 2005-2013 inzake gemiddelde huurprijsstijging voor alle huurprijzen tegenover de huurprijsstijging voor het laagste inkomensquintiel. Hieronder geven we per huurprijsquintiel de mediaanwaarde van toepassing op de huurdersbondcliënten van een huurdersbond of steunpunt voor zowel 2015 als 2014.

Quintiel 1 (20 % laagste huurprijzen):

- Huurdersbond Antwerpen: 2015: 382€, 2014: 350 €
- Huurdersbond Oost-Vlaanderen: 2015: 372€, 2014: 360 €
- Huurdersbond West-Vlaanderen: 2015: 375€, 2014: 360 €
- Huurderssyndicaat Limburg: 2015: 311,5 €, 2014: 350 €
- Huurdersbond Vlaams-Brabant: 2015: 400€, 2014: 400 €
- Steunpunt Waasland: 2015: 365€, 2014: 358 €
- Steunpunt Turnhout: 2015: 380€, 2014: 385 €
- Alle Huurdersbonden: 2015: 375€, 2014: 359 €

Voor 2015 situeert de mediaanwaarde van alle huurdersbonden of steunpunten zich iets boven het gemiddelde van alle huurdersbonden (359€), behoudens voor Huurdersbond Vlaams-Brabant dat met 400€ aanmerkelijk hoger scoort en Steunpunt Turnhout dat met 380€ een tussenpositie inneemt. Huurderssyndicaat Limburg scoort duidelijk benedenmodaal met 311,50€, hetgeen de mediaan voor alle huurdersbonden naar omlaag beïnvloedt. We stellen wel vast dat op amper een jaar tijd de mediaanwaarde van de 20 % laagste huurprijzen (voor alle huurdersbondcliënten) in vergelijking met 2014 gestegen is met liefst 16€.

Quintiel 2 (20% tweede laagste huurprijzen):

- Huurdersbond Antwerpen: 2015: 473,15€, 2014: 450€
- Huurdersbond Oost-Vlaanderen: 2015: 500€, 2014: 480€
- Huurdersbond West-Vlaanderen: 2015: 473€, 2014: 450€
- Huurderssyndicaat Limburg: 2015: 485€, 2014: 467€

- Huurdersbond Vlaams-Brabant: 2015: 525€, 2014: 508€
- Steunpunt Waasland: 2015: 485€, 2014: 474€
- Steunpunt Turnhout: 2015: 500€, 2014: 494€
- Alle Huurdersbonden: 2015: 490€, 2014: 469€

Voor 2015 merken we dat de mediaanwaarde van het tweede huurprijsquintiel meer variatie ondergaat in vergelijking met de mediaan voor alle huurdersbonden samen. Huurdersbonden Antwerpen en West-Vlaanderen scoren hier het laagst, terwijl Steunpunt Turnhout maar nu ook Huurdersbond Oost-Vlaanderen en opnieuw Huurdersbond Vlaams-Brabant het hoogst scoren. Dit stemt overeen met de algemene huurprijsevolutes.

In vergelijking met 2014 is de mediaanwaarde voor quintiel 2 (alle huurdersbondcliënten samen) gestegen met liefst 21 euro. Dit is zelfs iets hoger dan voor het laagste quintiel.

Quintiel 3 (middelste 20 % huurprijzen):

- Huurdersbond Antwerpen: 2015: 550€, 2014: 519€
- Huurdersbond Oost-Vlaanderen: 2015: 581€, 2014: 560€
- Huurdersbond West-Vlaanderen: 2015: 545€, 2014: 520€
- Huurdersyndicaat Limburg: 2015: 550€, 2014: 550€
- Huurdersbond Vlaams-Brabant: 2015: 625€, 2014: 600€
- Steunpunt Waasland: 2015: 550€, 2014: 548€
- Steunpunt Turnhout: 2015: 575€, 2014: 566€
- Alle Huurdersbonden: 2015: 560€, 2014: 550€

Voor 2015 scoren hier opnieuw Huurdersbond Antwerpen en West-Vlaanderen benedenmodaal en in 2015 nu eveneens Huurdersyndicaat Limburg, terwijl vooral Huurdersbond Vlaams-Brabant met 625€ uitgesproken bovenmodaal scoort in redelijke lengte gevolgd door opnieuw Huurdersbond Oost-Vlaanderen (581€) en Steunpunt Turnhout (566€). In vergelijking met 2014 komt Huurdersbond Oost-Vlaanderen nu op de een na duurste huurprijsmediaan. In vergelijking met 2014 is de mediaanwaarde van quintiel 3 voor alle huurdersbondcliënten samen gestegen met 10 euro. Dit is aanmerkelijk lager dan de stijging voor het laagste quintiel (16€) en het tweede quintiel (21€).

Quintiel 4 (tweede hoogste 20 % huurprijzen):

- Huurdersbond Antwerpen: 2015: 620€, 2014: 600 €
- Huurdersbond Oost-Vlaanderen: 2015: 675€, 2014: 650 €
- Huurdersbond West-Vlaanderen: 2015: 612€, 2014: 600 €
- Huurdersyndicaat Limburg: 2015: 628€, 2014: 618 €
- Huurdersbond Vlaams-Brabant: 2015: 725€, 2014: 700 €
- Steunpunt Waasland: 2015: 625€, 2014: 615 €
- Steunpunt Turnhout: 2015: 650€, 2014: 662 €
- Alle Huurdersbonden: 2015: 650€, 2014: 625 €

Wanneer we ten aanzien van de globale mediaanhuurprijs voor alle huurdersbondcliënten een variatiebreedte van 25€ toestaan, scoren alle huurdersbonden en steunpunten modaal, behoudens voor het eerst in 2015 Huurdersbond Oost-Vlaanderen (+25€) en opnieuw Huurdersbond Vlaams-Brabant (+75€). Met 612€ scoort Huurdersbond West-Vlaanderen nu benedenmodaal. In vergelijking met 2015 is de mediaanhuurprijs voor Steunpunt Turnhout zelfs gedaald met 12€, wat een absolute uitzondering is.

In vergelijking met 2014 is de mediaanwaarde 2015 van quintiel 4 voor alle huurdersbondcliënten samen gestegen met liefst 25 euro. Dit is nominaal zowel sterker dan de stijging voor het laagste quintiel (16€), het tweede quintiel (21€) als het derde quintiel (10 euro).

Quintiel 5 (20 % hoogste huurprijzen):

- Huurdersbond Antwerpen: 2015: 760€, 2014: 750 €
- Huurdersbond Oost-Vlaanderen: 2015: 825€, 2014: 800 €
- Huurdersbond West-Vlaanderen: 2015: 725€, 2014: 715 €
- Huurdersyndicaat Limburg: 2015: 737€, 2014: 737 €
- Huurdersbond Vlaams-Brabant: 2015: 890€, 2014: 875 €
- Steunpunt Waasland: 2015:750€, 2014: 750 €
- Steunpunt Turnhout: 2015: 830€, 2014: 827 €
- Alle Huurdersbonden: 2015: 800€, 2014: 775 €

In het hoogste huurprijsquintiel is de huurprijsvariatie begrijpelijk breder. Opnieuw scoort hier Huurdersbond West-Vlaanderen het laagst, echter nu gevolgd door Huurderssyndicaat Limburg. Onveranderlijk scoort Huurdersbond Vlaams-Brabant (890€), gevolgd door Steunpunt Turnhout (830€) en huurdersbond Oost-Vlaanderen (825€) het hoogst. Opmerkelijk hier is dat sommige Huurdersbonden en steunpunten in vergelijking met 2014 ofwel geen stijging van de mediaanhuurprijs kennen (Steunpunt Waasland, Huurderssyndicaat Limburg) of een zeer beperkte huurprijsstijging (Steunpunt Turnhout met 3%).

In vergelijking met 2014 is de mediaanwaarde 2015 van quintiel 5 (+3,23%) voor alle huurdersbondcliënten samen gestegen met liefst 25 euro, net zoals bij quintiel 4 (+4%). Dit is zowel sterker dan de stijging voor het laagste quintiel (16€, +4.46%), het tweede quintiel (21€, +4.48%) als het derde quintiel (10 euro, +1.82%).

We vinden dus in deze cijfers geen evidentie of bevestiging dat voor deze beperkte periode (2014-2015) de huurprijzen in de laagste inkomensquintielen sterker gestegen zijn dan in de hoogste inkomensquintielen. Uiteraard moeten we voorzichtig zijn met dergelijke hypothesen. Maar het valt niet uit te sluiten dat de iets sterkere stijging van de mediaanhuurprijs in 2015 mee verband houdt met de nieuwbouw van huurappartementen die vooral voor het vierde en vijfde inkomensquintiel zijn gebouwd en verhuurd.

5.2. De waarborg

De keuzemogelijkheden van de waarborg in het registratieprogramma werden aangepast aan de realiteit. Vanaf 2014 konden de huurdersbonden bijvoorbeeld ook de Korfina-waarborg aanvinken. Voorgaande jaren werd deze waarborg geregistreerd bij 'andere'. Om in eerste instantie te vergelijken met voorgaande jaren hebben we in onderstaande tabel het aandeel van huurders die een OCMW-waarborg zijn aangegaan en de huurders met een Korfina-product bij 'andere' bijgevoegd. Verder in dit deel zoomen we dieper in op dit aandeel 'andere' en in het bijzonder op het aandeel waarborgen onder de vorm van een Korfina of Korfine-product.

Tenslotte hebben we voor 2014 en 2015 de bedragen boven 10.500 €, die als waarborg zouden zijn gesteld, uit de verwerking gehaald om op die manier eventuele fouten bij de invoer van data of uitzonderlijke data te corrigeren.

Tabel 46: De soorten waarborg onder de huurdersbondcliënten in 2015-2009 per huurdersbond

Huurdersbonden 2015 (%)	Waarborg geblokkeerd	Cash	Andere	Bank-waarborg	Geen waarborg	Antwoord-score
<i>Hb A'pen</i>	50,55	30,85	13,82	1,88	2,9	75,27
<i>Hb Oost-VI</i>	59,64	15,01	21,66	1,07	2,63	78,83
<i>Hb West-VI</i>	55,81	12,17	26,54	0,51	4,98	82,07
<i>Hs Limburg</i>	48,54	15,01	29,05	2,32	5,08	66,39
<i>Hb VI-Brab</i>	67,76	11,88	15,91	0,82	3,63	86,62
<i>Stpt Waasland</i>	57,06	9,33	26,02	2,45	5,13	79,57
<i>Stpt Turnhout</i>	61,3	10,35	24,86	0,45	3,04	86,9
Alle huurdersbonden	56,77	16,48	21,66	1,88	3,82	78,72

Huurdersbonden 2014 (%)	Waarborg geblokkeerd	Cash	Andere	Bank-waarborg	Geen waarborg	Antwoord-score
<i>Hb A'pen</i>	50,88	30,79	14,08	1,72	2,53	66,88
<i>Hb Oost-VI</i>	58,7	12,31	22,96	2,55	3,47	78,18
<i>Hb West-VI</i>	58,91	10,84	25,06	0,73	4,46	78,35
<i>Hs Limburg</i>	54,1	16,5	22,33	2,21	4,85	70,42
<i>Hb VI-Brab</i>	68,61	14,25	12,9	0,86	3,38	84,75
<i>Stpt Waasland</i>	55,36	11,34	26,89	0,88	5,54	89,68
<i>Stpt Turnhout</i>	62,4	13,47	20,39	0,8	2,93	75,6
Alle huurdersbonden	57,96	16,38	20,44	1,43	3,79	76,34

Huurdersbonden 2013 (%)	Waarborg geblokkeerd	Cash	Andere	Bank-waarborg	Geen waarborg	Antwoord-score
<i>Hb A'pen</i>	59,93	33,43	0,93	2,17	3,54	58,3
<i>Hb Oost-VI</i>	60,37	13,57	21,1	1,48	3,48	74,43
<i>Hb West-VI</i>	55,3	14,51	24,2	2,25	3,74	92,27
<i>Hs Limburg</i>	54,71	15,31	22,82	2,04	5,13	80,68
<i>Hb VI-Brab</i>	69,47	16,95	7,7	0,66	5,21	81,75
<i>Stpt Waasland</i>	67,6	8,96	19,65	0,58	3,21	85,33
<i>Stpt Turnhout</i>	63,78	15,03	16,11	0,65	4,43	86,21
Alle huurdersbonden	60,5	17,7	16,19	1,61	3,99	77,4

Huurdersbonden 2012 (%)	Waarborg geblokkeerd	Cash	Andere	Bank-waarborg	Geen waarborg	Antwoord-score
<i>Hb A'pen</i>	52	32,33	9,14	2,53	4	64,28
<i>Hb Oost-VI</i>	61,6	13,31	20,05	1,24	3,8	75,71
<i>Hb West-VI</i>	55,92	15,37	25,21	0,36	3,15	92,54
<i>Hs Limburg</i>	56,44	17,21	17,55	3,86	4,95	76,16
<i>Hb VI-Brab</i>	66,85	16,76	10,14	1,13	5,13	78,88
<i>Stpt Waasland</i>	67,2	10,85	16,56	0,88	4,5	86,69
<i>Stpt Turnhout</i>	60,53	13,68	19,58	0,95	5,26	82,82
Alle huurdersbonden	58,89	18,11	17,39	1,49	4,12	78,17

<i>Huurdersbonden 2011 %</i>	<i>Waarborg geblokkeerd</i>	<i>Cash</i>	<i>Andere</i>	<i>Bank- waarborg</i>	<i>Geen waarborg</i>	<i>Antwoord- score</i>
Hb A'pen	53	32,71	7,97	2,01	4,31	66,63
Hb Oost-Vl	63,02	12,83	19,04	0,99	4,12	74,47
Hb West-Vl	62,71	13,63	18,55	1,24	3,88	68,59
Hs Limburg	61,18	17,95	12,71	2,99	5,17	78,66
Hb Vl-Brab	65,67	16,21	10,7	1,39	6,02	79,11
Stpt Waasland	64,67	13,52	15,9	0,98	5,33	88,15
Stpt Turnhout	59,43	15,7	15,1	1,16	5,37	87,63
Alle huurdersbonden	60,86	18,44	14,5	1,54	4,67	74,28

De nieuwe huurwaarborgregeling met de keuze tussen drie wettelijke huurwaarborgvormen (geblokkeerde rekening bij een financiële instelling van maximaal 2 maand huur, bankwaarborg of bankwaarborg via een standaardovereenkomst met het OCMW van maximaal 3 maand huur) geldt enkel voor de woninghuurcontracten afgesloten vanaf 18 mei 2007.

Voor die datum gold reeds sinds 1984 (met een beperkte wijziging vanaf 28/02/1991 en een tweede wijziging vanaf 31 mei 1997) dat indien de huurwaarborg onder de vorm van geld is betaald, deze moet geplaatst worden op een geblokkeerde en geïndividualiseerde rekening op naam van de huurder bij een financiële instelling. De wetswijziging in 1997 vermeldde bovendien voor het eerst een uitdrukkelijke sanctie indien dit niet het geval was. Werd de waarborg niet op een geblokkeerde rekening gezet, dan golden de marktinteressen die dan gekapitaliseerd worden. Indien de huurder aandrang op de blokkering van de huurwaarborg golden vanaf dan de hogere wettelijke interesten. Deze sanctie is trouwens ook behouden in de huidige regeling.

De cijfers die we verzameld hebben, gelden dus zowel voor huurders wiens huurcontract onder de nieuwe regeling valt (in casu vanaf 18 mei 2007) als huurders met een ouder woninghuurcontract die onder de oudere regeling(en) vallen.

a) Toelichting bij de soorten huurwaarborg

Hieronder geven we een korte toelichting bij de soorten huurwaarborg die we onderscheiden.

Waarborg geblokkeerd: dit betekent dat de huurwaarborg onder de vorm van geld geblokkeerd staat bij een financiële instelling op naam van de huurder en gekapitaliseerde interesten opbrengt. Deze waarborg kan slechts gedeblokkeerd worden na een uitdrukkelijk schriftelijk akkoord opgemaakt tussen verhuurder en huurder na het einde van het huurcontract of door een vonnis van de rechtbank. Het betreft een wettelijke huurwaarborgvorm zowel onder de oude als nieuwe regeling. Werd het bedrag, voor een huurcontract afgesloten na 18 mei 2007, van bij de aanvang in één keer betaald, dan mag de huurwaarborg maximaal twee maanden huur bedragen.

Cash: dit betekent dat de huurder het waarborggeld ofwel in handen van de verhuurder heeft betaald ofwel op zijn rekening heeft gestort waarbij dit geld niet op een geblokkeerde rekening is terecht gekomen. Het betreft hier een onwettige praktijk voor woninghuurcontracten zowel onder de oudere regelingen(en) als onder de nieuwe regeling.

Andere: het betreft hier opnieuw een niet wettelijke huurwaarborgvorm en dus anders dan de drie wettelijke huurwaarborgvormen voorzien in artikel 10 woninghuurwet. Grosso modo vallen hieronder twee soorten. De meest voorkomende waarborgvorm is de *Korfinarekening*. Dit is een levensverzekeringsproduct waarbij de erfgenamen van de huurder bovenop de interest een bedrag krijgen dat wordt uitgekeerd bij overlijden. Dit bedrag varieert in functie van de leeftijd en de oorzaak van het overlijden. Deze huurwaarborgvorm wordt vrij courant gehanteerd door vastgoedkantoren. De voorwaarden kan men lezen op www.korfina.be. Een deel van de verhuurders die deze huurwaarborgvorm hanteren, maken hiervan gebruik om de huurwaarborg op drie maanden huur te brengen, ook al wordt het bedrag van bij de aanvang in één keer betaald. De rechtsleer is erover verdeeld of dit kan. Precies om mogelijke achterpoortjes te sluiten eist de interfederale werkgroep huurwaarborg dat op korte termijn de tekst wordt bijgestuurd om een omzeiling van de wettelijke regeling voorgoed een halt toe te roepen.

Deze Korfina-rekening is goed voor het gros van de categorie 'Andere'. Sinds 2013 gooit de Korfinagroep het gedeeltelijk over een andere boeg. Vanaf 1 januari 2013 lanceert ze nu de Korfine-huurwaarborg. Dit betreft niet langer een levensverzekering. Er wordt bij het overlijden van de huurder tijdens het huurcontract dus geen bedrag meer uitgekeerd. Het betreft integendeel een tak-26 beleggingsproduct waarbij bij de uitbetaling van het bedrag met interesten tevens onroerende voorheffing moet worden betaald op het behaalde rendement. Het betreft dus een kapitalisatiebon met vast rendement. Deze gewaarborgde interestvoet bedraagt momenteel 0,50% terwijl de instapkost 0,40% is. De interestopbrengst is derhalve lager dan de inflatie. De voorwaarden van dit product kan men lezen op www.korfine.be. Net zoals bij de Korfina-waarborg hanteren sommige verhuurders (waaronder vooral vastgoedkantoren) deze vorm van huurwaarborg om de wettelijke drempel van twee maanden huur te overschrijden.

Een tweede niet wettelijke huurwaarborgvorm maar in Vlaanderen veel minder toegepast betreft de *schriftelijke garantie* die het OCMW stelt waarbij het OCMW ter voldoening van de huurwaarborg zich voor een bepaald bedrag borg stelt bij de verhuurder. Sommige OCMW's kiezen hiervoor omdat ze voor deze vorm geen liquide middelen moeten vrij maken of hiervoor geen vergoeding aan de bank moeten betalen. Ook aan deze waarborgvorm kleeft een ernstig nadeel omdat deze kandidaat-huurders op die manier kenbaar worden gemaakt bij de verhuurder als OCMW-cliënten die voor hun waarborgverplichting een beroep moeten doen op het OCMW. Dit druist in tegen de nieuwe huurwaarborgregeling nu de wetgever een neutraal document heeft gecreëerd indien de huurder onder een van de drie wettelijke vormen zijn huurwaarborg heeft gesteld. Op die manier wou de wetgever voorkomen dat deze kandidaat-huurders 'gelabeld' werden als OCMW-cliënten waardoor het doorgaan ook moeilijker wordt om een huurwoning te kunnen huren.

Tenslotte bestaat er nog een derde door artikel 10 Woninghuurwet niet wettelijk omschreven vorm van huurwaarborg. Dit kan gaan van verzekeringsproducten tot kasbons, aandelen of zelfs juwelen.

Vanaf 2014 hebben de huurderbonden in het registratieprogramma de mogelijkheid om naast de wettelijke waarborgsystemen (geblokkeerde regeling, bankwaarborg, geen waarborg) en cash ook de mogelijkheid om als waarborgvorm 'Korfina' of 'Korfine' aan te duiden en OCMW-waarborg. Hierdoor zou op termijn het systeem 'andere' verwaarloosbaar moeten worden.

Bankwaarborg: het betreft hier opnieuw een wettelijke huurwaarborgvorm. We onderscheiden twee deelsoorten.

De bankwaarborg rechtstreeks aangegaan met een bank. Indien de huurder zijn inkomen op een rekening bij die bank laat storten, heeft deze huurder het recht om van de bank te eisen dat deze hem een bankwaarborg ten bedrage van maximaal drie maanden huur toestaat. Het betekent dat de huurder, voor een periode van maximaal drie jaar en nooit langer dan de duur van het huurcontract zelf, het bedrag in gelijke schijven mag samenstellen en aan de bank afbetalen. Ondertussen staat de bank ten opzichte van de verhuurder borg voor het gedeelte dat de huurder nog niet heeft afbetaald.

De realiteit leert echter dat banken erg terughoudend zijn om een bankwaarborg toe te staan of hieraan zulke hoge kosten verbinden dat de huurder begrijpelijkerwijs afhaakt.

De tweede vorm betreft *de bankwaarborg aangegaan door het OCMW bij een bank waarbij ditmaal het OCMW zich op zijn beurt borg stelt bij de bank, gesteld dat die de bankwaarborg of een deel hiervan zou moeten aanspreken*. Uiteraard dient het OCMW hiervoor een vergoeding aan de bank te betalen. Het betreft opnieuw een wettelijke huurwaarborgvorm.

Geen huurwaarborg: in tegenstelling tot wat velen misschien denken legt artikel 10 van de woninghuurwet (zowel in de nieuwe als oude regeling) niet op dat een huurwaarborg verplichtend moet worden gesteld. Partijen zijn vrij om dit al dan niet overeen te komen. Het is enkel wanneer partijen dit wel overeenkomen dat de woninghuurwet dwingend de modaliteiten bepaalt zoals onder welke vorm dit mogelijk is voor welk maximaal bedrag.

b) De voornaamste conclusies

De Vlaamse huurdersbonden houden deze cijfers reeds sinds 2008 bij. Met andere woorden: de evolutie van de diverse huurwaarborgvormen en hun aandeel kan in de tijd gemeten worden.

Aangezien het werkingsjaar 2015 het achtste jaar betreft sinds de inwerkingtreding van de nieuwe regeling, betekent dit dat het aandeel huurders met een huurcontract afgesloten onder toepassing van deze nieuwe regeling jaar na jaar zal toenemen. Aangezien de bankwaarborg rechtstreeks en via het OCMW pas dan is opgenomen in de woninghuurwet als een van de keuzemogelijkheden tussen de drie wettelijke huurwaarborgvormen, zou het in de lijn van de logica liggen dat deze huurwaarborgvorm aan belang wint. Maar zoals men kan zien, is deze logica ver te zoeken.

De globale evolutie in Vlaanderen

Wanneer we de evolutie bekijken over de afgelopen 7 jaar (2009-2015), dan stellen we op Vlaams aggregatieniveau geen grote schokkende wijzigingen vast in het aandeel van de diverse huurwaarborgvormen (zie hiervoor tabel 47). Toch zijn er vrij grote constante verschillen tussen de huurdersbondleden van de diverse Huurdersbonden en hun steunpunten.

Het aandeel huurwaarborgen op een geblokkeerde rekening gaat sinds de wetswijziging in 2007 lichtjes achteruit. Het betreft in 2015 een meerderheid van de huurders waarbij hun verhuurder de wettelijke regeling volgt (56,77%). In 2008 bedroeg dit aandeel nog 61,59 %. Opvallend is dat bij Huurdersbond Antwerpen maar de helft van het huurdersbondcliënteel aangeeft de huurwaarborg op deze manier te hebben voldaan, namelijk 50,55%. We zullen hieronder merken dat deze lichte afname voornamelijk te wijten is aan de toename van andere niet wettelijke waarborgvormen, waarmee de dwingendrechtelijke bescherming voor de huurder wordt omzeild. Een nog lager aandeel vinden we terug bij Huurderssyndicaat Limburg met 48,54%.

Het aandeel huurders dat de waarborg nog steeds (noodgedwongen) in handen van de verhuurder betaalt, neemt over de jaren heen zeer lichtjes tot nauwelijks af: in 2015: 16,48%, 2014: 16,38%, 2013: 17,70%, 2012: 18,11%, 2011: 18,44%, 2010: 18,99%, 2009: 19,49% en 2008: 21,36%. Met name bij de leden van Huurdersbond Antwerpen ligt dit aandeel ook dit jaar nog bijzonder hoog (30,85%) en is dit bijna het dubbele van bij de andere huurdersbonden. Dit is een constante door de jaren heen. Het werkingsgebied van deze Huurdersbond vormt de provincie Antwerpen met een zeer groot gewicht van de grootstad Antwerpen, maar zonder de Antwerpse Kempen (Turnhout, Mol en Geel).

Dit aandeel is vele malen hoger dan het Vlaams landelijk gemiddelde dat in 2015 16,48% bedraagt. Vermoedelijk is dit hoog aandeel cash waarborg het gevolg van de concentratie van zwakke huurdergroepen in deze grootstad, die minder bij machte zijn om de wettelijke verplichtingen van de verhuurder op dit punt af te dwingen. Dit hoog aandeel cash is namelijk een constante in de tijd

(30,79% in 2014, 33,43% in 2013, 32,33% in 2012, 32,71% in 2011; 33,08% in 2010; 31,74% in 2009; 31,24% in 2008).

Alhoewel deze huurwaarborgvorm, trouwens reeds sinds 1984, manifest strijdig is met de dwingende wetsregeling, eist blijkbaar toch nog ongeveer 1 op 6 verhuurders dat de waarborg in zijn handen terecht komt. Het nadeel hiervan is dat wanneer op het einde de verhuurder de waarborg of een deel ervan (onterecht) inhoudt, het initiatief om dit bedrag via de rechter te recupereren aan de huurder wordt opgedrongen. Bovendien leert de ervaring dat bij het einde beide partijen sneller tot een gezamenlijk akkoord komen over de gehele of gedeeltelijke toewijzing van de huurwaarborg als die op een geblokkeerde rekening staat omdat zonder akkoord geen van beide partijen aan dit geld kan.

De specifieke sanctie die sinds 31 mei 1997 is bepaald, namelijk dat de huurder de wettelijke interest verkrijgt als hij eist (best bij aangetekend schrijven) dat deze op een geblokkeerde rekening komt, werkt weinig afschrikkend omdat het opnieuw een initiatief van de huurder vraagt die doorgaans de zwakkere partij is, en met name de laatste jaren de wettelijke interest gevoelig is afgenomen. In 2015 bedroeg deze 2,50 % (2014: 2,75%, 2013: 2,75%, 2012: 4,25%, 2011: 3,75%, 2010: 3,25%, 2009: 5,5%, 2008: 7%, 2007: 6%) en dichtert de gewone marktinterest benadert. Actueel in 2016 bedraagt de wettelijke interestvoet nog 2,25%.

Het aandeel bankwaarborgen zou sinds 18 mei 2007 moeten toegenomen zijn, nu het sinds die datum is opgenomen onder de drie wettelijke huurwaarborgvormen waaruit de huurder een keuze (sic!) kan maken. Toch blijft het aandeel hiervan ontstellend laag en constant (rond de 1,5% en in 2015: 1,88%) waarvan het merendeel dan nog bankwaarborgen via standaardovereenkomst met het OCMW betreft. Door de onwil van de banken betreft het hier in de feiten een slag in het water. De keuzevrijheid van de huurder en ook de bedoeling van de wetgever worden onderuit gehaald om de financiële drempel voor de toegang tot een huurwoning te verminderen voor huurders die dit bedrag niet in een keer op tafel kunnen leggen. Het aandeel van de bankwaarborgen is zelfs vele malen kleiner dan het aandeel verhuurders die geen huurwaarborg eisen (!).

Het aandeel huurders dat geen huurwaarborg moest betalen tot zekerstelling van zijn verplichtingen als huurder neemt logischerwijze licht af tot 3,82% (2015), maar is niettemin hoger dan het aandeel dat een bankwaarborg stelt.

Het aandeel 'Andere' en dus niet wettelijke huurwaarborgvormen waaronder vooral de Korfinarekening of nu ook Korfine-rekening, kent wel een steeds geprononceerdere groei, namelijk van 10,19% in 2008 naar 12,56% in 2010, 14,50% in 2011, 17,39% in 2012 16,19% in 2013, 20,44% in 2014 om in 2015 op een aandeel uit te komen van 21,66%. Dit is een verdubbeling op 8 jaar tijd.

Waar de voorgaande jaren vooral de stijging bij Huurderssyndicaat Limburg opviel (tot 22,82% in 2013, 22,3% in 2014 en dit jaar 2015 nog een verdere stijging tot 29,05%) alsook het hoge aandeel van deze huurwaarborgvorm bij Huurdersbond West-Vlaanderen (26,54% in 2015, 25,06% in 2014 en 24,24% in 2013), gevolgd door Steunpunt Waasland (26,02% in 2015) en Steunpunt Turnhout (24,86% in 2015), merken we dat in 2015 enkel Huurdersbond Antwerpen (met 13,82%) en Huurdersbond Vlaams-Brabant (15,91%) de kaap van 20% nog niet overschreden hebben. Zoals we hieronder (tabel 48) verder zullen zien, maakt de Korfinarekening of Korfinerekening het veruit grootste deel uit van deze door artikel 11 Woninghuurwet niet wettelijk bepaalde huurwaarborgvormen onder 'andere'. Deze vorm van waarborgrekening wordt door *Korfina* uitdrukkelijk gepromoot met de veelzeggende boodschap aan de verhuurders dat bij deze waarborgvorm de verhuurder drie maanden huur mag vragen. Zo heeft nu ook de 'Verenigde Eigenaars' (het vroeger Algemeen Eigenaarssyndicaat) met Korfina een akkoord gesloten om deze huurwaarborgvorm onder haar leden te stimuleren.

Korfina-rekening

Vanaf 2014 en dus ook 2015 konden de huurdersbonden onder meer ook de waarborg in de vorm van een Korfina- of Korfine-rekening aanvinken. Daarnaast werd ook de wettelijke OCMW-waarborg

opgenomen als keuzemogelijkheid in het registratiesysteem. In onderstaande tabellen vormt de categorie 'Andere' dus enkel de door artikel 11 Woninghuurwet niet bepaalde wettelijke waarborgvormen met uitsluiting evenwel van de Korfine of Korfina waarborg en uiteraard ook de cash betaling in de hand of op rekening van de verhuurder. Waar het OCMW geen bankwaarborg stelt met tussenkomst van het OCMW via standaardovereenkomst maar bijvoorbeeld een garantiebrieft bieden we ook deze vorm van huurwaarborgstelling onder 'Andere' gekwalificeerd. Het betreft hier immers eveneens geen door artikel 10 Woninghuurwet wettelijk omschreven huurwaarborgvorm. Voorgaande jaren werden deze vormen van waarborg allemaal geregistreerd bij 'andere' zonder dat we exact wisten welk aandeel de Korfina- of Korfine- huurwaarborg hiervan uitmaakte. Vanaf 2014 kunnen we dit nu wel exact becijferen.

Tabel 47: Aandeel huurdersbondcliënten per type waarborg in 2015- 2014 met inbegrip van Korfina of Korfine

<i>Huurdersbonden 2015 (%)</i>	<i>Waarborg geblokkeerd</i>	<i>Cash</i>	<i>Andere</i>	<i>Bank- waarborg</i>	<i>OCMW- waarborg</i>	<i>Korfina(e)</i>	<i>Geen waarborg</i>
Hb A'pen	50,55	30,85	3,41	1,88	3,41	8,69	2,9
Hb Oost-VI	59,64	15,01	1,25	1,07	1,25	18	2,63
Hb West-VI	55,81	12,17	3	0,51	3	17,55	4,98
Hs Limburg	48,54	15,01	2,46	2,32	2,46	10,83	5,08
Hb VI-Brab	67,76	11,88	2,28	0,82	2,28	8,13	3,63
Stpt Waasland	57,06	9,33	2,92	2,45	2,92	22,05	5,13
Stpt Turnhout	61,3	10,35	3,04	0,45	3,04	16,31	3,04
Totaal HB'en	56,77%	16,48	2,6	1,88	2,6	13,99	3,82

<i>Huurdersbonden 2014 (%)</i>	<i>Waarborg geblokkeerd</i>	<i>Cash</i>	<i>Andere</i>	<i>Bank-waarborg</i>	<i>OCMW- waarborg</i>	<i>Korfina(e)</i>	<i>Geen waarborg</i>
Hb A'pen	50,88	30,79	3,49	1,72	3,09	7,5	2,53
Hb Oost-VI	58,7	12,31	4,68	2,55	0,97	17,31	3,47
Hb West-VI	58,91	10,84	7,22	0,73	2,02	15,82	4,46
Hs Limburg	54,1	16,5	12,18	2,21	0,97	9,18	4,85
Hb VI-Brab	68,61	14,25	6,14	0,86	1,11	5,65	3,38
Stpt Waasland	55,36	11,34	1,41	0,88	2,28	23,2	5,54
Stpt Turnhout	62,4	13,47	5,73	0,8	3,73	10,93	2,93
Totaal HB'en	57,96	16,38	5,69	1,43	1,96	12,79	3,79

Door de invoering van het nieuwe systeem in de loop van 2014 en de invoering van bestaande data in de nieuw webgrelateerde databank, zitten in de gegevens van 2014 vermoedelijk nog een kleine foutenmarge. Vanaf 2015 is die foutenmarge echter uitgesloten. Uit deze gegevens blijkt dat in 2015 13,99% en in 2014 12,79% van het huurderbondscliënteel een Korfina- of Korfinerekening als waarborg is aangegaan. Dat is ruim één op 7 huurders, en derhalve niet langer te verwaarlozen.

Deze huurwaarborgvorm wordt vooral gepromoot bij vastgoedmakelaars en in iets mindere mate bij verhuurders aangesloten bij de Verenigde Eigenaars. Bij vastgoedmakelaars wordt dit product quasi standaard aangeboden, zonder dat uitleg wordt verstrekt dat deze huurwaarborgvorm niet valt onder de door artikel 10 Woninghuurwet bepaalde wettelijke huurwaarborgvormen, laat staan dat de huurder op de hoogte wordt gebracht van z'n wettelijke keuzevrijheid. Bij een aanzienlijk aandeel vastgoedmakelaars worden de huurders verplicht om deze niet wettelijke huurwaarborgvorm aan te gaan en wordt deze bij de verhuurders zelfs gepromoot om de wettelijke regeling te omzeilen en dus een huurwaarborg van meer dan 2 maanden huur te vragen. Het wordt dus hoog tijd dat de wetgever ingrijpt door deze wetsomzeiling onmogelijk te maken.

Als we het totaal aandeel wettelijke waarborgvormen (geblokkeerde rekening, bankwaarborg en geen waarborg) vergelijken met het aandeel niet door de Woninghuurwet voorziene waarborgvormen, ligt dit aandeel uiteraard nog veel hoger. Ruim 1 op 3 huurders hebben hun waarborg betaald op een andere manier dan wettelijk bepaald.

In onderstaande tabel selecteren we deze huurdersbondcliënten die sinds 18 mei 2007 een woninghuurcontract hebben afgesloten. Dat is van belang omdat het vernieuwde artikel 10 Woninghuurwet inzake de huurwaarborg gewijzigd is door de wet van 15 april 2007 met inwerkingtreding op nieuwe woninghuurcontracten afgesloten vanaf 18 mei 2007. Het is enkel voor deze woninghuurcontracten dat de wet bepaald heeft welke de drie wettelijke huurwaarborgvormen zijn volgens artikel 10 Woninghuurwet, waartussen de huurder een keuzerecht heeft, en waarvan bepaald is hoeveel maanden deze waarborg maximaal mag bedragen. Namelijk 2 maanden huur indien de waarborg van bij de aanvang integraal is gesteld en drie maanden indien ze in schijven wordt samengesteld via een bankwaarborg of via een bankwaarborg met tussenkomst van het OCMW.

Tabel 47bis: Aandeel huurdersbondcliënten per type waarborg in 2015 met inbegrip van Korfina of Korfine voor woninghuurcontracten afgesloten vanaf 18 mei 2007

<i>Huurdersbonden 2015 (%)</i>	<i>Waarborg geblokkeerd</i>	<i>Cash</i>	<i>Andere</i>	<i>Bank-waarborg</i>	<i>OCMW- waarborg</i>	<i>Korfina(e)</i>	<i>Geen waarborg</i>
Hb A'pen	49,48	31,09	1,51	1,57	3,77	10,5	2,09
Hb Oost-VI	59,37	14,07	2,34	0,8	0,98	20,34	2,09
Hb West-VI	56,28	10,92	5,99	0,35	2,76	20,6	3,11
Hs Limburg	49,87	15,54	12,05	2,46	2,07	14,12	3,89
Hb VI-Brab	68,88	10,48	5,36	0,72	2,72	9,28	2,56
Stpt Waasland	56,05	8,99	0,98	1,8	2,94	26,31	2,94
Stpt Turnhout	62,33	7,67	3	0,33	3,33	20,33	3
Totaal HB'en	57,2	15,72	4,22	1,05	2,61	16,54	2,67

Uit bovenstaande tabel blijkt dat deze niet zo sterk afwijkt van de resultaten van alle huurdersbondcliënten opgenomen in tabel 48, ongeacht de datum van afsluiting van het woninghuurcontract. Dat hoeft niet helemaal te verwonderen omdat de huurdersbondcliënten waarvan de gegevens over het type huurwaarborg zijn geregistreerd goed zijn voor 12.363 respondenten of huurdersbondcliënten, en hiervan het merendeel (namelijk 8.289) over een woninghuurcontract beschikken afgesloten vanaf 18 mei 2007. Wel merken we dat het aandeel Korfina- of Korfinehuurwaarborgen nu nog is toegenomen van 12,79% naar 16,54 %, wat dus neerkomt op één op 6 huurders.

Tabel 48: Aandeel huurders met een door de woninghuurwet bepaalde huurwaarborgvorm versus aandeel huurders met andere (niet wettelijke) huurwaarborgvorm (2015) voor woninghuurcontracten afgesloten vanaf 18 mei 2007)

<i>Huurdersbonden 2015 (%)</i>	<i>Wettelijke regeling</i>	<i>Niet wettelijke regeling</i>
Hb A'pen	51,05	46,87
Hb Oost-VI	60,17	37,73
Hb West-VI	56,63	40,27
Hs Limburg	52,33	43,78
Hb VI-Brab	69,6	27,84
Stpt Waasland	57,85	39,22
Stpt Turnhout	62,66	34,33
Totaal HB'en	58,25	39,09

We signaleren tot slot dat niet alle verhuurders die een Korfina- of Korfinehuurwaarborg verkiezen dit hanteren om de maximale som van twee maanden huur te overschrijden, maar wel een substantieel deel hiervan (2015: 29,24%, 2014: 30,68%). Met name is het aandeel huurders waarbij de Korfina- of Korfinehuurwaarborg wordt aangewend om de maximale drempel van 2 maand huishuur te overschrijden bijzonder hoog in 2015 bij de huurdersbonden Huurderssyndicaat Limburg (2015: 38,54%), Huurdersbond Oost-Vlaanderen (2015: 34,11%) en Huurdersbond West-Vlaanderen (2015: 32,49%). Van de 1.731 huurders die in 2015 langs kwamen bij een huurdersbond en een waarborg in de vorm van Korfina(e)-rekening is aangegaan weten we van 1.549 huurders (of een antwoordscore van ruim 70%) hoeveel maanden huurwaarborg zij betaald hebben.

Tabel 49: Aantal maanden huurwaarborg bij Korfina-regeling, woninghuurcontracten afgesloten vanaf 18 mei 2007

<i>Huurdersbonden 2015 (%)</i>	<i>1 maand</i>	<i>2 maanden</i>	<i>3 maand of meer</i>	<i>Antwoord- score</i>
Hb A'pen	0	79,38	20,62	88,4
Hb Oost-VI	0	68,55	31,45	96,07
Hb West-VI	0	71,73	28,27	93,73
Hs Limburg	0	65,71	34,29	64,22
Hb VI-Brab	0	80,91	19,09	94,83
Stpt Waasland	0	82,55	17,45	92,55
Stpt Turnhout	0	85,96	14,04	93,44
Totaal HB'en	0	74,96	25,04	91,17

N = 1.250

Op zich hebben we geen bezwaar tegen welke waarborgvorm ook, op voorwaarde dat deze onder het toepassingsgebied van de huurwaarborgregeling van de Woninghuurwet valt en dus het keuzerecht bij de huurder ligt en de drempel van twee maanden huur niet wordt overschreden als de huurwaarborg van bij de aanvang integraal wordt betaald.

Ook als we de hoogte van de huurwaarborg in zijn totaliteit bekijken valt op dat hier nog 1 op 4 huurders een Korfina-huurwaarborg betaald van 3 maanden of meer. In een op de vier huurders met dergelijk type huurwaarborg dient dit product dus om het maximale bedrag van twee maanden huur

te overschrijden. Een minderheid in de rechtsleer meent dat, indien afbreuk is gedaan aan het keuzerecht van de huurder om te bepalen onder welke vorm hij de huurwaarborg verstrekt, deze bepaling strijdig is met de woninghuurwet als bovendien blijkt dat hierdoor een hoger bedrag betaald is dan wat wettelijk mogelijk is indien de huurwaarborg van bij de aanvang integraal (onder de vorm van geld) is gestort.

In de meerderheid van de gevallen worden deze Korfina of Korfine-huurwaarborgen bemiddeld door vastgoedkantoren. In dit geval kan het vastgoedkantoor aangesproken worden wegens oneerlijke handelspraktijken volgens het Boek VI Marktpraktijken en consumentenbescherming binnen het Wetboek van Economisch Recht. Indien de aanvaarding van de Korfina-huurwaarborg gekoppeld wordt aan de sluiting van een woninghuurcontract, zou hier sprake kunnen zijn van verboden koppelverkoop of in de termen van de wet 'gezamenlijk aanbod') aanvaarding, wat strijdig is met de artikelen VI. 80 en 81 van het Boek VI Marktpraktijken en consumentenbescherming. Een Tak-26 product zoals de Korfine-huurwaarborg betreft immers een financieel product waarmee een gezamenlijk aanbod per definitie verboden is.

Daarenboven dient een marktpartij, voorafgaand aan de verkoop, van een product of dienst de consument behoorlijk te informeren zonder weglating van essentiële informatie. Anders had de consument vermoedelijk niet gekozen had voor dit soort product om aan de huurwaarborgverplichting te voldoen. Dit geldt zeker wanneer een Korfine-huurwaarborg van drie maanden huur ter aanvaarding wordt voorgelegd door de vastgoedmakelaar, terwijl indien de huurder kennis had gehad van de wettelijke vorm onder de vorm van een geblokkeerde rekening om de huurwaarborg voor een bedrag van twee maanden huur te stellen, hij hiervoor had gekozen. Het betreft hier een mogelijke inbreuk op de artikelen VI, 95 tot en met 99 van het Boek VI Marktpraktijken en consumentenbescherming.

De Vlaamse huurdersbonden dringen er in ieder geval op aan dat deze zijpoort, die huidig artikel 10 Woninghuurwet biedt, wordt gesloten zodat de Korfina huurwaarborg niet langer kan aangewend worden om de betaalbaarheid van de huurwaarborg te ondergraven.

Tabel 50: Aantal maanden huurwaarborg voor alle woninghuurcontracten afgesloten vanaf 18 mei 2007

<i>Huurdersbonden 2015 (%)</i>	1 maand	2 maanden	3 maanden of meer	Antwoord- score
Hb A'pen	1,99	89,32	8,69	87,72
Hb Oost-VI	1,06	84,08	14,85	92,69
Hb West-VI	1,29	86,69	12,02	86,6
Hs Limburg	1,72	82,76	15,52	60,18
Hb VI-Brab	1,8	92,08	6,12	88,95
Stpt Waasland	1,35	88,22	10,44	97,22
Stpt Turnhout	0,58	91,49	7,93	86,17
Totaal HB'en	1,45	87,75	10,8	86,67

N = 7.174

In deze tabel gaan we voor alle huurders met een woninghuurcontract afgesloten vanaf 18 mei 2007 na hoeveel maanden huur de huurwaarborg bedraagt. Zoals men kan merken heeft ongeveer een op tien huurdersbondcliënten een huurwaarborg van drie maanden huur betaald, terwijl het aandeel dat twee of een maand huur heeft betaald de overgrote meerderheid is (9 op 10). Men kan dus niet zeggen dat de wettelijke regeling (beperking van het huurwaarborgbedrag tot 2 maanden huur indien deze integraal van bij de aanvang is betaald) massaal omzeild wordt, wel integendeel. De grote meerderheid van verhuurders respecteert de wettelijke regeling. Onder de 10,80% huurders die drie maanden

huurwaarborg betaalt, bevindt zich bovendien een aandeel dat conform de wettelijke regeling is, namelijk wanneer een bankwaarborg is aangegaan of wanneer via een standaardovereenkomst met het OCMW een bankwaarborg is aangegaan. Huurderssyndicaat Limburg, huurdersbonden Oost-Vlaanderen en West-Vlaanderen en tenslotte Steunpunt Waasland scoren hier bovenmodaal, terwijl de andere huurdersbonden en steunpunten benedenmodaal scoren.

Vergelijk we tabel 50 met tabel 49 en focussen we op de huurwaarborg die meer dan drie maanden huur bedraagt, dan merken we dat voor alle woninghuurcontracten afgesloten vanaf 18 mei 2007 een betekenisvolle 11% drie maanden huurwaarborg of meer betaalt, terwijl dit onder de huurders die een Korfina of Korfine-huurwaarborg hebben afgesloten opklimt tot 1 op 4 huurders. Hieruit blijkt duidelijk dat het Korfina-product door sommige vastgoedmakelaars wordt gepromoot om de wettelijke regeling te omzeilen.

5.3. De plaatsbeschrijving

Nieuw is dat we voortaan ook een tabel opnemen over het voorhanden zijn van een omstandige (dus gedetailleerd, vertrek per vertrek) intredende plaatsbeschrijving die tegensprekelijk (tussen verhuurder en huurder of in aanwezigheid van hen of behoorlijk vertegenwoordigd) werd opgemaakt.

Tabel 51: Intredende plaatsbeschrijving per Huurdersbond 2015-2014 alle woninghuurcontracten

<i>Huurdersbonden 2015 (%)</i>	Niet bekend	nee	Ja	aantal	Antwoord-score
<i>Hb A'pen</i>	39,77	26,02	34,21	2 429	71,59
<i>Hb Oost-VI</i>	37,4	17,06	45,55	2 773	97,37
<i>Hb West-VI</i>	38,39	14,92	46,7	3 345	99,11
<i>Hs Limburg</i>	41,08	15,84	43,08	2 001	99,21
<i>Hb VI-Brab</i>	21,53	27,53	50,94	1 918	97,21
<i>Stpt Waasland</i>	44,17	16,59	39,24	1 055	97,96
<i>Stpt Turnhout</i>	24,39	23,11	52,51	1 017	99,41
<i>Alle hb'en</i>	36,02	19,67	44,32	14. 538	92,56

<i>Huurdersbonden 2014 (%)</i>	Niet bekend	nee	Ja	aantal	Antwoord-score
<i>Hb A'pen</i>	38,7	23,97	37,33	3.066	82,22
<i>Hb Oost-VI</i>	28,86	19,92	51,22	2.683	97,1
<i>Hb West-VI</i>	30,62	14,79	54,59	3.653	99,75
<i>Hs Limburg</i>	16,45	21,97	61,57	1.599	99,38
<i>Hb VI-Brab</i>	17,6	27,03	55,37	1.885	98,13
<i>Stpt Waasland</i>	21,08	19,49	59,44	1.251	98,58
<i>Stpt Turnhout</i>	20,89	21,48	57,63	982	98,99
<i>Alle hb'en</i>	26,46	20,35	53,19	15.119	94,82

Wanneer geen omstandige tegensprekelijke intredende plaatsbeschrijving (voor huurcontracten afgesloten vanaf 1973) werd opgemaakt, wordt de huurder geacht het pand te verlaten in dezelfde staat als waarin hij die ontvangen heeft. Anders gesteld, er ontstaat een wettelijk (weliswaar te weerleggen) vermoeden dat de huurder geen huurschade heeft gepleegd. Hieruit vloeit voort dat de verhuurder er alle belang bij heeft dat bij intrede en uiteraard ook bij uittrede een omstandige tegensprekelijke plaatsbeschrijving wordt opgemaakt, zo niet dreigt hij geconfronteerd te worden met een moeilijke bewijslast in geval van huurschade.

We leren dat alhoewel deze regeling reeds in voege is vanaf 1973, nog altijd ongeveer 20% van de huurders niet over een intredende plaatsbeschrijving beschikt. Een nog groter aandeel (in 2015: 36,02%, in 2014: 26,46%) kon niet spontaan zeggen of bij intrede een dergelijke plaatsbeschrijving werd opgemaakt. 44,32% in 2015 (2014: 53%) van de huurdersbondcliënten kan wel met zekerheid stellen dat er een plaatsbeschrijving werd opgemaakt. Met een antwoordscore van 93% beschikken we over een statistisch betrouwbaar resultaat. Inzake onderlinge verschillen merken we dat Huurdersbond Antwerpen inzake aanwezigheid van de intredende plaatsbeschrijving aanmerkelijk zwakker scoort dan de andere huurdersbonden, zowel in 2015 als 2014.

Tabel 52: Intredende plaatsbeschrijving per Huurdersbond 2015- 2014 contracten afgesloten vanaf 18 mei 2007

2015 (%)	Niet bekend	nee	Ja	aantal	Antwoord-score
<i>Hb A'pen</i>	31,19	27,83	40,98	1 430	60,31
<i>Hb Oost-VI</i>	30,09	16,52	53,39	1 798	82,97
<i>Hb West-VI</i>	26,29	16,26	57,46	1 784	84,87
<i>Hs Limburg</i>	20,65	18,84	60,51	828	84,4
<i>Hb VI-Brab</i>	16,22	26,35	57,43	1 313	83
<i>Stpt Waasland</i>	35,98	15,86	48,16	681	81,65
<i>Stpt Turnhout</i>	17,94	19,34	62,71	641	80,73
Alle huurdersbonden	25,96	20,28	53,76%	8 475	78,25%

n= 8.475

2014 (%)	Niet bekend	nee	Ja	aantal	Antwoord-score
<i>Hb A'pen</i>	35,44%	26,67%	37,89%	1.676	68,24%
<i>Hb Oost-VI</i>	29,54%	18,93%	51,52%	1.706	80,13%
<i>Hb West-VI</i>	26,39%	15,58%	58,03%	1.849	82,66%
<i>Hs Limburg</i>	15,02%	22,40%	62,58%	759	84,52%
<i>Hb VI-Brab</i>	16,64%	25,85%	57,51%	1.172	80,00%
<i>Stpt Waasland</i>	21,80%	18,25%	59,95%	844	78,58%
<i>Stpt Turnhout</i>	20,72%	21,10%	58,17%	526	79,22%
Alle huurdersbonden	25,64%	21,05%	53,31%	8.532	78,11%

Voor woninghuurcontracten afgesloten vanaf 18 mei 2007 geldt dat een gedetailleerde intredende tegensprekelijke plaatsbeschrijving verplicht is. De woninghuurwet heeft hieraan evenwel geen nieuwe sanctie verbonden. Net zoals vroeger geldt immers dat als er geen omstandige tegensprekelijke intredende plaatsbeschrijving is (voor woninghuurcontracten afgesloten vanaf 1973) opgemaakt, de huurder geacht wordt het pand te verlaten in dezelfde staat als waarin hij die ontvangen heeft. Anders gesteld, er ontstaat een wettelijk (weliswaar te weerleggen) vermoeden dat de huurder geen huurschade heeft gepleegd.

Hieruit vloeit voort dat net als vroeger, de verhuurder er alle belang bij heeft dat bij intrede een omstandige tegensprekelijke plaatsbeschrijving wordt opgemaakt, zo niet dreigt hij geconfronteerd te worden met een moeilijke bewijslast in geval van huurschade. Met deze tabel willen we nu nagaan of het formeel verplichtend karakter van een intredende plaatsbeschrijving effecten op het terrein heeft

gesorteerd. Is met andere woorden het percentage intredende plaatsbeschrijving gevoelig toegenomen, sinds dit verplicht is geworden.

Opmerkelijk is dat zo'n 25% (zowel in 2015 als 2014) van de huurdersbondcliënten, die sinds 18 mei 2007 een huurcontract hebben ondertekend, zich niet spontaan herinnert of bij intrede een plaatsbeschrijving werd opgemaakt. Deze vraag wordt standaard gesteld aan alle huurdersbondleden die op advies komen. Wanneer de huurder echter advies inwint rond het terugkrijgen van de huurwaarborg of een betwisting over huurschade, vragen we deze huurders hun contract en bijhorende papieren te raadplegen, zodat achteraf bijna alle huurders kunnen stellen of er ja dan neen een plaatsbeschrijving is opgemaakt.

Concentreren we ons op de huurdersbondleden die zich wel herinneren dat een intredende omstandige en tegensprekelijke plaatsbeschrijving werd opgemaakt, dan blijkt toch dat een kleine meerderheid hierover beschikt (in 2015: 53,76% van alle respondenten en 72,61% van diegene die het weten). Terwijl bij toch nog liefst 20,28% in 2015 (2014: 21,05%) van deze huurdersbondleden geen intredende plaatsbeschrijving is opgemaakt of in 2015 27,39% (2014: 28,31%) van wie het met zekerheid weet. Dat is een behoorlijk hoog percentage dat aangeeft dat een aanmerkelijk aandeel van de verhuurders slecht op de hoogte is van het ondertussen verplichtend karakter van de intredende plaatsbeschrijving, hoewel ze daarbij nochtans een niet te onderschatten belang hebben. Als men bovendien de resultaten bekijkt van alle huurdersbondcliënten tegenover de cliënten met een huurcontract van na de wetswijziging in 2007, dan is er nauwelijks enig verschil inzake aandeel huurdersbondleden die over een intredende plaatsbeschrijving beschikken. Dit leert dat de wetswijziging in 2007 op dit punt nauwelijks enig verschil heeft gemaakt. Ook hier scoort Huurdersbond Antwerpen met 27,83% in 2015 zwakker dan de andere huurdersbonden als het gaat over een intredende plaatsbeschrijving. Dit gevolgd door Huurdersbond Vlaams-Brabant op de tweede plaats (26,35% in 2015). Met een antwoordscore van 78% wordt deze vraag zeer behoorlijk ingevuld.

We merken in dit verband op dat bij sommige politici stemmen opgaan om in de intredende plaatsbeschrijving te laten opnemen of de woning beantwoordt aan de elementaire vereisten inzake veiligheid, gezondheid en woonkwaliteit. Of een woning hiermee conform is, wordt momenteel door gewestelijke ambtenaren (en in een beperkt aantal gevallen van 'ontvoogde gemeenten' ook gemeentelijke woonambtenaren) gecontroleerd door een uitgebreid onderzoek ter plaatse aan de hand van een technisch onderzoeksverslag dat als bijlage bij het Kwaliteitsbesluit is gepubliceerd en onder meer aparte technische onderzoekfiches hanteert voor enerzijds zelfstandige woningen, kamer(s)-woningen en voor kamers voor seizoenarbeiders.

Volgens het huidige wetsartikel 1731 B.W. dient een intredende plaatsbeschrijving omstandig te zijn, en dus in casu vertrek per vertrek afdoende gedetailleerd te zijn, met indicatie van de vetusiteit (of ouderdomsgraad) van de materialen. Dat hieraan in de praktijk zeker niet steeds voldaan is, zelfs niet wanneer de plaatsbeschrijving is opgemaakt door een medewerker van het vastgoedkantoor, is een open deur intrappen. Volgens de huidige wetgeving, rechtsleer en rechtspraak is een plaatsbeschrijving die niet omstandig is of zich beperkt tot 'stijlclausules' zoals dat alles in orde is, niet omstandig en geldt derhalve het wettelijk vermoeden dat de huurder de woning verlaat in dezelfde staat als bij aanvang.

Wanneer men nu het conformiteitsonderzoek zou willen inlassen in de intredende plaatsbeschrijving veronderstelt dit dat alle rubrieken van het technisch onderzoeksverslag naar waarheid zijn ingevuld, zo niet kan het wettelijk vermoeden eveneens spelen. Als we nu reeds merken dat in liefst 27,39 % van de woninghuurcontracten van huurders afgesloten vanaf 18 mei 2007 met zekerheid geen intredende plaatsbeschrijving is opgesteld, dan dreigt dit percentage met de invoering van een conformiteitsonderzoek enkel toe te nemen, met bovendien zeer verstrekkende gevolgen tot en met de mogelijke nietigheid van het huurcontract van bij de aanvang. Bovendien wordt de plaatsbeschrijving, daar waar een beroep wordt gedaan op een derde (en de plaatsbeschrijving dus niet tussen de partijen zelf gebeurt), dan meestal opgesteld door een medewerker van het

vastgoedkantoor waarop de verhuurder een beroep doet voor verhuurbemiddeling. Er is weinig verbeelding nodig om te begrijpen dat in dergelijke gevallen soms ernstige vragen kunnen gesteld worden bij de noodzakelijke onpartijdigheid en zelfs deskundigheid (wanneer het geen technisch onderlegde deskundige of expert betref). Niet voor niets bestaat er een volksgezegde: 'wiens brood men eet, wiens woord men spreekt'.

De huurdersbonden vinden het daarom geen goed idee om het conformiteitsonderzoek onderdeel te maken van de intredende plaatsbeschrijving, nu het voor verhuurders perfect mogelijk is een conformiteitsonderzoek bij de burgemeester aan te vragen, waarbij het onderzoek gebeurt door onpartijdige ambtenaren. Dat dit zo weinig gebeurt op vraag van verhuurders, is mede omdat een groot aandeel vreest dat de woning niet beantwoordt aan de elementaire vereisten inzake veiligheid, gezondheid en woonkwaliteit van de Vlaamse Wooncode. Het Groot Woononderzoek lijkt dit te bevestigen. In liefst 46,9% beantwoorden de private huurwoningen niet aan de elementaire kwaliteitsnormen van de Vlaamse Wooncode. Geëxtrapoleerd komt dit neer op 264.800 private huurwoningen. En nog volgens het Groot Woononderzoek kampt liefst 21% van de private huurwoningen met structureel ontoereikende kwaliteit, wat geëxtrapoleerd 118.700 woningen oplevert.

5.4 EPC attest voor woninghuurcontracten afgesloten vanaf 1 januari 2009

Voor woninghuurcontracten afgesloten vanaf 1 januari 2009 is het voor handen zijn van een EPC-attest (Energieprestatiecertificaat) bij de verhuring verplicht. Het betreft hier zelfs een omzetting van een Europese richtlijn die kadert in de terugdringing van emissie-uitstoot. Het EPC-attest strekt er toe de kandidaat-huurder te informeren over de mate van energiezuinigheid van de woning zodat hij hiermee rekening kan houden bij de overweging of hij het te huur gestelde pand zal huren. De huurder heeft altijd het recht hier een attest van op te vragen. Vooreerst dient een belangrijke kanttekening gemaakt te worden bij het verplicht EPC-attest. Dit attest is niet vereist indien er zich geen verwarmingstoestellen in de woning bevinden omdat de huurder deze moet installeren. Dit is uiteraard een jammere zaak, want het laat zich raden dat uitgerekend deze woningen slecht geïsoleerd zijn.

Noch de huurwet, noch de woninghuurwet verbindt enige sanctie of consequentie aan het niet voorhanden zijn van een EPC-attest. Wel bevat de regelgeving inzake EPC een bepaling waarbij verhuurders een administratieve geldboete kunnen oplopen indien het EPC-attest niet voorhanden is, doch in de praktijk is de pakkans quasi nihil. In onderstaande tabel gaan we na hoeveel huurders met een woninghuurcontract afgesloten vanaf 1 januari 2009 kennis hebben gekregen van een EPC-attest.

Tabel 53: Kennis van het EPC attest voor een woninghuurcontract afgesloten vanaf 1 januari 2009 bij huurdersbondcliënten in 2015-2014

Huurdersbonden 2015 (%)	Niet bekend	nee	Ja	aantal	Antwoord-score
Hb A'pen	56,22	30	13,78	980	41,33
Hb Oost-VI	69,11	19,49	11,4	1 596	73,65
Hb West-VI	52,82	26,16%	21,03%	1 579	75,12
Hs Limburg	41,44	37,62	20,93	707	72,07
Hb VI-Brab	35,91	45,55	18,55	1 100	69,53
Stpt Waasland	57,33	23,06	19,6	607	72,78
Stpt Turnhout	36,69	40,65	22,66	556	70,03

Alle huurdersbonden	52,32%	30,19%	17,49%	7 125	65,78%
----------------------------	---------------	---------------	---------------	--------------	---------------

N = 7.125

<i>Huurdersbonden 2014 (%)</i>	Niet bekend	nee	Ja	aantal	Antwoord-score
Hb A'pen	54,08	34,49	11,43	1.067	43,44
Hb Oost-VI	62,08	25,03	12,89	1.490	69,99
Hb West-VI	54,68	25,08	20,24	1.527	68,26
Hs Limburg	36,4	41,28	22,33	533	59,35
Hb VI-Brab	35,29	46,31	18,41	853	58,23
Stpt Waasland	41,74	36,06	22,19	757	70,48
Stpt Turnhout	38,96	42,23	18,8	367	55,27
Alle huurdersbonden	49,91%	32,86%	17,23%	6.594	60,37%

Met een gemiddelde antwoordscore van 65,78% vormt deze tabel een aanvaardbare, getrouwe weergave.

Net iets meer dan de helft van de huurdersbondleden in 2015: 52,32% (2014: 49,91%) kan zich niet voor de geest halen of men al dan niet kennis heeft gekregen van een EPC-attest. Wellicht is het aandeel dat geen kennis heeft gekregen van het EPC-attest erg hoog, maar het toont vooral aan dat huurders hier bij het in huur nemen gemiddeld weinig belang aan hechten. Dat is zeker begrijpelijk in de onderste huurmarktsegmenten waar men al blij is dat men sowieso een huurwoning te pakken heeft kunnen krijgen en waar het aandeel betaalbare huurwoningen steeds schaarser wordt. Hoe dan ook is er nog een lange weg af te leggen om huurders gepast te sensibiliseren. Een energiezuinige woning is uiteraard ook goed voor hun portefeuille.

In 2015 blijken liefst 30,19% (2014: 32,86%) van alle respondenten geen kennis te hebben gekregen van het EPC-attest. 17,49% (in 2014: 17%) van alle respondenten heeft er wel kennis van gekregen. Dat is ontstellend weinig voor een regelgeving die nochtans sinds 2009 verplicht is. Vergelijken we dit nu met de tabel over de kennis van huurders van het EPC-attest (zowel private als sociale huurders) voor en na 2009 volgens het Groot Woononderzoek (2013).

Tabel 54bis Kennis van het EPC bij de huurders naar jaar van intrek (%), Vlaanderen, 2013

	Kent het EPC	Kent het EPC niet	N
Voor 2009	33,7	66,3	1 093
Na 2009	42,8	57,2	1 077
N	820	1 353	

* Pearson chi²-test: p<0,01 voor verschil tussen jaar van intrek.

Bron: Groot Woononderzoek 2013

Hieruit blijkt dat onze huurdersbondleden nog slechter scoren op deze vraag. Bij de huurdersbondleden wordt echter ook gevraagd of men dit EPC-attest ook gezien heeft, waardoor het verschil in vraagstelling een verklarende reden zou kunnen zijn voor een verschil in resultaat. In tegenstelling tot het Groot Woononderzoek presenteren we ook de antwoordmogelijkheid 'weet het niet'. Dit blijkt namelijk de grootste deelcategorie.

Overzicht Tabellen en grafieken

- Tabel 1: Subsidiëring per huurdersbond 2015
- Tabel 2: Aantal VTE en aantal koppen tewerkgesteld per huurdersbond in 2014 en 2015
- Tabel 3: Personeelsbezetting Vlaamse Huurdersbonden 31.12.2015
- Tabel 4: Aantal vrijwilligers per huurdersbond 2013 - 2015
- Tabel 5: Klachten over de werking van de huurdersbonden en klachtenbehandeling 2015
- Tabel 6: overzicht vormingen aan derden door de huurdersbonden (2015)
- Tabel 7: Algemeen overzicht van alle adviesuren 2015
- Tabel 8: Evolutie aantal bereikte huurders (huishoudens) 2011-2015
- Tabel 9: Evolutie aantal volwaardige adviescontacten 2011-2015
- Tabel 10: Evolutie aantal adviescontacten per huurder 2011-2015
- Tabel 11: Verdeling van de individuele dossiers per adviesplaats 2011-2015
- Tabel 12: Verdeling van de individuele dossiers per adviesplaats of adviesingang in 2011-2015
- Tabel 13: Verdeling van individuele dossiers per adviesplaats 2011-2015
- Tabel 14: Evolutie aantal behandelde dossiers in regionale steunpunten 2010-2015
- Tabel 15: Evolutie individueel ledenbestand Vlaamse Huurdersbonden 2010-2015
- Tabel 16: Aandeel individuele huurders dat gratis lid werd in 2015
- Tabel 17: Aantal nieuwe leden 2011-2015
- Tabel 18: Aantal herabonneringen 2011-2015
- Tabel 19: Procentueel aandeel hernieuwingen individueel lidmaatschap 2011-2015
- Tabel 20: Evolutie collectief ledenbestand Vlaamse huurdersbonden 2011-2015
- Tabel 21: Lokale besturen of aanverwante werkvormen die in 2007 collectief lid waren van een huurdersbond
- Tabel 22: Lokale besturen of aanverwante werkvormen die in 2015 collectief lid waren van een huurdersbond
- Tabel 23: Aandeel huurders in Vlaams Gewest en per provincie (SEE 2001)
- Tabel 23bis: Evolutie woonstatuut (in %) van 1981 tot 2013, Vlaanderen
- Tabel 24: Aandeel individuele leden van huurdersbonden in 2015 t.o.v. alle huurders in Vlaams Gewest en per provincie (SEE2001 en eigen berekeningen)
- Tabel 25: Aandeel verschillende individuele leden van huurdersbonden in 2011-2015 t.o.v. alle private huurders in Vlaams Gewest en per provincie (SEE2001 en eigen berekeningen)
- Tabel 26: Vlaamse steden gerangschikt naar hoogst aantal huurders en hoogst aandeel huurders per gemeente in Vlaanderen (SES 2001)
- Tabel 27: Score inzake achterstellingsindicatoren van huurders die in 2015 beroep deden op het huuradvies van de huurdersbonden
- Tabel 27bis: Score inzake achterstellingsindicatoren van huurders die in 2014 beroep deden op het huuradvies van de huurdersbonden
- Tabel 28: bereik van vervangingsinkomens (2011-2015)
- Tabel 29: Leeftijdscategorieën van het cliënteel per huurdersbond
- Tabel 30: Leeftijdscategorieën huurders volgens Woonsurvey 2005, SILC-enquête 2009 Vlaams Gewest en Groot Woononderzoek 2013 Vlaams Gewest
- Tabel 31: Aandeel 9-jarige en kortlopende huurovereenkomsten van huurdersbondcliënten per huurdersbond 2014-2015
- Tabel 31bis: Antwoordscore op vraag inzake duurmodaliteiten huurdersbondcliënten 2015- 2014
- Tabel 32: Effectieve woonduur van de huurdersbondcliënten 2015-2014
- Tabel 33: Aandeel hoofdverblijfplaats van huurders 2015-2014
- Tabel 34: Aandeel schriftelijke en mondelinge huurovereenkomsten 2015 – 2014
- Tabel 34bis: Antwoordscore op vraag inzake aandeel schriftelijke en mondelinge huurovereenkomsten van huurdersbondcliënten 2015- 2014
- Tabel 35: Aandeel kennis geregistreerde schriftelijke huurcontracten 2015-2014

Tabel 35bis: Zijn de huurcontracten voor deze woning(en) geregistreerd bij het bevoegde registratiekantoor? Particuliere verhuurders, Vlaanderen, 2013

Tabel 35ter: Antwoordscore op vraag inzake aandeel kennis (niet-) geregistreerde schriftelijke huurcontracten 2015-2014

Tabel 36: Verhuurd via soort verhuurder in 2015-2014

Tabel 36bis: Antwoordscore op vraag inzake 'verhuurd via' in 2015-2014

Tabel 37: Antwoordscore op vraag inzake aard van de huurwoning in 2015-2014

Tabel 37 bis: Het type huurwoning 2015-2014

Tabel 38: Vergelijkende tabel woningtype van huurdersbondcliënteel (2015), Vlaamse private huurderspopulatie en gemiddelde Vlaamse populatie (1997)

Tabel 39: De huurprijsklassen en hun aandeel onder de huurdersbondcliënten per huurdersbond (2015)

Tabel 39bis: De huurprijsklassen en hun aandeel onder de huurdersbondcliënten per huurdersbond (2014)

Tabel 39ter: De huurprijsklassen en hun aandeel onder de huurdersbondcliënten per huurdersbond (2013)

Tabel 39 quater: De huurprijsklassen en hun aandeel onder de huurdersbondcliënten per huurdersbond (2012)

Tabel 39 quinquies: De huurprijsklassen en hun aandeel onder de huurdersbondcliënten per huurdersbond (2011)

Tabel 40: vergelijking gemiddelde huurprijs 2015-2012 Huurderssyndicaat per type woning

Tabel 41: Vergelijking geïndexeerde mediaanhuurprijs per provincie volgens huurcontractendatabank en woonsurvey met gemiddelde en/of mediaanhuurprijs per provincie van huurdersbondleden in 2014-2015

Tabel 41bis: Mediaanhuurprijzen Groot Woononderzoek 2013 en mediaanhuurprijzen alle huurdersbondcliënten 2014 en 2015

Tabel 42: De huurprijsklassen hoger of gelijk aan 400 euro en hun aandeel onder de huurdersbondcliënten per huurdersbond (2015-2011)

Tabel 43: De huurprijsklassen en hun aandeel onder huurdersbondcliënten per huurdersbond (2015) uitgesplitst over alleenstaanden en koppels

Tabel 43bis: De huurprijsklassen en hun aandeel onder huurdersbondcliënten per huurdersbond (2014) uitgesplitst over alleenstaanden en koppels

Tabel 43 ter: De huurprijsklassen en hun aandeel onder huurdersbondcliënten per huurdersbond (2013) uitgesplitst over alleenstaanden en koppels

Tabel 43quater: De huurprijsklassen en hun aandeel onder huurdersbondcliënten per huurdersbond (2012) uitgesplitst over alleenstaanden en koppels

Tabel 43quinquies: De huurprijsklassen en hun aandeel onder huurdersbondcliënten per huurdersbond (2011) uitgesplitst over alleenstaanden en koppels

Tabel 44: De huurprijsklassen cumulatief en hun aandeel onder de huurdersbondcliënten per huurdersbond (2015) uitgesplitst over alleenstaanden en koppels

Tabel 44bis: De huurprijsklassen cumulatief en hun aandeel onder de huurdersbondcliënten per huurdersbond (2014) uitgesplitst over alleenstaanden en koppels

Tabel 44ter: De huurprijsklassen cumulatief en hun aandeel onder de huurdersbondcliënten per huurdersbond (2013) uitgesplitst over alleenstaanden en koppels

Tabel 44quater: De huurprijsklassen cumulatief en hun aandeel onder de huurdersbondcliënten per huurdersbond (2012) uitgesplitst over alleenstaanden en koppels

Tabel 44quinquies: De huurprijsklassen cumulatief en hun aandeel onder de huurdersbondcliënten per huurdersbond (2011) uitgesplitst over alleenstaanden en koppels

Tabel 45: De huurprijzen per huurdersbond onderverdeeld in quintielen (2015-2014)

Tabel 46: De soorten waarborg onder de huurdersbondcliënten in 2015-2009 per huurdersbond

Tabel 47: Aandeel huurdersbondcliënten per type waarborg in 2015- 2014 met inbegrip van Korfina of Korfine

Tabel 47bis: Aandeel huurdersbondcliënten per type waarborg in 2015 met inbegrip van Korfina of Korfine voor woninghuurcontracten afgesloten vanaf 18 mei 2007

Tabel 48: Aandeel huurders met een door de woninghuurwet bepaalde huurwaarborgvorm versus aandeel huurders met andere (niet wettelijke) huurwaarborgvorm (2015) voor woninghuurcontracten afgesloten vanaf 18 mei 2007

Tabel 49: Aantal maanden huurwaarborg bij Korfina-regeling, woninghuurcontracten afgesloten vanaf 18 mei 2007

Tabel 50: Aantal maanden huurwaarborg voor alle woninghuurcontracten afgesloten vanaf 18 mei 2007

Tabel 51: Intredende plaatsbeschrijving per Huurdersbond 2015-2014 alle woninghuurcontracten

Tabel 52: Intredende plaatsbeschrijving per Huurdersbond 2015- 2014 contracten afgesloten vanaf 18 mei 2007

Tabel 53: Kennis van het EPC attest voor een woninghuurcontract afgesloten vanaf 1 januari 2009 bij huurdersbondcliënten in 2015-2014