



Jaarrapport Vlaamse Huurdersbonden

Vlaams Huurdersplatform

Werkingsjaar 2016



Inhoud

DEEL I: DE WERKING VAN DE HUURDESBONDEN	4
1. De werking van de huurdersbonden	4
1.1. Financiering	4
1.2. Paritair comité 319.1 voor de opvoedings- en huisvestingsinrichtingen en -diensten	5
1.3. Personeel	5
1.4. De huurdersbonden bestuurlijk bekeken	7
1.5. Vrijwilligerswerking	7
1.6. Werkgeversmaterie	8
1.7. Klachtenbehandeling en toezicht	8
2. De opdrachten en taakstelling van de huurdersbonden	10
2.1. Erkennings- en subsidiebesluit op de huurdersbonden	10
2.2. De rol en taakstelling van de huurdersbonden	11
3. De advieswerking van de huurdersbonden	49
3.1. Adviesuren	49
3.2. Juridisch huuradvies: enkele meetindicatoren	56
3.3. Gebiedsdekkende werking: regionale steunpunten & blinde vlekken	60
3.4. Soorten adviesvragen	64
4. Het ledenbestand van de huurdersbonden	66
4.1. Individueel ledenbestand	66
4.2. Collectief ledenbestand	73
Deel II: HUURDERS EN DE HUURMARKT: CIJFERGEGEVENS	77
1. Evolutie aandeel private & sociale huurders op de Vlaamse woningmarkt	77
1.1. Het aantal en aandeel huurders in Vlaanderen en de Vlaamse provincies	77
1.2. Het bereik van de huurdersbonden naar de huurderspopulatie	78
1.3. De inplanting van huuradviesconsultaties	79
2. Het bereik van de huurdersbonden naar de zwakkere doelgroepen	81
2.1. Laaggeschoolde huurders	85
2.2. Vervangingsinkomens	86
2.3. Alleenstaanden (met en zonder kinderen)	87
2.4. Huurders met migratieachtergrond	88
2.5. Leeftijd	90
3. Huurovereenkomsten van huurdersbondcliënten	93
3.1. De duurmodaliteiten van de huurovereenkomsten	93
3.2. De aard van de huurovereenkomst	98
3.3. De verhuurders	104
4. Het woningtype	109
5. De financiële aspecten	112
5.1. Huurprijs	112
5.2. De waarborg	140
5.3. De plaatsbeschrijving	147
5.4. EPC attest voor woninghuurcontracten afgesloten vanaf 1 januari 2009	150
Overzicht Tabellen en grafieken	153

Inleiding

Het Vlaams Huurdersplatform presenteert ook dit jaar het algemeen jaarrapport van de huurdersbonden. Dit jaarrapport bespreekt de globale werking van de 5 Vlaamse huurdersbonden en hun regionale steunpunten in 2016. 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 huurdersbonden verzamelen jaar na jaar gegevens van hun leden. Deze vormen een schat aan informatie over hun positie op de huurmarkt. Door de consequente gegevensverzameling, zijn vergelijkingen over meerdere jaren mogelijk, wat tot interessante bevindingen leidt en evoluties zichtbaar maakt.

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 geven tevens een inkijk in een aantal thematieken die het afgelopen jaar werden besproken in zowel de private als de sociale huur. 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.

Deel II geeft een summier **omgevingsanalyse** van de (private) 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 HUURDEBONDEN

1. De werking van de huurdersbonden

1.1. Financiering

a) gewestelijk

De huurdersbonden ontvingen voor 2016 samen een basissubsidie voor een bedrag van € 1.188.833. Dit is exact hetzelfde bedrag als in 2015. Er vond dus voor de tweede maal op rij geen indexatie plaats en de besparing van 1% uit 2015 blijft doorwerken.

Naast een basissubsidie ontving elke huurdersbond in 2016 ook een aanvullende subsidie- enveloppe van €125.318 voor de werking van een regionaal steunpunt. Ook hier stellen we vast dat deze niet werd geïndexeerd tegenover 2015. Dit betekent dat de gewestelijke financiering voor alle huurdersbonden samen (dus de optelsom van de basissubsidie en aanvullende subsidie) in 2016 € 1.815.423 bedroeg.

Tabel 1: Subsidiëring per huurdersbond 2016 (€)

	Basissubsidie	Aanvullende subsidie
West-Vlaanderen	268.485	125.318
Oost-Vlaanderen	254.171	125.318
Antwerpen	254.171	125.318
Vlaams-Brabant	206.003	125.318
Limburg	206.003	125.318
Totaal	1.188.833	626.590

Huurdersbond West-Vlaanderen ontving voor 2016 een totale subsidie van 393.803 euro. Deze hogere subsidie is ingegeven door het hoog ledenaantal en het 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 2016 elk een subsidie van 379.489 euro voor hun werkingen en deze van hun regionale steunpunten of afdelingen.

De huurdersbonden Limburg en Vlaams-Brabant kregen voor 2016 een subsidie- enveloppe 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 2016 opnieuw niet toegepast. 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 aandrang om deze interpretatiefout in het subsidiebesluit recht te zetten.

Elke huurdersbond krijgt tevens een VIA-subsidie toegevoegd aan de subsidie-enveloppe die bestaat uit een voorschotbedrag en een afrekening in het volgende jaar.

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 lokale besturen 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 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 een besluit te nemen wanneer een verzoek tot ongeschikt- of onbewoonbaar verklaring werd ingediend. 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 bestaande 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 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.*"

1.3. Personeel

Hieronder geven we een overzicht van de personeelsleden en de middelen waarmee zij worden betaald. Hieruit blijkt dat de Vlaamse huurdersbonden eind 2016 43,08 VTE in dienst hadden. Eind 2015 waren dit 42,47 VTE. Eind 2014 waren dit nog 44,02 VTE en eind 2013 45,87 VTE. We zien dus een gelijkaardig volume arbeidstijd. Nochtans zou de dienstverlening nog een stuk kunnen groeien mochten er meer middelen zijn, maar de structurele onderfinanciering en de hoge personeelskosten, ondermeer ingevolge de gestegen anciënniteit zorgt ervoor dat dit niet mogelijk is. In 'koppen' stellen de huurdersbonden 54 personen te werk, wat een lichte groei is tegenover de 52 personen in 2015, maar nog steeds merkkelijk lager is dan de 62 'koppen' eind 2013.

Tabel 2: Aantal VTE en aantal koppen tewerkgesteld per huurdersbond in 2015 en 2016

	# VTE 2016	# VTE 2015	#koppen 2016	#koppen 2015
HB West-Vlaanderen	6,8	6,8	7	7
HB Oost-Vlaanderen	9,7	9,7	12	12
HB Antwerpen	6,8	6,8	8	8
HB Vlaams-Brabant	7	5,8	8	6
HS Limburg	6,8	8,2	10	10
Steunpunt Waasland	2,93	2,93	5	5
Steunpunt Turnhout	3,05	3	4	4
Totaal	43,08	42,47	54	52

Zowel de (ex-)DAC- als gesco-projecten dateren 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' waardoor de uitbetaling niet langer gebeurt door het beleidsdomein tewerkstelling, maar door het beleidsveld wonen.

Nu werd in 2016 ook de gesco-financiering overgeheveld naar het departement wonen. Helaas ging dit gepaard met een verlies aan heel wat middelen. Er werd namelijk een sleutel gebruikt gelijk aan 95% van de ontvangen middelen in 2014. Door disproportioneel veel ziekte in betreffend jaar betekent dit dat heel wat middelen waar Huurdersbond Oost-Vlaanderen recht op heeft niet zijn meegekomen. Dit zal de komende jaren de werking van deze huurdersbond absoluut onder druk zetten. Wanneer hier ook nog eens een uitdoofscenario aan zal worden gekoppeld, dan zal dit een hypotheek leggen op de toekomst van deze huurdersbond.

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.

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 31.12.2016

	Subsidies Vlaanderen	Sociale maribel	DAC	Gesco	Eigen middelen	Andere subsidies*
HB West-Vlaanderen	6,17	0,63	0	0	0	0
HB Oost-Vlaanderen	3,13	0,57	2	3	0	1
HB Antwerpen	3,53	0,76	0	0	1,5	1
HB Vlaams-Brabant	6,39	0,61	0	0	0	0
HS Limburg	6,1	0,67	0	0	0	0
Stpt Waasland	1,8	0,62	0	0	0	0,51
Stpt Turnhout	1,65	0,35	1	0	0	0
Totaal Huurdersbonden	28,77	4,21	3,00	3,00	1,50	2,00

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

Enkele opmerkingen hierbij:

- 1) Vanuit de Sociale Maribel-middelen worden, naast de structurele toekenningen, jaarlijks ook restmiddelen verdeeld. 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 31/12/2016 nog liepen, werden zij ook mee in rekening gebracht van het totale overzicht.
- 2) De huurdersbonden dienen in toenemende mate de loonkost voor de medewerkers die worden gefinancierd vanuit Sociale Maribel of Gesco structureel aan te vullen met andere/eigen middelen. Gezien de overheveling van de gesco-financiering zal dit nu over veel hogere bedragen gaan (zie supra), terwijl de financiering vanuit deze bijkomende subsidiebronnen ook vroeger al niet volstond om de reële loonkost te dekken.
- 3) Zowat 32% van het totale VTE-volume binnen de sector gaat wordt gefinancierd via andere dan gewestelijke middelen. Het gaat over 13,71 VTE op een totaal van 43,08 tewerkgestelde VTE.
- 4) De anciënniteitsevolutie laat zich duidelijk voelen in de financiële situatie van de huurdersbonden. Bij de uitwerking van het huidige besluit werd rekening gehouden met een gemiddelde anciënniteit van 10 jaar. Aangezien de huurdersbonden er echter goed in slagen om hun personeel (en dus ook opgebouwde expertise) te behouden, ligt de gemiddelde anciënniteit al een pak hoger. In de welzijnssector wordt wel rekening gehouden met deze anciënniteitsdruk in de uitwerking van de subsidiemechanismen. We pleiten er voor om dit in de huurdersbondsector in te voeren.
- 4) Ook de aanvullende lokale middelen komen onder druk 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 zetelt een lid van VIVAS mee in het bestuur van de huurdersbond. Een stap die navolging bij andere huurdersbonden verdient.

1.5. Vrijwilligerswerking

Verscheidene huurdersbonden werken met vrijwilligers. Er zitten nogal wat verschillen op de inzet van vrijwilligers binnen de diverse huurdersbonden. Sommige huurdersbonden rekenen enkel de vrijwilligers 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 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 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 - 2016

	Vrijwilligers 2016	Vrijwilligers 2015	Vrijwilligers 2014	Vrijwilligers 2013
West-Vlaanderen	7	7	7	7
Oost-Vlaanderen	19	23	21	25
Antwerpen	27	18	20	15
Vlaams-Brabant	1	2	1	1
Limburg	4	4	4	3
Totaal	58	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 lichte stijging in het aantal vrijwilligers als de voorbij jaren, vooral omdat Huurdersbond Antwerpen een grote stijging laat optekenen.

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 hanteren.

Huurdersbonden die voor hun vragen omtrent werkgeversmaterie niet terecht kunnen bij hun eigen sociaal secretariaat, kunnen zich wenden tot het Vlaams Huurdersplatform. 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: regularisatie GESCO's, (conventionele) verlofdagen, anciënniteit en vrijstelling arbeidsuren.

1.7. Klachtenbehandeling en toezicht

Naar aanleiding van het indienen van de individuele jaarverslagen moet ook de jaarlijks terugkerende rapportage aan de toezichthouders worden nagekomen, waaronder een weergave van de klachtenbehandeling. 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. 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 2016 hebben ontvangen en welk gevolg zij hieraan hebben gegeven. Alle in 2016 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 2016

Huurdersbond Oost-Vlaanderen: 2 klachten die ongegrond werden verklaard.
Huurdersbond Antwerpen: Twee klachten ontvangen via steunpunt Turnhout. De klachten werden ongegrond verklaard en werden besproken en uitgeklaard met de betrokken huurders.
Huurdersbond Vlaams-Brabant: geen formele klachten ontvangen.
Huurdersbond West-Vlaanderen: 1 klacht betreffende ontevredenheid over het advies waarop na teambespreking werd gereageerd per brief.
Huurderssyndicaat Limburg: geen formele klachten ontvangen

Samengevat kunnen we dus stellen dat een zeer beperkt aantal klachten via de klachtenprocedure worden signaleerd. 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 soms informeel 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.

In 2015 werden de verlengingsaanvragen van alle huurdersbonden opnieuw goedgekeurd.

a) Verbeteringen dankzij het nieuwe erkennings- en subsidiebesluit

Het subsidiebesluit van 2006 op de huurdersbonden bevatte tal van verbeteringen. De belangrijkste zijn:

- de uitwerking van de decretale bepalingen van de Vlaamse Wooncode inzake de erkende huurdiensten;
- de mogelijkheid om ook voor de provincies West-Vlaanderen, Vlaams-Brabant en Limburg elk een erkend regionaal steunpunt te hebben;
- 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.”

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 ingesteld. Wegens de financiële situatie van de huurdersbonden zal deze vork in 2017 worden geëvalueerd. 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. Voor extra diensten of collectieve abonnementen hanteren de huurdersbonden andere tarieven.

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 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 dienden ook de collectieve abonnementen en bijhorende lidgelden te worden aangepast.

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

Er blijven 2 grote knelpunten bestaan waar op korte termijn het beleid zal moeten ingrijpen:

• **Gebiedsdekkende werking**

Huurdersbonden hoeven natuurlijk niet in iedere gemeente of stad een huuradviespermanentie uit te bouwen. Wel moet het de bedoeling zijn om 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 eerstelijnsdienstverlening.

• **Middelen groeien structureel niet mee met de behaalde resultaten**

De vraag naar huuradvies blijft jaar na jaar stijgen en ook de complexiteit neemt toe. De huurdersbonden kunnen de vraag niet langer bijbenen. Ook al ondernemen de huurdersbonden meer en meer initiatieven om collectieve leden, woonwinkels en lokale besturen te vormen zodat ze zelf een eenvoudig eerste huuradvies kunnen geven. 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. Er werd alleen geen groeitraject voorzien, terwijl in de praktijk de vraag weldegelijk is toegenomen.

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 neveneffect van de geïntensifieerde vorming van andere actoren over de huurwetgeving is dat de leden van de huurdersbonden steeds complexere dossiers voorleggen, waardoor zelfs bij een gelijk aantal leden en adviezen 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.

2.2. De rol en taakstelling van de huurdersbonden

De huurdersorganisaties hebben een decretaal verankerde opdracht (artikel 56, §2 VWC). 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”, het Huurdersblad (wordt 4x per jaar uitgegeven), de vernieuwde website (www.huurdersbond.be) met onder meer “Veel Gestelde Vragen”, de huurdersbrieven (nieuwsbrief) en in heel wat 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 eerstelijnsbijstand. Dit niet enkel curatief maar ook preventief en proactief, gestoeld op de vijf B's van een goede rechtshulp (bereikbaarheid, beschikbaarheid, betaalbaarheid, bruikbaarheid en begrijpbaarheid). 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 op maat aan hun cliënten. 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 blijft 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 een onderscheid gemaakt wordt tussen frontoffice 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 leggen een steeds grotere focus op vorming van lokale partnerorganisaties. De intensiteit en de organisaties waarmee wordt samengewerkt variëren sterk van huurdersbond tot huurdersbond.

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, welzijnsschakels, dienstencentra, psychiatrie, 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 interviews 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.

Tabel 6: overzicht vormingen aan derden door de huurdersbonden (2016)

	# vormingen	# uren vorming	# deelnemers
HB West-Vlaanderen	46	90	761
HB Oost-Vlaanderen	82	198	1.300
HB Antwerpen	21	50	349
HB Vlaams-Brabant	3	9	36
HS Limburg	28	80	166
Totaal	180	427	2.612

Huurdersbond Oost-Vlaanderen komt aan een zeer hoog aantal vormingsuren als gevolg van een samenwerkingsovereenkomst met de stad Gent: 'jong geleerd, goed gehuurd'. 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.

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. Hiervoor werken de huurdersbonden samen met advocaten die in de materie gevormd worden en bezorgen ze interessante rechtspraak aan rechtsleerauteurs. Ondermeer omtrent 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, leverden de huurdersbonden een belangrijke bijdrage in 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 kwetsieuze 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.

Bij het Huurdersbond Vlaams-Brabant werd het procesfonds aangesproken voor een zaak met betrekking tot uithuiszetting en woningkwaliteit. Dit in samenspraak met het CAW. Huurderssyndicaat Limburg had drie zaken lopen in 2016. Een zaak betrof een Korfina huurwaarborg, een andere zaak betrof de kosten van schilderwerken bij uittrede en een derde zaak betrof een blok die volledig werd afgesloten van water doordat de eigenaar de watergroep niet betaalde, met de huurders als slachtoffer.

Vragen & Antwoorden

Elke regelgeving 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 de administratie die waakt over de juiste interpretatie van de regelgeving. Deze werkwijze verloopt 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.

Private huur 2016:

- Bezetting ter bede anti-kraak
- Seniorenflats, serviceflats of assistentiewoningen
- O/O en herhuisvesting
- Onevenwichtige bedingen en marktpraktijken
- Opzeg verbouwingswerken te allen tijde
- Opzeg verbouwingswerken door verkrijger
- Opzegging en onduidelijke huurbepaling
- Indexering huurprijzen

- Korte duur en geschrift als vormvereiste
- Hernieuwing woninghuurcontract en wijziging voorwerp
- Splitsing naakte huurprijs en kosten en lasten
- Niet geregistreerd huurcontract

Sociale huur 2016

- Ambtshalve schrapping
- Terbeschikkingstelling sociale huurwoningen anti-kraak
- Staven omgangsvorm kinderen
- Foutieve huurprijsberekening
- Bijvoegsel bij meerderjarigheid
- Proportionaliteit sanctie
- Toetreders
- Doorsturen dossier Kandidaat-huurder
- Gezinslast
- Mingenot en herziening marktwaarde
- Statuut huurder
- Bewijs gezinssamenstelling
- Voorrang O/O
- Kosten plaatsbeschrijving
- Ontbinding, achterstallige huur en energieverbruik
- Uitschrijving bevolkingsregister en referentieadres
- Huurprijsbepaling leefloon

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 rechtsvorderingen voor de rechtbank wordt in principe doorverwezen naar (pro deo) advocaten of de advocatuur gezien deze 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 wel bij de huurdersbonden terecht voor het gehele traject. 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.

Natuurlijk zijn niet alle zaken 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 2016 werden besproken op huurdersbondoverleggen zowel inzake private als sociale huur. Een volledig overzicht zou buiten de doelstellingen van dit jaarrapport vallen, maar kunt u terugvinden in het jaarverslag van het Vlaams Huurdersplatform.

1. De gevolgen van een ongeschikt en/of onbewoonbaarverklaring voor het woninghuurcontract

Wanneer de huurder de verhuurder tevergeefs aanmaande om eigenaarsherstellingen aan de verhuurde woning uit te voeren en de woning vervolgens na een kwaliteitsonderzoek ongeschikt verklaard wordt op grond van gebreken die niet aan de huurder toe te schrijven zijn, mag de huurder bij wijze van niet-uitvoeringsexceptie maandelijks een gedeelte van de huur inhouden.

Aangezien een ongeschiktverklarde woning niet onbewoonbaar is, kan de huurder geen terugbetaling van alle reeds betaalde huurgelden vorderen, maar wel een vergoeding wegens huurgenotderving. Het contract wordt niet nietig verklaard (al is dit juridisch betwistbaar). De rechter bepaalt de omvang van de vergoeding naar billijkheid.

Bij gebreke aan een tegensprekelijke omstandige plaatsbeschrijving bij de aanvang van de huur, zijnde een door de huurder en verhuurder ondertekende gedetailleerde lijst van alle onderdelen van het huis met telkens de staat en beschrijving ervan, eventueel aangevuld met fotografisch materiaal, wordt het verhuurde goed (krachtens artikel 1731 van het Burgerlijk Wetboek) vermoed zich op het einde van de huur in dezelfde staat te bevinden als bij aanvang van de huur, behoudens tegenbewijs door alle middelen van recht.

De bewijswaarde van eenzijdige bewijsstukken over huurschade wordt soeverein door de rechter beoordeeld: deze stukken hebben de waarde van een vermoeden of eenvoudige inlichting. De

verhuurder die huurschade vaststelt, moet deze kort na de huurbeëindiging tegensprekelijk, dan wel gerechtelijk laten vaststellen. De rechter oordeelt soeverein of uit de houding van de verhuurder afstand van recht op huurschadevergoeding kan afgeleid worden. Er kunnen geen gerechtelijke onderzoeksmaatregelen naar het bestaan van huurschade meer bevolen worden wanneer deze pas 8 maanden na de teruggave van het gehuurde goed worden gevorderd.

• Rechtbank Oost-Vlaanderen (afd Gent) 8 januari 2016

Artikel 2 woninghuurwet kan pas toepassing krijgen als sprake is van een geldige woninghuurovereenkomst. In gevolge de verwijzing in artikel 2 naar de gewestelijke normen welke van openbare orde zijn, dient de rechter eerst te onderzoeken of in functie van de gebreken bij aanvang een rechtsgeldige huurovereenkomst werd aangegaan.

Hier gaat deze rechtbank minutieus in op de door de administratieve wooncontroleur vastgestelde gebreken en onderzoekt of uit de aard van die gebreken kan afgeleid worden of deze er reeds van bij de aanvang waren. De rechtbank komt tot de conclusie dat behalve de waterinsijpelingen (lek onder bad en verstopte dakgoot) met geruime vochtschade, de andere gebreken zoals risico CO, geen aarding stopcontacten, onvoldoende verluchting mogelijk, enz. er van bij de aanvang waren.

Aangezien de kwaliteitsnormen van de VWC van openbare orde zijn, dient de huurovereenkomst van bij de aanvang nietig te worden verklaard. Er is dus niet vereist dat de woning onbewoonbaar is. Dus dienen de huurgelden terug betaald te worden. Ook kan er geen huurschade worden gevorderd aangezien er geen huur was en wordt de buitencontractuele schade die door de huurders zou zijn begaan niet bewezen, mede bij gebreke aan tegensprekelijke plaatsbeschrijving. Tevens kan er bij een ongeldige huurovereenkomst ook geen wederinhuringsvergoeding toegekend worden.

De rechtbank is van oordeel dat de vordering van de verhuurder tot toekenning van een bezettingsvergoeding gelijk aan de huur (voor het eerst in graad van beroep) omdat de huurders een woongenot hebben gehad, gedeeltelijk kan toegekend worden. Merk op dat de huurders met betrekking tot het principe van het verschuldigd zijn van een bezettingsvergoeding op de vlakte blijven, aldus het vonnis. De rechtbank raamt in billijkheid de bezettingsvergoeding op 765 € per maand (de aanvangshuur bedroeg 865 €) en voor de periode van waterinsijpeling met ruime vochtschade tot aan het moment van herstelling een bezettingsvergoeding van 240 €.

Bij de bepaling van de hoogte van de bezettingsvergoeding heeft de rechtbank rekening gehouden met de hiernavolgende principes:

- De inbreuk op de woningkwaliteitsnormen heeft geleid tot de ongeschiktheid en niet tot de onbewoonbaarheid;
- De concrete tekortkomingen impliceerden voornamelijk een potentiële gevaarsituatie eerder dan een daadwerkelijke inbreuk op het woongenot;
- Ten tijde van de waterinsijpeling wordt wel een ernstige inbreuk op het genot van de woning weerhouden.

Dit vonnis kan in zeer grote mate bijgetreden worden, behoudens het principe van een bezettingsvergoeding die door de huurders echter niet betwist werd en het feit dat de rechtbank de bezettingsvergoeding van 865 € naar 765 € herleidt niettegenstaande diverse gebreken. Dat de rechtbank van oordeel is dat eerder sprake is van potentiële gevaarsituaties dan van een daadwerkelijk inbreuk op woongenot roept vragen op, aangezien artikel 1719 3° BW aan de

verhuurder de verplichting oplegt het rustig huurgenot te verzekeren aan de huurder en een potentiële gevaarsituatie duidelijk afbreuk doet aan het 'rustig' en dus ongestoord huurgenot.

- Advies cassatieadvocaat tegen vonnis van RB Antwerpen van 24 april 2015 dat na onbewoonbaarverklaring een (ruime) bezettingsvergoeding toekent aan de verhuurder

Een woning werd in de loop van het huurcontract O/O verklaard met 61 strafpunten. Het advies O/O werd afgeleverd vier dagen voor het aangaan van het nieuw huurcontract. In beroep wordt bij de hercontrole vastgesteld dat er nog 42 strafpunten zijn.

De kwaliteitsnormen zijn absoluut minimaal. De verhuurder heeft uit vrije wil het risico genomen om dit te verhuren. Door dit toch te doen is er sprake van een misdrijf en dus het risico op nietigheid. Had de verhuurder alles op orde gezet, dan had hij zich niet verarmd, of had hij niet verhuurd dan had hij zich ook niet verarmd.

Indien een bezettingsvergoeding wordt toegekend, dan wordt het ontradend karakter onderuit gehaald. Daarnaast is enkel de verhuurder in fout. Er moet gekeken worden wat kan worden teruggegeven en wat strijdig is met het algemeen belang (mensonteerbaar wonen is niet tolereerbaar). Daarenboven is het zo dat indien de terbeschikkingstelling strafbaar is, het huurcontract nietig is. Een misdrijf kan toch niet leiden tot het ontvangen van een vergoeding?

Huurdersbond Antwerpen heeft aan cassatieadvocaat Willy Van Eeckhoutte een advies gevraagd rond de inschattingkansen om met succes vernietiging van het vonnis te vorderen bij het Hof van Cassatie. Zijn conclusie is dat er geen grond bestaat om dit vonnis te vernietigen. Hierop heeft advocaat Karel Van Kildonck namens Huurdersbond Antwerpen kritisch gereageerd en argumenten opgesomd waarom er toch grond zou zijn voor vernietiging door cassatie met tevens een wederwoord van cassatie-advocaat Willy Van Eeckhoutte die bij zijn oorspronkelijk advies blijft.

We zetten de aangehaalde argumenten op een rijtje:

Is er voldaan aan de vermogensverschuiving zonder oorzaak? Dan moet (1) er een verrijking zijn van de ene, (2) een verarming van de andere, (3) een verband tussen beide en (4) geen rechtsgrond zijn. In deze is er discussie of er sprake is van een rechtsgrond, namelijk dat de woning wordt verhuurd strijdig met de openbare orde en je kan dan volgens het BW geen geldige overeenkomst kan sluiten. Er kan echter tegengeworpen worden dat er wel een rechtsgrond is om de overeenkomst nietig te verklaren, maar niet om te stellen dat er geen bezettingsvergoeding kan gevraagd worden.

Is een verrijking mogelijk gebaseerd op een misdrijf? Hier kunnen vragen bij gesteld worden. Het is interessant om voor meer duidelijkheid het verslag van de auditeur bij het arrest op te vragen.

Is er sprake van culpa in contrahendo? De verhuurder begaat een precontractuele fout, dit is van toepassing op het verhuren van een ongeschikte woning, maar kent geen toepassing op een eventuele bezettingsvergoeding.

Vankildonck en Van Eeckhoutte geven aan dat na uitvoering van de werken de rechtbank (verkeerd) vaststelde dat de noodzakelijke werken uitgevoerd zouden zijn, maar aangezien deze vaststelling geen rechtsregel schendt, kan dit niet worden ingeroepen voor cassatie. Vraag rest wel of de verhuurder een conformiteitsattest moest hebben aangevraagd vooraleer opnieuw te verhuren? Dit gaat niet op, aangezien er bij verhuur nog geen besluit ongeschiktheid was, maar enkel een advies.

2. Uitvoering opzegmotief verhuurder(eigen gebruik en tegenopzeg

- Vred. Tournai II 7 januari 2014, *T. Vred.* 2015, blz. 192- 193 met Noot Dambre, M. 'Tegenopzegging huurder en behoud van de aanspraak op vergoeding ten aanzien van de verhuurder', blz. 193-195 55-157.

Het Hof van Cassatie stelt in zijn arrest van 12 oktober 2009 dat de verhuurder niet gehouden is tot de wettelijke vergoeding bepaald bij art. 3§5 zesde lid Woninghuurwet indien de huurder een tegenopzegging betekent waarvan de termijn verstrijkt voor de opzegging gegeven door de verhuurder. Daarentegen oordeelt het Grondwettelijk Hof bij arrest van 26 november 2009 dat een dergelijk verschil in behandeling ten aanzien van een huurder die geen tegenopzegging geeft in strijd is met het grondwettelijk gelijkheidsbeginsel (en het recht op behoorlijke huisvesting).

De tegenopzegging van de huurder is het gevolg van de opzegging gegeven door de verhuurder, zodat deze opzegging aan de oorzaak ligt van de beëindiging van de huur. Bijgevolg dient de verhuurder bij niet (tijdige) uitvoering van het opgegeven opzegmotief de wettelijke vergoeding te betalen niettegenstaande de tegenopzegging van de huurder.

Na het arrest van het Grondwettelijk Hof van 26 november 2009 is de rechtspraak van de lagere rechtbanken in die zin geëvolueerd. Zie Rb 10 april 2013, *J.T.* 2013, 383, noot; Vred. Gent (IV) 12 april 2011, *T. Vred.* 2013, 328; Vred. Moeskroen 12 april 2010, *JLMB* 2010, 1876 en *T. Vred.* 2012, 130, noot (dit vonnis trekt het idee van het accessorium door naar de vervroegde beëindiging in der minne na een opzegging voor eigen gebruik uitgaande van de verhuurder; Vred. Beringen 9 december 2011, *T. Vred.* 2015, blz. 190-191 en bevestigt door Rb Hasselt 4 februari 2013, A.R. 12/89/A; *contra* Vred. Heist-Op-Den-Berg 22 maart 2012, *RW* 2012-2013, 594, noot (dit vonnis verwijst naar de rechtspraak van het Grondwettelijk hof, maar past alsnog de vroegere visie van het Hof van Cassatie toe, op basis van het "*rechtmatig vertrouwen*", aangezien opzegging en tegenopzegging gegeven waren voor de datum van het arrest van het Grondwettelijk Hof).

- Vred. Beringen 9 december 2011, *T. Vred.* 2015, blz. 190-191

De verhuurder zegt op voor eigen gebruik. De huurder doet een tegenopzegging. De verhuurder wil echter de opzegging intrekken omwille van buitengewone omstandigheden. In casu zijn het echtelijke moeilijkheden waardoor één van de verhuurders alleen wou wonen. De relatie herstelt zich echter waardoor er toch geen nood meer is aan een eigen woning. Om van buitengewone omstandigheden te kunnen spreken moet aan drie voorwaarden voldaan zijn:

- een ernstige reden om het motief niet te kunnen uitvoeren;
- het moet buiten de eigen wil om zijn;
- het mag redelijkerwijs niet te voorzien zijn.

In casu is het vooral de vraag of de ontstane situatie wel buiten de wil om is gebeurd. Dat de hereniging met een echtgenote een buitengewone omstandigheid kan uitmaken, wanneer deze hereniging op het moment van de opzegging niet kon worden voorzien, is ook door RB Brussel 30 juni 2006, *JLMB* 2007, 996, aanvaard.

Wanneer we het doel van de wetgever nagaan, dan is dit het gebruik van andere, niet geoorloofde motieven uit te sluiten en om misbruik te voorkomen. Voorliggende situatie kan niet als misbruik worden aanzien. De vrederechter als bodemrechter kan de billijkheid meenemen in de uitspraak.

De verhuurder die de woninghuurovereenkomst dus opzegt voor eigen gebruik, is gehouden dit opzeggingsmotief na te leven, ook na tegenopzegging gegeven door de huurder, behoudens het bewijs van buitengewone omstandigheden. Als buitengewone omstandigheden kan worden aanvaard het hervatten van de samenwoning door de verhuurder en zijn echtgenote, wat conform artikel 213 BW een wettelijke plicht is, omdat deze hereniging niet kon worden voorzien op het ogenblik van de opzegging, toen zich in het huwelijk zeer ernstige moeilijkheden voordeden en de verhuurder de echtelijke woonst had verlaten om zijn intrek in een hotel te nemen.

3. Niet tijdige registratie van een negenjarige woninghuurovereenkomst waardoor geen opzegtermijn en opzegvergoeding vereist is

- Opzeg door huurder van niet geregistreerd woninghuurcontract dat bij ondertekening de registratie rechtsgeldig ten laste van de huurder legde

De bepaling in artikel 5bis Woninghuurwet ingevoerd door artikel 74 van de Programmawet van 27 december 2006, B.S. 27-12-2006 stelt dat de verhuurder instaat voor de registratie van een woninghuurovereenkomst en de hiermee verbonden kosten draagt. Deze bepaling heeft onmiddellijke werking vanaf 1 juli 2007 en is eveneens van toepassing op de lopende woninghuurovereenkomsten afgesloten voor deze datum, zelfs indien het huurcontract toen rechtsgeldig de registratie van het huurcontract ten laste van de huurder legde.

Immers wettelijke bepalingen van openbare orde of van dwingend recht hebben in beginsel onmiddellijke werking op alle rechtsfeiten of rechtshandelingen die dateren van na de inwerkingtreding van deze wet, ook als deze een gevolg zijn van overeenkomsten gesloten voor deze wet.

Bovendien is de Memorie van Toelichting bij dit artikel overduidelijk, zie MvT, Parl. St. , Kamer, stuk 2773/001, 2006-2007, blz. 53 (op citaat) en **eigen vetjes**:

*“De wijziging van het Burgerlijk Wetboek brengt mee dat zolang de huurovereenkomst niet geregistreerd is, de huurder geen opzegtermijn moet respecteren en de verhuurder van de huurder de schadevergoeding wegens voortijdige opzeg van de huurovereenkomst niet zal kunnen eisen. Dit moet de verhuurder ertoe aanzetten de huurovereenkomst te doen registreren. Wel moet opgemerkt worden dat die incitant niet geldt voor alle huurcontracten als bedoeld in artikel 19, 3°, a) W. Reg. maar enkel voor de huurcontracten met betrekking tot de hoofdverblijfplaats van de huurder. Het is immers in het kader van laatstbedoelde soort huur dat de huurder het meest moet beschermd worden. **Er wordt ook opgemerkt dat deze nieuwe reglementering van toepassing is wat ook de datum van het afsluiten van deze huurovereenkomst is.** Dit artikel werd aangepast ingevolge de opmerking van de Raad van State.”*

- J.P. Fontaine-Evêque, 11 december 2014, T. Vred 2015, mei-juni, blz. 261- 263

De wettelijke sanctie in geval van niet-registratie van de woninghuur is van toepassing op een huur van korte duur omgevormd in een negenjarige huur. Een dergelijke huur wordt immers van bij de aanvang beschouwd als een negenjarige huurovereenkomst.

Wanneer kortlopende huurcontracten bij gebrek aan opzegging van lange duur worden, worden deze geacht van negen jaar te zijn, dus zijn de sancties van niet registratie ook van toepassing vanaf de omzetting van een korte duur in een negenjarige woninghuurovereenkomst.

- J.P. Fléron 17 janvier 2013, T. Vred 2015, mei-juni, blz. 264- 265

Het feit dat een woninghuurovereenkomst niet geregistreerd werd, heeft geen gevolgen in geval van gerechtelijke huurontbinding ten nadele van de huurder.

Deze zienswijze kan volledig bijgetreden worden. Immers de sanctie van geen opzegvergoeding en geen opzegtermijn, geldt enkel bij opzeg door de huurder in het kader van artikel 3, §5 woninghuurwet. Een gerechtelijke ontbinding in het nadeel van de huurder is gesteund op artikel 1741 en 1184 BW en veronderstelt dat de verhuurder schadeloos gesteld wordt voor de ontbinding wegens contractuele fout door de huurder. Het betreft twee geheel uiteenlopende rechtsfiguren.

- Vred. Diest 11 augustus 2014, *Huur* 2015/1, blz. 33-34

In het geval de huurovereenkomst niet geregistreerd werd en de huurder naderhand vier maanden achterstaat met betaling van de huur, kan de huurovereenkomst in zijn nadeel verbroken worden. Daarentegen kan geen wederverhuringsvergoeding worden toegekend. Een wederverhuringsvergoeding is een schadebeding en kan gematigd worden. Een opzegvergoeding kan niet gematigd worden. In het woninghuurrecht staat eveneens niet dat bedingen evenwichtig moeten zijn (enkel bij marktpartijen is dit het geval). Indien er niks wordt bepaald dan is het dus aan de vrederechter om in billijkheid te beoordelen of de verhuurder schade lijdt en hoe groot deze is. Wanneer een verhuurder aansluitend de woning kan verhuren aan een nieuwe huurder, lijdt deze dus geen schade.

De zienswijze van de vrederechter in dit vonnis kan niet weerhouden worden. Bovendien betrof het een vonnis in verstek, met als enige motivering: *“Overwegende dat de huurovereenkomst niet werd geregistreerd, zodat de vordering tot wederverhuringsvergoeding als ongegrond wordt afgewezen.”*

Deze motivering schendt artikel 1741 en 1184 BW Wanneer een overeenkomst ten gevolge van een zwaarwichtige fout door de huurder wordt ontbonden, en de verhuurder vordert een schadevergoeding dient de rechter na te gaan of er schade is tengevolge van de wanprestatie en dient de partij ten nadele van wie de huurovereenkomst ontbonden is, de wederpartij te vergoeden voor de schade die hieruit voortvloeit.

- Vred. Ukkel T.Vred. 2011, afl. 1-2, 79, noot BERNARD, N.

De opzegging door de huurder van de niet-geregistreerde woninghuurovereenkomst met de aanvankelijke duurtijd van één jaar geeft geen aanleiding tot de betaling van een opzeggingsvergoeding, wanneer die bij gebrek aan opzegging bij het verstrijken van die termijn, wettelijk is omgezet in een huurovereenkomst van negen jaar.

Deze annotatie is geen correcte weergave van het vonnis. Immers het vonnis stelt op pg. 80:

“Il convient de résilier le bail litigieux de toute urgence pour permettre à la demanderesse de reprendre possession des lieux, et pour autant que de besoin, ordonner l’expulsion de la première défenderesse.”

Vertaald geeft dit:

“De litigieuze huurovereenkomst dient met spoed beëindigd te worden (ontbonden) om eiseres toe te laten opnieuw bezit te nemen van de vertrekken, en voor zover nodig, de uithuiszetting te bevelen van eerste verweerster.”

Bovendien was er sprake van 3.603,86 € of liefst bijna 10 maanden huurachterstal, zodat redelijkerwijze mag aangenomen worden dat met ‘résiliation’ ontbinding wordt bedoeld. Bovendien vordert de eiseres (zie blz. 79) onder meer: *“la résiliation du bail aux torts du locataire”*.

Vertaald geeft dit: *“de ontbinding van de huurovereenkomst ten nadele van de huurster”*.

Tenslotte blijkt uit het vonnis op geen enkel moment dat de huurster de huurovereenkomst heeft opgezegd. Enkel dat de huurster verhuisd is eind augustus 2007 en derhalve de huurwoning niet langer betreft. Verder wordt in het gepubliceerd gedeelte van het vonnis ook niet vermeld welke tegeneis eerste verweerder heeft gesteld.

Merk tevens ook op dat in de weergave van het vonnis in het T. Vred. we geen passage vinden waarin de vrederechter zich uitspreekt over de vordering van eisers tot het tevens bekomen van een verbrekingsvergoeding ten bedrage van 2.863,86 €, noch waarom hij dit afwijst (voor zover dit is weergegeven in het T. Vred.)

- Vred. Waremmé 13 november 2008, *Huur*, juni 2009, blz. 77-78

Een minnelijke ontbinding van een schriftelijke huurovereenkomst resulteert in een nieuwe mondelinge huurovereenkomst. Bij gebreke van registratie van deze huurovereenkomst kan de huurder, op basis van artikel 3, §5 van de wet van 20 februari 1991, deze overeenkomst verbreken zonder opzegtermijn van 3 maanden of schadevergoeding.

In casu verhuist de huurster naar een ander appartement tegen een andere huurprijs van dezelfde verhuurder, zonder dat hiervoor een nieuw schriftelijk huurcontract of annex bij het bestaande wordt gemaakt. In casu heeft de huurster wel degelijk het tweede huurcontract opgezegd, nu de verhuurder had geaccepteerd dat ze kon vertrekken mits een andere kandidaat-huurder werd aangedragen. Derhalve is hier eerder sprake van opzegging dan wel verbreking.

Dit vonnis stemt overeen met het later arrest van het Grondwettelijk hof van 1 december 2011.

- Vred. Waremmé 4 december 2008, *Huur*, juni 2009, blz. 78-79

Een huurovereenkomst van drie jaar wordt door de rechtbank verbroken nadat de huurster 7 maand huur niet had betaald. De rechtbank veroordeelt de huurster tot betaling van de achterstallige huur en tot een vergoeding ex aequo et bono voor huurschade aan de woning. Daar de huurovereenkomst niet geregistreerd was, wordt op basis van artikel 3, §5 van de wet van 20 februari 1991 geen wederverhuurvergoeding aan de verhuurder toegekend wegens verbreking van de huurovereenkomst.

Uit het vonnis blijkt het volgende: *“La locataire comparaisait à notre audience du 18 septembre, à laquelle un accord sur la résiliation du bail au 30 octobre 2008 a été acté.”*

Derhalve is het juist te stellen, dat de huurovereenkomst minnelijk beëindigd is. Via een andere weg kunnen we tot hetzelfde besluit komen. Een opzegtermijn- en vergoeding is slechts verschuldigd wegens beëindiging door een opzegging, niet wegens een minnelijke beëindiging.

Evenwel kan de motivering van het vonnis niet gevolgd worden dat aangezien de huurovereenkomst niet geregistreerd is, geen opzegging verschuldigd is. Immers een opzegging blijft in beginsel verplicht, doch de huurder hoeft geen opzegtermijn van drie maanden, noch een opzegvergoeding te betalen. Zie de volgende passage uit het vonnis *“En ce qui concerne l’indemnité de relocation, il faut noter que le bail n’a pas été enregistré. Des lors, qu’elles qu’en soient les raisons, la locataire pouvait quitter les lieux sans préavis et sans indemnité, en application de l’article 3 §5 3° alinéa de la loi du 20.02.1991. En conséquence l’indemnité de relocation n’est pas due.”*

- Vred. Veurne-Nieuwpoort 9 oktober 2008, *Huur*, juni 2009, blz. 80-82

De verhuurder heeft de huurovereenkomst niet laten registreren alhoewel hij daartoe is verplicht door artikel 5bis Woninghuurwet. De huurder kan zodoende de woning verlaten zonder opzegtermijn en de verhuurder is niet gerechtigd op een verbrekingsvergoeding. Bij gebreke van een plaatsbeschrijving is de eis met betrekking tot de huurschade ongegrond. De huurwaarborg dient vrijgegeven te worden aan de huurder. De gedingkosten zijn ten laste van de verhuurder.

Het betrof een woninghuurcontract afgesloten op 1 februari 2007 voor een duur van 9 jaar met ingang van 15 februari 2007. Verweerster deelde eisers mee dat ze het appartement wenste te verlaten omwille van financiële moeilijkheden, aldus het vonnis. Ze verliet het huurgoed zonder opzegging in de maand juli 2007 waarbij ze de huur betaalde tot en met juni 2007. Eiseres kon het appartement verhuren met ingang van 1 juli 2007. Pas vele maanden na haar vertrek liet de verhuurder het huurcontract registreren.

Het vonnis kan gevolgd worden dat aangezien (volgens het registratiewetboek) de registratie van een huurovereenkomst vanaf 1 januari 2007 op de verhuurder rust, en ingevolge artikel 5bis woninghuurwet met ingang van 1 juli 2007 volgens de woninghuurwet dit exclusief op de verhuurder rust en dit van dwingend recht is zodat hiermee strijdige clausules nietig zijn. Het vonnis kan echter niet gevolgd worden waar dit stelt, zich steunend op artikel 3, §5, 3^{de} lid woninghuurwet: *“Hieruit volgt immers ondubbelzinnig dat de huurder zonder opzeg en zonder vergoeding verschuldigd te zijn kan vertrekken wanneer er op het ogenblik van het vertrek geen registratie is.”*

Immers een opzegging is steeds nodig. In casu heeft volgens het vonnis de huurster opgezegd nu ze dit te kennen heeft gegeven aan de verhuurder. Het betreft hier uiteraard geen verbrekings- maar een opzeggingsvergoeding (zie annotatie Huur). Het vonnis kan wel gevolgd worden dat een registratie na de opzegging van de huurster geen enkel rechtsgevolg creëert.

Terecht gaat de vrederechter er impliciet vanuit dat deze bepaling onmiddellijke werking had vanaf 1 juli 2007, ook op reeds lopende woninghuurovereenkomsten van negen jaar en dat ingevolge deze dwingende wetsbepaling, hiervan afwijkende bedingen gesanctioneerd worden met de nietigheid.

- Vred. Veurne-Nieuwpoort 5 juni 2008, *Huur*, juni 2009, blz. 82-85

Een huurder deelt in een schrijven aan de verhuurder mee dat hij de woning zal verlaten daar deze onbewoonbaar is. Zodoende kunnen de noodzakelijke herstellingswerken worden uitgevoerd. Na vergeefse pogingen tot minnelijke ontbinding van de huurovereenkomst, wordt de woning door de huurder verlaten. De verhuurder stuurt een aangetekend schrijven en vordert 3 maand huur opzegvergoeding alsmede schadevergoeding wegens contractbreuk en huurschade.

De huurder wordt bij verstek veroordeeld tot het betalen van 3 maand opzegvergoeding, 1 maand huur voor contractbreuk, alsmede de achterstallige huur, doch hij tekent verzet aan. In het verzetvonnis wordt het verstekvonnis bevestigd. De opzegvergoeding blijft gehandhaafd daar artikel 73 van de Programmawet (II) van 27 december 2006 pas geldt vanaf 1 juli 2007 en de huurder de huurwoning reeds had verlaten in februari 2007.

Inzake het temporeel toepassingsgebied van artikel 5bis Woninghuurwet kan de vrederechter bijgetreden worden dat dit artikel op het moment van het schrijven dat hij de woning zal verlaten en het effectieve verlaten van de woning door de huurder, deze wetsbepaling nog niet in voege was getreden en derhalve geen toepassing kon krijgen.

Verder brengen huurders het bewijs niet aan dat de woning onbewoonbaar is. Het betreft een negenjarige huurovereenkomst die een einde neemt in het derde jaar. De vrederechter kent een schadevergoeding toe gelijk aan 3 maand huur (niet respecteren opzegtermijn) en een opzegvergoeding (gelijk aan een maand huur wegens opzeg huurder die eindigt in het derde jaar).

- RB Gent 9^{de} kamer 21 juni 2013

Een opzegging is een eenzijdige wilsuiking die niet onderworpen is aan specifieke modaliteiten. Wordt de opzegging te vroeg gegeven, dan worden de gevolgen uitgesteld tot op het tijdstip waarop de opzegging wel mogelijk was. De registratie van de huurovereenkomst binnen de wettelijke termijn, zij het nadat de opzegging werd betekend, maar vooraleer de opzegging was ingegaan conform de woninghuurwet en het huurcontract, sorteert al zijn gevolgen op het vlak van de vergoeding verschuldigd door de opzeggende huurder.

Artikel 3 §5 bepaalt dat de huurder van een negenjarige huurovereenkomst deze huurovereenkomst kan opzeggen zonder opzegvergoeding en opzegtermijn van drie maanden indien deze op het moment van de opzegging niet tijdig is geregistreerd. Indien echter de opzegging plaats grijpt binnen de twee maanden na ondertekening van het woninghuurcontract kan de verhuurder deze huurovereenkomst alsnog tijdig laten registreren en is derhalve de huurder gehouden tot een opzegtermijn van drie maanden en zoals in casu een opzegvergoeding van 3 maanden huur.

Het vonnis bevestigt verder dat een opzegging niet aan vormvereisten verbonden is, en een eenzijdige rechtshandeling is die onherroepelijk rechtsgevolgen creëert vanaf het moment waarop de tegenpartij kennis kan nemen van de opzegging zodat wanneer duidelijk is dat een partij de huurovereenkomst eenzijdig wenst te beëindigen de wettelijke opzegtermijnen van toepassing zijn. Ook al wordt in de opzegbrief gesproken over verbreken en ook al wordt de wettelijke opzegtermijn niet geëerbiedigd. Het 'verbreken' kan namelijk beschouwd worden als een opzegging.

- J.P. Enghien-Lens (siège d' Enghien) 16 juillet 2015, *T. Vred.*, maart- april 2016, blz. 71-74.

De opzegging is een eenzijdige rechtshandeling die rechtsgevolgen heeft zonder dat ze daarvoor noodzakelijkerwijze door de bestemming moet worden aanvaard.

Tijdens de opzegtermijn die loopt ten gevolge van een (eerste) door de huurder op grond van art. 3, §5, al. 1 van de Woninghuurwet (die de huurder toelaat de huurovereenkomst op ieder tijdstip te beëindigen met inachtneming van een opzeggingstermijn van drie maanden) gegeven opzegging, blijven de partijen gebonden door de overeenkomst en behoudt de huurder de mogelijkheid om een einde te stellen aan de huurovereenkomst zonder opzegtermijn, noch vergoeding indien de huurovereenkomst niet geregistreerd is, en dit in toepassing van artikel 3, §5, al. 3 van de Woninghuurwet.

De opzeggingstermijn van drie maanden voorzien in artikel 3, §5, al. 1 van de Woninghuurwet neemt een aanvang de eerste dag van de maand die volgt op de maand tijdens dewelke de opzegging werd gedaan.

De annotatie in het Tijdschrift Vrederechters doet niet geheel recht aan een correcte weergave van het vonnis, in het bijzonder bij punt 3.

Het feit dat een opzegging een eenzijdige rechtshandeling is die onherroepelijke rechtsgevolgen creëert, doet geen afbreuk aan de huurder om een nieuwe opzegging te geven die geheel los staat van de eerste opzegging en ditmaal zonder opzegtermijn of opzegvergoeding. Immers zolang de huurovereenkomst loopt, biedt artikel 3 §5, 3^{de} lid Woninghuurwet de huurder het recht om de huurovereenkomst zonder opzegtermijn en -vergoeding te beëindigen. Het doet er daarbij niet toe of de opzegtermijn van de vorige opzegging reeds ingegaan is. De afwijkende bepalingen van artikel 3, §5, 3^{de} alinea zoals ingevoerd door artikel 73 van de Programmawet van 27 december 2006(I) hebben de regel bepaald in artikel 3 §9 woninghuurwet niet gewijzigd, en derhalve neemt de opzegging, zelfs zonder opzegtermijn noch vergoeding, een aanvang de eerste dag van de maand die volgt op de maand waarin de opzegging gegeven is. De huurder vordert dus ten onrechte een deel van de huur van juli pro rata van de termijn die hij betrokken heeft.

4. Tijdstip inzake omzetting van een korte woninghuurovereenkomst in een negenjarige woninghuurovereenkomst

- Cassatie 9 oktober 2014 tijdstip omzetting korte duur naar negenjarige duur

“Uit artikel 3 van de bijzondere regels met betrekking tot de hoofdverblijfplaats van de huurder in het bijzonder, vervat in artikel 2 van de wet van 20 februari 1991, volgt dat de huurovereenkomst van korte duur, bij ontstentenis van een opzegging binnen de bij § 6, vierde lid, bepaalde termijn, geacht wordt te zijn gesloten voor een duur van negen jaar en onderworpen is aan de § 1 tot 5, van dat artikel te rekenen van de eerste dag van de derde maand voorafgaand aan het verstrijken van de in de aanvankelijke overeenkomst bepaalde duur.”

Dit cassatie-arrest ligt in de lijn van wat zowel Dambre en Hubeau in WoninghuurAPR reeds gesteld hebben en we ook met de huurdersbonden steeds verdedigd hebben, namelijk dat eenmaal de termijn van drie maanden voorafgaand aan de vervaldatum van het huurcontract van korte duur verstreken zijn, bij wijze van spreken de dag er op de omzetting naar een negenjarige huurovereenkomst plaatsgrijpt en derhalve vanaf dit moment de tussentijdse opzeggingsmogelijkheden voor de negenjarige huurovereenkomst (artikel 3, §2, 3, 4 en 5) van toepassing worden.

Hoewel dus op grond van het Cassatie-arrest kan gesteld worden dat eenmaal de termijn van drie maanden voor de vervaltijd van korte duur (de dag erna reeds) de duur- en opzeggingsbepalingen van de negenjarige huurovereenkomst van toepassing zijn en niet langer deze van de kortlopende huurovereenkomst, vloeit daaruit niet noodzakelijkerwijze voort dat derhalve een opzegging (door huurder of verhuurder) in toepassing van artikel 3, §2, 3, 4 of 5 kan leiden tot een beëindiging voor het verstrijken van de korte duur.

Een dergelijke interpretatie leidt tot een zekere inconsistentie dat indien het huurcontract op datum van opzegging nog niet geregistreerd was, de huurder deze huurovereenkomst sneller kan beëindigen, dan wanneer hieraan voorafgaand minstens drie maanden voor het verstrijken van de korte duur zou zijn opgezegd. Of anders gesteld, betekent deze interpretatie door cassatie (geheel terecht) dat de duur- en opzeggingsbepalingen van de negenjarige huurovereenkomst van toepassing worden de eerste dag volgend op de termijn van drie maanden voorafgaand aan het verstrijken van de korte duur, dat door opzegging de negenjarige huurovereenkomst een einde kan nemen voor het verstrijken van de korte duur?

Samengevat: het arrest van het Hof van Cassatie laat ruimte voor deze huurdersvriendelijke interpretatie, maar biedt hiervoor geen zekerheid.

5. De exceptio non adimpleti contractus

- J.P. Jodoinge – Perwez (section Jodoigne) 4 juni 2015, T. Vred., maart- april 2016, blz. 76- 80

In betreffende huurovereenkomst werd het stellen van een huurwaarborg als onmiskenbare voorwaarde gesteld voor afgifte van de sleutels. Omdat de huurder de waarborg niet kon stellen, beriep hij zich op het OCMW, waarna de verhuurder de huurder in gebreke stelde wegens het niet voldoen aan de voorwaarde tot het storten van een waarborgsom. De huurder beperkte zich tot de betaling via OCMW-bankwaarborg van 2 maanden huur, dewelke ook nog eens werd beperkt tot de

loutere huurschade. En dit terwijl in de huurovereenkomst bepaald was dat de huurder een waarborg van 2 maanden integraal op een geïndividualiseerde en geblokkeerde rekening zou stellen.

Er kan discussie rijzen over het feit dat de verhuurder zomaar nalaat zijn leveringsplicht na te komen louter omwille van het feit dat de huurder geen waarborg stelde, maar in dit vonnis stelt de vrederechter niet dat de toepassing van onderhavige clausule een ontbindingsclausule betreft maar wel een opschortingsvoorwaarde van niet-exceptie van uitvoering van het contract. Kortom, art. 1762bis BW is hier niet in het geding.

Wat houdt de opschortingsvoorwaarde in?

- De fout van de tegenpartij moet vaststaan;
- Er moet een ingebrekestelling zijn vanwege een partij;
- Het betreft een vorm van verweer om de tegenpartij ertoe aan te zetten zijn contractuele verplichtingen toch uit te voeren, in casu het uitstellen van de levering van het pand totdat de huurder zijn wederprestatie uitvoert met name het betalen van de waarborg.

Uiteindelijk oordeelt de vrederechter wel dat de ontbinding van de huurovereenkomst gerechtvaardigd is – zonder dat hij hiermee toepassing maakt van een uitdrukkelijk ontbindend beding, hetwelk in strijd is met art. 1762bis BW – wegens de ernst van de tekortkomingen door de huurder (bankwaarborg van 2 maanden beperkt tot enkel de huurschade en geruime tijd na aanvang terwijl de verhuurder de huurder meermaals in gebreke stelde).

Aansluitend hierbij bespreken we kort een uitspraak van Cassatie van 24.09.2010 (RW 2010-2011) die de samenhang tussen de exceptio non adimpleti contractus en de gerechtelijke ontbinding van een overeenkomst wegens wanprestatie behandelt.

De ontbinding van de huurovereenkomst is een zeer zware sanctie, zodat de tekortkoming zeer ernstig moet zijn. Is een tekortkoming níét ernstig genoeg, kan dit aanleiding geven tot het invoeren van een exceptio non adimpleti contractus (dus opschorting van de uitvoering).

Wel moet er sprake zijn van proportionaliteit en een duidelijk verband tussen de wanprestatie en wat je opschort.

Dit proportionaliteitscriterium past in de rechterlijke toetsing om rechtsmisbruik aan te pakken. Indien in het geval zoals beschreven in het voornoemde vonnis van J.P. Jodoinge – Perwez de huurder wel al bijv. de eerste maand huur had betaald en alles in het werk had gesteld om de huurwaarborg te storten, dan zou de niet-levering van de woning en dus de weigering tot afgifte van de sleutels door de verhuurder wel als een vorm van rechtsmisbruik kunnen worden beschouwd.

De levering vormt namelijk een essentieel onderdeel van de huurovereenkomst en als dit onderdeel wordt weggenomen, kan de tijdige (niet)levering niet meer worden rechtgezet of in de tijd worden teruggedraaid. De achterstallige betaling kan daarentegen wel worden rechtgezet. We zijn van oordeel dat de toepassing van contractuele clausules op grond waarvan de verhuurder de sleutel inhoudt, omdat de verschuldigde huurwaarborg nog niet is gesteld, een disproportionele sanctie is die trouwens ook strijdig is met het recht op behoorlijke huisvesting.

- Opeenvolgende kortlopende huurcontracten met dezelfde huurder tegen een lagere basishuurprijs

De gewijzigde Woninghuurwet van 13.04.1997 voorzag een verstrenging en beperking inzake de huurprijs en de duur ten voordele van de huurder. De regeling strekt er immers toe misbruik met opeenvolgende kortlopende huurcontracten tegen te gaan.

Kortom, een lagere huurprijs die wordt overeengekomen bij een opeenvolgend kortlopend huurcontract, is geldig. Immers enkel de huurder kan de ongeldigheid van een huurvernieuwing tegen andere geldelijke voorwaarden invoeren, nu enkel de huurder de beschermde partij is.

Het klopt dat de invoering van kortlopende huurcontracten in de woninghuurwet door de wet van 20 februari 1991 van dwingend recht is ter bescherming van beide partijen (zowel huurders als verhuurders), maar hier is in het geding of verhuurder en huurder een kortlopend huurcontract onder het korte duurstelsel kunnen afsluiten tegen een lagere huurprijs, zodat dit een toepassing is van de verstrenging van de voorwaarden zoals ingevoegd door de wet van 13 april 1997.

Wat rechtsleerauteur Carrette N. stelt in "Woninghuur", Die Keure, blz. 195-196, nr. 336 klopt niet: art. 7 §1 Woninghuurwet is hier geenszins van toepassing maar wel art. 3 §6 WHW hetwelk dwingend de modaliteiten van (de verlenging van) kortlopende huurcontracten regelt.

Bij een gelijkaardig dossier zou er ook sprake zijn van twee opeenvolgende kortlopende huurcontracten, waarbij een huurprijsverlaging werd opgenomen in het tweede contract. Volgens de uitspraak van de Vrederechter zou de huurprijs overeengekomen in de eerste huurovereenkomst geldig zijn en wordt door het sluiten van de tweede huurovereenkomst deze omgezet in een negenjarige huurovereenkomst te rekenen vanaf de aanvang van het eerste kortlopend huurcontract. Nu eist de verhuurder de gemiste huurgelden terug ingevolge de hogere huurprijs van het tweede huurcontract doch dit werd klaarblijkelijk niet ten berde gebracht op de zitting zodat de vrederechter hierover ook geen uitspraak heeft gedaan in zijn vonnis.

6. Aansprakelijkheid van de huurder voor brand

- J.P. Forest 4 mai 2015, *T. Vred.* Maart-april 2016, blz. 81-83 met Noot De Saint Moulin, E. (blz. 83- 88) 'Le concours de responsabilités et l' article 1384, alinéa 1er: des conditions inadaptées?

Een huurder brengt in zijn gehuurd goed een televisie binnen die op de nacht van 7 op 8 augustus 2008 ontploft en een brand in het gehuurde goed veroorzaakt. Uit het expertiseverslag blijkt dat aan de basis van de brand exclusief een defect aan het televisietoestel (eigendom van de huurder) ligt zonder dat de huurder een fout kan aangewreven worden die zijn huurdersaansprakelijkheid impliceert.

Zoals algemeen geweten is de bewijslast voor de huurder in toepassing van artikel 1733 BW bijzonder zwaar. Artikel 1733 BW bepaalt namelijk: *"Hij is aansprakelijk voor brand, tenzij hij bewijst dat de brand buiten zijn schuld is ontstaan."*

Aan deze rechtsregel zijn twee aspecten verbonden: de aansprakelijkheidsregel en de bewijsregeling. Inzake de aansprakelijkheid zoals bepaald in artikel 1733 is vereist dat de huurder een fout begaan heeft. Er is namelijk sprake van 'schuld' wat wijst op een tekortkoming. Vergelijk dit met de 'buitencontractuele' aansprakelijkheid van artikel 1384 BW (ook wel pauliaanse aansprakelijkheid genoemd) waarbij iemand die een daad stelt welke schade

berokkent aan een ander, die ander hiervoor moet vergoeden. Artikel 1384, alinea 1 BW luidt immers: *“Men is aansprakelijk niet alleen voor de schade welke men veroorzaakt door zijn eigen daad, maar ook voor die welke veroorzaakt wordt door de daad van personen voor wie men moet instaan, of van zaken die men onder zijn bewaring heeft.”*

De rechter bespreekt vooreerst de aansprakelijkheid in artikel 1733 BW en wijst er op dat een negatief bewijs moeilijk te leveren valt. De rechter wijst er op dat dit negatief bewijs een redelijke toepassing moet krijgen in de mate waarin het bewijs van een negatief feit in het algemeen onmogelijk te leveren valt. Het bewijs kan derhalve perfect geleverd worden door een *geheel van zware, precieze en overeenstemmende vermoedens*. De huurder levert voldoende naar recht het bewijs dat hij geen fout heeft begaan bij de manipulatie of onderhoud van het televisietoestel. Het louter binnen brengen van een relatief nieuw televisietoestel van een gekend merk bevat geen fout in hoofde van de huurder. In tegenstelling tot artikel 1735 BW waarbij de huurder geacht wordt ook aansprakelijk te zijn voor de schade berokkent door zijn huisgenoten, bestaat er in het gemeen huurrecht geen bepaling die zijn aansprakelijkheid voor door hem in het gehuurde goed gebrachte zaken impliceert. De huurdersaansprakelijkheid in toepassing van artikel 1735 BW is derhalve niet in het geding.

Artikel 1384, alinea 1 behandelt de (quasi) delictuele aansprakelijkheid voor zaken die men in bewaring heeft. Artikel 1384, alinea 1 BW stelt de bewaarder van een zaak, behept met een gebrek, verantwoordelijk, wanneer het gebrek een abnormale eigenschap van de zaak uitmaakt waardoor de zaak onder welbepaalde omstandigheden in staat is schade te veroorzaken. Er wordt algemeen aanvaard dat de toepassing van deze bepaling plaats vindt onafhankelijk van elk idee van een fout.

Er kan geen twijfel over bestaan dat de televisie behept was met een gebrek, dat de huurder de bewaarder er van was, en dat deze gebrekkige zaak een schade heeft berokkend aan de verhuurder. En dus kan de verantwoordelijkheid van de huurder gesteund op deze buitencontractuele wetsbepaling in het geding zijn.

Volgens het arrest van het Hof van Cassatie van 29 september 2006 sluit het feit dat er een overeenkomst bestaat (verbintenis) tussen diegene die de schade heeft veroorzaakt en diegene die het slachtoffer er van is, een buitencontractuele aansprakelijkheid niet uit.

Het Hof van Cassatie heeft in dit arrest van 29 september 2006 de formule welke ze traditioneel hanteerde om de voorwaarden van een samenloop van verantwoordelijkheden te bepalen, lichtjes gewijzigd. De quasi-delictuele aansprakelijkheid kan desalniettemin worden aanvaard indien die fout die hem wordt aangerekend *niet enkel* een mankement (tekortkoming) aan zijn contractuele verplichtingen inhoudt, *maar eveneens* aan zijn algemene diligentie (of voorzichtigheids-)plicht die op hem rust, EN indien deze fout een andere schade heeft veroorzaakt dan diegene die te wijten is aan de slechte uitvoering van de overeenkomst. De beide voorwaarden moeten cumulatief vervuld zijn.

In casu oordeelt de rechter terecht dat aan de tweede voorwaarde niet is voldaan. Immers de schade bestaat in het feit dat de huurder de woning niet teruggeeft in dezelfde staat als waarin hij die ontvangen heeft, met uitzondering van overmacht of ouderdom. Derhalve wordt geen andere schade aangetoond dan schade die zou kunnen voortspuiten uit een tekortkoming aan zijn contractuele verplichtingen.

De auteur wijst er op dat vele rechters onmiddellijk de tweede voorwaarde aftoetsen, om de veel moeilijkere eerste voorwaarde niet te hoeven aftoetsen, omdat deze geen fout veronderstelt, maar enkel een gebrek aan voorzichtigheid.

De auteur pleit ervoor om de buitencontractuele aansprakelijkheid, die veel zwaarder is, niet langer te laten meespelen als op grond van artikel 1733 BW de huurder geacht wordt niet aansprakelijk te zijn in hoofde van zijn verplichtingen als huurder. Ook al blijkt in de praktijk dat de rechters de buitencontractuele aansprakelijkheid van huurders makkelijk kunnen 'omzeilen' door te toetsen aan de tweede voorwaarde.

7. Splitsing kosten en lasten uit de huurprijs en mogelijkheid tot herziening of omzetting naar werkelijke kosten en lasten

- Vred. Aalst (1^{ste} kanton) 2 juni 2015

Wanneer in een woninghuurovereenkomst geen afzonderlijke bijdrage van de huurder in de huurkosten en -lasten is bedongen, zodat niet kan worden bepaald welk deel van de huurprijs werd bestemd als forfaitaire bijdrage in de huurkosten en – lasten, is een rechterlijke omzetting van die kosten en lasten in de werkelijke kosten en lasten met toepassing van artikel 7 §2 Woninghuurwet niet mogelijk.

In casu had de huurster in hoedanigheid van verweerster in het geding aan de rechtsvoorganger van eisers het pand verkocht, waarbij aan verweerster een levenslange huur werd toegestaan (bij notariële akte van 16 mei 2012) voor de maandelijkse huurprijs van 670 €.

De huurovereenkomst bevat geen uitdrukkelijke bepaling dat de kosten en lasten inbegrepen zijn in de huurprijs. De vrederechter vermeldt in zijn vonnis met verwijzing naar Dambre wat moet worden verstaan onder huurkosten en huurlasten en stelt dat de partijen vrij regelingen kunnen treffen inzake huurkosten en huurlasten, andere dan de onroerende voorheffing en de doorrekening van bemiddelingskosten.

De vrederechter wijst deze vordering af. Bij dit vonnis kunnen vragen gesteld worden. Kan men uit de loutere overweging dat naast de huurprijs geen verschuldigde huurkosten en -lasten vermeld zijn afleiden dat die in de huurprijs zijn begrepen?

Eiseres had immers in eerste orde de betaling van huurkosten waaronder verwarming en warm water evenals onderhoud gemeenschappelijke delen, gevorderd voor de boekjaren 2012-2013 en 2014-2015. En pas in tweede orde de omzetting van forfaitaire huurlasten en huurkosten in werkelijke kosten en lasten conform de afrekening van de syndicus.

Dit betreft een interpretatie van een overeenkomst die hier (althans niet in de verkorte versie die gepubliceerd is) nauwgezet is gebeurd. Redelijkerwijze zou men er kunnen van uitgaan dat huurkosten en lasten die een gebruiksgenot opleveren (verbruik nutsvoorzieningen of het onderhoud van de gemeenschappelijke delen welke normaal ten laste van de huurders valt) naast de huurprijs zijn verschuldigd indien niet uitdrukkelijk is bedongen dat ze inbegrepen zitten in de huurprijs.

Bovendien kan een omzetting van de forfaitaire huurkosten en -lasten in beginsel enkel voor de toekomst gelden.

Tenslotte vermeldt niet Van Oevelen, maar N. Carette in *Woninghuur* (ed. Van Oevelen) dat indien de kosten en lasten inbegrepen zitten in de huurprijs en hun aandeel in de huurprijs niet kan worden bepaald (zonder te specificeren waarom dit onmogelijk zou zijn), dat dan een rechterlijke herziening of omzetting uitgesloten zou zijn. En dus de partijen dan conform artikel 7 §1 (en binnen de daartoe voorziene vervaltermijnen) een herziening van de huurprijs op basis

van nieuwe omstandigheden zouden moeten vragen. Waarmee het probleem van de niet bepaalbaarheid van het forfaitair bedrag blijft.

Tenslotte behandelt dit vonnis ook niet de vraag naar de splitsing tussen naakte huurprijs en kosten zoals bepaald in artikel 1728 bis in samenlezing met artikel 1728 ter. BW nu deze artikelen niet werden ingeroepen.

Dit vonnis dient dan ook met grote omzichtigheid gelezen te worden. Telkens zal aan de hand van casuïstiek de bedoeling der partijen moeten nagegaan worden. Of dit hier afdoende gebeurd is, kan betwijfeld worden.

8. De geldigheid van tussentijdse opzegbedingen in een kortlopend huurcontract

- Hof van Cassatie 18 december 2015

Artikel 3, §6, van de regels betreffende de huurovereenkomsten met betrekking tot de hoofdverblijfplaats van de huurder in het bijzonder, die vervat zijn in artikel 2 van de wet van 20 februari 1991, bepaalt in het eerste lid dat, in afwijking van paragraaf 1, de huurovereenkomst schriftelijk kan worden gesloten voor een duur die korter is dan of gelijk aan drie jaar en, in het tweede lid, dat die huurovereenkomst niet is onderworpen aan de bepalingen van de paragrafen 2 tot 5. Noch uit de tekst van die wetsbepaling noch uit het dwingend karakter ervan volgt dat elk beding dat de huurder toestaat een huurovereenkomst met betrekking tot zijn hoofdverblijfplaats, die gesloten werd voor een duur die korter is dan of gelijk is aan drie jaar, vervroegd te beëindigen, verboden is. Het onderdeel, dat van het tegendeel uitgaat, faalt naar recht.

De eiseres is de vrouw van een feitelijk koppel. De relatie tussen het koppel (woninghuurders) loopt op de klippen. De vrouw wil er blijven wonen. De verweerder is enerzijds de huurder die uit het contract wil stappen en de verhuurder. Het betreft een kortlopend huurcontract met een opzegbeding (dat niet identiek is aan de opzeggingsmogelijkheden van een 9-jarig huurcontract). De meerderheid van de rechtspraak aanvaardt de geldigheid van dit soort opzegbedingen. De eiseres betwist de geldigheid van het contractueel overeengekomen opzegbeding. De eiseres stelt wel niet in vraag of de medehuurder apart kon opzeggen. De advocaat van de verhuurder aanvaardt niet dat er geen nieuwe huurder zou zijn aangebracht (wat niet nuttig was aangezien zij er bleef) en stelt dat een contract ter goeder trouw uitgevoerd moet worden.

Hoewel de aanleiding (het geschil) zeer interessante rechtspraak had kunnen opleveren, beperkt Cassatie zich in zijn dictum tot het strikte minimum minimorum om het vonnis van de rechtbank in beroep te Namen te verbreken.

Het Hof van Cassatie stelt enkel dat noch uit de tekst van artikel 3, §6, 1st en 2^{de} lid BW (duur van maximaal drie jaar of korter en dat de opzegebepalingen van de negenjarige huurovereenkomst niet van toepassing zijn, noch uit het feit dat dit van dwingend recht is (zie artikel 12 Woninghuurwet), volgt dat elk beding dat de huurder toestaat een woninghuurovereenkomst van korte duur vervroegd te beëindigen, verboden is.

Cassatie spreekt zich hier niet uit over bedingen die de verhuurder toelaat om de huurovereenkomst van korte duur vroegtijdig te beëindigen. Cassatie spreekt zich ook niet uitdrukkelijk uit (zij het met toch enige vingerwijziging) over de ongeldigheid van een tussentijds opzegbeding identiek aan de negenjarige huurovereenkomsten. Cassatie spreekt zich zelfs niet uit over opzeg- of schadebedingen (verbrekingsbedingen). En Cassatie spreekt zich al helemaal

niet uit over de vraag of een huurder (wanneer de verbintenis niet hoofdelijk is) eenzijdig enkel voor hemzelf een huurovereenkomst vroegtijdig kan beëindigen.

In casu betrof het geen beding identiek aan artikel 3, §5 woninghuurwet. Men zou enkel kunnen stellen dat volgens het Hof van Cassatie sommige bedingen krachtens de wilsovereenstemming (artikel 1134 BW) geldig tussentijdse beëindigingsmogelijkheden kunnen bevatten, zonder dat ze daarom strijdig zijn met de duur en opzegbepalingen van artikel 3, §6 woninghuurwet.

En uiteraard spreekt Cassatie zich ook niet uit over de al dan niet geldigheid van contractuele wederinhuringsbedingen zonder voorafgaande opzegging.

9. Woninghuur en eigendomsoverdracht evenals gevolgen vanaf het moment dat de verkrijger in de rechten en de plichten van de huurovereenkomst treedt

- RB Antwerpen 16 november 2015

Vanaf de eigendomsoverdracht treedt de koper in de rechten en plichten van de oorspronkelijke verhuurder ten aanzien van de huurder, ook wat betreft de verplichting tot teruggave van de huurwaarborg. De verklaringen in de notariële akte daaromtrent hebben geen weerslag op het objectieve gegeven dat er wel degelijk een huurwaarborg werd betaald en dient te worden teruggegeven.

In casu betreft het een geregistreerde huurovereenkomst (geregistreerd voor datum van notariële koopakte) welke dus krachtens artikel 9, 1^{ste} lid Woninghuurwet tegenstelbaar of tegenwerpelijk is aan de verkrijger die in alle rechten en plichten voortspruitend uit deze huurovereenkomst treedt. De huurder legt het bewijs voor dat de huurwaarborg in de vorm van geld is betaald (niet op een geblokkeerde rekening) door voorlegging van een door de verhuurder ondertekend ontvangstbewijs.

Deze huurwaarborg werd telkens behouden door de verhuurder, zoals aangeduid door partijen in de opeenvolgende huurovereenkomsten van 3 september 1995 en 25 augustus 2004. Deze laatste huurovereenkomst werd geregistreerd op 15 oktober 2008 terwijl de notariële koopakte met de bewuste passage dateert van 22 juni 2009.

De notariële koopakte vermeldt (ten onrechte) dat geen huurwaarborg is betaald. De verkrijger beroept zich hier op om de huurwaarborg niet te betalen aan de huurder bij het einde van de huurovereenkomst.

Met toepassing van de gemeenrechtelijke regels inzake tegenstelbaarheid van een huurovereenkomst van vaste datum bevestigt de Rechtbank van Antwerpen in beroep het aangevochten vonnis van de vrederechter dat de huurovereenkomst tegenstelbaar is aan de verkrijger op wie de verplichting rust om de huurwaarborg terug te betalen, te meer nu blijkt dat de bepaling in de notariële koopakte niet strookt met de werkelijkheid gezien het voorgelegd bewijs van betaling van de huurwaarborg.

Bij de notariële koopakte is de huurder een derde en gezien het tegenstelbaar karakter van de huurovereenkomst die vaste datum heeft verworven voorafgaand aan de notariële koopakte is deze tegenstelbaar aan de verkrijger, wat impliceert dat hij bij het einde de huurwaarborg aan de huurder moet terug betalen.

Vermelden we enkel dat de rechter zich hiervoor ook had kunnen steunen op artikel 9 woninghuurwet, nu deze bepaalt dat de verkrijger gesubrogeerd wordt in de rechten en de plichten van de huurovereenkomst afgesloten met de vervreemder, zelfs indien de huurovereenkomst geen vaste datum heeft, maar de huurder sinds minstens zes maanden de huurwoning betreft.

Voor de wetswijziging van de woninghuurwet door de wet van 13 april 1997 bestond er in de rechtsleer en rechtspraak verdeeldheid wie de waarborg moest terugbetalen (indien bvb. de huurwaarborg niet mee werd overgedragen bij de notariële koopakte). Door de techniek van de tegenstelbaarheid en subrogatie in de rechten en plichten van de huurovereenkomst is de rechtspraak en rechtsleer nu unaniem dat de teruggaveplicht van de huurwaarborg op de verkrijger – verhuurder rust.

10. Overige juridische zaken private huur

- Stopzetting huurpremie wegens overschrijding inkomensgrens op basis van het ‘meest recent geactualiseerd inkomen’

Een huurder die een huurpremie ontving, krijgt een melding van Wonen-Vlaanderen dat deze wordt stopgezet omdat zijn inkomen boven het toegelaten maximum valt. Bij de actualisatie 2015 is gebleken dat het inkomen van 2012 net boven de grens lag. In 2013 en 2014 zijn de inkomsten van de huurder fel gedaald en lagen deze ver onder de maximumgrens. In maart 2016 krijgt deze huurder de melding van Wonen Vlaanderen dat de huurpremie hem opnieuw wordt uitbetaald omdat bij de actualisatie van zijn inkomen (inkomsten 2014) door een domiciliemaatschappij gebleken was dat zijn inkomen opnieuw onder de inkomensgrens viel om in aanmerking te komen voor een huurpremie.

Een maand later echter kreeg de huurder opnieuw een brief van Wonen Vlaanderen omdat bij de bezorging van een ‘recenter’ geactualiseerd inkomen door een andere domiciliemaatschappij waarbij hij als kandidaat-huurder was ingeschreven, dit inkomen opnieuw boven de inkomensgrens viel.

Uit het vervolg van dit dossier blijkt dat de SHM B (Duffel) geen geactualiseerd inkomen in 2016 bezorgd heeft aan de VMSW. Wel heeft ze een wijziging aangebracht aan het dossier van de kandidaat-huurder. Door de informaticatoepassing werd dit dossier automatisch opgenomen in het VMSW-databestand die dit beschouwde als de meest recente actualisatie.

Men heeft ondertussen het ICT-probleem in casu ondervangen door aan de SHM die het juiste actualisatie-inkomen had aangeleverd, te vragen een element uit het dossier te wijzigen, waardoor dit dossier nu door de ICT-toepassing beschouwd wordt als het meest recent geactualiseerd inkomen.

Het willig beroep (want de beroepstermijn was reeds overschreden) is ingewilligd omdat de fout zo manifest duidelijk is en dus de huurder zal met terugwerkende kracht zijn huurpremie verkrijgen.

- Voorontwerp besluit tot wijziging KBSH wijzigt begrip inkomen in KBSH waarbij kandidaat-huurders boven inkomensgrens huurpremie vallen omdat ze over een inkomen beschikken lager dan het leefloon

In de praktijk wordt vastgesteld dat sommige kandidaat-huurders hun recht op huurpremie niet kunnen uitoefenen, ook al beschikken ze slechts over een beperkt inkomen. Dit is te wijten aan het feit dat er wordt gewerkt met de inkomensdefinitie van het Kaderbesluit Sociale Huur. Als het reëel genoten inkomen lager is dan het toepasselijke leefloon op de gezinssituatie, wordt het reëel genoten inkomen gelijkgeschakeld met het toepasselijk leefloon (fictief minimaal inkomen). Een voorbeeld ter verduidelijking, een moeder, dochter (27j) en zoon (17j). Het reële inkomen bestaat enkel uit het

inkomen van de moeder 11.000 euro in 2012. Haar kinderen hebben geen inkomen. Het gezinsinkomen na indexatie, is dus 11.202 euro. Volgens de definitie inkomen uit het Kaderbesluit Sociale Huur wordt het gezinsinkomen opgetrokken naar het fictief minimaal inkomen dat voor deze gezinssamenstelling van toepassing is. Dit betekent leefloon gezinshoofd (moeder en kind ten laste) + leefloon samenwonende (dochter), namelijk 19.616,75 euro. Dit fictief minimaal inkomen is hoger dan het gezinsinkomen na indexatie (11.202 euro) waardoor automatisch het fictief minimaal inkomen wordt gehanteerd. Dit gezin komt niet in aanmerking voor een huurpremie want het maximuminkomen voor deze gezinssituatie is bepaald op 18.410 euro (16.900 euro+ 1.510 euro (1 persoon ten laste)). Het aantal huishoudens dat hierdoor de Vlaams Huurpremie misloopt wordt momenteel geschat op 243.

In de voorgestelde wijziging wordt dit pervers gevolg weggewerkt door de gelijkschakeling naar fictief minimaal inkomen niet langer op te nemen in de definitie van inkomen, maar te verplaatsen naar artikel 46 van het Kaderbesluit Sociale Huur waar de huurprijsberekening wordt bepaald. Op die manier zal het werkelijk genoten inkomen in aanmerking worden genomen voor de inschrijving, de actualisering en de toewijzing en wordt de doelgroep van de rechthebbenden van de huurpremie correcter afgelijnd.

Dit wordt nu weliswaar naar de toekomst recht gezet. Maar het toont nogmaals aan tot welke Kafkaïaanse toestanden deze koppeling (huurpremie – inschrijving sociale huurwoning) geleid heeft. In de nota ten behoeve van de Inspectie van Financiën geeft de minister aan dat er voldoende budgettaire ruimte is om dit recht te zetten, ervanuit gaande dat er een vrij grote uitval is.

Ondertussen is het KBSH in deze zin nu definitief gewijzigd met inwerkingtreding op 1 maart 2017. Hierdoor zullen in de toekomst kandidaat-huurders met een lager inkomen dan de inkomensgrens voor een huurpremie niet langer de huurpremie mislopen omdat hun een fictief hoger leefloon wordt toegerekend. Voor wie in het verleden om die reden de huurpremie heeft mislopen wordt een overgangperiode uitgewerkt waarbinnen de SHM's dit na aanpassing van de ICT-toepassingen dit moeten rechtzetten.

- Korte duur en geschrift als vormvereiste

Een huurder heeft een 'eenzijdig huurreglement' ondertekend en zou geen andere schriftelijke overeenkomst hebben. Dergelijk 'huurreglement' enkel ondertekend door de huurder voldoet niet aan de vormvereiste van een schriftelijk huurcontract (artikel 1325 BW) zodat niet voldaan is aan de vormvereiste van een geschrift om een woninghuurcontract van korte duur te kunnen afsluiten. Het contract is niet nietig, maar het betreft een negenjarig huurcontract (mondelinge huur met begin van schriftelijk bewijs) dat de huurder kan opzeggen zonder opzegtermijn en- vergoeding als dit niet geregistreerd is. Dat laatste lijkt trouwens onmogelijk als het registratiekantoor de wetgeving correct toepast.

- Recht van de huurder om een huurovereenkomst te herroepen wanneer de verhuurder een marktpartij is en de overeenkomst gesloten is buiten de verkooplokale van de onderneming

Een huurder tekent in oktober 2015 met een NV als (professionele) verhuurder een huurovereenkomst. Op de huurovereenkomst wordt noch het ondernemingsnummer vermeld, noch de naam van de persoon die tekent voor de NV. De huurder heeft de dag zelf dat ze de overeenkomst heeft ondertekend een mailtje gestuurd om haar beslissing te herroepen.

Het feit dat het huurcontract noch het ondernemingsnummer vermeldt, noch de naam van de persoon die voor de onderneming tekent, maakt dit nog geen ongeldige schriftelijke huurovereenkomst. Artikel 1bis Woninghuurwet bepaalt in het eerste lid welke elementen moeten zijn opgenomen in het schriftelijk huurcontract. Artikel 1bis, 2^{de} lid bepaalt de sanctie als volgt:

“De meest gereede contracterende partij kan bij gebreke van uitvoering binnen acht dagen na een ingebrekestelling die betekend wordt bij een ter post aangetekende brief of bij deurwaardersexploot, de andere partij in voorkomend geval via gerechtelijke weg verplichten om een schriftelijke overeenkomst op te stellen, te vervolledigen of te ondertekenen overeenkomstig het eerste lid en indien nodig verzoeken dat het vonnis de waarde zou hebben van een schriftelijke huurovereenkomst.”

Derhalve biedt het ontbreken van een der deze elementen hoogstens een rechtsgrond voor de huurder om aan de vrederechter te vragen het huurcontract met de ontbrekende bepalingen aan te vullen. Dit is dus geen oplossing als de huurder van het huurcontract af wil.

Het klopt dat het Wetboek Economisch Recht, meer bepaald boek VI Marktpraktijken en consumentenbescherming een bepaling bevat waarbij, indien een overeenkomst gesloten wordt buiten de verkooplokalen van de onderneming, de consument dan over een herroepingsrecht beschikt en op de onderneming trouwens de informatieplicht rust om de consument hiervan op de hoogte te brengen. De onderneming heeft aan deze infoplicht niet voldaan en het huurcontract vermeldt niet (zelfs niet de gemeente) waar de overeenkomst is gesloten. De huurder heeft dezelfde dag nog bij email van 16 oktober 2015 te kennen gegeven van het huurcontract af te willen (het te herroepen). Derhalve kan hij deze huurovereenkomst wel degelijk annuleren.

Dit is dan niet in toepassing van artikel VI.47 aangezien dit artikel slaat op overeenkomsten gesloten op afstand, maar wel in toepassing van de artikelen VI, 67, 68, en 70. Deze artikelen vallen onder Hoofdstuk III ‘Buiten verkoopruimten gesloten overeenkomsten’.

- Interpretatie contractueel verlengingsbeding kortlopende huurcontracten

Sommige huurcontracten bevatten de zinsnede ‘kan verlengd worden’, andere ‘zal verlengd worden’. Er dient uiteraard steeds te worden bekeken wat als een schriftelijke verlenging beschouwd op basis van de concrete formulering. Maar vallen standaardbedingen niet onder ‘niettegenstaande enig andersluidend beding’?

Wanneer een contract van 1/1/2013 van 1 jaar het beding bevat ‘bij gebrek aan opzeg tegen einddatum wordt huidige overeenkomst verlengd tot 31/12/2016’ lijkt het duidelijk dat dit wel schriftelijk overeen gekomen is. Wanneer echter overeengekomen wordt dat een verlenging onder het korte duur stelsel van toepassing zal zijn wanneer voorafgaand de huurovereenkomst van korte duur wordt opgezegd (conform de wettelijke regeling), dan kan geen stilzwijgende verlenging onder het korte duurstelsel worden overeengekomen.

Het Hof van Cassatie heeft in zijn arrest van 5 oktober 2012 bepaald dat een woninghuurcontract van korte duur niet noodzakelijk de duur van de overeenkomst moet bevatten. Enkel de voorwaarde van een geschrift is een vormvereiste waaraan een huurovereenkomst van korte duur moet voldoen. Vanuit het oogpunt van rechtszekerheid is dit een betwistbaar standpunt nu de duur toch bepaalbaar zou moeten zijn om geldig in afwijking van het negenjarig huurregime kortlopende huurovereenkomsten af te sluiten.

Bovendien bestaat in de rechtspraak en rechtsleer verdeeldheid over de vraag of bij kortlopende huurcontracten partijen, bij gebrek aan opzegging tegen het verstrijken van de overeengekomen duur, een contractuele wederinhuring onder het korte duurstelsel kunnen overeenkomen, mits uiteraard de gecumuleerde termijn van drie jaar niet overschreden wordt en mits de pecuniaire voorwaarden niet verzaamd worden.

Immers artikel 3 §6 woninghuurwet bepaalt dat bij gebrek aan opzegging van drie maanden voorafgaand aan het verstrijken van de korte duur deze huurovereenkomst wordt omgezet in een negenjarig huurcontract. Los van deze hoger vernoemde discussies, zijn sommige contractuele verlengingsbedingen zo onduidelijk dat ook adviesverstrekkers tot uiteenlopende conclusies komen over het duurstatuut waarin de huurder zich bevindt (nog steeds korte duur of reeds negenjarig duurstelsel).

Daarom dringen de huurdersbonden er op aan dat ofwel de korte duur beperkt wordt tot maximaal 1 jaar, ofwel de geldigheid van contractuele wederinhuringsclausules onder het korte duurstelsel wordt uitgesloten of minstens dat de korte duur en het verstrijken van de korte duur bepaald moet zijn en dit een vormvereiste is.

11. Sociale huurprijsberekening voor sociale huurwoningen verhuurd door SHM's

- Toelichting bij sociale huurprijsberekeningen 2016

Het is opvallend dat er minder en minder vragen komen in verband met jaarlijkse huurprijsberekening, maar niet bij huurprijsherzieningen. Daarnaast valt het aan te bevelen dat, indien er discussie is omwille van het Netto Belastbaar Inkomen, dit dient uitgeklaard te worden met de belastingen en niet met de SHM.

Het huurprijsstelsel is volledig in voege sinds 2012. Er kwam echter nog steeds geen duidelijke evaluatie. Het Groot woononderzoek van 2013 gaf alarmerende cijfers in verband met betaalbaarheid voor sociale huurders. Deze cijfers zijn echter niet betrouwbaar omdat in sommige gevallen kosten en lasten zijn inbegrepen, in andere gevallen niet. Nochtans zijn de gegevens bekend bij de maatschappijen (en de VMSW). Worden de doelstellingen gehaald?

De huurdersbonden dringen er bij Vlaams minister van Wonen en het Agentschap Wonen op aan dat de SHM's minimale informatie zouden opnemen op een huurprijsfiche zodat de huurdersbonden daadwerkelijk en eenvoudig aan de hand van het door Wonen Vlaanderen geleverd excelblad kunnen narekenen of de huurprijsberekening correct gebeurde.

Dit betekent dat ondermeer moet vermeld worden:

- a. De gezinssamenstelling met datum van geboorte per gezinslid en de verhouding tot de referentiehurder;
- b. Wie volledig of voor de helft of dubbel als persoon ten laste wordt beschouwd;
- c. De referentiehurder;
- d. Het bedrag van het referentie-inkomen van het toepasselijk jaar en het geïndexeerd bedrag;
- e. In welk jaar de marktwaarde werd vastgelegd (2010 of een ander jaar) en bij voorkeur ook het jaar waarin de patrimoniumkorting en minimale huurprijs werd vastgelegd;
- f. De bedragen (marktwaarde, patrimoniumkorting en minimale huurprijs) en het bedrag van de gezinskorting dat in aanmerking wordt genomen;
- g. Het bedrag dat overeenstemt met 1/55 van het geïndexeerd referentie-inkomen wordt vermeld;
- h. De reële verschuldigde sociale huurprijs (zonder lasten en vergoedingen).

De huurdersbonden stellen vast dat de SHM's in meerderheid deze gegevens via een huurprijsberekeningsfiche verstrekken aan de sociale huurders, doch slechts een kleine minderheid info verstrekt wanneer de marktwaarde is vastgelegd door de SHM. Dit is info die nochtans noodzakelijk is om de huurprijsberekening op haar correctheid te kunnen controleren.

Een aantal sociale huisvestingsmaatschappijen doen inspanningen om in een begeleidend schrijven een schriftelijke toelichting te geven bij de sociale huurprijsberekening. Hier valt echter op dat diverse SHM's nalaten te melden dat in geval een huurder in pensioen treedt waardoor het actueel referentie-inkomen met inbegrip van dit recent pensioeninkomen lager ligt dan het geïndexeerd netto-belastbaar gezinsinkomen van drie jaar terug, de huurprijs dan niet enkel tussentijds herberekend wordt aan de hand van de door de huurder geleverde stavingstukken (pensioenfiches), maar ook de volgende drie jaarlijkse huurprijsberekeningen dit recent pensioeninkomen in aanmerking dient genomen te worden.

- Toelichting bij sociale huurprijsberekening 2017

Aan de hand van zowel de rondzendbrieven als de door Wonen Vlaanderen aangeleverde excelbladen voor de sociale huurprijs 2017 (van toepassing op de SHM's) werd op de werkgroep sociale huur van 02/12/2016 opnieuw toelichting verstrekt.

Tevens werden de huurdersbonden geïnformeerd dat door de op til staande wijziging van het Kaderbesluit Sociale huur (zoals gewijzigd door het Besluit van de Vlaamse regering van 23 december 2012 tot wijziging van diverse bepalingen van het besluit van de Vlaamse Regering van 12 oktober 2007 tot reglementering van het sociale huurstelstel ter uitvoering van titel VII van de Vlaamse Wooncode, B.S. 22/02/2017) met ingang reeds van 1 januari 2017 de vaststelling van de marktwaarden niet langer om de negen jaar worden doorgevoerd maar voortaan om de 11 jaar. Dus ten vroegste met ingang van 1 januari 2019. De Vlaamse regering wil namelijk af van het systeem van marktwaardebepaling door de notarissen en wil aan de hand van een hedonische huurprijsanalyse toegepast op een verbeterde versie van de huurschatter, de marktwaarden van sociale huurwoningen in de toekomst bepalen. Deze operationalisering vergt uiteraard beleidsvoorbereidend werk en de minister hoopt dus het nieuwe systeem te kunnen invoeren vanaf 1 januari 2019. Zowel VIVAS als VHP namens tevens de huurdersbonden hebben reeds meermaals aangedrongen bij het kabinet van minister Homans om tijdig betrokken te worden bij de beleidsvoorbereiding hiertoe, nu een transparanter systeem van marktwaardebepaling (ook voor de betrokken huurders mogen we hopen) een beleidsdoelstelling van de minister.

- Hantering recenter pensioeninkomen in plaats van referentie-inkomen (2013) voor 3 volgende jaarlijkse huurprijsberekeningen

De Meetjeslandse Bouwmaatschappij voor Volkswoningen hanteert voor de jaarlijkse huurprijsberekeningen voor 1 januari 2015 en 2016 het referentie-inkomen in plaats van het recent pensioeninkomen, alhoewel de alleenstaande sociale huurster in 2014 (september) in pensioen is gegaan en dit pensioeninkomen lager ligt dan het referentie-inkomen in 2014.

Tot drie maal toe moet aangedrongen worden dat het recenter pensioeninkomen in aanmerking dient genomen te worden. Nadat de huurdersbond met verwijzing naar de rechtsgrond de Bouwmaatschappij hiervoor reeds op 4 januari 2016 in gebreke had gesteld, en zij pas antwoordt bij brief van 22 juni 2016 en bovendien haar te hoge huurprijs handhaafde, werd door de Huurdersbond Oost-Vlaanderen de afdeling Inspectie en Toezicht ingeschakeld met verzoek om bij de Bouwmaatschappij aan te dringen op de correcte huurprijsberekening.

Hierop meldde de afdeling Inspectie en Toezicht van Wonen Vlaanderen dat ze het standpunt van de Huurdersbond onderschreef en verzocht de Bouwmaatschappij een nieuwe huurprijsberekening door te voeren gebaseerd op het recent pensioeninkomen. Toen zij hieraan uitvoering gaf, bleek echter dat de sociale huisvestingsmaatschappij ten onrechte de sociale zekerheidsbijdrage aan het RIZIV mee als

belastbaar inkomen in aanmerking nam. Nadat de Huurdersbond had aangetoond dat ook deze berekeningswijze onrechtmatig was, werd uiteindelijk in september 2016 een correcte huurprijsberekening opgemaakt voor zowel de jaren 2014, 2015 als 2016, met terugbetaling van teveel betaalde huurgelden voor een bedrag van 950,83 €.

Omdat in dit dossier herhaaldelijk en systematisch werd nagelaten om de sociale huurprijs bij de drie volgende jaarlijkse huurprijsberekeningen correct te berekenen, bovendien voor de jaarlijkse huurprijsberekening van 2016 voet bij stuk hield, en tenslotte zelfs bij de huurprijsherberekening aan de hand van het pensioeninkomen ten onrechte de sociale zekerheidsbijdrage in aanmerking nam, werd aan de afdeling Inspectie en Toezicht gevraagd om na te gaan of de Bouwmaatschappij in het verleden (sinds ten minste 23/12/2013 toen deze regelgeving expliciet in voege trad) geen gelijkaardige fouten had begaan ten aanzien van sociale huurders die sindsdien in pensioen zijn gegaan. Immers uit de houding van de Bouwmaatschappij in dit dossier kan afgeleid worden dat het hier een systeemfout betrof, waardoor de kans reëel is dat diverse sociale huurders in dit geval teveel sociale huur hebben betaald. De afdeling Inspectie en Toezicht heeft echter geantwoord dat een dergelijke controle slechts zal gebeuren bij de volgende jaarlijkse controle in 2017, waarvan ze het tijdstip niet nader preciseerde.

De huurdersbonden en het VHP betreuren deze opstelling en wijzen er op dat de sociale huurprijsreglementering van openbare orde is en tot het wezen van de betaalbaarheid van de sociale huur behoort.

Tevens wordt er op aangedrongen dat de Bouwmaatschappij een procedure ontwikkelt zodat huurders een ontvangstbewijs kunnen krijgen wanneer ze een brief of stukken overhandigen, ook als de brief gericht is aan de zaakvoerder of directeur. Immers toen de huurster haar brief tegen ontvangstbewijs wou afgeven, werd haar mondeling gezegd dat dit niet mogelijk was bij afwezigheid van de directeur zodat ze deze brief dan maar aangetekend moest versturen. Een dergelijke houding kan bezwaarlijk beschouwd worden als een teken van klantvriendelijkheid en adequaat sociaal beleid.

- Forfaitaire berekeningssleutel van vakantiegeld en eindejaarspremie op basis van maandelijks recent inkomen bij huurprijsherziening

Via Huurdersbond West-Vlaanderen krijgen we melding van de SHM De Gelukkige Haard te Oostende dat ze voor de berekening van het netto belastbaar inkomen op basis van een recent inkomen (loon of vervangingsinkomen) over een simulatie-excelblad beschikken aangeleverd door RWO Vlaanderen (sic) waarbij RWO Vlaanderen (verplicht) een factor of coëfficiënt van 13,6 hanteert op basis van het maandelijks loon of wedde om de eindejaarspremie en dubbel vakantiegeld te berekenen.

Ze gebruiken dit simulatieblad in Excel indien een huurder een tussentijdse huurprijsherziening vraagt wegens al dan niet inkomensverlies met minstens 20 %. We hebben dit nagevraagd bij de VMSW en bij Wonen-Vlaanderen.

Vanuit de VMSW werd geantwoord dat men geen weet had van een dergelijk excel-document. Wel geven ze aan dat de toepassing van die factor op het maandloon reeds lang wordt toegepast (zij het eerder 13,87 of 13,92). Ze verwijzen hiervoor naar een vraag en antwoord *'Hoe berekent u het huidige inkomen?'*. Deze teksten zouden destijds overgenomen zijn van het vademecum dat de VHM had opgesteld.

Deze manier van werken kan gebruikt worden als een eerste check om na te gaan of een persoon recht heeft op een huurprijsherziening bij een inkomensdaling van 20%. Als dit echter op het randje zit, lijkt het aangewezen om dit extra te toetsen.

Je kan navragen bij een sociaal secretariaat of de vakbond om op basis van loon, eindejaarspremie en vakantiegeld dit te berekenen aangezien dit kan variëren van sector tot sector of van paritair comité

tot paritair comité. Belangrijk ook is om te weten of iemand enkel dan wel dubbel vakantiegeld ontvangt. En wat met beroepsonkosten? Hiervoor bestaat immers een forfaitaire aftrek.

We menen dat het correcter is na te gaan welk bedrag inzake eindejaarspremie en vakantiegeld voor dat jaar verschuldigd is en op basis hiervan de simulatie door te voeren.

Hoe dan ook, zowel VMSW als Wonen Vlaanderen stellen dat er geen door hen uitgewerkt excel-document bestaat met deze forfaitaire sleutel te berekening van een recent netto belastbaar inkomen.

- Toekenning korting gezinslast en huurprijsaanpassing

Art 48 2° lid KBSH bepaalt wanneer er een tussentijdse huurprijsherziening kan gevraagd worden. De vraag tot herziening moet in elk geval uitgaan van de huurder. Dit artikel is, sinds de invoering met ingang van 1 januari 2008, reeds verschillende keren gewijzigd.

Wanneer tot 22 december 2013 personen ten laste wegvielen of kwamen bijwonen werd de huurprijs tussentijds aangepast op de eerste van de maand waarin ze er bij kwamen of wegvielen. Vanaf 23 december 2013 levert dit geen recht meer op tussentijdse huurprijsherziening.

Wanneer echter in 2013 een kind werd erkend als ernstig gehandicapt (wijziging in het aantal personen ten laste) leverde dit geen recht op een tussentijdse huurprijsherziening op.

In beginsel dient de SHM bij de jaarlijkse huurprijsaanpassing in het KSZ na te gaan welke de gezinssamenstelling is en het aantal personen ten laste. In principe wordt hierin ook opgenomen dat het gaat om een persoon met een handicap. Bij twijfel kan de SHM steeds een attestering vragen zoals bepaald in het ministerieel besluit van 21/12/2007 houdende uitvoering van een aantal bepalingen 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.

Voor 2013 bestaat op deze grond geen recht op tussentijdse herziening en bijgevolg geen recht op een extra korting gezinslast. Vanaf de jaarlijkse huurprijsberekening vanaf 1 januari 2014 wel. Wanneer (voor ten hoogste vijf jaar) de SHM dit heeft nagelaten kan de huurder binnen de krijtlijnen van de sociale huurprijsbepaling, de extra gezinskorting die hij mislopen heeft, terug vorderen. Er is echter een bijkomend probleem, namelijk het binnenbrengen van de bewijsstukken en de registratie hiervan.

In casu stelt de huurder dat deze de bewijsstukken inzake erkenning van het kind tot ernstig gehandicapt zou binnengebracht hebben en afgegeven op het secretariaat van de SHM. De SHM stelt hier geen weet van te hebben. De huurdersbonden pleiten ervoor dat wanneer huurders schriftelijke stukken moeten afgeven aan een sociale verhuurder of bepaalde feiten melden (duurzame en niet duurzame bijwoning in de toekomst) er bij iedere sociale verhuurder toch een procedure zou moeten bestaan waarbij ze een ontvangstmelding krijgen dat tevens geregistreerd wordt in het databestand van de verhuurder. Zeker wanneer aan de afgifte van stukken of meldingen rechten of mogelijke sancties zijn verbonden. Er kan toch van sociale (kandidaat-) huurders niet verwacht worden dat alles aangetekend verstuurd moet worden, waardoor men deze huurders onnodig op kosten jaagt. Ook de mogelijkheid om bepaalde inlichtingen of stukken via email te melden met ontvangstmelding zou mogelijk moeten zijn.

- Tussentijdse huurprijsherziening en niet ontvangen eindejaars- en vakantiepremie

Wanneer met toepassing van artikel 48, 2° lid, 2° aan de hand van het gemiddelde van de laatste drie maanden het recent inkomen op jaarbasis in aanmerking wordt genomen omdat dit recent inkomen met minstens 20 % gedaald is ten opzichte van het geïndexeerd referentie-inkomen (geïndexeerd netto- belastbaar inkomen van drie jaar terug), moet bij de omzetting van het gemiddeld inkomen over

de laatste drie maanden in beginsel ook het vakantiegeld en de eindejaarspremie van het betreffende jaar mee in aanmerking worden genomen omdat recent inkomen op jaarbasis te berekenen.

Indien echter zoals in casu ten gevolge van een faling met aanstelling van een curator, de werknemer weliswaar gerechtigd is op het vakantiegeld en de eindejaarspremie, maar deze in het betrokken jaar nog niet ontvangen heeft, en trouwens onzeker is of deze toeslagen effectief zullen uitbetaald worden, mogen deze niet ontvangen loontoeslagen niet in rekening worden gebracht bij de berekening van het recent inkomen op jaarbasis. In het belang van deze huurder doet hij wel best een verklaring bij de aangestelde curator (ofwel via de vakbond of het sociaal secretariaat van de werkgever) welke schuldvorderingen ten aanzien van de werkgever hij heeft.

Immers vooreerst betreft het dan geen netto- belastbaar inkomen, nu dit minstens veronderstelt dat de werknemer dit loon ook effectief heeft ontvangen. Bovendien strekt artikel 48, 2° lid, 2° KBSH de huur voor de sociale huurder betaalbaar te houden door de sociale huurprijs af te stemmen op het effectief ontvangen en netto-belastbaar inkomen dat lager is dan het referentie-inkomen op basis waarvan zijn huurprijs normaal wordt berekend.

Na tussenkomst van de toezichthouder wordt voor een bepaalde periode de tussentijdse huurprijs herziening toch toegekend omdat voor de periode van drie maanden hieraan voorafgaand blijkt dat de huurder geen eindejaars- of vakantiepremie trekt en voor december slechts drie dagen werkloosheidsvergoeding wordt uitbetaald nu hij nog niet alle wettelijke vakantiedagen voor dat jaar had opgenomen.

- Aanrekening dubbele huur of bijkomende bezettingsvergoeding bij interne mutatie binnen het patrimonium van een sociale huisvestingsmaatschappij

Diverse huurders van de Molse Bouwmaatschappij muteren intern naar aangepaste bejaardenwoningen van deze SHM. Op een infovergadering van de Molse Bouwmaatschappij stelt de directeur dat om de interne verhuis vlot te laten verlopen de huurder een maand huur (voor de nieuwe woning) en een maand een bezettingsvergoeding (voor de te verlaten woning) moet betalen en dit voor één en dezelfde maand. De huurders in kwestie kunnen de nieuwe woning betrekken en pas een maand na aanvang van de nieuwe huur wordt een uittredende plaatsbeschrijving opgemaakt met afgifte sleutels. Huurders krijgen bovendien veel later na intrek van de nieuwe huurwoning een aangepaste huurprijsfiche en een kopie van het geregistreerd huurcontract.

Een huurster die hierover klacht neerlegde bij Steunpunt Turnhout van Huurdersbond Antwerpen wou vier dagen na intrek van de nieuwe woning haar sleutels afgeven voor de oude huurwoning, maar dit werd geweigerd. SHM Molse Bouwmaatschappij stelt de huurster in gebreke omdat ze nog een bezettingsvergoeding voor juli 2016 verschuldigd is. De huurdersbond reageert en stelt dat de aanrekening van de bezettingsvergoeding voor juli 2016 te wijten is aan slechte organisatie door de SHM van de interne mutatie nu de georganiseerde intrek in de nieuwe woning niet naadloos aansluit op het vertrek uit de vorige sociale huurwoning. Huurdersbond Turnhout brengt tevens de toezichthouder op de hoogte met het verzoek om in te grijpen.

Volgens reglementering neemt bij interne mutatie de oude huurovereenkomst van rechtswege een einde wanneer het nieuw huurcontract ingaat, conform artikel 98, §1, 1ste lid, 3° Vlaamse Wooncode en in voege sinds 23/12/2013. De Molse Bouwmaatschappij antwoordt dat de bezettingsvergoeding verschuldigd blijft en de huurster niet tijdig de sleutels terug heeft gegeven. Initiatief daartoe moet uitgaan van de huurder, aldus de SHM. De huurdersbond vraagt ondertussen aan de Molse Bouwmaatschappij een kopie van het huurcontract, de huurprijsfiche voor de nieuwe woning en het meest recent intern huurreglement op. De nieuwe huurprijsfiche vermeldt de aanvangsdatum van de nieuwe verschuldigde huurprijs niet meer. Het huurcontract voor de nieuwe

woning stelt dat deze ingegaan is op 1 augustus 2016, alhoewel de sleutels voor deze woning reeds werden overhandigd op 1 juli 2016. De huurder had reeds de nieuwe huurprijs voor nieuwe woning vanaf 1 juli 2016 betaald.

Hierop antwoordt Steunpunt Turnhout bij schrijven van 20 oktober 2016 dat de huurster reeds voor juli 2016 een nieuwe huurprijs heeft betaald terwijl die volgens het huurcontract pas verschuldigd is vanaf 1 augustus 2016. Er wordt gevraagd het teveel betaalde huurgeld ten bedrage van 42€ terug te storten op rekening van de huurster. Met verwijzing naar het intern huurreglement in verband met een bezettingsvergoeding bij interne mutatie wordt gevraagd aan de SHM om deze bepaling te agenderen op het bevoegd bestuursorgaan en te herroepen. Verder wordt in de brief gesteld dat het niet aan de huurder is om het initiatief tot uittredende plaatsbeschrijving en sleutelafgifte te organiseren, nu de SHM zelf in haar briefwisseling tot drie maal toe de precieze aanvangsdatum van de nieuwe verhuring wijzigt en in haar laatste briefwisseling de huurder slechts op het einde van juli 2016 uitnodigt voor de opmaak van een tegensprekelijke plaatsbeschrijving. Als hierdoor (ook) andere huurders de sleutels pas later (enkele weken of zelfs een maand na aanvang van de nieuwe verhuring) afgegeven hebben, is dit volledig op het conto te schrijven van de SHM die zich hierop niet adequaat heeft georganiseerd.

Op 26/10/2016 antwoordt de Molse Bouwmaatschappij dat de ingangsdatum van het nieuw huurcontract van mevrouw wel degelijk op 01/08/2016 staat en niet op 1/07/2016, zoals de bedoeling was. Dit gaat echter om een programmatiefout. (sic) Daardoor heeft het vorig huurcontract een einde genomen op 31 juli 2016, waardoor de mevrouw enkel huur verschuldigd was voor juli 2016 en de bezettingsvergoeding komt te vervallen. Het teveel betaalde van 42 € wordt terug gestort. Verder aldus de brief van de directeur, zal de Raad van bestuur van de Molse Bouwmaatschappij de andere gemuteerde huurders contacteren om met hen afspraken te maken, gezien ook hier buiten hen wil om dezelfde informaticafout is ingeslopen (sic).

Ondertussen heeft de huurster namens wie de Huurdersbond Steunpunt Turnhout briefwisseling heeft gevoerd, de 42 € terug gekregen en komt voorlopig de SHM niet meer terug op een andere vorige brief waarin ze tevens extra aansluitingskosten inzake elektriciteit vorderde omdat mevrouw 'voortijdig' de elektriciteit had afgesloten voor het pand dat ze verlaten had.

Ondertussen heeft de huurdersbond bij Toezicht klacht neergelegd omdat het hier een systeemfout betreft (niet correcte toepassing van de reglementering). Bij email van 24 november 2016 antwoordt Toezicht hier als volgt op: *"Ik heb dit reeds aangekaart bij de Molse Bouwmaatschappij. De woonactor had echter nog vragen rond de (in hoofdzaak praktische) organisatie van interne verhuisbewegingen (in relatie tot de van rechtswege ontbinding van een sociale huurovereenkomst als die wordt opgevolgd door een nieuwe overeenkomst bij dezelfde verhuurder). De vragen werden gesteld aan de VMSW-helpdesk. De afdeling Toezicht heeft elk maand een overleg met de VMSW teneinde knelpunten in de wetgeving te bespreken en daarrond eensluidende standpunten in te nemen. De bedenkingen/vragen van de SHM staan mee geagendeerd op dit overleg en ik heb de Molse laten weten hierop terug te zullen komen na dit overleg. (normaal gezien eind volgende week) Maar ik houd u sowieso wel op de hoogte."*

Door het Steunpunt Turnhout werd nu aan de toezichthouder de vraag gesteld of het intern huurreglement opnieuw is aangepast conform de reglementering en dus met schrapping van een verschuldigde bezettingsvergoeding bovenop de huur bij interne mutatie.

- Verkeerde huurprijsberekening gesteund op aanlevering FOD Belastingen (ex-echtgenoot)

De SHM Maaslands Huis berekent de verschuldigde huurprijs met ingang van 1 januari 2016 op basis van het bij FOD-belastingen geregistreerd gezamenlijk netto-belastbaar inkomen waarbij verkeerdelijk het inkomen van de ex-echtgenoot in aanmerking wordt genomen. Aanvankelijk was Maaslands Huis slechts bereid tot teruggave van teveel betaalde huurgelden vanaf moment waarop huurder de SHM hierover in gebreke stelde en niet vanaf 1 januari 2016. Een medewerker van Maaslands Huis mailde hierover aan een medewerker van het OCMW dat de regelgeving hen niet toeliet om met terugwerkende kracht de huurprijs te herzien.

Na de opgestelde brief door het Huurderssyndicaat Limburg met verwijzing naar artikel 12 van de type-huurovereenkomst (de huurder kan het teveel betaalde inzake huurprijs en/of kosten terugvorderen met een maximale verjaringstermijn van vijf jaar), stort Maaslands Huis toch het teveel betaalde terug met ingang van 1 januari 2016.

12. Niet melden van 'duurzame' bijwoning en de sanctie door opzegging of ontbinding sociale huurovereenkomst door SHM

- Vonnis RB Eerste Aanleg (Beroep) Kamer AB5 van 21 december 2015

Bespreking van het vonnis dat het vonnis Vred. Antwerpen 9de kanton van 8 januari 2015 hervormt.

Opgelet, dit vonnis maakt geen melding van het arrest van het Grondwettelijk hof van 18 juni 2015, dat in tegenstelling tot de RB van Eerste Aanleg van oordeel is dat de bijwoning van een nog niet erkende vluchteling geen duurzame inwoning is. De Rechtbank van Eerste Aanleg gaat er in dit vonnis immers vanuit dat het inwonen van een nog niet erkende vluchteling in een sociale huurwoning wel een vorm van duurzame inwoning is en derhalve een wanprestatie een duurzame inwoning veronderstelt dat deze meerderjarige persoon toetreedt tot de sociale huurovereenkomst en derhalve moet beantwoorden aan alle decretaal opgelegde inschrijvings- en toelatingsvoorwaarden.

Het vonnis is wel gunstig in die zin dat ook al wordt door de rechtbank erkend dat het hier een reglementaire tekortkoming (wanprestatie) betreft door de huurder, een opzegging toch disproportioneel (buitensporige sanctie) zou zijn, gegeven het feit dat de niet toegelaten bijwoning ondertussen een einde genomen heeft, de toezichthouder dit kwalificeerde als een tijdelijke inwoning, het initiatief tot aanvraag van de bijwoning uitging van de huurster en de inwoning hierdoor geen veiligheids- of gezondheidsrisico opleverde (overschrijding maximale bezettingsgraad volgens artikel 5 van de Vlaamse Wooncode).

Ook de aanrekening van de marktwaarde en de ontbinding op grond van vermeende huurachterstal wordt afgewezen. Immers de SHM kan niet naar recht vanwege de huurder eisen dat het inkomen van deze inwonende persoon in aanmerking wordt genomen, indien ze niet het bewijs levert dat ze hiertoe een verzoek heeft gericht en integendeel de inwoning en dus ook toetreding als sociale huurder van deze persoon weigert.

Tenslotte is de rechtbank van oordeel dat de rechter soeverein de zwaarwichtigheid van de sanctie dient te beoordelen en op dit punt geenszins slechts over een marginaal toetsingsrecht beschikt. In deze valt op dat de SHM Woonhaven onverkort blijft aanvoeren dat toetsing door de rechter van de opzeggings- of ontbindingsgrond slechts marginaal mag zijn, niettegenstaande de rechtbank van Eerste Aanleg van Antwerpen in diverse eerdere vonnissen (met Woonhaven als procespartij) dit argument overigens terecht steevast weerlegt.

Uiteraard zijn de rechtbanken gevat door een verplichting om aan een regelgeving een grondwetconforme interpretatie te geven en is het Grondwettelijk hof het hoogste rechtscollege dat hiertoe bevoegd is.

Derhalve kan het standpunt van de Rechtbank van Eerste Aanleg van Antwerpen niet gevolgd worden waar zij van oordeel is dat de bijwoning van nog niet erkende vluchteling en waarvan de erkenningsprocedure nog lopende is, moet beschouwd worden als een duurzame bijwoning.

De recente decreetswijziging van 14 oktober 2016 houdende wijziging van diverse decreten met betrekking tot wonen heeft trouwens de regelgeving op dit punt bijgestuurd zodat de sociale huurreglementering zelf conform is aan de hoger vernoemde grondwetconforme interpretatie door het Grondwettelijk hof.

In casu heeft de sociale huurder er geen belang bij om een vernietiging van dit vonnis bij het Hof van Cassatie te verzoeken, nu de geldigheid van de opzegging of ontbinding wordt afgewezen. Over het arrest van het Grondwettelijk hof van 18 juni 2015 is in het Huurdersblad van september 2015 een bijdrage onder de rubriek rechtspraak geschreven.

- Cassatie 3 maart 2016, A.R. nr. C.15.0219 N: gewijzigde bewonerssamenstelling niet tijdig meedelen en sanctie wegens ernstige tekortkoming

Het niet (tijdig) meedelen van de gewijzigde bewonerssamenstelling door de sociale huurder bij een erkend sociaal verhuurkantoor en waarbij derhalve de sociale huurovereenkomst onder toepassing van het sociaal huurstelsel valt, vormt op zich geen ernstige tekortkoming die van rechtswege de opzegging door de sociale verhuurder of ontbinding op initiatief van de sociale verhuurder rechtvaardigt. Zelfs als de tekst van de Vlaamse Wooncode bepaalt dat dergelijke inbreuk gelijk gesteld wordt met een ernstige tekortkoming, die een grond vormt voor opzegging wegens ernstige tekortkoming.

Het Hof van Cassatie verbreekt in zijn arrest van 3 maart 2016 derhalve het vonnis van de rechtbank van Eerste Aanleg Brussel van 22 januari 2015 dat geoordeeld had dat de niet mededeling van de gewijzigde gezinssamenstelling een ernstige tekortkoming uitmaakt die op zich de ontbinding verantwoordt. De rechtbank kan niet tot de ontbinding beslissen zonder in casu na te gaan of er sprake was van ernstige en blijvende tekortkomingen, aldus het Hof van Cassatie in dit arrest. Het betrof een geschil met het SVK Webra.

Het Hof van Cassatie doet geen uitspraak ten gronde. Zij gaat enkel na of motivatie voldoende naar recht verantwoord is.

In de VWC worden met ingang van 23 december 2016 4 elementen opgesomd die gelijkgesteld worden met een ernstige tekortkoming. Hieronder valt het geval waarbij een duurzame bijwoning niet tijdig wordt gemeld aan de verhuurder. De hamvraag is: In welke mate heeft rechter nog de bevoegdheid om hierover te oordelen en/of andere mogelijkheden gelijk te stellen met een ernstige tekortkoming?

Hierin is Cassatie zeer duidelijk. De rechtbank kan niet tot ontbinding beslissen zonder in casu na te gaan of er wel degelijk sprake was van ernstige en blijvende tekortkomingen en dat dit bovendien zwaar genoeg weegt om de zwaarst mogelijke sanctie te geven. De volheid van appreciatiebevoegdheid door de rechtbank wordt hierdoor bevestigd. Dit arrest van het Hof van Cassatie ligt hiermee ook in de lijn van eerdere constante rechtspraak door het Grondwettelijk hof dat in casu het verlies van de woning als een van de meest verregaande inbreuken op het recht op wonen dient beschouwd te worden en derhalve steeds moet nagegaan worden of de ernst van de tekortkoming in concreto deze sanctie rechtvaardigt.

- Rb Brussel 25 januari 20016: niet melden toetreding duurzame bijwoning doch geen grond voor opzegging door SHM

Wanneer huurders nalaten een toetreding van een medehuurder mee te delen aan de SHM (Elk Zijn Huis Tervuren) en de SHM achterhaalt dit via de het Rijksregister dan is de SHM gemachtigd vanaf het moment van inschrijving in het Rijksregister het inkomen van deze huurder in rekening te brengen voor de berekening van de sociale huurprijs nu dit een weerlegbaar vermoeden oplevert van toetreding van een medehuurder. De bewijslast dat het hier enkel een tijdelijke inwoning betreft, ligt bij de huurders die dit moeten hard maken.

Wanneer de overgebleven huurster na het overlijden van haar echtgenoot de opgelopen huurschuld aanzuivert via de schuldbemiddelaar en ter goeder trouw is, dan kan de SHM niet de ontbinding van de huurovereenkomst verkrijgen op grond van domiciliefraude wanneer ze dit pas inroept nadat de huurschuld is ontstaan en gedeeltelijk aangezuiverd is, nu de kwade trouw van de huurster niet is bewezen. De rechtbank hervormt gedeeltelijk het vonnis van de vrederechter van Zaventem van 20 oktober 2014 maar bevestigt het vonnis van de vrederechter dat in de gegeven omstandigheden de bijwoning van de heer P.L., welke een contractuele tekortkoming is, niet voldoende ernstig is om de ontbinding van de huurovereenkomst te rechtvaardigen. Kwade trouw wordt immers niet vermoed.

Het voor de huurder nochtans gunstig vonnis dat rekening houdt met het laag inkomen van de vrouw na overlijden van haar man, haar poging om via de collectieve schuldbemiddeling de schuld af te lossen, en het feit dat mevrouw analfabeet is, om de ernst van de tekortkoming te beoordelen, kan echter niet geheel gevolgd worden waar dit stelt: *“Met de vrederechter kan worden aangenomen dat het niet de bedoeling was van mevrouw M.M. en wijlen haar echtgenoot om een bestendig verblijf toe te kennen aan de heer P.L., of de woning bestendig onder te verhuren. Geen bewijs van kwade trouw wordt geleverd.”*

Indien de rechtbank tot dit oordeel komt, had ze moeten stellen dat de huurders geen enkele fout kan aangewreven worden aangezien de vereiste dat men iedere wijziging in de gezinssamenstelling onmiddellijk meldt enkel geldt voor wie duurzaam de woning betreft. Zie artikel 3, 1^e lid type-huurovereenkomst Bijlage 1: *“Art. 3. De woning mag alleen duurzaam betrokken worden door de huurder, vermeld in artikel 1, door de inwonende minderjarige kinderen en de huurders die later toetreden tot de huurovereenkomst.”*

Zie ook artikel 15, 2^e lid type-huurovereenkomst: *“Iedere wijziging van de gezinssamenstelling moet binnen een maand aan de verhuurder schriftelijk worden meegedeeld. De huurder kan een persoon alleen duurzaam laten bijwonen als die persoon toegetreden is tot deze huurovereenkomst.”*

Indien de rechtbank van oordeel was dat het hier een vorm van tijdelijke opvang betrof dan had het inkomen van deze persoon ook niet in aanmerking mogen worden genomen, aangezien hij niet als medehuurder wordt beschouwd. Zie in dit verband ook Grondwettelijk Hof van 18 juni 2015.

13. Aftoetsing inschrijvings- en toelatingsvoorwaarden

- Weigering toewijzing en tijdelijke opschorting door Woonhaven aangezien bijwonende partner geen erkende vluchteling is en niet ingeschreven is in bevolkingsregister

Een kandidaat-huurder met twee kinderen waarover hij bezoekrecht heeft krijgt op grond van een onbewoonbaarverklaring een prioritaire toewijzing van een sociale huurwoning en derhalve een aanbod tot toewijzing. Na een huisbezoek door Woonhaven blijkt een partner bij te wonen die geen identiteitspapieren kan voorleggen en verklaart in te wonen. Hierop beslist Woonhaven de sociale

huurwoning voorlopig niet toe te wijzen, het aanbod tot toewijzing gedurende maximaal 1 jaar of totdat de partner is ingeschreven in het bevolkingsregister op te schorten, met behoud van de inschrijving en prioritaire voorkeur.

Eenzijds kan met verwijzing naar het arrest van het Grondwettelijk hof van 18 juni 2015 geargumenteed worden dat de bijwoning van een nog niet erkende vluchteling geen duurzame maar tijdelijke inwoning is.

Anderzijds zou met verwijzing naar het arrest van het Grondwettelijk hof van 5 maart 2015 geargumenteed kunnen worden dat de weigering tot toewijzing omdat de partner (gehuwde partner naar Marokkaans recht) niet is ingeschreven in het bevolkingsregister en derhalve niet beantwoordt aan de toelatingsvoorwaarden, geen onevenredige maatregel is in functie van het ingeroepen algemeen belang.

Op basis van een grondig onderzoek naar de verblijfssituatie van de betrokkenen beslist de adviesverstrekker van Huurdersbond Antwerpen in overleg met het VHP en de advocaat van de cliënt om deze beslissing van Woonhaven om juridisch tactische motieven niet aan te vechten voor de toezichthouder maar integendeel de reeds opgestarte procedure tot erkenning van het Marokkaans huwelijk naar Belgisch recht opnieuw te activeren. Het feit dat Woonhaven het aanbod tot toewijzing slechts tijdelijk opschort met behoud van de prioriteit en ook proceseconomische overwegingen hebben geleid tot dit standpunt.

- Bewijs gezinssamenstelling als inschrijvings- en toelatingsvoorwaarde

Een gezin met kinderen die geplaatst zijn, wel in het weekend thuis komen, maar niet gedomicilieerd zijn bij de ouders, kan blijkbaar bij het SVK op wachtlijst niet in aanmerking komen voor een woning die rekening houdt met ruimte nodig voor de kinderen. Het SVK gaat enkel voort op bewijs van gezinssamenstelling afgeleverd door bevolkingsdienst en wil daar niet van afwijken. Dit standpunt is klaar en duidelijk in strijd met de reglementering.

Een erkend sociaal verhuurkantoor dient bij zowel de inschrijving als toewijzing van een sociale huurwoning rekening te houden met de gewenste gezinssamenstelling, en dient woningen toe te wijzen volgens hun intern huurreglement die invulling geeft aan de rationele bezettingsnorm (welk type woning komt in aanmerking voor welke huishoudens rekening houdend met het aantal gezinsleden en hun fysieke gesteldheid (bijvoorbeeld handicap). Dit intern huurreglement is een openbaar document waarvan ze inzage moeten geven indien hierom wordt gevraagd.

Net zoals dit ook geldt voor de inschrijving en toewijzing door SHM's moet (reglementair verplicht) voor de bepaling van de rationele bezettingsnorm het SVK rekening houden met minderjarige kinderen die niet permanent de woning bewonen en/of er niet gedomicilieerd zijn, en waarmee de huurder een tijdelijke omgangsrecht heeft (co-ouderschap, bezoekrecht). Het is enkel de huurder die schriftelijk aan dit recht kan verzaken (er afstand van doen). En bovendien kan de huurder hierop altijd terug komen en dit herroepen.

De erkende sociale verhuurkantoren dienen hun woning toe te wijzen in toepassing van het tweede toewijssysteem (voornamelijk een puntensysteem die meer rekening houdt met de woonneed) zoals vermeld in artikel 21 KBSH, dat dient samen gelezen te worden met artikel 18, 3de lid KBSH dat regels inzake toewijzing bevat gemeenschappelijk aan de diverse soorten sociale verhuurders.

Dit artikel 18, 3de lid bepaalt (eigen vetjes):

“In het eerste toewijzingssysteem wordt er achtereenvolgens rekening gehouden met :

1° de rationele bezetting van de woning;

2° de absolute voorrangsregels, vermeld in artikel 19;

3° de optionele voorrangsregels, vermeld in artikel 20;

4° de chronologische volgorde van de inschrijvingen in het inschrijvingsregister.

Voorafgaand aan de toewijzingen geeft de verhuurder een invulling aan de rationele bezetting die aangepast is aan het eigen patrimonium, rekening houdend met het vooropgestelde aantal bewoners, vermeld in artikel 50. Die invulling wordt opgenomen in het interne huurreglement.

Bij het beoordelen van de rationele bezetting wordt rekening gehouden met kinderen die geplaatst zijn of waarvoor de kandidaat-huurder een co-ouderschap of een omgangsrecht heeft en die daardoor niet permanent in de woning zullen verblijven. Met de kinderen die meerderjarig worden, blijft men rekening houden zolang zij de leeftijd van vijftientig jaar niet hebben bereikt en zolang hun deeltijdse verblijf in de woning blijft voortduren. De kandidaat-huurder kan schriftelijk verzaken aan de toepassing van dit recht. Hij kan de verzaking aan dit recht op elk ogenblik herroepen.

(....) “

Het spreekt voor zich dat een SVK van deze dwingende reglementaire bepalingen die zelfs van openbare orde zijn niet geldig kan afwijken. Verder valt op dat SVK Webra veel documenten vraagt aan de kandidaat-huurder. Hierdoor bestaat het risico dat de zwakkere kandidaat-huurders eruit vallen. Het is trouwens niet duidelijk welke documenten voldoende zijn voor inschrijving en welke nodig zijn voor het puntensysteem. Art. 50 bepaalt trouwens dat de sociale verhuurder zo veel mogelijk gegevens zelf moet verzamelen via de kruispuntbank.

- Inschrijving als dakoze na ambtelijke schrapping

Een huurder wordt gerechtelijk uit de woning gezet en is mogelijks ambtelijk uitgeschreven uit het bevolkingsregister. De huurder in kwestie is dakloos. De kinderen wonen voorlopig in bij familie. De huurder wordt aangeraden een referentieadres te nemen bij het OCMW of familie. Een referentieadres wordt immers gelijkgeschakeld met inschrijving in bevolkingsregister (een inschrijvingsvoorwaarde sociale huur).

Nu deze persoon niet langer is ingeschreven in het bevolkingsregister is niet voldaan aan een toelatingsvoorwaarde voor toewijzing van een sociale huurwoning op grond van dakloosheid (eventueel versnelde toewijzing).

Opdat dus deze kandidaat-huurder zijn rechten als kandidaat-huurder kan uitputten, is het noodzakelijk dat hij een referentieadres verkrijgt. De kandidaat-huurder vraagt maatschappelijke bijstand aan het OCMW. Het OCMW zegt niet bevoegd te zijn en er wordt gepingpong. Nochtans is het OCMW verplicht om binnen de 5 dagen deze aanvraag door te geven aan het bevoegd OCMW.

Welk OCMW is bevoegd?

- Persoon in instelling: OCMW van de gemeente waar de instelling zich bevindt;
- Persoon niet in een instelling: OCMW van de gemeente waar persoon ‘verblijft’.

Het is trouwens niet aan de ‘klant’ om de juiste dienstverlening te vragen (bestaansmiddelen, referentieadres, ...). Het is het OCMW dat samen met de cliënt bekijkt welk de meest aangepaste

dienstverlening is. Een sociaal verslag dient om na te gaan of iemand dakloos is en wat een aangepaste dienstverlening is. Dakloosheid wordt duidelijk omschreven in art. 1 8° van KSH.

In bovenstaande casus lijkt het aangewezen om de persoon samen met zijn kinderen een referentieadres bij het OCMW te geven. Mogelijks kan ook op een andere manier aangetoond worden dat de kinderen deel uitmaken van het gezin. Bijvoorbeeld door aan te tonen dat voor hen kinderbijslag wordt of werd ontvangen.

Als daklozen samen met hun kinderen niet ingeschreven worden op het referentieadres bij het OCMW terwijl de cliënt om deze hulpverlening vraagt, dan kan de betrokkene naar de arbeidsrechtbank stappen en deze beslissing betwisten, wegens weigering tot het verlenen van een aangepast dienstverlening en wegens weigering toekennen referentieadres.

In eerste instantie moeten hulpvragen geregistreerd worden. Dit gebeurt niet overal. Maar dan kan er ook niet in beroep gegaan worden tegen de beslissing. Huurdersbonden werken bij voorkeur samen met het OCMW, doch indien dit OCMW hieraan weigert mee te werken, dan wordt best samen gewerkt met (pro deo-)advocaten om dit recht af te dwingen.

- Weigering toewijzing omdat kandidaat-huurder ambtelijk geschrapt werd uit bevolkingsregister en de SHM dit achterhaalt tussen aanbod toewijzing sociale huurwoning en ondertekening huurcontract

Aan dhr. X werd een toewijzing van een sociale huurwoning door Woonhaven geweigerd omdat hij ambtshalve werd afgevoerd uit het bevolkingsregister tussen de beslissing om toe te wijzen en de ondertekening van een sociale huurovereenkomst. Toezicht zou de beslissing om hem te schrappen uit het inschrijvingsregister willen vernietigen. De toezichthouder zou van oordeel zijn dat de voorwaarde tot inschrijven in het bevolkingsregister geen afdoende grond is om iemand te schrappen uit het register van de kandidaat-huurders nu deze voorwaarde er enkel toe strekt vast te stellen of iemand over een duurzame verblijfstitel beschikt. Het kan niet de bedoeling van deze maatregel zijn om daklozen die ambtshalve afgeschreven worden te weren uit de sociale huisvesting. Woonhaven had kunnen voorstellen om een referentieadres aan te vragen om alsnog aan de voorwaarden te voldoen.

HB Antwerpen heeft ondertussen contact opgenomen met dhr X (die dakloos is) en zijn begeleiders. Uit dit gesprek blijkt dat de heer X ook voordien reeds tot twee maal toe een woning geweigerd werd door Woonhaven. Een korte situatieschets:

1ste woning: De heer X kreeg in juni 2015 een woning aangeboden in D.. Hij is gaan kijken en wenste deze graag te huren. Woonhaven heeft de woning geweigerd op basis van art. 22 KSH (ernstige bedreiging voor fysieke of psychische integriteit van de medebewoners).

Het verhaal ingediend door dhr X tegen de weigering tot toewijzing van deze woning werd door de toezichthouder ongegrond verklaard, omdat er P.V.'s bestaan en overeenstemmende verklaringen van de politie waaruit blijkt dat er zware conflicten geweest zijn tussen X en zijn moeder die in de buurt van de aangeboden woning eveneens een sociale huurwoning bewoont.

2^{de} woning: eind 2015 werd de heer X een andere woning te D. aangeboden en geweigerd (opnieuw op basis van art. 22 KSH). De heer X heeft hiertegen weer verhaal ingediend bij de toezichthouder, die het verhaal dit keer wel gegrond verklaarde. Woonhaven is hiertegen in beroep gegaan bij de minister van Wonen. Minister Homans heeft het beroep Woonhaven niet ingewilligd.

3^{de} woning (dit is dus lopende)

In juni 2016 krijgt de heer X opnieuw een aanbod van een woning te D.. Na bezichtiging laat hij weten deze woning te willen huren. Deze woning wordt hem uiteindelijk dus geweigerd omdat hij niet meer ingeschreven blijkt te zijn in het inschrijvingsregister (geschrapt tussen bezichtiging en effectieve toewijs). Bovendien wordt hij geschrapt uit het inschrijvingsregister omdat hij ambtelijk geschrapt is. Nader onderzoek leert dat deze ambtelijke schrapping terecht was en in overeenstemming met de voorschriften. De heer X heeft dan wederom toezicht gecontacteerd. Deze klacht wordt door de toezichthouder geïnterpreteerd als een klacht tegen schrapping uit het inschrijvingsregister. Op 24 augustus 2016 ontving de heer X een schrijven van toezicht met de mededeling dat zijn verhaal tegen de schrapping uit het inschrijvingsregister gegrond werd verklaard. Woonhaven dient nu een nieuwe beslissing te nemen.

We moeten nu eerst afwachten of Woonhaven bij een nieuwe beslissing het standpunt van de toezichthouder volgt of haar oorspronkelijk standpunt handhaaft waarop de toezichthouder de beslissing van Woonhaven kan vernietigen en Woonhaven gebeurlijk hiertegen tijdig beroep kan aantekenen bij de minister van Wonen.

In deze laatste hypothese wordt de beslissing van de minister niet rechtstreeks overgemaakt aan de huurder. Het gaat hier immers om een administratieve procedure waar de huurder ook niet in kan tussen komen. Het is aan de sociale huisvestingsmaatschappij om zijn huurder van de beslissing van de minister op de hoogte te stellen.

Ondertussen kunnen wel reeds een aantal stappen gezet worden:

Er zijn elementen aanwezig in dit dossier voor de aanvraag van een versnelde toewijs op basis van bijzondere omstandigheden van sociale aard. Dit kan reeds voorbereid wordt. Tevens kan ook gesteld worden dat de kandidaat-huurder absolute voorrang kan laten gelden voor een aan de rationele bezetting beantwoordende woning die voor toewijzing vrijkomt, op grond van de overweging dat hem op onrechtmatige gronden een sociale huurwoning is geweigerd (artikel 19 1^{ste} lid, 1^o quater KBSH).

De huurder zou aan het OCMW gevraagd hebben om een referentieadres te bekomen, doch dit is hem geweigerd omdat hij over voldoende bestaansmiddelen beschikt om op eigen kracht een private huurwoning te huren (dit onder voorbehoud van mondelinge weergave door huurder van de motivering door het OCMW).

Ondertussen is dit dossier in gunstige zin geëvolueerd. Woonhaven heeft zich geconformeerd met de beoordeling door de toezichthouder. Het OCMW van Antwerpen heeft de betrokken een referentieadres toegekend. Woonhaven heeft opnieuw trouwens dezelfde sociale huurwoning aangeboden aan dhr. X die deze aanvaardde.

14. Reglementair bedrag ter plafonnering bijdrage in opmaak plaatsbeschrijving

Het bedrag dat mag aangerekend worden voor de plaatsbeschrijving is voor 2016 geplafonneerd op € 32. Woonpunt Mechelen rekent bovenop dit bedrag 21% BTW aan, dus samen € 38,72. Dit betekent € 6,72 bovenop het plafond. Zij laten dit uitvoeren door een externe firma.

Uit de samenlezing van artikel 97 Vlaamse Wooncode en artikel 31, 4de lid KBSH, met name de woorden *‘geplafonneerd tot een bedrag dat de Vlaamse Regering vast stelt’* en *‘De huurder betaalt voor de plaatsbeschrijving niet meer dan 27 euro’*, vloeit voort dat dit het reglementair bepaald maximaal bedrag is van de deelname van de huurder in de kosten van de plaatsbeschrijving.

Deze reglementaire plafonnering geldt zowel wanneer de verhuurder zelf of een door hem aangestelde onafhankelijk deskundige de plaatsbeschrijving opstelt. Ingevolge artikel 56, 1ste lid KBSH wordt dit basisbedrag geïndexeerd hetgeen voor 2016 neerkomt op 32 euro.

Dit dossier werd ook aan Toezicht doorgegeven. Op 19/12/2016 heeft de huurdersbond volgend antwoord gekregen: *“De kostprijs voor de plaatsbeschrijving is inderdaad geplafonneerd op 27 euro inclusief BTW (jaarlijks te indexeren) en betekent concreet dat de kosten voor de plaatsbeschrijving voor 2016 maximaal 32 euro bedragen. Woonpunt Mechelen heeft dus teveel aangerekend en zal verzocht worden het teveel betaalde bedrag aan betrokkene, alsook aan andere benadeelde huurders terug te storten.”*

15. Inzage stavingstukken ter verantwoording inzake loonkosten van poetspersoneel en conciërge

In het verleden werd het standpunt door de toezichthouders ingenomen dat privacygevoelige gegevens (vb loon van poetsvrouw) niet moesten bezorgd worden aan de huurder als staving van bepaalde kosten die ten laste van de huurder kunnen gelegd worden. Huurdersbond Oost-Vlaanderen heeft naar aanleiding van een concreet dossier deze vraag opnieuw gesteld. De toezichthouder heeft zijn standpunt herzien. Er bestaat voor de weigering tot inzage van de stavingstukken inzake loon en vergoedingen voor personeel welke ten laste van de huurders kunnen worden gelegd (poetspersoneel; conciërge; groenonderhoud) geen wettelijke basis om de stavingsplicht te weigeren, nu er zowel een reglementaire basis (KBSH) als wettelijke basis is (artikel 1728ter BW) die een inzagerecht van de huurders in deze kosten garandeert. Uiteraard is de persoon die deze stukken inziet ook gebonden aan privacy, en al helemaal indien het een medewerker van de huurdersbonden betreft.

3. De advieswerking van de huurdersbonden

3.1. Adviesuren

a) overzicht

Het subsidiebesluit legt een aantal 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).

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 genooddaakt 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 pleiten we er voor 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:

Langstraat 102, 2140 Borgerhout

antwerpen.huurdersbond@gmail.com - tel. 03/272 27 42

Vrij spreekuur:

Elke dinsdag van 19.30u - 21.00u (minstens 5 adviesverleners)

Elke donderdag van 13.00u - 15.00u (6 à 7 adviesverleners)

Op afspraak: Elke dag tijdens de kantooruren (best afspraak maken op maandag, enkel bereikbaar in de voormiddag tussen 09.00u en 12.30u)

Steunpunt Turnhout (Huurders Helpen Huurders)

Het secretariaat is gevestigd in de Otterstraat 116, 2300 Turnhout
(tel: 014/44.26.76 – hhh@skynet.be).

Vrij spreekuur:

Maandag, dinsdag, donderdag en vrijdag van 09.00u - 12.00u

Maandag van 17.00u - 19.00u

Op afspraak: Elke namiddag behalve op woensdag

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;
Iedere 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.

Geel, J.B.-Stessensstraat 69 (Sociaal Huis)
Vrije spreekuren:
Elke tweede en vierde dinsdag van de maand van 13.30u - 15u.

Provincie Oost-Vlaanderen

Huurdersbond Oost-Vlaanderen

Spreekuren Centraal Secretariaat

Het provinciale centraal secretariaat van Huurdersbond Oost-Vlaanderen vzw 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 19.30u.

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.

Het secretariaat is elke werkdag telefonisch te bereiken tussen 8.30 u en 16.30 u om een afspraak te maken. 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. Iedere 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 (welzijnsampus, 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:

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

Houthalen-Helchteren, Pastorijsstraat 30 (NAC) Vrije spreekuren:
ledere woensdag van 9u 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 9u 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 13.30u 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 11u tot 19u.

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:

Maandag van 13u tot 16u.

Aarschot, Bekaflaan 31A (Sociaal Huis) Op

afspraak:

Iedere eerste en derde woensdag van 13u tot 16u.

b) Deelbesluit

In 2016 werd op regelmatige basis juridisch huuradvies verstrekt in 36 Vlaamse steden en gemeenten.

Door het Vlaams parlement werd 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 steden of gemeenten waar buiten het secretariaat (provinciaal secretariaat of regionaal steunpunt) advies wordt verstrekt, gebeurt dit in bijna alle 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 2016

	# 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	26.5	4.5	19	3	60	2
HB O-VI	26,5	4,5	17	2	43	13
HB A'pen	36	9	22	2	46	12
HB VI-Br	24	3	10	1	60	0
HS Limburg	71,3	6	12,2	1	84	0

Totaal	188	27	76,5	9	293	27
---------------	-----	----	------	---	-----	----

De 5 Vlaamse huurdersbonden samen boden eind 2016 in hun secretariaten (zowel centrale als deze waar een regionaal steunpunt is gevestigd) per week 264,5 adviesuren voor het publiek aan (tegenover 231 eind 2015), waarvan 36 uur na 18u (36.5 eind 2015). De grote stijging bij huurderssyndicaat Limburg heeft niks te maken met een hogere beschikbaarheid, maar wel met het feit dat er de vorige anders werd gerapporteerd. Het huurderssyndicaat is weldegelijk gedurende deze uren beschikbaar voor advies, maar dat betekent niet dat alle adviesmomenten worden ingevuld.

In de gemeenten buiten het centraal secretariaat en het steunpunt waren dat in totaal 293 uur (258.5 eind 2015) 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, zeker diegene niet op afspraak, 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 dus een algemene stijging in het aantal adviesuren door de correctere rapportering van Huurderssyndicaat Limburg. In de praktijk is de beschikbaarheid gestagneerd omdat er geen marge is om nog 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, bespreken we ook 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 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 2016 is met 4.42% sterk gestegen tegenover 2015. Bij Huurderssyndicaat Limburg stellen we voor het tweede jaar op rij een forse stijging vast in het aantal huurdersdossiers (+635 of liefst +30,17%). Bij bij Huurdersbond Oost-Vlaanderen (zonder Steunpunt Waasland), Huurdersbond Antwerpen, Huurdersbond West-Vlaanderen en Steunpunt Turnhout noteren we een eerder beperkte toename. Bij steunpunt Waasland en huurdersbond Vlaams-Brabant zien we een geringe daling. Wanneer we abstractie nemen van de bijzondere toename van het aantal bereikte huurders bij huurderssyndicaat Limburg, dan merken we een minimale verdere stijging van 0,70%.

In 2013 noteerden we 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 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 huurderbonden ondertussen gewoon 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 4.950 dossiers of verhoudingsgewijs met 38,47% op 10 jaar tijd.

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 verder gezet tot 2012 met een bereik van 18.032 huurders. Met de stijging van het aantal behandelde dossiers, stijgt tevens ook de totale workload. We zien dat, na een knikje naar beneden, de huurdersbonden opnieuw ongeveer eenzelfde aantal dossiers hebben behandeld.

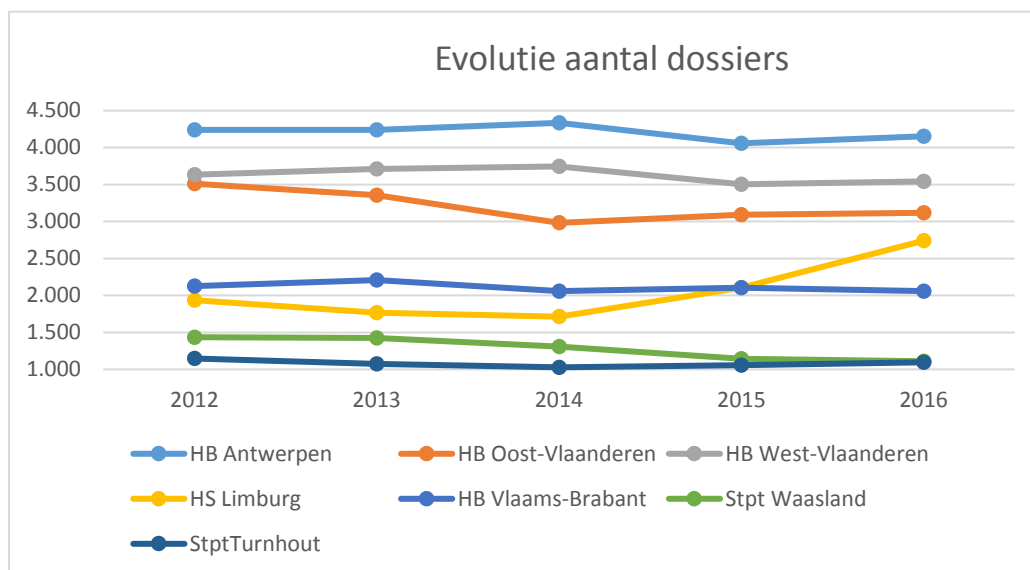
Sinds 1 januari 2010 zijn er weliswaar in de provincies Limburg, Vlaams-Brabant en West-Vlaanderen drie erkende en gesubsidieerde regionale steunpunten bij gekomen. Toch blijft het een structureel probleem van het huidige subsidiebesluit dat de structurele toename van het aantal dossiers en dossierbewerkingen - 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 huidige personeelsbestand is te klein om nog meer huurders te adviseren. En ook voor de (vrijwillige) medewerkers die op dinsdagavond huuradvies verstrekken wordt de belasting heel zwaar.

Tabel 8: Evolutie aantal bereikte huurders (huishoudens) 2012-2016

# dossiers	2012	2013	2014	2015	2016
HB Antwerpen	4.239	4.239	4.335	4.058	4.152
HB Oost-Vlaanderen	3.512	3.356	2.982	3.091	3.120
HB West-Vlaanderen	3.635	3.712	3.745	3.504	3.542
HS Limburg	1.938	1.765	1.713	2.105	2.740
HB Vlaams-Brabant	2.126	2.208	2.059	2.105	2.059
Stpt Waasland	1.435	1.425	1.310	1.143	1.110
Stpt Turnhout	1.147	1.073	1.028	1.057	1.095
Totaal huurdersbonden	18.032	17.778	17.172	17.063	17.818
Jaarlijks % stijging	3,16	-1,41	-3,41	-0,63	4,42
HB Antwerpen +	5.386	5.312	5.363	5.115	5.247
HB Oost-Vlaanderen +	4.947	4.781	4.292	4.234	4.230

HB 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 huurdersbond voor 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. 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.

Het globaal aantal adviescontacten over de periode 2012-2016 kende een structureel stijgende tendens. Sinds 2010 bleven de groeipercentages van het aantal adviescontacten gestaag stijgen, zij het met een duidelijke vertraging van het tempo sinds 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%. In 2016 noteren we een ongeziene stijging van 12,55%. Gezien de stijging van het aantal dossiers is een stijging logisch, maar ook een betere registratie en een grotere complexiteit van de dossiers veroorzaakt deze stijging.

We zien dezelfde tendensen terugkomen als bij het aantal bereikte huurders. Huurderssyndicaat Limburg (31,9%) tekent een heel grote stijging op met steunpunt Turnhout (19,4%), Huurdersbond Antwerpen (12,3%), West-Vlaanderen (10,9%) en Oost-Vlaanderen (8,8%) in het zorg. Enkel

Huurdersbond Vlaams-Brabant (-4,2%) en steunpunt Waasland (-1,8%) kennen een lichte daling in het aantal volwaardige adviescontacten.

Tabel 9: Evolutie aantal volwaardige adviescontacten 2012-2016

# adviescontacten	2012	2013	2014	2015	2016
HB Antwerpen	9.570	9.207	9.369	9.575	10.752
HB Oost-Vlaanderen	5.220	5.242	4.670	5.037	5.484
HB West-Vlaanderen	8.259	8.966	7.437	7.385	8.188
HS Limburg	6.438	6.247	5.051	6.370	8.402
HB Vlaams-Brabant	2.950	3.238	4.377	4.670	4.475
Stpt Waasland	2.361	2.475	2.147	2.023	1.986
Stpt Turnhout	3.026	2.800	2.497	2.530	3.022
Alle huurdersbonden	37.824	38.175	35.548	37.590	42.309
Jaarlijks % stijging	5,39	0,93	-6,88	5,74	12,55
HB Antwerpen +	12.596	12.007	11.866	12.105	13.774
HB Oost-Vlaanderen +	7.581	7.717	6.817	7.060	7.470

HB Antwerpen+ geeft de cijfergegevens weer voor de volledige provincie Antwerpen en HB 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 (42.309) door het aantal dossiers (17.818), dan bekomen we een factor van 2,37. Anders gesteld: gemiddeld doet een huurder meer dan 2x per jaar beroep op het huuradvies van een huurdersbond. Voor 2015 bedroeg die factor 2,2 en voor 2014 2,07. We stellen dus vast dat er een trend is waarbij eenzelfde 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 3,07 in 2016. 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 2016 een verdere stijging vast tot 2,23 aantal contacten per huurder/jaar.

Aan de basis van deze hoge contactfrequentie liggen 3 elementen:

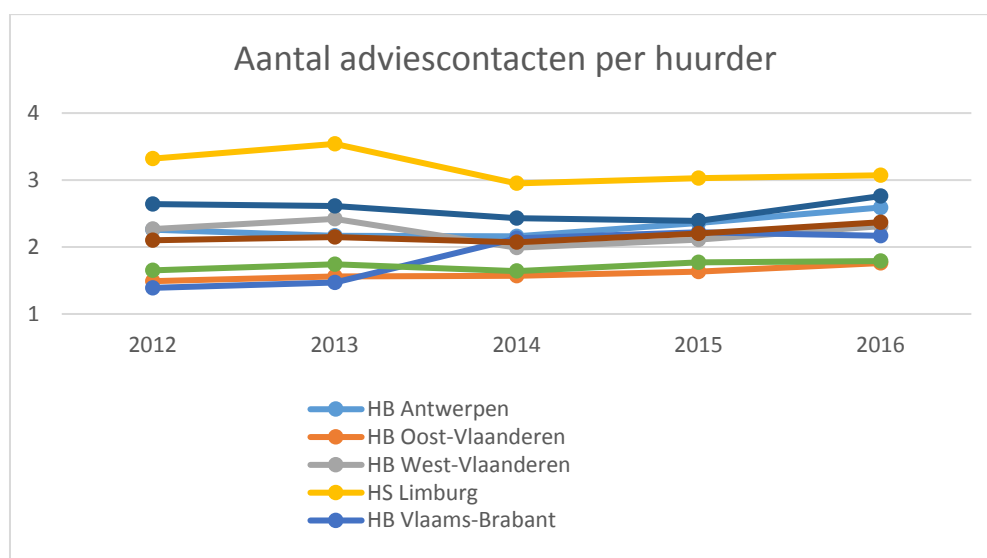
- Huurders leggen complexe dossiers voor door de toegenomen regelgeving.
- Ook de toegenomen samenwerking met organisaties via de collectieve abonnementen en de vorming aan deze organisaties, zorgt er mee voor dat deze organisaties meer huurders met complexe dossiers rechtstreeks doorverwijzen. De eenvoudigere 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, neemt het gewicht van de tweedelijns functie toe.
- 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 alle huurdersbonden behalve huurdersbond Vlaams-Brabant.

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. We merken echter dat de stijging bij de andere huurdersbonden een stuk groter is dan de stijging bij het Huurderssyndicaat, waardoor dit historisch verschil beetje bij beetje lijkt te verkleinen.

Tabel 10: Evolutie aantal adviescontacten per huurder 2012-2016

# adviescontacten/huurder	2012	2013	2014	2015	2016
HB Antwerpen	2,26	2,17	2,16	2,36	2,59
HB Oost-Vlaanderen	1,49	1,56	1,57	1,63	1,76
HB West-Vlaanderen	2,27	2,42	1,99	2,11	2,31
HS Limburg	3,32	3,54	2,95	3,03	3,07
HB Vlaams-Brabant	1,39	1,47	2,13	2,22	2,17
Stpt Waasland	1,65	1,74	1,64	1,77	1,79
Stpt Turnhout	2,64	2,61	2,43	2,39	2,76
Gemiddelde alle huurdersbonden	2,1	2,15	2,07	2,2	2,37
Gemiddelde zonder Limburg	1,91	1,99	1,97	2,09	2,23



3.3. Gebiedsdekkende werking: regionale steunpunten & blinde vlekken

Aangezien sinds 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 sinds 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 2012-2016 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 2012-2016

Adviesplaats	2012		2013		2014		2015		2016	
	Aantal	%	Aantal	%	Aantal	%	Aantal	%	Aantal	%
Brugge	1.156	31,8	1.221	32,9	1.205	32,19	1.136	32,42	1.136	32,07
Oostende	1.294	35,6	1.210	32,6	1.279	34,09	1.235	35,25	1.171	33,06
Kortrijk	581	15,9	619	16,6	588	15,7	591	16,89	612	17,27
Roeselare	374	10,3	388	10,5	370	9,88	316	9,02	357	10,08
Ieper	173	4,8	196	5,3	200	5,34	149	4,23	168	4,74
Diksmuide	57	1,6	78	2,1	91	2,43	65	1,89	59	1,67
Onbekend					13	0,35	12	0,34	39	1,11
Totaal	3.635	100	3.712	100	3.745	100	3.504	100	3.542	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 2016 behandelde dossiers. Op het adviespunt van Roeselare stellen we opnieuw een stijging vast in het percentage van het aantal behandelde dossiers naar 10,08% na een kortstondige daling in 2015 naar 9,02%. Samengeteld is dit regionaal steunpunt goed voor 1.528 dossiers, hetzij ruim 43% van de West-Vlaamse dossiers. Ten slotte stellen we vast dat het adviespunt Oostende ook in 2016 aan kop loopt wat het aantal behandelde dossiers betreft, maar dat de kloof met het centraal secretariaat in Brugge verkleint. Met deze cijfergegevens toont het regionale steunpunt haar belang ook dit jaar opnieuw duidelijk aan.

Kortrijk is samen met Roeselare en Ieper een adviespunt waar er geen daling merkbaar is in het aantal behandelde dossiers. Dit betekent ook dat haar aandeel gestegen is van 15,7% in 2014 tot 16,9% in 2015 naar 17,27% in 2016. Het aandeel van het adviespunten in Diksmuide gaat er op achteruit, terwijl het adviespunt Ieper licht stijgt. 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.

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 2012-2016

Adviesplaats *	Aantal 2012	%	Aantal 2013	%	Aantal 2014	%	Aantal 2015	%	Aantal 2016	%
Beringen	63	3,03	77	4,5	146	8,52	95	4,92	108	5,07
Dilsen-Stokkem	104	5	/	/	/	/	/	/	58	2,72
Genk	349	16,78	282	16,6	263	15,35	275	14,26	265	12,44
Halen	3	0,14	1	0,06	/	/	/	/	/	/
Hasselt	1.001	48,13	887	52,3	647	37,77	700	36,29	783	36,74
Herk de Stad	3	0,14	/	/	/	/	/	/	/	/
Leopoldsborg	72	3,46	50	3	50	2,92	51	2,64	54	2,53
Lummen	1	0,05	1	0,06	/	/	/	/	/	/
Neerpelt	86	4,13	47	2,77	50	2,92	56	2,9	89	4,18
Sint-Truiden	75	3,61	83	4,9	39	2,28	54	2,8	63	2,96
Tessenderlo	41	1,97	34	2	8	0,47	6	0,31	4	0,19
Tongeren	66	3,17	59	3,5	35	2,04	25	1,3	43	2,02
Ham	12	0,58	3	0,2	/	/	/	/	/	/
Maaseik	39	1,88	31	1,8	30	1,75	47	2,44	43	2,02
Heusden	/	/	1	0,06	/	/	/	/	/	/
Houthalen	/	/	31	1,8	41	2,39	52	2,7	43	2,02
Lanaken	/	/	/	/	/	/	65	3,37	63	2,96
Brief	/	/	22	1,3	19	1,11	23	1,19	23	1,08
E-mail	/	/	9	0,5	44*	2,57	38	1,97	45	2,11
Huisbezoek	/	/	19	1,12	22	1,28	29	1,5	26	1,22
Internet	/	/	5	0,29	*	/	160	8,29	225	10,56
Telefoon	/	/	/	/	11	0,64	12	0,62	7	0,33
Vorming	/	/	/	/	/	/	182	9,43	189	8,87
Totaal	2.080	100	1.697	100	1.713	100	1.929	88,04	2.131	89,31

* Dit jaar werden dossiers via internet en mail samen geregistreerd.

Deelbesluit Huurdersyndicaat Limburg

Bekijken we het regionaal steunpunt West-Limburg (Beringen, Houthalen, Leopoldsborg en Tessenderlo), dan stellen we een stagnatie vast van 204 dossiers in 2015 tegenover 209 dossiers in 2016. Dit is tegenover 245 dossiers in 2014, goed voor 12,9% van alle dossiers in een adviesplaats behandeld.

Veruit het grootste bereik blijft Hasselt met 783 dossiers. 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. De terugval in Beringen uit 2015 is weer goedge maakt en ook het in 2015 opgestarte adviespunt in Lanaken blijft 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 2012-2016 onder de diverse adviesplaatsen ziet er als volgt uit:

Tabel 13: Verdeling van individuele dossiers per adviesplaats 2012-2016

Adviesplaats	2012		2013		2014		2015		2016	
	Aantal	%	Aantal	%	Aantal	%	Aantal	%	Aantal	%
Leuven	1.420	66,79	1.407	63,7	1.244	60,42	1.300	61,76	1.382	67,12
Tienen	131	6,16	153	6,9	127	6,17	158	7,51	133	6,46
Halle	171	8,04	205	9,3	117	5,68	163	7,74	182	8,84
Vilvoorde	208	9,8	217	9,8	239	11,61	266	12,64	214	10,39
Zellik	111	5,22	86	3,9	84	4,08	58	2,76	/	/
Diest	68	3,19	79	3,6	78	3,79	66	3,14	69	3,35
Aarschot	5	0,24	61	2,8	96	4,66	90	4,28	79	3,84
Onbekend	12	0,56			74	3,59	4	0,19		
Totaal	2.126	100	2.208	100	2.059	100	2.105	100	2.059	100

Deelbesluit huurdersbond Vlaams-Brabant

We zien grote verschillen tussen de adviespunten. In Leuven zien we een lichte stijging waardoor het aandeel dossiers in het centraal secretariaat stijgt naar 67,12%. Het adviespunt in Vilvoorde werd iets minder bezocht, net als Aarschot en Tienen. In Halle valt wel een kleine stijging te noteren.

Het arrondissement Halle-Vilvoorde klopt eind 2015 af op 475 dossiers, goed voor 23%. 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 2012-2016

Aantal dossiers	2012	2013	2014	2015	2016
Steunpunt Oostende	1.294	1.210	1.646	1.551	1.528
Steunpunt West-Limburg	188	192	245	204	209
Steunpunt Halle Vilvoorde	490	508	440	487	475

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 (-85 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, Leopoldsburg 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 487 dossiers. Dit jaar zien we opnieuw een lichte daling tot 475 dossiers. 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. Er is daarvoor nood aan bijkomende regionale steunpunten. Een vermeerdering van het aantal regionale steunpunten vergt echter een wijziging van het subsidiebesluit om de organisatie hiervan mogelijk te maken.

3.4 Soorten adviesvragen

In dit onderdeel gaan we voor het eerst na over welke onderwerpen huurders aankloppen voor huuradvies bij de huurdersbonden in 2016.

Tabel 15: Soorten adviesvragen

Huurdersbonden 2016	HB Antwerpen	HB Oost-Vlaanderen	HB West-Vlaanderen	HS Limburg	HB Vlaams-Brabant	Stpt Waasland	Stpt Turnhout	Totaal aantal	Totaal %
Duur en opzegging	23,33%	35,58%	27,72%	22,08%	28,81%	29,04%	22,25%	15.796	26,74%
Financieel	28,38%	17,98%	23,20%	27,19%	23,23%	21,21%	22,81%	14.215	24,09%
Sociaal	1,46%	2,26%	2,02%	2,66%	1,84%	2,25%	1,94%	1.181	2,00%
Woningkwaliteit	28,42%	24,84%	22,74%	25,88%	20,40%	32,70%	29,80%	15.242	25,81%
Geschild/Procedure	5,06%	3,79%	3,95%	3,64%	3,73%	3,61%	4,76%	2.469	4,18%
Andere	13,38%	15,53%	20,33%	18,56%	22,01%	11,16%	18,42%	10.136	17,17%
Totaal	100	100	100	100	100	100	100	59.039	100

Huurders komen langs bij de huurdersbond met vaak zeer concrete vragen. De vragen beperken zich vaak niet tot één thema. In één advies komen vaak verschillende elementen aan bod. Zo zien we dat in 2016 maar liefst over 59.039 zaken een advies werd gegeven. Aangezien het de eerste keer is dat deze gegevens van alle huurdersbonden kenbaar zijn, maken we een eerste summiere analyse. Een evolutie valt hieruit nog niet af te leiden.

De top 3 vormen vragen die gerelateerd zijn met de duur en opzegmogelijkheden (26,74%) (duur en opzegmogelijkheden waaronder korte en negenjarige huur, opzegging verhuurder, opzeg huurder, minnelijke of voortijdige beëindiging, verkoop enz.), de woningkwaliteit met 25,81% (herstellingen verhuurder, herstellingen huurder, mingenot, ongeschikt en/of onbewoonbaarverklaring, vocht en schimmel enz.) en tenslotte de financiële aspecten (waaronder de huurwaarborg, huurschade, huurprijsindexering en eveneens veelvuldig afrekening kosten en lasten).

Wanneer we de specifieke in het registratieformulier opgenomen deelvragen bekijken, krijgen we in volgorde volgend lijstje van de top 5:

1. Herstellingen verhuurder (15,66% van alle vragen)
2. Waarborg (8,49%)
3. Opzeg huurder (7,97%)
4. Vocht en schimmel (5,11%)
5. Opzeg huurder van niet geregistreerd huurcontract (2,38%)

Meteen is duidelijk dat de (veelal) gebrekkige nakoming van de herstellingsplicht door de verhuurder de voornaamste vraag is waarmee huurders de huurdersbond contacteren.

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. Sinds 2007 is voor alle huurdersbonden het Huurdersblad 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 16: Evolutie individueel ledenbestand Vlaamse Huurdersbonden 2012-2016

	Ledenaantal 2012	Ledenaantal 2013	Ledenaantal 2014	Ledenaantal 2015	Ledenaantal 2016
HB Antwerpen	6.507	6.424	6.410	6.104	5.984
HB Oost-Vlaanderen	4.756	4.646	4.732	4.657	4.537
HB West-Vlaanderen	4.342	4.829	4.813	4.430	4.285
HS Limburg*	2.080	1.985	1.855	2.255	2.848
HB Vlaams-Brabant	2.691	3.073	3.514	3.586	2.509
Stpt Waasland	1.932	1.974	1.876	1.572	1.523
Stpt Turnhout	1.548	1.475	1.535	1.474	1.480
Totaal Huurdersbonden	23.856	24.406	24.735	24.078	23.166
Jaarlijks % stijging	4,89	2,31	1,34	-2,66	-3,79

Net als vorig jaar vertoont het individueel ledenbestand van de Vlaamse huurdersbonden een daling. Dit jaar stellen we een daling vast van 3,79% of in absolute aantallen -912 leden. Het is de tweede keer op rij dat het totale individuele ledenbestand daalt.

Als we de cijfers van de individuele huurdersbonden van naderbij bekijken zien we dat vooral huurdersbond Vlaams-Brabant een sterke daling heeft gekend van het ledenaantal in 2016 (-1.077 leden of een daling van 30% tegenover 2015). Hier is echter een goede reden voor. Huurdersbond Vlaams-Brabant heeft actie ondernomen om tot een meer accuraat ledenaantal te komen. Met name de automatische verlenging van het lidmaatschap werd kritisch gewogen en aangepakt. In het werkjaar 2016 werd een "call to action" ingebouwd. Huurders dienden via mail, telefoon of brief te laten weten of ze nog verder lid wilden blijven. Hierdoor daalde voornamelijk het aantal herabonneringen drastisch (zie ook verder) wat zich laat weerspiegelen in een daling van het totale ledenbestand.

Huurderssyndicaat Limburg is de enige huurdersbond die in 2016 zijn ledenaantal significant verder zag stijgen en dit met bijna 600 leden of met ruim 26% ten opzichte van het ledenaantal van 2015. Steunpunt Turnhout kent een status quo in haar individueel ledenbestand.

De overige huurdersbonden kennen, net als in 2015, ook in 2016 een daling van hun ledenaantal. Deze daling is -op Huurdersbond Oost-Vlaanderen na- minder groot dan in 2015. Steunpunt Waasland telt 49 leden minder (-3,1%), huurdersbond Antwerpen en Oost-Vlaanderen dalen met 120 leden (respectievelijk -2% en -2,6%) en huurdersbond West-Vlaanderen telt 145 leden minder (-3,3%).

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 aan dat zij 'dossierbeheer' noemen. Daarbij behartigt het Huurderssyndicaat, vergelijkbaar met een advocaat, de belangen van de huurder in het ganse huur dossier. 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.

Ondanks de verdere daling van het ledenaantal blijft de huurdersbond met 22.704 individuele leden voor zijn werkterrein veruit 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.

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 2016 van de huurdersbonden van het aandeel individuele huurders dat gratis lid is geworden.

Tabel 17: Aandeel individuele huurders dat gratis lid werd in 2016

	<i>gratis individueel lid</i>	<i>via collectief lid</i>	<i>totaal gratis</i>	<i>Nieuwe leden</i>	<i>Alle leden</i>	<i>aandeel gratis versus nieuwe (%)</i>
HB Antwerpen	179	456	635	2.592	5.984	24,5
HB Oost-Vlaanderen	71	567	638	2.148	4.537	29,7
HB West-Vlaanderen	63	833	896	2.210	4.285	40,54
HS Limburg	876	41	917	2.060	2.848	44,5
HB Vlaams-Brabant	82	1050	1.132	1.284	2.509	88,16
Stpt Waasland	65	198	263	768	1.523	34,2
Stpt Turnhout	136	143	279	669	1.480	41,7
Alle huurdersbonden	1472	3.288	4.760	11.731	23.166	40,58

Sinds 2006 worden deze cijfergegevens nauwgezet bijgehouden. Hieruit blijkt dat de huurdersbonden in 2016 4.760 leden gratis hebben geholpen tegenover 5.482 in 2015 (5.247 in 2014, 5.563 in 2013, 4.671 in 2012). We zien voor de eerste keer daling. Op 11.731 nieuwe leden werd 4 op 10 huurders gratis geholpen (49% in 2015, 45% in 2014 (43,34% in 2013, 35,36% in 2012).

Ook hier is de daling grotendeels toe te schrijven aan Huurdersbond Vlaams-Brabant. Hier zien we vooral een sterke daling bij het aantal gratis leden via collectief lidmaatschap (-1052 via collectief lid). Dit is te verklaren door de aangepaste werkwijze bij het herabonneren (invoeren van een actieve melding). Bij het aandeel gratis versus nieuw zien we hierdoor een daling van bijna 100%.

Ook Steunpunt Turnhout kent een terugval in het totaal aantal nieuwe leden (-28). De globale daling bij het steunpunt situeert zich enkel bij de huurders die individueel gratis geholpen worden. Bij het aantal huurders dat zich gratis aanmeldt via collectieve leden daarentegen hier zien we een lichte stijging (+31).

Bij de andere huurdersbonden wordt de stijgende trend van de voorgaande jaren wel bevestigd en dit zowel in absolute aantallen als in hun aandeel tegenover nieuwe leden.

Enkele opvallende cijfers: de sterke stijging van het aantal gratis leden via collectief lidmaatschap bij HB Oost-Vlaanderen (+120), HB West-Vlaanderen (+229) en Huurderssyndicaat Limburg (+131). Bij het aantal leden dat op individuele basis gratis lid wordt springt de daling van HB West-Vlaanderen in het oog (-162).

Nemen we als berekeningsbasis het totaal aantal leden in 2016, dan blijkt dat de huurdersbonden 20,55% van alle leden gratis lid gemaakt hebben in 2016, hetzij 1 op 5 huurders. Dit is procentueel een lichte daling tov 2015 toen we strandden op 22,77% (21,21% in 2014).

Het hoog aantal gratis leden 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.

Ook Huurdersbond Vlaams-Brabant heeft, naast de klassieke collectieve leden, convenanten afgesloten met 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 nog steeds 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. Door de gewijzigde werkwijze bij de herabonneringen (enkel nog als huurder dit actief meldt) wordt er opnieuw een meer realistisch beeld gegeven van de 'actieve' leden.

Samengevat kunnen we stellen dat 4 op 10 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 kwetsbare huurders zo laag mogelijk te houden. Dat de huurdersbonden inspanningen in die zin leveren, blijkt afdoende uit de cijfergegevens.

Gratis lid via collectief lidmaatschap

De huurdersbonden kennen 540 collectieve leden in 2016 (zie verder). Deze 540 collectieve leden hebben 3.288 individuele huurders doorverwezen die op deze basis individueel lid zijn geworden. Dit betekent dus dat een collectief lid gemiddeld 6,1 huurders voor individueel gratis lidmaatschap bij de huurdersbond doorverwijst. In 2015 lag dit op 7,6. In 2013 was dit eveneens gemiddeld 6.

In 2016 werden er 657 personen minder lid via het collectieve lidmaatschap dan in 2015. Als we naar deze gegevens kijken zonder de cijfergegevens van Vlaams-Brabant (omwille van hun gewijzigde aanpak inzake herabonneringen van leden via collectief lidmaatschap) in rekening te brengen, stellen we in 2016 een stijging vast van 395 leden via collectief lidmaatschap.

Alle huurdersbonden (met uitzondering van HB Vlaams-Brabant) kennen een stijging (of een status quo: Antwerpen en Limburg) in hun individueel lidmaatschap via collectieve leden.

Gratis lid op individuele basis (omwille van preciaire 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 preciaire financiële situatie bevonden en dus gratis werden geholpen. In 2016 zijn er 1472 leden gratis lid op individuele basis. Dit is een daling van 55 leden. De voorgaande jaren ging het om volgende aantallen: 1.527 in 2015, 1.337 in 2014, 1.569 in 2013, 1.533 in 2012. 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.

Voorals Huurdersbond West-Vlaanderen kent een betekenisvolle daling in het aantal leden die op individuele basis gratis lid zijn geworden (in 2015 waren dit er nog 225). Ook bij Steunpunt Turnhout zien we een daling (-49). Bij HS Limburg stellen we een stijging vast van 131 leden. Bij de overig huurdersbonden zien we gelijkaardige cijfers in vergelijking met vorig jaar.

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 ongeveer 12% van de nieuwe huurders gratis lid op individuele basis omwille van preciaire financiële situaties. Dit is een gelijkaardig percentage als de twee voorgaande jaren.

Omwille van de gewijzigde aanpak (en registratie) doorheen de jaren bij zowel HB Vlaams-Brabant als Huurderssyndicaat Limburg moeten we voorzichtig omgaan met het interpreteren van deze gegevens over de huurdersbonden heen.

Opvallend blijft het hoog aandeel gratis leden op individuele basis op het totaal aantal nieuwe leden bij het steunpunt Turnhout. Hier wordt ruim 20% (of ruim 1 op 5) van de nieuwe huurders gratis lid

op individuele basis. Dit aantal is vergelijkbaar met de leden die gratis lid worden via collectieve leden. Bij andere huurdersbonden situeert dit aandeel zich tussen de 3% en de 8,5%. Bij huurderbond Antwerpen en Oost-Vlaanderen blijft dit aandeel vergelijkbaar met vorig jaar (respectievelijk 6,9 % en 3,3%). Bij HB West-Vlaanderen zien we een daling van 9,8% naar 2,9% en bij steunpunt Waasland een stijging van 5,6% tot 8,4%.

Tot slot

De Huurdersbond met het hoogst aandeel gratis leden berekend op het aantal nieuwe leden is dit jaar Huurdersbond Vlaams-Brabant (liefst 88%). Dit geeft vermoedelijk een accurater beeld dan de 180% van vorig jaar. De convenanten met de gemeenten komen ook tussen voor wie zich herabonneert maar in tegenstelling tot vorig jaar moet de huurder die hiervoor in aanmerking wil komen zich wel actief aanmelden (vorig jaar gebeurde dat sowieso). 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 nog steeds 4 op de 10 huurders gratis lid. Ook bij West-Vlaanderen werden dit jaar 4 op de 10 huurders gratis lid (vorig jaar was dit nog maar 1 op 3). Bij steunpunt Waasland is dit ongeveer 1 op 3 huurders. Bij Huurdersbond Oost-Vlaanderen is dit 3 op 10 en bij huurdersbond Antwerpen tenslotte is dit 1 op 4.

De huurdersbonden hebben zich ook beraad over de mogelijke drempels die kwetsbare huurders ervan weerhouden om op een huurdersbond beroep te doen. Naast financiële drempels zijn er ook andere 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 organiseren ze laagdrempelige vormingscursussen voor ondermeer 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.

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 geldroerende 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 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 2016 nieuw lid gemaakt heeft van een huurdersbond.

Tabel 18: Aantal nieuwe leden 2012-2016

	<i>Leden 2012</i>	<i>Leden 2013</i>	<i>Leden 2014</i>	<i>Leden 2015</i>	<i>Leden 2016</i>
HB Antwerpen	3.140	3.088	2.954	2.659	2.592
HB Oost-Vlaanderen	2.585	2.473	2.234	2.112	2.148
HB West-Vlaanderen	2.736	2.801	2.408	2.297	2.210
HS Limburg	1.473	1.329	1.093	1.518	2.060
HB Vlaams-Brab	1.455	1.440	1.295	1.203	1.284
Stpt Waasland	938	920	875	752	768
Stpt Turnhout	882	785	709	671	669
Alle Huurdersbonden	13.209	12.836	11.568	11.212	11.731
% stijging/jaar	3,59	-2,82	-9,88	-3,08	4,63

Het aantal nieuwe leden kent in 2016 opnieuw een stijging (+4,63% of in absolute aantallen +519). Waar vorig jaar enkel een stijging van het aantal nieuwe leden bij HS Limburg vast te stellen was, zien we dit jaar eveneens een stijging bij Huurdersbond Vlaams-Brabant (6,7%), Huurdersbond Oost-Vlaanderen (1,7%) en Steunpunt Waasland (2,1%). Bij HS Limburg blijft de stijging het grootst (+35%). Verder stellen we vast dat de achteruitgang bij de overige huurdersbonden minder groot is dan vorig jaar (-2,5% in Antwerpen, -3,8% in West-Vlaanderen en -0,5% steunpunt Turnhout) waar de percentages zich vorig jaar tussen de 3% en 10% situeerden.

d) Herabonneringen - hernieuwingen

Tabel 19: Aantal herabonneringen 2012-2016

	<i>Hernieuwing 2012</i>	<i>Hernieuwing 2013</i>	<i>Hernieuwing 2014</i>	<i>Hernieuwing 2015</i>	<i>Hernieuwing 2016</i>
HB Antwerpen	3.367	3.423	3.454	3.443	3.391
HB Oost-Vlaanderen	2.171	2.173	2.498	2.548	2.390

HB West-Vlaanderen	1.606	2.028	2.405	2.133	2.073
HS Limburg	652	656	764	738	788
HB Vlaams-Brabant	1.236	1.633	2.222	2.400	1.239
Stpt Waasland	994	1.054	1.001	822	755
Stpt Turnhout	666	690	814	798	808
Totaal	10.692	11.657	13.158	12.882	11.444
Jaarlijks % stijging	7,01	9,03	12,88	-2,1	-11,16

Het aantal leden dat op 31.12.2016 lid was en in 2016 zijn lidmaatschap hernieuwde, daalt voor de tweede keer op rij. In 2016 is het aantal hernieuwingen van het lidmaatschap gedaald met 1.438 (of 11,16%). Dat dit aantal daalt is niet onlogisch gezien het totaal individueel ledenbestand eveneens daalt. Ook hier stellen we bij Vlaams-Brabant de grootste daling vast. Het aantal herabonneringen is daar dit jaar gehalveerd (zie supra).

Of 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.

Niet enkel bij Vlaams-Brabant merken we een daling. Ook bij de meeste andere huurdersbonden stellen we een daling vast (Huurdersbond Antwerpen -1,5%, West-Vlaanderen -2,8%, Oost-Vlaanderen -6,2% en Waasland -8,2%). Enkel het huurderssyndicaat Limburg (6,8%) en Steunpunt Turnhout (1,3%) kennen een stijging.

In onderstaande tabel gaan we per Huurdersbond na welk aandeel van de leden hun lidmaatschap hebben hernieuwd.

Tabel 20: Procentueel aandeel hernieuwingen individueel lidmaatschap 2012-2016

	<i>Herabonnering 2012 (%)</i>	<i>Herabonnering 2013 (%)</i>	<i>Herabonnering 2014 (%)</i>	<i>Herabonnering 2015 (%)</i>	<i>Herabonnering 2016 (%)</i>
HB Antwerpen	53	52,6	53,77	56,4	55,55
HB Oost-Vlaanderen	46	45,69	53,77	54,71	51,32
HB West-Vlaanderen	39	46,71	49,8	48,15	46,79
HS Limburg	31	31,54	38,49	32,73	34,94
HB Vlaams-Brabant	57	60,68	72,31	66,93	34,55
Stpt Waasland	54	54,55	50,71	52,29	48,03
Stpt Turnhout	45	44,57	55,19	54,14	54,82
Totaal Huurdersbonden	47	48,86	53,91	53,5	47,53

Gemiddeld hernieuwde 47,53% van de individuele leden van de Vlaamse huurdersbonden in 2016 zijn lidmaatschap, wat een lichte daling betekent tegenover 2015. Dit gemiddeld aandeel kent in de

loop der jaren geen grote verschuivingen, maar tot onze tevredenheid stellen we op (middel)lange termijn wel een structurele groei vast (in 2003: 38%).

Bij Huurdersbond Vlaams-Brabant merken we dit jaar wel een grote daling in het aantal herabonneringen. Dit heeft alles te maken met de gewijzigde aanpak waarvan eerder sprake.

Limburg blijft traditioneel de Huurdersbond met het kleinste aandeel herabonneringen (34%). De voor de hand liggende verklaring is dat in sommige Limburgse gemeenten sinds 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. Door de gewijzigde aanpak van Vlaams-Brabant is hun aandeel nu gelijkaardig.

Zoals de redenen waarom huurders hun lidmaatschap hernieuwen divers zijn, 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/cliënten/... een service aanbieden. Zij kunnen op individuele basis leden/cliënten/... 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, woonwyzers, 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 2016 540 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 2012-2016.

Tabel 21: Evolutie collectief ledenbestand Vlaamse huurdersbonden 2012-2016

	<i>Collectieve leden 2012</i>	<i>Collectieve leden 2013</i>	<i>Collectieve leden 2014</i>	<i>Collectieve leden 2015</i>	<i>Collectieve leden 2016</i>
HB A'pen	74	63	54	58	62
HB O-VI	175	182	174	187	189
HB W-VI	103	103	101	106	108
HS Limburg	45	45	35	29	45
HB VI-Brabant	78	73	62	88	80
Stpt Waasland	28	28	30	29	28
Stpt Turnhout	27	27	30	26	28
Totaal HB'en	530	521	486	522	540
Jaarl. % stijging	6,85	-1,7	-6,72	7,4	3,45

In 1995, toen het systeem van collectieve abonnementen werd ingevoerd, bedroeg het aantal 107. Ondertussen bedraagt het aantal collectieve leden 540, meer dan vijf keer zoveel. Ten opzichte van 2015 zien we een stijging van het aantal collectieve leden met 18, goed voor bijna 3,45%. Hiermee zitten we op het hoogste niveau ooit van het collectieve ledenbestand. 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 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. Dit jaar valt vooral de stijging in Limburg op en de daling in Vlaams-Brabant.

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.

b) lokale besturen

Om te weten hoeveel collectieve leden nauw verbonden zijn met lokale besturen, hebben we een zicht nodig op wie deze collectieve leden zijn. We rekenen OCMW-werkingen, stads- of gemeentebesturen of -diensten en woonwinkels als lokale besturen. 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 2016 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 harnemen ter informatie de tabel met de cijfers van 2007 die we als vergelijkingspunt kunnen hanteren.

Tabel 22: 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 Antwerpen	18	1	0	3	22	86
HB Oost-Vlaanderen	65*	8	10	1	84	147
HB West-Vlaanderen	41	13	1	1	56	86
HS Limburg	21	3	0	0	24	45
HB Vlaams-Brabant	20	1	1	2	24	49
Stpt Waasland	8	5	0	1	14	29
Stpt Turnhout	7	0	0	1	8	24
Alle huurdersbonden	180	31	12	9	232	466

In 2007 sloten de lokale besturen in totaal 232 collectieve abonnementen met de huurdersbonden. Hierbij moet wel opgemerkt worden dat (grotere) organisaties soms meer dan 1 collectief abonnement afsluiten (en dan uiteraard ook extra doorverwijsbrieven ontvangen). Dit gebeurt bijvoorbeeld bij een stad of OCMW door de verschillende diensten maar evenzeer bij CAW's , ziekenhuizen,....

In 2007 was ongeveer 50% van de collectieve leden een lokaal bestuur (OCMW, stad of gemeente, woonwinkel of huisvestingsdienst).

Waar we tot vorig jaar nog de opsplitsing maakte tussen de verschillende lokale besturen (OCMW, stad/ gemeente,...) hebben we er voor gekozen dat dit jaar niet meer te doen. Bij veel lokale besturen is er namelijk een doordrongen samenwerking tussen zowel OCMW, steden en gemeenten als woonwinkels. Merken we daarnaast ook op dat sinds 2007 de intergemeentelijke samenwerkingsverbanden lokaal woonbeleid sterker uitgedroefd zijn en dat hierin dus logischerwijs meerdere lokale besturen betrokken zijn die niet altijd elk op zich een collectief lidmaatschap bij een huurdersbond (meer) aangaan. 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.

Tabel 23: Lokale besturen of aanverwante werkvormen die in 2016 collectief lid waren van een huurdersbond

	Lokale besturen			Totaal collectieve leden 2016	Lokale besturen (%) 2016
	2007	2015	2016		
HB Antwerpen	30	39	72	90	80
HB Oost-Vlaanderen	98	139	139	217	64
HB West-Vlaanderen	56	68	68	108	63
HS Limburg	24	11	23	45	51
HB Vlaams-Brabant	24	51	48	80	60
Totaal huurdersbonden	232	309	350	540	64,8

Zoals hierboven aangehaald moeten de cijfers met de nodige voorzichtigheid geïnterpreteerd worden. Sommige organisaties hebben voor verschillende diensten een collectief abonnement afgesloten. Zo heeft bijvoorbeeld OCMW Gent voor 27 diensten een collectief abonnement gesloten. Daartegenover staat weer dat een aantal huisvestingsdiensten meerdere gemeenten bedienen 1 abonnement. Wel opvallend is het groot aantal collectieve abonnementen bij de lokale besturen. Daarnaast geldt ook nu nog dat bij sommige grotere OCMW's of stadsdiensten de verschillende diensten apart collectief lid worden (vb OCMW Gent: 27 diensten).

We zien een aanzienlijke stijging tegenover 2007 van het aantal lokale besturen 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.

In 2007 bestond bijna de helft van de collectieve leden uit lokale besturen of aanverwante werkvormen. In 2015 was dit reeds ruim de helft van de collectieve leden (59,2%). In 2016 is dit verder gestegen tot 64,8% of 350 collectieve leden. Deze cijfergegevens maken duidelijk dat huurdersbonden er steeds beter in slagen om de adviesfunctie van lokale besturen te ondersteunen.

De categorie Andere is zeer uiteenlopend (CAW's, ziekenhuizen, scholen,...) en behelst dit jaar nog ruim 35% van de collectieve leden (of 190 in absolute aantallen) van het totaal aantal collectieve abonnementen. Dit is een lichte daling tegenover 2015 toen er nog 213 'andere' organisaties lid waren. Maar dit geeft aan dat de huurdersbonden nog steeds ruim 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 24: 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 sterk gedateerd zijn. Cijfers uit het Groot Woononderzoek tonen immers aan dat in vergelijking met de 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 de vergelijking met de gegevens van de sociaal-economische Enquête van 2001 aan te houden.

Tabel 24bis: 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 25: Aandeel individuele leden van huurdersbonden in 2016 tegenover alle huurders in Vlaams Gewest en per provincie (SEE2001 en eigen berekeningen)

Gewest / Provincie	Private huurders	Alle huurders	Individuele leden Huurdersbonden	Aandeel leden t.a.v. alle huurders %	Aandeel leden t.o.v. private huurders %
Vlaams Gewest	472.531	593.607	23.166	3,9	4,9
HB Antwerpen	149.683	188.675	7.464	3,96	5,11
HB Oost-Vlaanderen	115.539	145.546	6.060	4,16	5,24
HB West-Vlaanderen	90.207	113.598	4.285	3,77	4,75
HB Vlaams-Brabant	73.316	86.262	2.509	2,91	3,42
HS Limburg	43.786	59.526	2.848	4,78	6,5

In 2016 hebben de huurdersbonden 4,9% van de private huurders en 3,9% van alle huurders als lid (privaat en sociaal) bereikt. Dit is een verdere lichte daling in vergelijking met 2015 toen dit respectievelijk 5,1% en 4,06% bedroeg (in 2014: 5,23% en 4,17%). 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 ligt in de lijn der verwachtingen aangezien er zich ook in 2016 globaal genomen een daling van het individueel ledenbestand laat optekenen.

Concentreren we ons per huurdersbond op het aandeel individuele leden in verhouding tot het aantal private huurders per provincie, dan scoort dit jaar Huurderssyndicaat Limburg het hoogst inzake bereik (6,5%), gevolgd door Huurdersbond Oost-Vlaanderen (5,24%) en verder gevolgd door Huurdersbond Antwerpen (5,11%) en Huurdersbond West-Vlaanderen (4,75%). Huurdersbond Vlaams-Brabant sluit de rij met 3,42%. In de provincie Vlaams-Brabant was het bereik de afgelopen jaren nochtans sterk gestegen. Dit jaar is er een kentering (4,89% in 2015, 4,79% in 2014, 4,19% in 2013, 3,67% in 2012).

In de volgende tabel gaan we na hoeveel verschillende individuele leden de huurdersbonden in een tijdspanne van vijf jaar (2012-2016) 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 2012 genomen en hierbij enkel de nieuwe leden aangesloten in de jaren 2013 tot en met 2016 opgeteld. Weliswaar is deze raming niet 100% sluitend omdat iemand nieuw lid kan geworden zijn in 2012 zonder zijn lidmaatschap voor 2013 te hebben hernieuwd om in 2016 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 2001-2016.

Tabel 26: Aandeel verschillende individuele leden van huurdersbonden in 2012-2016 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.a.v. alle huurders %	Aandeel leden t.o.v. private huurders %
Vlaams Gewest	472.531	593.607	71023	11,96	15,03
HB Antwerpen	149.683	188.675	22182	11,76	14,82
HB Oost-Vlaanderen	115.539	145.546	18970	13,03	16,42
HB West-Vlaanderen	90.207	113.598	14058	12,38	15,58
HB Vlaams-Brabant	73.316	86.262	7913	9,17	10,79
HS Limburg	43.786	59.526	8080	13,58	18,45

Geëxtrapoleerd naar een periode van vijf jaar bereiken de huurdersbonden in 2016 bijna 1 op 6 private huurders (15,03%). In 2015 was dit 17,62% (in 2014: 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 (2012-2016) scoren Huurderssyndicaat Limburg (18,45%), gevolgd door Huurdersbond Oost-Vlaanderen (16,42%). Verder worden ze op de voet gevolgd door Huurdersbond West-Vlaanderen (15,58%) en provincie Antwerpen (14,82%). Huurdersbond Vlaams-Brabant (10,79%) heeft nog een belangrijk inhaalmanoeuvre te gaan. In 2015 was dit Limburg: 20,30%, Oost-Vlaanderen: 19,62%, West-Vlaanderen: 18,50%, provincie Antwerpen: 17,46% en Vlaams-Brabant 12,09%.

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 27: 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: "*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 huurdiensten 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 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, rechten 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 kwetsbare 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 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 gegevens 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 tabellen geven we per huurdersbond het aandeel laaggeschoolden, vervangingsinkomens en alleenstaanden (met en zonder kinderen) onder de individuele huurders die in 2016 en 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 van 2016 met die van het vorige werkingsjaar om na te gaan of bepaalde achtergestelde groepen minder goed of juist beter worden bereikt.

We nemen ook 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 28: Score inzake achterstellingsindicatoren van huurders die in 2016 beroep deden op het huuradvies van de huurdersbonden

2016	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 Antwerpen	39,51	40,78	37,54	11,84	58,18	9,79	27,71	37,50
HB Oost-Vlaanderen	30,93	34,93	40,74	11,61	60,69	4,87	11,43	16,31
HB West-Vlaanderen	44,24	46,63	45,45	8,91	59,14	4,32	12,30	16,62
HS Limburg	29,22	45,07	36,16	14,17	55,10	6,65	12,02	18,67
HB Vlaams-Brabant	20,46	36,54	45,59	14,29	63,92	6,66	15,14	21,80
Stpt Waasland	38,95	40,57	34,57	14,95	53,83	5,90	9,83	15,73
Stpt Turnhout	25,23	41,21	36,56	13,44	54,08	3,55	21,48	25,02
Alle huurdersbonden	32,79	41,02	40,30	12,08	58,59	6,35	16,37	22,72
Antwoordscore	66,67	78,85	92,03	92,03	82,28	98,53	98,53	98,53
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	

Tabel 28bis : 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 Antwerpen	36,30	39,79	39,07	11,98	59,90	8,92	26,02	34,94
HB Oost-Vlaanderen	31,24	35,42	38,47	11,71	59,80	6,04	9,94	15,98
HB West-Vlaanderen	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 Vlaams-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
Alle huurdersbonden	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	

* 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. Laaggeschoolde huurders

De huurderbonden bereiken een groot aandeel laaggeschoolde huurders wanneer we de recentere cijfergegevens voor de totale populatie in Vlaanderen als richtcijfer nemen. Dit is geen sinecure als men weet dat lager geschoolde personen 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 geschoolde huurders eveneens beroep doen op de huurdersbonden, wat aantoont 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 huurders met een migratie-achtergrond inschatten indien hun onderwijsloopbaan in het buitenland verliep? Als richtlijn nemen we datgene wat de respondenten zelf antwoorden. Globaal voor alle huurdersbonden samen zien we hier een vrij stabiel beeld inzake het bereik van lager geschoolden (2016: 32,79%, 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 2016 voor 66,77% 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, wat echter allesbehalve een evidente opgave is. 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; 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%, 2015: 20,79% en nu in 2016: 20,46%.

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% en is dit voor 2016 lichtjes gedaald naar 29,22%. 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 klassiek bovenmodaal met 38,95% in 2016, 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 2016 wat 32,79% is. 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 2016 opnieuw erg hoog met 39,51% net zoals in 2015 (36,3%) nadat het in 2014 stevig gezakt was naar 28,59%. Huurdersbond West-Vlaanderen komt in 2016 inzake bereik van laaggeschoolden uit op 44,24% wat een pak minder is dan in 2015 met 56,84%. Dit resultaat voor 2016 ligt meer in de lijn van 2014 met 49,02%. Aan de andere kant van het spectrum vinden we klassiek Huurdersbond Vlaams-Brabant (zie supra) en steunpunt Turnhout met 25,23%. Dit ligt in de lijn van 2015 met 22,10%. Het resultaat voor 2016 is aanmerkelijk beneden het aandeel onder de totale huurbondpopulatie maar geeft een markante stijging in vergelijking met een eerder uitzonderlijk 2014 (10,4%).

2.2. Vervangingsinkomens

Inzake het bereik van vervangingsinkomens scoren we in 2016 met 41,02% iets hoger dan het aandeel vervangingsinkomens onder de private huurders in Vlaanderen (39%, SILC 2009). De huurdersbonden scoren ook iets hoger dan in 2015 (40,48%) dan in 2014 (36,08%) maar wel in de buurt van 2013 (41,90%). Traditioneel scoren Huurdersbond Oost-Vlaanderen (34,93%) en Huurdersbond Vlaams-Brabant (36,54%) een pak lager dan het aandeel voor alle huurdersbonden.

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 in het verleden onder het huurdersbondcliënteel relatief stabiel gebleven in vergelijking met vroeger, zij het met een lichte stijging in 2013 en nu opnieuw in de laatste twee jaar (2016: 41,02%, 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 steeg in 2016 tot 5,20% (2015: 2,87%, 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%). Deze 5,20% (704 leefloners) betreft dus een forse stijging in vergelijking met vorige jaren. Huurdersbond Antwerpen alleen is verantwoordelijk voor 35% van dit aantal.

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 78,85%.

Globaal genomen bereiken de huurdersbonden in 2016 de vervangingsinkomens zoals we mogen verwachten volgens gekende surveygegevens. Hieronder geven we de evolutie weer inzake het bereik van de vervangingsinkomens door de huurdersbonden over de jaren heen:

Tabel 29: bereik van vervangingsinkomens (2012-2016)

Vervangingsinkomen (%)	2012	2013	2014	2015	2016
HB Antwerpen	36,39	42,46	33,8	39,79	40,78
Stpt Turnhout	35,23	40,96	34,1	40,6	41,21
HB Oost-Vlaanderen	31,93	34,95	34,12	35,42	34,93
Stpt Waasland	41	42,83	37,71	36,96	40,57
HB West-Vlaanderen	45,15	48,03	41,72	46,94	46,63
HB Vlaams-Brabant	27,36	33,52	29,7	34	36,54
HS Limburg	41,63	49,13	38,78	45,9	45,07
Alle huurdersbonden		41,9	36,08	40,48	41,02

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

Huurdersbond Vlaams-Brabant heeft zich in 2016 met 36,54% en in 2015 met 34% vervangingsinkomens hersteld van de daling in 2014 nadat het aandeel bereikte vervangingsinkomens tot 2013 in stijgende lijn was (2014: 29,70%, 2013: 33,52%, 2012: 27,36%, 2011: 21,12% tegenover 29,99% in 2010).

2.3. Alleenstaanden (met en zonder kinderen)

Het is opvallend 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 hen in 2016 wel nog beter bereiken dan hun aandeel in de private huurderspopulatie, namelijk 58,59% 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 2015 (58,98%) en 2014 (61,60%). De jaren hiervoor 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 92,03%.

Het aandeel alleenstaanden zonder kinderen dat de huurdersbonden bereikt, schommelt over de jaren heen met een licht stijgende tendens en een knik naar omlaag in 2012 (2016: 40,30%, 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 voor de afgelopen drie jaar een daling in vergelijking met 2013 en daarvoor (2016: 12,08%, 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 2016 opnieuw iets minder dan hun aandeel onder de huurderspopulatie (-8,70%), terwijl we de eenoudergezinnen veel beter bereiken dan hun aandeel in de populatie (+6,08%). 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 2016 net als in 2015 het bereik van een huurdersbond bij 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 beneden het gemiddelde scoort.

2.4. Huurders met migratieachtergrond

Het aandeel bereikte huurders met andere nationaliteit of tot Belg genaturaliseerd hebben we in 2016 becijferd op 22,72%. Dit is ruim 1 op 5 van onze huurdersbondcliënten en ligt opnieuw in de lijn van de vorige jaren nadat dit in 2014 een knik naar omlaag kende (omdat toen 'Belg' als standaardoptie was aangevinkt in het registratieprogramma).

Dit aandeel huurdersbondcliënten is over de vorige jaren immers gestegen (2015: 22,22%, 2014: 14,62%, 2013: 23,39%, 2012: 22,23%, 2011: 19,67%, 2010: 18,91%; 2009: 18,07%; 2008: 16,47%; 2007: 14,28%).

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 2016 16,37%, 2015 15,79%, in 2014 12,89% maar in 2013 17,25% van buitenlandse nationaliteit tellen, blijkt dat we deze groep normaal merkkelijk beter bereiken dan hun aandeel in de Vlaamse huurderspopulatie. We bereiken het aandeel 'andere nationaliteit' zelfs iets beter dan wat op basis van hun aandeel in de private huurderspopulatie mag worden verwacht. Bij Huurdersbond Antwerpen is dit aandeel met een vreemde nationaliteit in 2016 27,71%. Nemen we voor Huurdersbond Antwerpen zowel de buitenlandse nationaliteiten als de tot Belg genaturaliseerde cliënten, dan bekomen we voor 2016 een aandeel van zelfs 37,50%.

Om 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 cijfers op 1 januari 2008 van APS Vlaanderen. Opdat de vergelijking correct zou zijn, vergelijken we 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 27,71% 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 11,43% leden met een andere nationaliteit.

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

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 12,30% 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 12,02% 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 15,14% 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 9,83% leden met een andere nationaliteit.

Tenslotte voor steunpunt Turnhout: 2,19% Sif-vreemdelingen en 8,5% mensen met buitenlandse nationaliteit te Turnhout (cijfers 2008) tegenover 21,48% leden met een andere nationaliteit.

Huurdersbond Oost-Vlaanderen met grootstad Gent scoort op het eerste zicht zwak (16,31% huurdersbondcliënten van allochtone afkomst), maar de Turkse bevolking die de grootste groep van personen met migratie-achtergrond 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) (2016: 16,31%, 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 15,73% in 2016 en heeft de afgelopen jaren haar aandeel gestaag zien toenemen (2016: 15,73%, 2015: 14,26%, 2014: 13,34%, 2013: 16,27%, 2012: 14,36%, 2011: 14,43%, 2010: 14,53%, 2009: 11,6%, 2008: 9,35% en 2007: 8%).

De hoge en oplopende score in Antwerpen (2016: 37,50%, 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), samen met uiteraard ook het hoger aandeel allochtonen in de grootstad Antwerpen. Ook Turnhout scoort traditioneel hoog, met opnieuw uitzondering voor de onbetrouwbare cijfers voor 2014 (zie supra) (2016: 25,02%, 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%). Ook hier zitten verscheidene woondiensten samen. 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 opnieuw uitzondering van de eerder onbetrouwbare cijfers in 2014 (18,64%). 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 sleutelfiguren en zelforganisaties van personen met migratieachtergronden. Dat dit loont, tonen de cijfers van 2015 en van de voorgaande jaren (2016: 18,67%, 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%). Wel merken we op dat voor 2016 het aandeel met allochtone afkomst een gevoelige daling gekend heeft (-5,58%), zodat we er de komende jaren op moeten toezien of dit éénmalig is of een trend die zich zou doorzetten.

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 optekenen (2016: 21,80%, 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 verder stijgen in 2016 met een bereik van 16,62% (2015: 16,46%, 2014: 13,28%, 2013: 14,05%, 2012: 14,01%, 2011: 11,06%, 2010: 9,96%; 2009: 10,23%; 2008: 10,5%, 2008: 10,5% en 2007: 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 tolkendienst. 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 dus ook onbetaalbaar blijkt. Net zoals bij de andere huurdersbonden stelt men vast dat er een taalprobleem is met sommige 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. Vergelijken we dit met het bereik door de huurdersbonden, dan zitten we in 2016 met 22,72% gemiddeld rond hetzelfde aandeel. Jammer genoeg neemt de VMSW niet langer gegevens op over de nationaliteit en 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 huurdersbondcliënten bij de huurdersbonden, met een uitschieter voor Huurdersbond Antwerpen (34,94%).

We kunnen besluiten dat voor alle huurdersbonden samen blijkt dat zij inspanningen geleverd hebben om deze huurders met een migratie achtergrond beter te bereiken en dat uit de cijfers een positieve evolutie kan worden afgelezen. In 2016 behoorden 22,72% van de huurders hiertoe, terwijl dit in 2006 nog maar 13,98% was. Vermelden we nog dat de antwoordscore op de vraag over de nationaliteit zeer hoog is (98,53% voor alle huurdersbonden samen).

2.5. Leeftijd

We geven voor zowel 2016, 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 30: Leeftijdscategorieën per huurdersbond

Leeftijd 2016	-40	40-65	65+
HB Antwerpen	47,82%	41,93%	10,25%
HB Oost-Vlaanderen	48,15%	40,89%	10,96%
HB West-Vlaanderen	41,37%	40,96%	17,67%
HS Limburg	41,86%	44,97%	13,17%
HB Vlaams-Brabant	46,79%	41,18%	12,03%
Stpt Waasland	42,58%	43,76%	13,66%
Stpt Turnhout	39,38%	47,00%	13,63%
Alle huurdersbonden	44,79%	42,32%	12,89%

Leeftijd 2015	-40	40-65	65+
HB Antwerpen	48,51%	41,54%	9,95%
HB Oost-Vlaanderen	48,93%	39,17%	11,89%
HB West-Vlaanderen	40,36%	40,44%	19,19%
HS Limburg	43,89%	44,51%	11,61%
HB Vlaams-Brabant	45,05%	43,39%	11,56%
Stpt Waasland	43,67%	42,76%	13,57%
Stpt Turnhout	38,86%	48,82%	12,32%
Alle huurdersbonden	44,92%	42,12%	12,96%

Leeftijd 2014	-40	40-65	65+
HB Antwerpen	47,94%	41,82%	10,25%
HB Oost-Vlaanderen	46,91%	41,50%	11,59%
HB West-Vlaanderen	40,82%	40,75%	18,43%
HS Limburg	40,05%	46,25%	13,70%
HB Vlaams-Brabant	45,07%	43,34%	11,59%
Stpt Waasland	42,32%	44,56%	13,12%
Stpt Turnhout	41,62%	45,72%	12,67%
Alle huurdersbonden	44,09%	42,67%	13,24%

Maken we de vergelijking tussen 2016 en 2015 dan zien we globaal voor alle huurdersbonden dat het aandeel 65 plussers onder de huurdersbondleden vrij stabiel is, namelijk 12,89% in 2016 en 12,96% in 2015. Dit ligt ook in lijn met eerdere jaren (13,24 % in 2014, 13,91% in 2013 en 13,76% in 2012). Het aandeel 40 tot 65-jarigen bleef in 2016 (42,32%) ook nagenoeg gelijk met dit van 2015 (42,12%)..

Concentreren we ons op de -40 jarigen dan blijken voor 2016 in volgorde van het hoogste aandeel Huurdersbond Antwerpen en Huurdersbond Oost-Vlaanderen duidelijk bovenmodaal te scoren. Dit was in 2015 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 2016 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 12,89% 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. Navraag bij het Steunpunt Wonen bevestigde dit. Huurders van serviceflats kunnen echter niet terecht bij een huurdersbond omdat dit een welzijnsreglementering is. 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 17,67% scoort Huurdersbond West-Vlaanderen voor 2016 net als in 2015 hier opnieuw het best, terwijl Huurdersbond Antwerpen op dit vlak het laagst scoort met 10,25%.

Tabel 31: Leeftijdscategorieën huurders volgens Woonsurvey 2005 , SILC-enquête 2009 Vlaams Gewest en Groot Woononderzoek 2013 Vlaams Gewest

Leeftijd referentiepersoon % Woonsurvey 2005 Vlaams Gewest			
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
Leeftijd referentiepersoon % SILC-enquête 2009 Vlaams Gewest			
Leeftijd	Private huur	Sociale huur	Totaal huurder
18-34	31	12	-
35-44	20	17	-
45-64	30	32	-
65 en ouder	19	38	-
Leeftijd referentiepersoon GWO 2013 Vlaams Gewest			
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. In totaal zijn er 17.818 dossiers waar we rekening mee houden. 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 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 korte duur overeenkomsten 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 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 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 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 éénmaal 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 de meerderheid van de afgesloten huurovereenkomsten onder het huurdersbondcliënteel vertegenwoordigt.

Tabel 32: Aandeel 9-jarige en kortlopende huurovereenkomsten van huurdersbondcliënten per huurdersbond 2015-2016

2016	9-jarige huurovereenkomsten	Onbepaalde duur omgezet in 9 – jarige huurovereenkomst	Totaal aandeel 9-jarige huurovereenkomsten	Kortlopend 1 jaar	Kortlopend 3 jaar	Kortlopend andere duur	Totaal aandeel kortlopende huurcontracten
HB Antwerpen	31,09%	5,37%	36,46%	35,24%	24,43%	1,64%	61,31%
HB Oost-Vlaanderen	40,70%	4,65%	45,35%	20,69%	29,63%	0,48%	50,08%
HB West-Vlaanderen	37,25%	3,66%	40,91%	38,58%	17,10%	0,43%	56,11%
HS Limburg	45,21%	8,45%	53,66%	19,46%	22,03%	0,27%	41,76%
HB Vlaams-Brabant	39,76%	2,38%	42,14%	23,20%	30,06%	1,57%	54,83%
Stpt Waasland	30,97%	7,51%	38,48%	15,75%	41,75%	1,48%	58,98%
Stpt Turnhout	52,60%	4,98%	57,58%	22,18%	17,60%	1,73%	41,51%
Alle huurdersbonden	38,47%	4,96%	43,43%	27,53%	25,06%	1,00%	53,59%
2015	9-jarige huurovereenkomsten	Onbepaalde duur omgezet in 9 – jarige huurovereenkomst	Totaal aandeel 9-jarige huurovereenkomsten	Kortlopend 1 jaar	Kortlopend 3 jaar	Kortlopend andere duur	Totaal aandeel kortlopende huurcontracten
HB Antwerpen	31,19%	4,52%	35,71%	35,42%	23,51%	1,81%	60,74%
HB Oost-Vlaanderen	40,49%	5,26%	45,75%	20,84%	27,05%	0,43%	48,32%
HB West-Vlaanderen	36,78%	4,51%	41,29%	35,81%	17,11%	0,21%	53,13%
HS Limburg	38,72%	13,05%	51,77%	17,90%	22,14%	1,60%	41,64%
HB Vlaams-Brabant	37,15%	2,82%	39,97%	21,34%	34,95%	0,96%	57,25%
Stpt Waasland	29,32%	5,37%	34,69%	16,00%	44,79%	2,47%	63,26%
Stpt Turnhout	54,84%	4,84%	59,68%	19,47%	17,05%	1,68%	38,20%
Alle huurdersbonden	37,33%	5,44%	42,77%	26,47%	25,20%	1,10%	52,77%

Zoals men kan merken geeft een optelling van het aandeel kortlopende en negenjarige huurcontracten geen 100%, maar situeert zich in 2016 op 97,02% (95,54% in 2015, 96,25% in 2014, 96,71% in 2013, 96,05% in 2012 en 96,82% in 2011). 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 gebeurt 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 éénvoudig. Een meerderheid (53,59%) 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 57,58% de duidelijke meerderheid, zowel in 2016 als in de voorgaande jaren (tot en met 2006). Bij Huurdersbond West-Vlaanderen vormen de kortlopende huurcontracten zowel in 2016 als in 2015 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 2016 als in 2015, 2014, 2013, 2012 en 2011 een licht stijgende meerderheid inzake negenjarige huurcontracten zien (2016: 53,66%, 2015: 51,77%). Bij alle andere

huurdersbonden en steunpunten vormen in 2016 overigens net als in 2015 de kortlopende huurovereenkomsten de meerderheid. Binnen deze groep houden net als in 2015 de driejarige en eenjarige huurcontracten elkaar in evenwicht.

Opvallend is jaar na jaar het zeer hoog aandeel kortlopende huurcontracten bij steunpunt Waasland, namelijk 58,98% en het zeer hoog aandeel contracten voor drie jaar, namelijk 41,75%. Ook dit is een constante over de jaren heen, weze dat het aandeel kortlopende huurcontracten hier lichtjes terug gelopen is. Het feit dat liefst 27,66% (in 2015 echter nog 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 2016 vergelijken met die van 2015 en voorgaande jaren, merken we dat die per huurdersbond vrij stabiel zijn. Opvallend is wel dat het aandeel kortlopende huurcontracten bij Huurdersbond Antwerpen gestaag gegroeid is, zodat deze huurdersbond in vergelijking met andere huurdersbonden nu met 61,31% aandeel kortlopende huurcontracten de koppositie inneemt. Enkel bij Steunpunt Waasland en Huurdersbond Vlaams-Brabant zien we een daling van het aandeel kortlopende huurcontracten, terwijl bij de andere huurdersbonden en steunpunten dit een, zij het zeer lichtjes, stijgende tendens vertoont.

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 82,96% voor alle huurdersbonden samen beschikken we over betrouwbare gegevens.

Tabel 32bis: Antwoordscore op vraag inzake duurmodaliteiten huurdersbondcliënten 2016-2015

Huurdersbonden 2016-2015	Antwoordscore 2016 (%)	Antwoordscore 2015 (%)
HB Antwerpen	88,41	70,79
HB Oost-Vlaanderen	88,03	83,04
HB West-Vlaanderen	84,47	91,41
HS Limburg	56,62	79,92

HB Vlaams-Brabant	90,15	94,88
Stpt Waasland	88,83	91,83
Stpt Turnhout	94,34	92,08
Alle huurdersbonden	82,96	84,47

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 2016 een beroep deden op het huuradvies van de huurdersbonden. Niet alle huurdersbonden registreerden echter deze gegevens in het verleden. Met de webapplicatie beschikken we nu over de gegevens van alle huurdersbonden. Het onderste gedeelte van de tabel geeft de cijfergegevens weer voor 2015.

Tabel 33: Effectieve woonduur van de huurdersbondcliënten 2016-2015

Huurdersbonden 2016 (%)	< 3 jaar	≥ 3 en < 9 jaar	≥ 9 jaar	Gemiddeld aantal maanden
HB Antwerpen	40,5	42,07	17,44	46
HB Oost-Vlaanderen	46,74	35,26	18	52
HB West-Vlaanderen	46,68	37,67	15,65	61
HS Limburg	45,53	38,47	16	65
HB Vlaams-Brabant	47,01	37,49	15,5	63
Stpt Waasland	45,21	35,05	19,75	59
Stpt Turnhout	46,45	38	15,55	39
Alle huurdersbonden	45,2	38,07	16,73	55
Huurdersbonden 2015 (%)	< 3 jaar	≥ 3 en < 9 jaar	≥ 9 jaar	
HB Antwerpen	42,48	39,24	18,29	
HB Oost-Vlaanderen	47,65	35,75	16,6	
HB West-Vlaanderen	49,45	35,54	15,02	
HS Limburg	45,09	36,98	17,92	
HB Vlaams-Brabant	44,9	39,59	15,51	
Stpt Waasland	44,51	36,69	18,8	
Stpt Turnhout	44,67	36,49	18,84	
Alle huurdersbonden	46,1	37,1	16,8	

Hieruit blijkt dat een meerderheid van de huurders die een beroep doen op de huurdersbonden (in 2016: 45,20%) 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. De gemiddelde huurdersbondcliënt blijkt in 2016 de huurwoning gedurende 55 maanden te huren, hetzij 4,58 jaar. Huurders die relatief recent huren zijn oververtegenwoordigd zijn in het huurdersbondcliënteel. Ongeveer 1 op 6 huurdersbondcliënten bewoont de huurwoning al negen jaar of langer. Ook hier merken we dat deze cijfers over de jaren heen vrij stabiel zijn.

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

a) De hoofdverblijfplaats van de huurder

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 grote gewicht bij het huurdersbondcliënteel van de huurders die de huurwoning tot hoofdverblijfplaats bestemmen. De antwoordscore bedraagt 91,23% voor 2016 en 93,62% voor 2015 bij alle huurdersbonden samen.

Tabel 34: Aandeel hoofdverblijfplaats huurdersbondcliënten 2016 -2015

2016	Hoofdverblijf		Geen		Onbekend	
	aantal	%	Aantal	%	Aantal	%
HB Antwerpen	3.245	98,81	36	1,1	3	0,09
HB Oost-Vlaanderen	2.833	97,35	70	2,41	7	0,24
HB West-Vlaanderen	3.296	98,36	53	1,58	2	0,06
HS Limburg	2.614	99,24	10	0,38	10	0,38
HB Vlaams-Brabant	1.908	98,25	29	1,49	5	0,26
Stpt Waasland	1.065	98,89	9	0,84	3	0,28
Stpt Turnhout	1.042	98,49	14	1,32	2	0,19
Alle huurdersbonden	16.003	98,44	221	1,36	32	0,2
2015	Hoofdverblijf		Geen			
	aantal	%	Aantal	%		
HB Antwerpen	3.393	98,38	54	1,57		
HB Oost-Vlaanderen	2.848	96,8	81	2,75		
HB West-Vlaanderen	3.375	98,17	60	1,75		
HS Limburg	2.017	98,82	24	1,18		
HB Vlaams-Brabant	1.973	98,21	30	1,49		
Stpt Waasland	1.077	99,26	8	0,74		
Stpt Turnhout	1.023	98,84	12	1,2		
Alle huurdersbonden	15.706	98,17	269	1,68		

b) Aandeel schriftelijke en mondelinge huurovereenkomsten

De wetgever heeft met de wet van 26 april 2007 houdende wijziging van de Woninghuurwet ook bepaald dat woninghuurovereenkomsten (en 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 (de rechtsvoorganger van het VHP) 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 sindsdien een tabel op over het aandeel schriftelijke en mondelinge huurovereenkomsten bij het huurdersbondcliënteel dat in 2016-2015 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.

Tabel 35: Aandeel schriftelijke en mondelinge huurovereenkomsten 2016 - 2015

	Schriftelijk		Mondeling		Schriftelijk		Mondeling	
	2016		2016		2015		2015	
	aantal	%	aantal	%	aantal	%	aantal	%
HB Antwerpen	3.699	98,67%	50	1,33%	3.349	98,41%	54	1,59%
HB Oost-Vlaanderen	2.827	98,16%	51	1,77%	2.820	97,75%	65	2,25%
HB West-Vlaanderen	3.295	98,65%	45	1,35%	3.318	98,25%	59	1,75%
HS Limburg	2.136	98,66%	28	1,29%	1.979	98,75%	25	1,25%
HB Vlaams-Brabant	1.858	98,25%	33	1,75%	1.906	98,50%	28	1,45%
Stpt Waasland	1.051	97,68%	25	2,32%	1.058	97,87%	23	2,13%
Stpt Turnhout	1.052	98,32%	18	1,68%	1.001	97,75%	23	2,25%
Alle huurdersbonden	15.918	98,44%	250	1,55%	15.431	98,23%	277	1,76%

Tabel 35bis: Antwoordscore aandeel schriftelijke en mondelinge huurovereenkomsten 2016 - 2015

Antwoordscore	2016	2015
HB Antwerpen	90,29%	83,86%
HB Oost-Vlaanderen	92,31%	93,34%
HB West-Vlaanderen	94,30%	96,38%
HS Limburg	79,01%	95,20%
HB Vlaams-Brabant	91,84%	91,92%
Stpt Waasland	96,94%	94,58%
Stpt Turnhout	97,72%	96,88%
Alle huurdersbonden	90,76%	92,06%

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 2016 bedroeg het aandeel schriftelijke huurovereenkomsten 98,44% tegenover 98,23% in 2015. 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 de huurovereenkomsten vanaf dan schriftelijk worden gesloten wil de verhuurder over het dwingend 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 2015 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.

c) Aandeel geregistreerde en niet-geregistreerde huurcontracten

De federale wetgever heeft via de Programmawet van 27 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. Sinds 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 meer dan 2 maanden na ondertekening 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.

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 de mogelijkheden tot vervroegde en verkorte opzeggingsmogelijkheden. 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 wordt 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 wentelde 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 huurders 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.

Het lijkt geen twijfel dat verhuurders 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.

Het VHP en de huurdersbonden betreuen 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 hieronder 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 36: Aandeel kennis geregistreerde schriftelijke huurcontracten 2016-2015

2016	Geregistreerd		Niet geweten		Niet geregistreerd	
	Aantal	%	Aantal	%	Aantal	%
HB Antwerpen	711	52,43	516	38,05	129	9,51
HB Oost-Vlaanderen	725	34,26	1322	62,48	69	3,26
HB West-Vlaanderen	891	41,27	1133	52,48	135	6,25
HS Limburg	458	40,03	611	53,41	75	6,56
HB Vlaams-Brabant	425	29,19	927	63,67	104	7,14
Stpt Waasland	306	36,96	470	56,76	52	6,28
Stpt Turnhout	377	43,63	431	49,88	56	6,48
Alle huurdersbonden	3893	39,23	5410	54,52	620	6,25

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

Met de invoering van een nieuw lichtjes aangepast registratieformulier in functie van gewijzigde wetgeving en tevens de invoering van webgerelateerde dossiers, dossierverwerking en rapportage voorzien we sinds 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 zijn huurcontract.

Uit bovenstaande tabel blijkt **NIET** dat slechts een minderheid in 2015 (39,23%) van de huurdersbondcliënten over een geregistreerd schriftelijk huurcontract beschikt. Juister is te stellen dat maar 39,23% er weet van heeft. Dit toont een belangrijke stijging in vergelijking met de jaren voor de wetswijziging in 2007 (2016: 39,23%, 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 (54,52%) is daar onwetend over. Voor 2016 weten we nu dat 6,25% (7,01% in 2015) weet dat zijn 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, dan 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 al dan niet geregistreerd is. In 2016, 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% uitsluitsel kunnen bieden. Het Vlaams Huurdersplatform heeft eind 2013 de minister van Financiën reeds op de hoogte gebracht van dit probleem. Alhoewel de wetswijziging reeds dateert van 2007, staat het databestand van geregistreerde huurovereenkomsten bij verscheidene registratiekantoren in 2016 nog steeds niet op punt. De huurdersbonden dringen er op aan dat in de toekomst de wet zo aangepast wordt dat de verhuurder 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 uitsluitsel 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. Die lopen uiteen van 52,43% bij Huurdersbond Antwerpen tot slechts 29,19% bij Huurdersbond Vlaams-Brabant. Ook Steunpunt Turnhout scoort in 2016 vrij hoog met 43,63%, vergelijkbaar met 2015 (44,57%). Tenslotte scoort ook Huurderssyndicaat Limburg bovenmodaal (40,03%). We vermeldden in onze vorige jaarrapporten reeds 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 36bis: 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 36ter: Antwoordscore op vraag inzake aandeel kennis (niet-) geregistreerde schriftelijke huurcontracten 2016-2015

Antwoordscore	2016	2015
HB Antwerpen	41,79%	45,62%
HB Oost-Vlaanderen	74,69%	78,51%
HB West-Vlaanderen	65,50%	74,90%
HS Limburg	43,76%	52,16%
HB Vlaams-Brabant	76,31%	78,51%
Stpt Waasland	77,75%	71,96%
Stpt Turnhout	82,92%	78,30%
Alle huurdersbonden	62,01%	66,78%

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. Jammer genoeg wordt door dit K.B. de huurder in zijn relatie met de vastgoedmakelaar niet als consument beschouwd, zodat hij deze bescherming misloopt. Nochtans zou een betere bescherming van de huurder ten aanzien van vastgoedmakelaars zeker op zijn plaats zijn.

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 is de Korfina-huurwaarborg (dat tevens een levensverzekeringsproduct betrof) vervangen door een nieuw product, namelijk de Korfine-waarborg (zie ook hoofdstuk over de huurwaarborg).

- 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 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, hoewel dit een 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 37: Verhuurd via soort verhuurder in 2016-2015

Verhuurd via (2016)														
	Eigenaar		Immo-kantoor		Onder-verhuurder		SVK		SHM		OCMW/Stad		Andere	
	aantal	%	aantal	%	aantal	%	Aantal	%	Aantal	%	aantal	%	aantal	%
HB Antwerpen	2229	85,27	237	9,07	6	0,23	32	1,22	94	3,6	9	0,34	7	0,27
HB Oost-Vlaanderen	1780	75,33	398	16,84	7	0,3	45	1,9	123	5,21	4	0,17	6	0,25
HB West-Vlaanderen	1393	48,94	1295	45,5	3	0,11	42	1,48	101	3,55	2	0,07	10	0,35
HS Limburg	1213	75,29	240	14,9	3	0,19	32	1,99	118	7,32	1	0,06	4	0,25
HB Vlaams-Brabant	1545	87,04	169	9,52	4	0,23	12	0,68	38	2,14	3	0,17	4	0,23
Stpt Waasland	623	65,03	265	27,66	1	0,1	11	1,15	52	5,43	3	0,31	3	0,31
Stpt Turnhout	624	64,46	296	30,58	1	0,1	8	0,83	34	3,51	2	0,21	3	0,31
Alle huurdersbonden	9407	71,62	2900	22,08	25	0,19	182	1,39	560	4,26	24	0,18	37	0,28

Verhuurd via (2015)														
	Eigenaar		Immo- kantoor		Onder- verhuurder		SVK		SHM		OCMW/ Stad		Andere	
	aantal	%	aantal	%	aantal	%	Aantal	%	Aantal	%	aantal	%	aantal	%
HB Antwerpen	1498	86,88	202	8,41	5	0,21	19	0,79	80	3,33	2	0,08	7	0,29
HB Oost-Vlaanderen	1755	74,2	402	17	7	0,3	51	2,16	134	5,67	7	0,3	9	0,38
HB West-Vlaanderen	1497	48,52	1409	45,67	7	0,23	34	1,1	127	4,12	7	0,23	4	0,13
HS Limburg	1191	73,89	220	13,65	2	0,12	23	1,43	166	10,3	6	0,37	4	0,25
HB Vlaams-Brabant	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	0,2	9	0,91	45	4,55	1	0,1	3	0,3
Stpt Turnhout	654	69,43	239	25,37	0		7	0,74	38	4,03	1	0,11	3	0,32
Alle huurdersbonden	9313	70,2	3066	23,11	27	0,2	159	1,2	634	4,78	30	0,23	38	0,29

Voor 2016 en 2015 hebben we van alle huurdersbonden de absolute cijfergegevens en kunnen we tevens de antwoordscore vermelden.

Tabel 37bis: Antwoordscore op vraag inzake 'verhuurd via' in 2016-2015

Antwoordscore	2016	2015
HB Antwerpen	80,55%	70,79%
HB Oost-Vlaanderen	83,41%	83,04%
HB West-Vlaanderen	86,35%	91,41%
HS Limburg	61,63%	79,92%
HB Vlaams-Brabant	93,03%	94,88%
Stpt Waasland	89,95%	91,83%
Stpt Turnhout	92,90%	92,08%
Alle huurdersbonden	82,08%	84,47%

Met een gemiddelde antwoordscore van 82,08% in 2016 en 70,79% in 2015 scoren we behoorlijk goed en leveren de 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 2016 in vergelijking met de cijfers voor 2015 evenals de voorgaande jaren.

Het aandeel huurdersbondcliënten dat via een vastgoedkantoor huurt, bedraagt in 2016 22,08% (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 2016, 2015 en 2014 vertonen een lichte daling in vergelijking met voorgaande jaren en zit opnieuw op het lager niveau van de beginjaren waarin we dit registreerden.

In ons Jaarrapport 2013 schreven we hierover: *“Wel zien we op langere termijn een stijging van het aandeel verhuringen via vastgoedkantoren. De markante stijging van het aandeel verhuringen via een vastgoedkantoor door het huurdersbondcliënteel de afgelopen jaren moet bovendien met de nodige omzichtigheid geïnterpreteerd worden. Of het aandeel verhuringen via vastgoedmakelaars op de private huurmarkt een stijgende tendens vertoont, is niet zeker. Door de recente wetswijzigingen is de kans immers groter dat huurders die ontevreden zijn over de werking van het vastgoedkantoor sneller de huurdersbond opzoeken”*

Huurdersbond West-Vlaanderen scoort in 2016 van alle huurdersbonden opnieuw het hoogst (45,50%) nadat het in 2011 voor het eerst het hoogst scoorde met 44,08% van de verhuringen die via vastgoedkantoren loopt (2015: 45,67%, 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 vrij hoog, maar voor 2016 is dit aandeel toch zeer significant gedaald. Steunpunt Waasland kent in 2016 27,66% verhuringen via een vastgoedkantoor (2015: 35,29%, 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.

Tabel 35 leert ons dat het aandeel verhuringen via een vastgoedkantoor regionaal zeer uiteenlopend is en kan variëren per provincie en zelfs per regionale woningmarkt. Met een gemiddeld aandeel op Vlaams aggregatieniveau van 22,08% in 2016, vinden we aan beide kanten van het spectrum uitschieters met enerzijds huurdersbond West-Vlaanderen (45,50%), Steunpunt Turnhout met een gevoelige stijging naar 30,58% en Steunpunt Waasland (27,66%), maar anderzijds Huurdersbond Vlaams-Brabant (9,52%), Huurderssyndicaat Limburg (14,90%) en Huurdersbond Antwerpen (9,07%). Precies door het zeer hoog aandeel verhuringen via vastgoedkantoren in de provincie West-Vlaanderen, Steunpunt Turnhout en Steunpunt Waasland scoren alle andere huurdersbonden en steunpunten onder het gemiddelde van de Vlaamse huurdersbonden (22,08%).

Volgens het 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 (2016: 71,62%, 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%). Sinds 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 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 (2016: 0,19%, 2015: 0,21%) en de huurders van stad of OCMW (2016: 0,18%, 2015: 0,23%). Het aandeel bereikte SVK-huurders (2016: 1,39%, 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 (2016: 4,26%, 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 2016 vonden 560 individuele sociale huurders de weg naar de huurdersbond. Dit is in vergelijking met 2015 (634 dossiers) een daling met 74 dossiers (-11,67%). Desalniettemin is er een markante stijging sinds het nieuw kaderbesluit sociale huur dat in 2008 in werking getreden. Vergelijken we met 2008 (424 dossiers) dan bekomen we een stijging met 32,08%. Zetten we in absolute cijfers het aantal individuele sociale huurders dat de afgelopen vijf jaar individueel huuradvies vroeg, dan bekomen we volgende cijfers: 2016: 560, 2015: 634, 2014: 629, 2013: 718, 2012: 739, 2011: 680, 2010: 637 - 2009: 708 - 2008: 424. We stellen dus tot onze tevredenheid vast dat sociale huurders de weg vinden naar de huurdersbond, maar nog veel te weinig. We vermoeden zelfs dat vele sociale huurders niet weten dat voor deze materie ook bij een huurdersbond terecht kunnen. 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 2016 verwaarloosbaar klein met 0,28% van de huurders.

4. Het woningtype

Ook voor de cijfers van 2016 en 2015 beschikken we van alle huurdersbonden over de absolute cijfers. Derhalve kennen we precies de antwoordscore, die met een gemiddelde van 82,08 % in 2016 en 79,29% voor 2015 zeer behoorlijk is te noemen.

Tabel 38: Antwoordscore op vraag inzake aard van de huurwoning in 2016-2015

Antwoordscore	2016
HB Antwerpen	80,37
HB Oost-Vlaanderen	78,57
HB West-Vlaanderen	83,37
HS Limburg	59,22
HB Vlaams-Brabant	86,9
Stpt Waasland	90,7
Stpt Turnhout	90,31
Alle huurdersbonden	79,33

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

Tabel 38bis: Het type huurwoning 2016-2015

Type woning 2016	Rijwoning		Open bebouwing		Halfopen bebouwing		Verdieping in huis		Appartement		Studio		Kamer		Villa/ herenhuis		Andere	
	aantal	%	aantal	%	aantal	%	aantal	%	aantal	%	aantal	%	aantal	%	aantal	%	aantal	%
HB Antwerpen	159	6,1	31	1,19	43	1,65	13	0,5	2114	81,06	209	80,1	25	0,96	2	0,08	12	0,46
HB Oost-Vlaanderen	419	18,82	160	7,19	205	9,21	48	2,16	1147	51,53	167	7,5	24	1,08	16	0,72	40	1,8
HB West-Vlaanderen	440	16,01	175	6,37	182	6,62	21	0,76	1680	61,14	186	6,77	15	0,55	21	0,76	28	1,02
HS Limburg	121	7,82	171	11,05	178	11,15	34	2,2	952	61,5	62	4,01	12	0,78	1	0,06	17	1,1
HB Vlaams-Brabant	193	11,64	149	8,99	133	8,02	16	0,97	943	56,88	176	10,62	28	1,69	6	0,36	14	0,84
Stpt Waasland	166	17,18	66	6,83	97	10,04	9	0,93	577	59,73	28	2,9	4	0,41	6	0,62	13	1,35
Stpt Turnhout	99	10,52	128	13,6	87	9,25	6	0,64	544	57,81	51	5,42	11	1,17	3	0,32	12	1,28
Alle huurdersbonden	1597	12,58	880	6,93	925	7,29	147	1,16	7957	62,68	879	6,92	119	0,94	55	0,43	136	1,07
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 Antwerpen	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 Oost-Vlaanderen	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 West-Vlaanderen	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
HS Limburg	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 Vlaams-Brabant	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
Stpt 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
Stpt 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
Alle huurdersbonden	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

Uit bovenstaande tabel blijkt dat de appartementen in 2016 goed zijn voor 62,68% van de huurdersbondcliënten (2015: 63,04%, 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 81,06% in 2016 (2015: 81,48%, 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 provincie waar de huurdersbond actief is.

De rijwoning is in 2016 goed voor 12,58% van de huurwoningen (2015: 12,99%, 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 2016 een aandeel van het huurdersbondcliënteel vertegenwoordigen van 14,22% (2015: 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 2016 zo'n 1,16% (2015: 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 0,94% van het huurdersbondcliënteel huurt in 2016 een kamer, terwijl de studiobewoners in 2016 goed waren voor 6,92% (2015: 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 (8,01%) en Huurdersbond Vlaams-Brabant (10,62%) bovenmodaal en in 2016 ook Huurdersbond Oost-Vlaanderen (7,50%).

Precies 27,23% van het huurdersbondcliënteel huurt in 2016 een eengezinswoning, terwijl de meerderheid (71,70%) een meergezinswoning betreft. Ook deze aantallen zijn vergelijkbaar met voorgaande jaren. In het algemeen zien we weinig evolutie 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 Groot Woononderzoek 2013. Dat onderzoek bevestigt de toename en het overgewicht van appartementen in het aanbod op de private huurmarkt, dit in tegenstelling tot de eigendomsmarkt, waar het heersend type nog steeds dit van de eengezinswoning is.

Tabel 39: Woningtype huurdersbondcliënteel (2016), Vlaamse private huurderspopulatie en gemiddelde Vlaamse populatie (2013)

%	Meergezinswoningen	Eéngesinswoningen
Huurdersbonden 2016	71,7	24,3
Vlaamse private huurders	74	26
Totale Vlaamse populatie	30	70

Volume 1 van het Groot Woononderzoek 2013 schrijft heirover 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 40: De huurprijsklassen en hun aandeel onder de huurdersbondcliënten per huurdersbond (2016)

Huurprijs 2016	HB Antwerpen	HB Oost-Vlaanderen	HB West-Vlaanderen	HB Vlaams-Brabant	HS Limburg	Stpt Waasland	Stpt Turnhout	Alle huurdersbonden
<325	4,69%	4,46%	4,93%	3,16%	8,06%	8,10%	3,73%	4,94%
325-400	6,68%	5,18%	7,15%	4,19%	5,38%	5,93%	5,18%	5,93%
400-475	15,90%	11,31%	16,09%	9,97%	12,88%	14,91%	12,01%	13,76%
475-550	18,84%	13,48%	19,76%	14,16%	15,34%	17,95%	15,53%	16,89%
550-625	21,69%	21,50%	21,50%	15,35%	21,84%	18,81%	23,29%	20,82%
625-700	14,50%	15,10%	14,87%	17,41%	18,03%	14,33%	16,15%	15,48%
700-775	8,75%	13,76%	7,54%	12,97%	8,85%	9,26%	10,97%	10,10%
775-850	3,44%	5,85%	3,71%	7,36%	4,93%	5,35%	5,18%	4,80%
>=850	5,51%	9,36%	4,45%	15,43%	4,70%	5,35%	7,97%	7,28%
Gemiddelde Huurprijs 2016	569,97	611,98	562,69	655,38	567,14	561,59	607,66	588,59
Mediaan huurprijs 2016	550,00	600,00	550,00	635,00	573,00	550,00	595,00	575,00
Gemiddelde huurprijs 2015	610,59	593,19	550,53	647,97	551,06	557,76	608,25	590,22

Tabel 40bis: De huurprijsklassen en hun aandeel onder de huurdersbondcliënten per huurdersbond (2015)

Huurprijs 2015	HB Antwerpen	HB Oost-Vlaanderen	HB West-Vlaanderen	HB Vlaams-Brabant	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 40ter: De huurprijsklassen en hun aandeel onder de huurdersbondcliënten per huurdersbond (2014)

Huurprijs 2014	HB Antwerpen	HB Oost-Vlaanderen	HB West-Vlaanderen	HB Vlaams-Brabant	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 40quater: De huurprijsklassen en hun aandeel onder de huurdersbondcliënten per huurdersbond (2013)

Huurprijs 2013	HB Antwerpen	HB Oost-Vlaanderen	HB West-Vlaanderen	HB Vlaams-Brabant	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 40quinquies: De huurprijsklassen en hun aandeel onder de huurdersbondcliënten per huurdersbond (2012)

Huurprijs 2012	HB Antwerpen	HB Oost- Vlaanderen	HB West- Vlaanderen	HB Vlaams- Brabant	HS Limburg	Stpt Waasland	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	-	534	521	557
			*546/509		*524,1/563,2		
Mediaan huurprijs 2012	500	532	425	-		450	550
Gemiddelde huurprijs 2011	502	518	1	-	*479,56/ 530	499	526

De gemiddelde huurprijs voor alle huurdersbondcliënten in Vlaanderen bedraagt in 2016 588,59 €, wat neerkomt op een stagnatie in vergelijking met 2015, toen de gemiddelde huurprijs 590,22 € bedroeg. Bij de berekeningen worden de outliers (huurprijzen onder de €50 of boven de €3500) niet in rekening gebracht om eventuele invoerfouten of statistische toevalstreffers uit te schakelen.

Over de diverse jaren bedroeg de gemiddelde huurprijs voor alle huurdersbondleden in 2016 in Vlaanderen: 588,59 €, 2015: 590,22 €, 2014: 574, 45 €, 2013: 545,00€, 2012: 527€, 2011: 526,1€ .

Uiteraard biedt de mediaanhuurprijs een betrouwbaarder beeld. Dit geeft over de jaren heen voor alle huurdersbondleden in Vlaanderen volgend beeld: 2016: 575 €, 2015: 560 €, 2014: 550 €, 2014: 525 € en

2013: 550 €. Vergelijk dit met de mediaan huurprijs volgens het Groot Woononderzoek voor private huurwoningen. Deze bedroeg in 2013: 548 €.

Als we de evolutie van de mediaanhuurprijs bij de huurdersbondcliënten over de periode 2016-2013 vergelijken, dan komen we tot een stijging met 4,55%. Over dezelfde periode is de gezondheidsindex (berekend aan de hand van de maand juni) gestegen met 3,53%. Hieruit blijkt dus dat de mediaanhuurprijzen van de huurdersbondleden iets sterker zijn gestegen dan de levensduurte, weze het dat deze stijging de afgelopen jaren eerder beperkt is.

Focussen we nu op de evolutie van de gemiddelde huurprijzen per huurdersbond of steunpunt. We merken immers dat achter deze globale evolutie uiteenlopende evoluties schuil gaan als we de huurprijzen per provincie of regio (werkingsgebied van een Steunpunt) analyseren.

Merk op dat de stijging van de gemiddelde huurprijs bij Huurdersbond Oost-Vlaanderen in 2016 3,17% bedraagt (2015: 3,72%, 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 2016 0,68% (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 voor Huurdersbond Oost-Vlaanderen opnieuw een sterkere stijging van het jaargemiddelde van de gezondheidsindex voor 2016, zoals ook in 2015, 2014, 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. De gemiddelde gezondheidsindex op jaarbasis (basis 1988 = 100) bedroeg in 2016 171,59 punten, 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 2016 van 2,09 %, in 2015 van 1,05%, in 2014 van 0,40%, in 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. In 2008 betrof het ten opzichte van 2007 (145,11 punten) een stijging met 4,22%. Het betreft hier dus voor 2016 opnieuw een aanmerkelijk sterkere stijging van de gemiddelde huurprijs (3,17%) dan van de gezondheidsindex in 2016 (2,09%). Focussen we op Steunpunt Waasland dan stellen we een stijging van de gemiddelde huurprijs vast voor 2016 (569,51€) van 0,69% tegenover de gezondheidsindex die gestegen is met 2,09%, in 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 2016 zelfs minder bedraagt dan de evolutie van de gezondheidsindex, 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 het tweede jaar op rij, namelijk in 2016 (569,97 €) tegenover in 2015 (610,59 euro) in vergelijking met 2014 (620,25 euro) met voor 2016 -6,65% wat uiteraard beneden de stijging van de gezondheidsindex (2,09) 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 vertekenend werken. Concentreren we ons daarom op de stijging van de mediaanhuurprijs van Huurdersbond Antwerpen welke voor 2016 (550€) 0 % stijging geeft of dus, afgemeten aan de gezondheidsindex, een reële daling.

Bij Steunpunt Turnhout bedraagt de stijging van de gemiddelde huurprijs in 2016 -0,01 %, wat lager is dan het inflatieritme (2016: 607,66 euro, 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 dus een lichte knik naar beneden in het stijgingsritme van de gemiddelde huurprijzen over de jaren heen.

De gemiddelde huurprijs bij Huurdersbond West-Vlaanderen bedraagt voor 2016 562,69 €, tegenover in 2015 550,53€ tegenover 531,98€ in 2014. Dit is een stijging met 2,21% terwijl in 2016 de gezondheidsindex gestegen is met 2,09%, dus quasi gelijk met het inflatieritme. Merk echter op dat de vorige jaren de gemiddelde huurprijs er gestegen is met een factor 3 (in 2015) en 4 in 2014 tegenover de inflatie.

Met een gemiddelde huurprijs van 562,69 en een mediaanprijs van 550 €, blijft deze provincie de provincie met de laagste gemiddelde huurprijzen, zij het dat nu ook de provincie Antwerpen op eenzelfde mediaanhuurprijs uitkomt voor 2016.

De gemiddelde huurprijs voor Huurderssyndicaat Limburg bedroeg in 2016 567,14 € tegenover in 2015 551,06 € en 547,08 € in 2014. Dit is een stijging met 2,92%, hetzij iets meer dan de inflatiegraad (2,09%). Ook in 2015 volgde de gemiddelde huurprijsstijging de inflatiegraad.

De gemiddelde huurprijs voor Vlaams-Brabant bedroeg in 2016 655,38 € tegenover in 2015 647,97 €, 626,49 € in 2014 en 612,39 € in 2013. De gemiddelde huurprijsstijging bedroeg er in 2016 7,41 € of 1,14%. In 2015 was dit een stijging van 21,48 € of 3,43% en in 2014 14,10€ of 2,30%. De voorgaande jaren was dit dus telkens opnieuw ruimschoots hoger dan de stijging van gezondheidsindex (1,05% in 2015 en 0,40% in 2014). Voor 2016 echter merken we ook hier dat de stijging zelfs lager is dan de inflatiegraad (2,09%).

De reële huurprijsstijgingen zijn voor de huurdersbondcliënten in 2016, net zoals in 2015 en 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 2014 zeer beperkt was, zijn ze betekenisvol te noemen. Daar komt nog een de indexesprong bij voor lonen en vervangingsinkomens zodat de reeds zeer problematische betaalbaarheid opnieuw fors is verergerd. Voor 2016 merken we wel bij bijna alle huurdersbonden een afzwakking van het stijgingsritme of zelfs een stagnatie.

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.

Vanaf dit jaar hebben we de huurprijsklassen gehergroepeerd zodat deze nauwer aansluiten bij de realiteit inzake de verdeling van de huurprijzen. De laagste huurprijsklasse vormt nu de huurprijzen onder 325 € en er werden nu ook huurprijsklassen toegevoegd van 700- 775€, 775 – 850€ en meer dan 850 €.

Voor alle huurdersbonden samen vertegenwoordigd de huurprijsklasse tussen de 550 en 625€ de grootste huurprijsklasse. Bij Huurdersbond Vlaams-Brabant is dit nu de huurprijsklasse geworden tussen 625 en 700 €. Mochten we nog de oude prijscategorieën van voorgaande jaren hanteren (meer dan 700€) dan was de grootste huurprijscategorie in Vlaams-Brabant deze met een huurprijs boven 700 €. Wanneer men de vergelijking maakt met voorgaande jaren, dan kan men vaststellen dat gaandeweg de grootste huurprijscategorieën zijn opgeschoven naar de hogere huurprijsklassen.

De huurprijsklasse vanaf 700 euro tekent bij Huurdersbond Vlaams-Brabant nu in 2016 voor een aandeel van 35,76% (2015: 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 2016 in totaal 82,68% (2015: 80,8 %, 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.

Mochten we de oude huurprijscategorieën verder zijn blijven hanteren, dan was de huurprijsklasse met een huurprijs van meer dan 700€, nog altijd ook de grootste huurprijscategorie voor Huurdersbond Oost-Vlaanderen, Steunpunt Waasland en Steunpunt Turnhout, naast natuurlijk Vlaams-Brabant.

Volgens de 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 ligt 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 51,7% of meer dan 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 nog niet mogelijk maakt om enkel de domiciliwoningen te selecteren. Dit is trouwens een van de beleidsaanbevelingen om dit in de toekomst wel mogelijk te maken aan de hand van de gegevens het Rijksregister. Volgens de in 2012 gepubliceerde deelstudie blijkt dat de gemiddelde 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 omrekenet 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 huurprijsniveau 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 tussen deze verschillende bronnen, 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 steunpunt Turnhout.

Tabel 41: Vergelijking geïndexeerde mediaanhuurprijs per provincie volgens huurcontractendatabank en woonsurvey met gemiddelde en/of mediaanhuurprijs per provincie van huurdersbondleden in 2015-2016

	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 2015		610 €	608 €	593 €	558 €	551 €	648 €	551 €
Gemiddelde huurprijs huurdersbonden 2016		570 €	608 €	612 €	562 €	563 €	655 €	567 €
Mediaan huurprijs huurdersbonden 2015		550 €	575 €	581 €	550 €	545 €	625 €	550 €
Mediaan huurprijs huurdersbonden 2016		550 €	595 €	600 €	550 €	550 €	635 €	573 €

De geïndexeerde mediaanhuurprijs 2010 volgens woonsurvey 2005, betekent dat de gemiddelde huurprijzen zoals bekomen volgens de woonsurvey 2005 zijn aangepast aan de evolutie van de levensduurte, ongeacht de aanvangsdatum van het huurcontract.

We concentreren ons vooral op de mediaanhuurprijs aangezien dit een betrouwbaarder beeld geeft en vergelijken dit met de geïndexeerde mediaanhuurprijs 2010 uit de huurcontractendatabank. Maken we de vergelijking tussen de geïndexeerde mediaanhuurprijs 2010 huurcontractendatabank met de mediaanhuurprijs voor 2014, 2015 en 2016, dan geeft dit respectievelijk voor

- Arrondissement Antwerpen: van 488 € naar 519€ (2014), 550€ (2015) en 550€ (2016) of respectievelijk een stijging met 31 € en 62 € gevolgd door een stagnatie met 0€. Indien we 488 € (huurprijsniveau 2010) indexeren naar 2016 geeft dit 541,42€. De mediaanhuurprijs 2016 is dus bijna 9 € boven de stijging van de gezondheidsindex gestegen.
- Arrondissement Turnhout: van 512€ naar 566€ (2014), 575€ (2015) en 595€ (2016) of respectievelijk een stijging met 54€, 63€ en 83€. Indien we 512€ (huurprijsniveau 2010) indexeren naar 2016 geeft dit 568,05 €. De mediaanhuurprijs 2016 is dus ruim 26€ boven de stijging van de gezondheidsindex gestegen.
- Provincie Oost-Vlaanderen: van 492€ naar 560€ (2014), 581€ (2015) en 600€ (2016) of respectievelijk een stijging met 68€, 89€ en 108€. Indien we 492€ (huurprijsniveau 2010) indexeren naar 2016 geeft dit 545,96€. De mediaanhuurprijs 2016 is dus 54€ boven de stijging van de gezondheidsindex gestegen.
- Provincie West-Vlaanderen: van 477€ naar 520€ (2014), 545€ (2015) en 550€ (2016) of respectievelijk een stijging met 43€, 68€ en 73€. Indien we 477€ (huurprijsniveau 2010) indexeren naar 2016 geeft dit 529,22€. De mediaanhuurprijs 2016 is dus 21€ boven de stijging van de gezondheidsindex gestegen.

- Provincie Vlaams-Brabant: van 549€ naar 600€ (2014), 625€ (2015) en 635€ (2016) of respectievelijk een stijging met 51€, 76€ en 86€. Indien we 549€ (huurprijsniveau 2010) indexeren naar 2016 geeft dit 609,10€. De mediaanhuurprijs 2016 is dus 26€ boven de stijging van de gezondheidsindex gestegen.

- Provincie Limburg: van 500€ naar 550€ (2014), 550€ (2015) en 573€ (2016) of respectievelijk een stijging met 50€ en 73€. Indien we 500€ (huurprijsniveau 2010) indexeren naar 2016 geeft dit 554,73€. De mediaanhuurprijs 2016 is dus 18€ boven de stijging van de gezondheidsindex gestegen.

Nemen we de periode 2010 -2016 dan is over deze periode de gezondheidsindex gestegen met 10,94%, (namelijk van 154,67 punten naar 171,59 punten). Het Groot Woononderzoek stelt nu dat gemiddeld de private huurprijzen 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 deze redenering door, dan kunnen we verwachten dat over de periode 2010-2016 de huurprijzen dus gemiddeld $10,94\% + 7\%$ (7 jaren) = $17,94\%$ zijn gestegen.

Met welk percentage zijn de huurprijzen in de hieronder vernoemde regio's over de periode 2010-2016 nu gestegen?

Arrondissement Antwerpen: 12,70%

Arrondissement Turnhout: 16,21 %

Provincie Oost-Vlaanderen: 21,95%

Provincie West-Vlaanderen: 15,30%

Provincie Vlaams-Brabant: 15,66%

Provincie Limburg : 14,60%

De uitschieters niet te na gesproken, namelijk Huurdersbond Oost-Vlaanderen (met een uitschieter naar boven: 21,95%), schommelen de huurprijsstijgingen gemiddeld rond de 15%.

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.

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

- Arrondissement Antwerpen: 108€
- Arrondissement Turnhout: 312€
- Provincie Oost-Vlaanderen: 648€
- Provincie West-Vlaanderen: 252€
- Provincie Vlaams-Brabant: 312€
- Provincie Limburg: 216€

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

Tabel 41bis: Mediaanhuurprijzen Groot Woononderzoek 2013 en mediaanhuurprijzen alle huurdersbondcliënten 2015 en 2016

Mediaan huurprijs 2013 (GWO)	Mediaanhuurprijs Vlaamse Huurdersbonden 2014	Mediaanhuurprijs Vlaamse Huurdersbonden 2015	Mediaanhuurprijs Vlaamse Huurdersbonden 2016
548 €	550 €	560 €	575 €

Hieruit blijkt dat de gegevens van de huurdersbondcliënten inzake huidige huurprijs in hoge mate sporen met dit van het Groot Woononderzoek. De mediaanhuurprijs van de huurdersbondcliënten is 27 € hoger dan het cijfer van het Groot Woononderzoek dat sloeg op de private huurprijzen in 2013. Dit vertegenwoordigt een stijging van 4,92%. De gezondheidsindex is over de periode berekend aan de hand van de jaargemiddelden gestegen met 3,58% voor de periode 2013-2016. Dit is dus een reële stijging met ongeveer 1,3% over deze periode. De stijging van de mediaanhuurprijs onder huurdersbondcliënten tussen 2016 en 2015 vertegenwoordigt 2,68%. De levensduurte is in die periode gestegen met 2,09%.

Tabel 42: vergelijking gemiddelde huurprijzen 2016 per huurdersbond en type woning

Type woning	HB Antwerpen	HB Oost-Vlaanderen	HB West-Vlaanderen	HS Limburg	HB Vlaams-Brabant	Stpt Turnhout	Stpt Waasland
Appartement	572,87	605,31	554,36	571,09	635,53	547,86	580,63
Gemeenschapshuis	913	1022,6	390	390,18	1145	451,34	
Half-open bebouwing	770,53	646,77	643,33	621,86	740,19	608,56	614,24
Kamer	331,24	355	366,6	373,62	549,03		367,98
Open bebouwing	834,88	745,48	683,66	635,95	857,38	711,49	769,12
Rijwoning	662,52	633,49	594,07	554,67	719,06	541,24	616,03
Studio	428,98	430,47	409,8	399,81	459,58	400,82	435,45
Verdieping in huis	548,34	548,7	487,71	508,14	606,66	536,43	447,19
Villa - herenhuis	1071,88	750	865,04	900	1200	933,33	1810
Andere	434,4	708,7	580,09	371,5	731,93	759	747,77

In bovenstaande tabel geven we de gemiddelde huurprijzen weer voor 2016 per huurdersbond, gespecificeerd per type woning. Zoals men kan merken is er een grote variatie tussen type woning en de regio waarin die woning gelegen is. De huurprijsgegevens voor villa-herenhuis, verdieping in huis en gemeenschapshuis evenals sommige andere moeten met het nodige voorbehoud gegeven worden, aangezien door het beperkt aantal toevalstreffers het gemiddeld karakter kunnen vertekenen.

Doorgaans geldt volgende volgorde inzake oplopende huurprijsklasse: kamer, studio, verdieping in huis, appartement, rijwoning, halfopen bebouwing, open bebouwing en villa/herenhuis. Bij Huurderssyndicaat Limburg en Steunpunt Turnhout merken we echter dat het appartement gemiddeld duurder is dan de rijwoning. Hieruit blijkt nog maar eens hoe groot de huurprijsvariatie kan zijn tussen regio's. We benadrukken nogmaals dat dit niks zegt over de kwaliteit van de panden. Hieronder geven we huurprijzevolutie weer per huurdersbond en gespecificeerd per type woning voor de periode 2014-2016. Ook hier moet voorbehoud gemaakt worden voor de statistische betrouwbaarheid van sommige

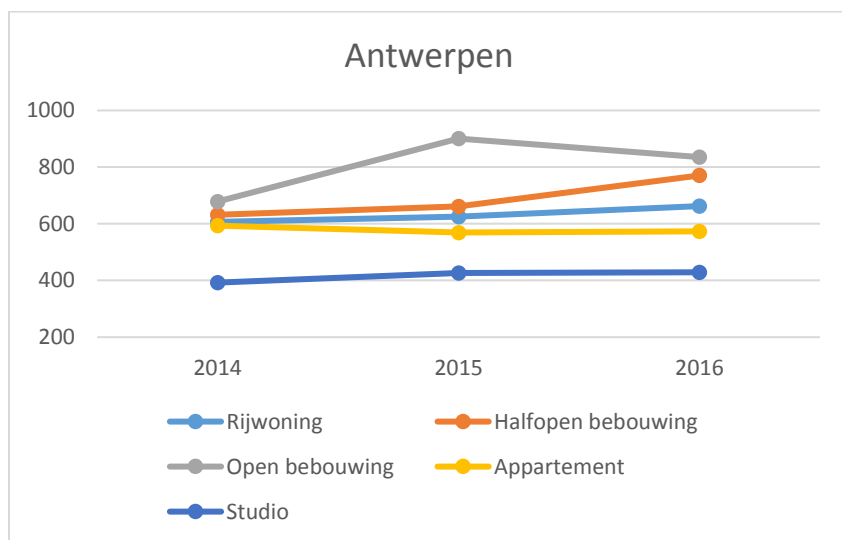
types woning gezien de al bij al beperkte aantallen en dus mogelijke toevalstreffers. Meer bepaald geldt dit voor de woningtypes: 'studio', 'open bebouwing' en 'halfopen bebouwing'.

Voor de andere woningtypes geven de hieronder weergegeven tabellen echter wel een vrij goede indicatie van soms uiteenlopende huurprijsevoluties die per type woning wel degelijk kunnen verschillen. Onder elke tabel geven we tevens in een grafiek de huurprijsevolutie per type woning weer.

Tabel 43: huurprijsevolutie per woningtype HB Antwerpen

HB Antwerpen	2014	2015	2016
Rijwoning	606,83	625,17	662,52
Halfopen bebouwing	631,92	661,06	770,53
Open bebouwing	678,81	900,72	834,88
Appartement	593,38	569,36	572,87
Studio	392,57	426,42	428,98

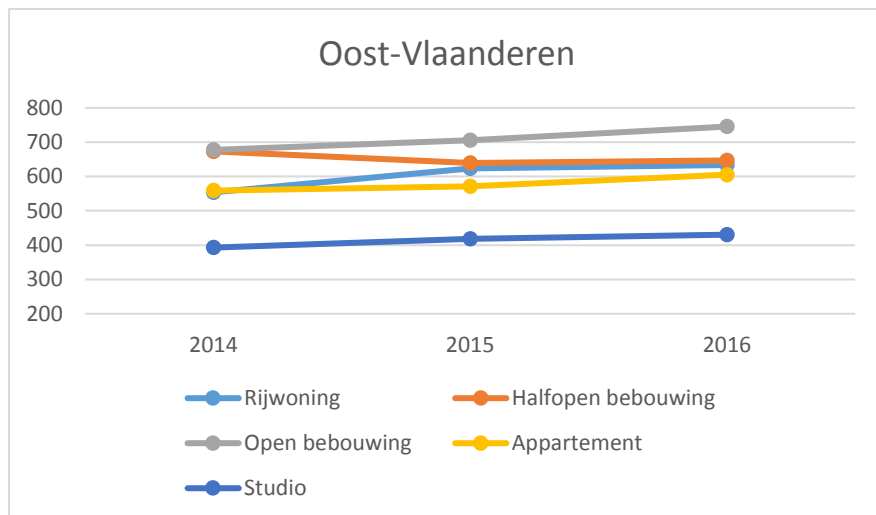
Merk op voor Antwerpen dat over deze periode de huurprijs voor rijwoningen en appartementen uit elkaar begint te groeien doordat vooral de rijwoning duurder wordt dan het appartement. Waar de huurprijzen voor appartementen zelfs gedaald zijn (-20,51€), zijn deze voor alle andere woningtypes wel sterk gestegen: rijwoningen (+ 55,69€), halfopen bebouwing (138,61€), open bebouwing (156,07€) en studio's (36,41€).



Tabel 44: huurprijsevolutie per woningtype HB Oost-Vlaanderen

HB Oost-Vlaanderen	2014	2015	2016
Rijwoning	553,85	623,73	633,49
Halfopen bebouwing	673,21	639,45	646,77
Open bebouwing	677,64	705,76	745,48
Appartement	558,84	571,78	605,31
Studio	392,91	418,66	430,47

Voor Huurdersbond Oost-Vlaanderen stellen we vast dat over deze periode de huurprijzen voor rijwoningen en appartementen een stijgende tendens vertonen en bovendien in elkaars buurt liggen. De huurprijzevolutie bedraagt voor appartementen (+46,47€), voor rijwoningen (+79,64€), voor open bebouwing (+67,84€), voor halfopen bebouwing (-26,44€) en voor studio's (+37,56€).

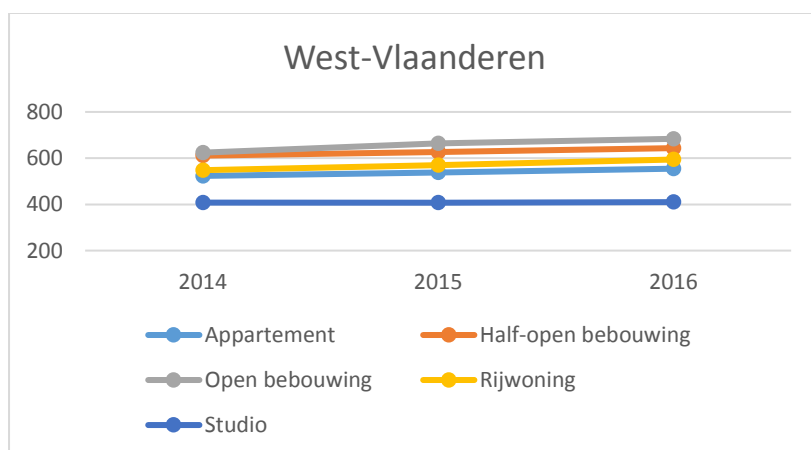


Tabel 45: huurprijzevolutie per woningtype HB West-Vlaanderen

HB West-Vlaanderen	2014	2015	2016
Appartement	523,15	538,54	554,36
Half-open bebouwing	610,87	626,96	643,33
Open bebouwing	623,85	663,78	683,66
Rijwoning	548,01	570,4	594,07
Studio	407,86	407,16	409,8

In West-Vlaanderen blijken de huurprijzen voor rijwoningen zowat 40 euro hoger te liggen dan voor appartementen. Ook hier merken we dat de huurprijzen voor rijwoningen sterker stijgen dan voor appartementen en beide uit elkaar groeien.

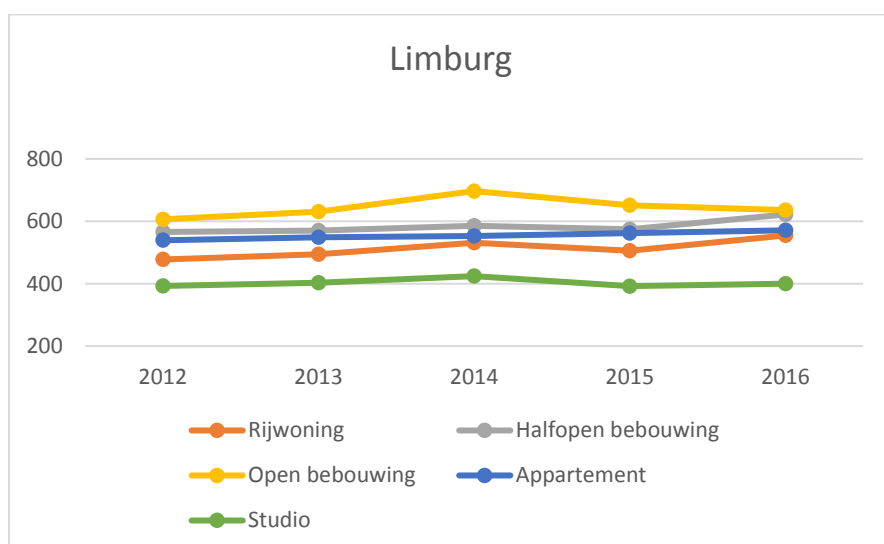
De huurprijzevolutie bedraagt voor appartementen (+31,21€), voor rijwoningen (+46,06€), voor open bebouwing (+59,81€), voor halfopen bebouwing (+32,46€) en voor studio's (+ 1,94€).



Tabel 46: huurprijsevolutie per woningtype HS Limburg

HS Limburg	2012	2013	2014	2015	2016
Rijwoning	477,58	494,54	531,16	505,74	554,67
Halfopen bebouwing	565,83	570,76	585,65	574,75	621,86
Open bebouwing	606,47	630,53	696,96	651,06	635,95
Appartement	539,1	549,1	552,78	562,04	571,09
Studio	392,96	402,98	424,18	392,2	399,81

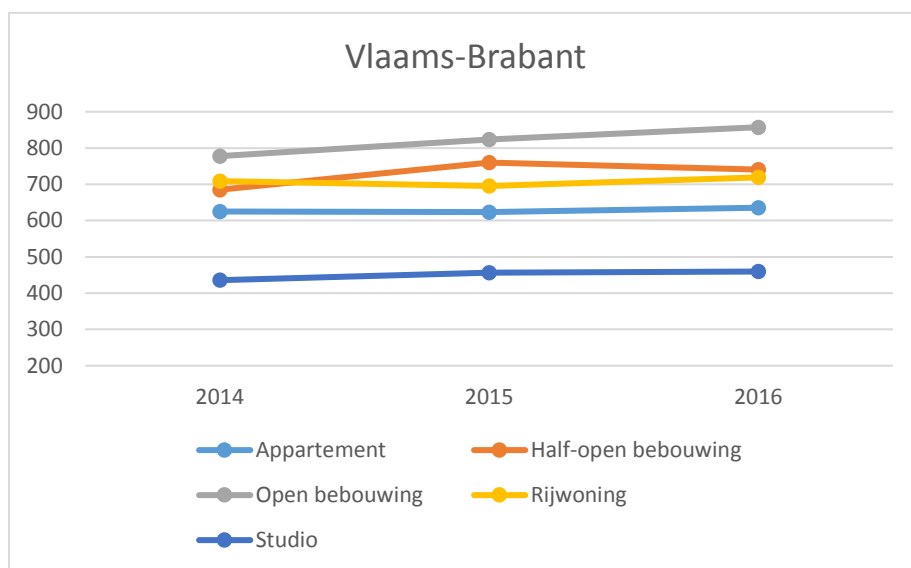
In Limburg liggen de huurprijzen voor appartementen een pak hoger dan voor rijhuizen. Hiermee wijkt deze provincie qua huurprijsbeeld af van de overige provincies. Bovendien is de huurprijsvariatie tussen de diverse woontypes eerder smal. Merk tevens op dat we voor deze huurdersbond een tijdslijn 2012-2016 kunnen samenstellen. De huurprijsevolutie bedraagt voor appartementen (+31,99€), voor rijwoningen (+77,09€), voor open bebouwing (+29,48€), voor halfopen bebouwing (+56,03€) en voor studio's (+6,85€). Ook hier geldt dus dat de huurprijzen voor rijwoningen sterker stijgen dan voor appartementen.

**Tabel 47: huurprijsevolutie per woningtype HB Vlaams-Brabant**

HB Vlaams-Brabant	2014	2015	2016
Appartement	625,23	623,51	635,53
Half-open bebouwing	685,08	759,89	740,19
Open bebouwing	777,79	823,4	857,38
Rijwoning	708,64	695,38	719,06
Studio	435,74	456,38	459,58

Het huurprijsbeeld voor Vlaams-Brabant bevestigt natuurlijk dat dit veruit de duurste provincie is. Over de periode 2014-2016 zijn zowel de huurprijzen van appartementen als rijwoningen met ongeveer 10 € gestegen, terwijl de huurprijzen van studio's met ongeveer 24 € zijn gestegen. De sterkste stijging noteren we echter bij de open bebouwing (+55€) en halfopen bebouwing (+79 €).

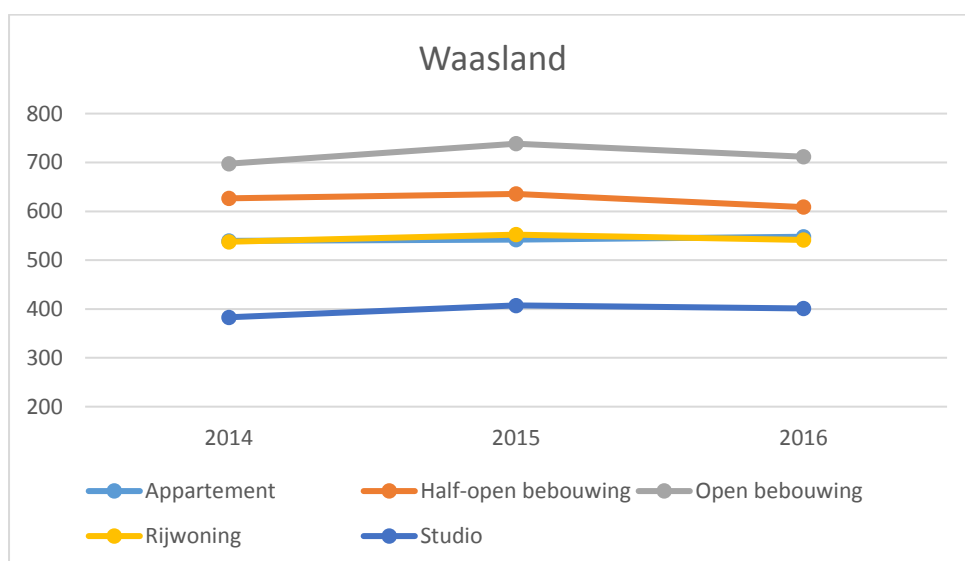
De huurprijsevolutie bedraagt voor appartementen (+10,30€), voor rijwoningen (+10,42€), voor open bebouwing (+79,59€), voor halfopen bebouwing (+55,11€) en voor studio's (+23,84€).



Tabel 48: huurprijs-evolutie per woningtype Stpt Waasland

Stpt Waasland	2014	2015	2016
Appartement	539,49	541,73	547,86
Half-open bebouwing	626,65	635,51	608,56
Open bebouwing	697,45	738,35	711,49
Rijwoning	537,66	552,18	541,24
Studio	383,02	407,31	400,82

Opvallend voor Steunpunt Waasland is dat de bandbreedte van de huurprijsvariatie al bij al vrij beperkt is (300€), en dat de huurprijzen voor appartementen en rijwoningen quasi een identiek verloop kennen. De huurprijs-evolutie bedraagt voor appartementen (+8,37€), voor rijwoningen (+3,58€), voor open bebouwing (+14,04€), voor halfopen bebouwing (- 18,09€) en voor studio's (+ 17,80€).

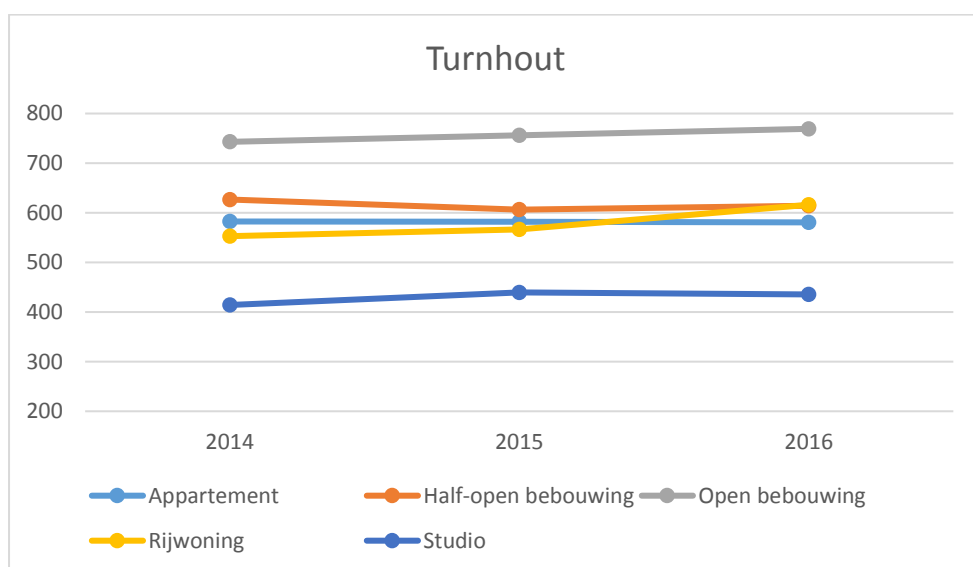


Tabel 49: huurprijsevolutie per woningtype Stpt Turnhout

Stpt Turnhout	2014	2015	2016
Appartement	582,43	581,93	580,63
Half-open bebouwing	626,66	606,33	614,24
Open bebouwing	742,97	756,12	769,12
Rijwoning	552,87	566,13	616,03
Studio	414,18	439,51	435,45

Opvallend voor Steunpunt Turnhout zijn de relatief hoge huurprijzen voor studio's en het feit dat de huurprijzen voor rijwoningen nu hoger liggen dan deze voor appartementen, terwijl dat in 2014 net andersom was.

De huurprijsevolutie bedraagt voor appartementen (-1,8€), voor rijwoningen (+63,16€), voor open bebouwing (+26,15€), voor halfopen bebouwing (- 12,42€) en voor studio's (+ 21,27€).



We concentreren ons nu op de huurdersbondcliënten die over de ganse periode 2016-2012 meer dan 400 euro maandelijkse huur betaalden, dan krijgen we volgende vergelijking:

Tabel 50: De huurprijsklassen hoger of gelijk aan 400 euro en hun aandeel onder de huurdersbondcliënten per huurdersbond (2016-2012)

Huurprijs	HB Antwerpen	HB Oost-Vlaanderen	HB West-Vlaanderen	HB Vlaams-Brabant	HS Limburg	Stpt Waasland	Stpt Turnhout
In 2016 $\geq$ 400 € gemiddelde huurprijs%	88,36	90,36	90,92	92,65	86,56	85,97	91,09
Gemiddelde Huurprijs 2016	570 €	612 €	563 €	655 €	567 €	562 €	608 €

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 € gemiddelde huurprijs%	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 € gemiddelde huurprijs%	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 € gemiddelde huurprijs%	79,87	82,05	82	87	82,9	82,04	84,9
Gemiddelde huurprijs 2012	527 €	542 €	515 €	-	534 €	521 €	557 €

Bij een nadere analyse van de gegevens blijkt dat per huurdersbond het aandeel huurders dat 400 euro en meer betaalt in 2016 gegroeid is in vergelijking met 2012. Het aandeel huurders per huurdersbond dat in 2016 meer betaalt dan 400 € varieert tussen de 86 en 93%. De jaren 2015, 2014, 2013, 2012 laten per huurdersbond of steunpunt wel lichte fluctuaties zien. Gemiddeld is tussen 2012 en 2016 hun aandeel toegenomen met ongeveer 9% voor de huurdersbonden Antwerpen, Oost-Vlaanderen en West-Vlaanderen. Voor de andere huurdersbonden of steunpunten is over deze periode het aandeel toegenomen met 5,65% (HB Vlaams-Brabant), 3,66% (HS Limburg), 3,93% (Steunpunt Waasland) en 6,19% voor Steunpunt Turnhout.

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 (75%) huurders een huurprijs van 400 euro of meer terwijl dit volgens de Woonsurvey van 2005 nog 60% was. Die evolutie blijkt in 2016 niet te stoppen, want in vergelijking met 2012 is het aandeel huurdersbondleden dat meer dan 400 euro betaalt, verder opgelopen van 86 tot bijna 93%.

b) De huurprijsvorken per huurdersbond uitgesplitst naar alleenstaanden en koppels

Tabel 51: De huurprijsklassen en hun aandeel onder huurdersbondcliënten per huurdersbond (2016) uitgesplitst over alleenstaanden en koppels

2016 (%)	HB Antwerpen		HB Oost-Vlaanderen		HB West-Vlaanderen		HS Limburg		HB Vlaams-Brabant		Stpt Waasland		Stpt Turnhout		Alle Huurdersbonden	
	all	kop	all	kop	all	kop	all	kop	all	kop	all	kop	all	kop	all	kop
<325	5,72	2,64	5,38	2,84	6,89	2,38	11,65	4,09	4,18	1,35	10,38	4,51	5,52	0,96	6,51	2,57
325-400	8,08	3,44	6,02	3,16	9,93	2,72	7,2	2,56	5,95	1,35	7,38	4,51	6,34	3,6	7,57	3
400-475	19,53	11,7	15,38	5,37	20,5	9,86	15,68	9,72	13,54	3,83	23,5	4,86	17,38	5,52	17,92	8,02

475-550	20,2	17,32	15,91	11,53	22,42	16,55	18,86	11	16,46	10,36	19,95	15,62	18	12,47	19,11	14,16
550-625	20,45	24,54	21,51	20,85	20,42	23,47	21,61	21,74	14,49	15,99	17,21	19,79	23,93	24,22	20,02	22,08
625-700	14,14	16,17	13,01	17,85	10,89	20,18	12,92	24,81	17,59	16,89	11,2	19,44	11,45	20,86	13,17	19,02
700-775	6,65	11,7	10,75	18,01	4,32	12,02	7,2	10,49	10,38	17,57	5,19	14,24	9,61	12,71	7,57	13,62
775-850	1,77	4,82	4,09	9	2,08	5,9	2,12	8,7	5,95	9,68	2,19	9,3	3,89	6,95	3,08	7,21
>=850	3,45	7,68	7,96	11,37	2,56	6,92	2,75	6,91	11,01	22,97	3,01	7,9	3,89	12,71	5,05	10,31

Tabel 51bis: De huurprijsklassen en hun aandeel onder huurdersbondcliënten per huurdersbond (2015) uitgesplitst over alleenstaanden en koppels

2015	HB Antwerpen		HB Oost-Vlaanderen		HB West-Vlaanderen		HS Limburg		HB Vlaams-Brabant		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	0,14	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 51ter: De huurprijsklassen en hun aandeel onder huurdersbondcliënten per huurdersbond (2014) uitgesplitst over alleenstaanden en koppels

2014	HB Antwerpen		HB Oost-Vlaanderen		HB West-Vlaanderen		HB Vlaams-Brabant		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	0,91	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 51quater : De huurprijsklassen en hun aandeel onder huurdersbondcliënten per huurdersbond (2013) uitgesplitst over alleenstaanden en koppels

2013	HB Antwerpen		HB Oost-Vlaanderen		HB West-Vlaanderen		HB Vlaams-Brabant		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 51quinquiës: De huurprijsklassen en hun aandeel onder huurdersbondcliënten per huurdersbond (2012) uitgesplitst over alleenstaanden en koppels

2012	HB Antwerpen		HB Oost-Vlaanderen		HB West-Vlaanderen		HB Vlaams-Brabant		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

Bovenstaande tabellen geven een meer gedifferentieerd beeld van de huurprijsklassen uitgesplitst per 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 2016 Huurdersbond Oost-Vlaanderen, Huurdersbond Antwerpen en Steunpunt Turnhout een analoog beeld als het zowel over de alleenstaanden als koppels gaat. Voor beide gezinsvormen vormt de huurprijsklasse 550-525 euro immers de grootste subcategorie. Hetzelfde geldt voor alle huurdersbonden samen. In 2014 situeerde de grootste huurprijsklasse voor alleenstaanden bij Huurdersbond Oost-Vlaanderen en Steunpunt Turnhout zich 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 Huurdersbond West-Vlaanderen is voor de alleenstaanden de grootste huurprijsklasse in 2016 gelijk gebleven, namelijk tussen 475 tot 550 euro. Ze bevestigt hiermee haar statuut van goedkoopste provincie. Met de vorige rubricering van huurprijsklassen was voor Vlaams-Brabant in 2015, net zoals in 2014, ook voor de alleenstaanden de huurprijsklasse boven 700 euro de grootste huurprijsklasse geworden. Ondertussen (2016) geldt voor de alleenstaanden in deze provincie dat de grootste huurprijsklasse deze van 625€ tot 700€ is geworden. Liefst een kwart (27,4%) van de alleenstaande huurdersbondcliënten in Vlaams-Brabant betaalt in 2016 een maandelijkse huur van 700 € of meer. In 2015 was dit 25%. Voor huurderssyndicaat Limburg situeert de grootste huurprijsklasse voor alleenstaanden zich in de huurprijs categorie van 550-625€, terwijl voor Steunpunt Waasland deze zich situeert in de huurprijsklasse tussen 400 en 475€.

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 Antwerpen, West-Vlaanderen, Steunpunt Waasland als Steunpunt Turnhout in 2015 de klasse 550-625 euro nu de grootste onder de koppels. Voor Huurderssyndicaat Limburg situeert zich deze in de huurprijsklasse 625-700€, terwijl dit voor Huurdersbond Vlaams-Brabant zich zelfs situeert in de huurprijsklasse boven de 850 €.

Bij Huurdersbond Vlaams-Brabant situeerde de grootse huurprijsklasse bij koppels zich voor 2016 net zoals in 2015, 2014, 2013, 2012, 2011 en 2010 in de huurprijsvork boven de 700 euro. Bij de koppels was dit in 2015 al goed voor bijna 50,5 % terwijl dit in 2014 42,95 % en in 2013 46,08% was. Als we voor 2016 het aandeel berekenen dat meer dan 700 € betaalt bekomen we 50,22%. 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 is ruim boven de huursubsidielgrens. Dit kan moeilijk anders dan leiden tot een sociale verdringing op de huurmarkt in deze provincie. Een proces dat zich met rasse schreden verder zet. Dit toont ook aan dat de Vlaamse huursubsidie, die een maximumgrens inzake huurprijs op 580 euro (in 2016) 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 willen huren. Zelfs wanneer deze huurprijsgrens van 580 euro mag verhoogd worden met 10% (+58 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 rijkthuurprijzen kan hier in de toekomst hopelijk soelaas brengen. Men zal hoe dan ook op korte termijn de maximumhuurprijs moeten optrekken en tevens differentiëren naar provincie of zelfs regio. Dit is met de wijziging sinds 1 mei 2014 slechts zeer gedeeltelijk het geval, nu ook voor de gemeenten uit het grootstedelijk gebied van Antwerpen en Oost-Vlaanderen en de rand rond Brussel (Vlabinvestgebied)

de maximale huurprijs eveneens met 10% mag worden opgetrokken (dus 580+58= 638 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 zet 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 deze schriftelijke vraag. 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 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 duurdere regio, hierdoor in de betaalbaarheidsproblemen komen. Of met andere woorden, een andere versie van werkloosheidsval.

c) De gecumuleerde huurprijscategorieën per huurdersbond

Tabel 52: De huurprijsklassen cumulatief en hun aandeel onder de huurdersbondcliënten per huurdersbond (2016) uitgesplitst over alleenstaanden en koppels

2016	HB Antwerpen		HB Oost-Vlaanderen		HB West-Vlaanderen		HB Vlaams-Brabant		HS Limburg		Stpt Waasland		Stpt Turnhout		Alle huurdersbonden	
	all	kop	all	kop	all	kop	all	kop	all	kop	all	kop	all	kop	all	kop
<325	5,72	2,64	5,38	2,84	6,89	2,38	4,18	1,35	11,65	4,09	10,38	4,51	5,52	0,96	6,51	2,57
325-400	13,8	6,08	11,4	6	16,82	5,1	10,13	2,7	18,85	6,65	17,76	9,02	11,86	4,56	14,08	5,57
400-475	33,33	17,78	26,78	11,37	37,32	14,96	23,67	6,53	34,53	16,37	41,26	13,88	29,24	10,08	32	13,59
475-550	53,53	35,1	42,69	22,9	59,74	31,51	40,13	16,89	53,39	27,37	61,21	29,5	47,24	22,55	51,11	27,75
550-625	73,98	59,64	64,2	43,75	80,16	54,98	54,62	32,88	75	49,11	78,42	49,29	71,17	46,77	71,13	49,83
625-700	88,12	75,81	77,21	61,6	91,05	75,16	72,21	49,77	87,92	73,92	89,62	68,73	82,62	67,63	84,3	68,85
700-775	94,77	87,51	87,96	79,61	95,37	87,18	82,59	67,34	95,12	84,41	94,81	82,97	92,23	80,34	91,87	82,47
775-850	96,54	92,33	92,05	88,61	97,45	93,08	88,54	77,02	97,24	93,11		92,27	96,12	87,29	94,95	89,68
>=850	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100		100	100	100	100	100

Tabel 52bis: De huurprijsklassen cumulatief en hun aandeel onder de huurdersbondcliënten per huurdersbond (2015) uitgesplitst over alleenstaanden en koppels

2015	HB Antwerpen		HB Oost-Vlaanderen		HB West-Vlaanderen		HB Vlaams-Brabant		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 52ter: De huurprijsklassen cumulatief en hun aandeel onder de huurdersbondcliënten per huurdersbond (2014) uitgesplitst over alleenstaanden en koppels

2014	HB Antwerpen		HB Oost-Vlaanderen		HB West-Vlaanderen		HB Vlaams-Brabant		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 52quater: De huurprijsklassen cumulatief en hun aandeel onder de huurdersbondcliënten per huurdersbond (2013) uitgesplitst over alleenstaanden en koppels

2013	HB Antwerpen		HB Oost-Vlaanderen		HB West-Vlaanderen		HB Vlaams-Brabant		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
<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
<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
<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
<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
<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
<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
<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 52quinques: De huurprijsklassen cumulatief en hun aandeel onder de huurdersbondcliënten per huurdersbond (2012) uitgesplitst over alleenstaanden en koppels

2012	HB Antwerpen		HB Oost-Vlaanderen		HB West-Vlaanderen		HB Vlaams-Brabant		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

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 2016 respectievelijk:

- voor Huurdersbond Antwerpen in 2016: 5,72 %
(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 voor dit jaar; 2007: 23%; 2006: 28,3%)
- voor Huurdersbond Oost-Vlaanderen in 2016: 5,38 %
(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 2016: 6,89%
(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 2016: 4,18%
(2015: 5,8 %, 2014: 5,3%, 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 2016: 11,65%
(2015: 14,90%, 2014: 10,80%, 2013: 10,88%, 2012: 13,4%, 2011: 14,49%, 2010: 15,72% geen gegevens voor 2009)
- voor Steunpunt Waasland in 2016: 10,38%
(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 2016: 5,52%
(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 bekeken sterk afkalt in de tijd. In geen enkel werkingsgebied van de huurdersbonden bedraagt het aandeel van de huurprijzen onder de 325 euro nog 20%. Dit 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. 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 6,51% 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 betaalbaarheidsgrens 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 2016 respectievelijk:

- voor Huurdersbond Antwerpen in 2016: 80,48%
(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 2016: 83,22%
(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 2016: 76,29%
(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 2016: 81,15%
(2015: 77,00%, 2014: 81,72%, 2013: 79,18%, 2012: 77,0%, 2011: 77,18%, 2010: 72,72%, 2009: onbekend).
- voor Huurdersbond Vlaams-Brabant in 2016: 89,87%
(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 2016: 81,83%
(2015: 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 2014 kennen 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 liep dit op naar 83,60% en in 2016 bedraagt dit aandeel ondertussen 85,92%.

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 2016, 2015, 2014, 2013 en 2012 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.

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). Volgens de budgetmethode 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 inkomensquintiel 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 armoededrempel bereikt. Hoe ver staan we daar nog van af? Volgens de EU-SILC-survey (2012) leeft 10,9 procent van de Vlamingen onder de armoededrempel. 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 stellen dat de huursubsidies moeten gaan naar ‘wie het echt nodig heeft’.

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 30,4% wat derhalve overeenstemt met 166.823 huishoudens. Eind 2015 ontvingen 12.638 huurdersgezinnen een huursubsidie en nog eens 6.792 huurdergezinnen

³  Cijfer ontvangen bij Steunpunt Wonen vanwege de Studiedienst Vlaamse Regering op 21 januari 2015.

een huurpremie. Samen goed voor 19.430 huishoudens, een aantal dat de laatste jaren aangroeit om eind juli 2016 uit te komen op 20.539 gezinnen die een huurtoelage (huursubsidie of huurpremie) ontvangen.

Dat is amper 3,75% van de private huurders. Welnu liefst 47% (of zo'n 258.000 huishoudens) van de private huurders hebben eigenlijk bij gebreke aan voldoende sociale huurwoningen, een financiële steun nodig om betaalbaar een kwaliteitsconforme woning op de private huurmarkt te kunnen huren. Ze behoren namelijk tot de 20% laagste inkomens, betalen tevens meer dan 30% van hun inkomen aan huur (zonder kosten) en/of betrekken een woning van slechte kwaliteit. Dat is in een welvarende regio die Vlaanderen is, op zich reeds een schande.

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 inkomenskloof tussen private huurders en eigenaars met een hypotheek niet verder uitgediept.

Tenslotte kan men via de raadpleging van de tabellen 2012 tot en met 2016 en meer bepaald de vetjes weergegeven cijfers 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 53: De huurprijzen per huurdersbond onderverdeeld in quintielen (2016-2015)

Quintielen 2016	HB Antwerpen			HB Oost- Vlaanderen			HB West- Vlaanderen			HS Limburg		
	Min.	Max.	Mediaan	Min.	Max.	Mediaan	Min.	Max.	Mediaan	Min.	Max.	Mediaan
Q1	50	445	386	80	463,84	400	129	446,25	380	50	440	350
Q2	445	520	485	464	560	520	449	510	480	440	540	500
Q3	520	600	550	560	650	600	510	585	550	540	610	573
Q4	600	680	635	650	750	692,11	585,98	675	625	610	690	650
Q5	680	2300	761	750	2265,11	828	675	1725	750	690	1144	767,46
Quintielen 2016	HB Vlaams- Brabant			Steunpunt Waasland			Steunpunt Turnhout			Alle huurdersbonden		
	Min.	Max.	Mediaan	Min.	Max.	Mediaan	Min.	Max.	Mediaan	Min.	Max.	Mediaan
Q1	50	493	420	65	430	360	150	467,52	400	50	450	390
Q2	495	595	535	430	516	482	470	550	509,45	450	540	500
Q3	595	675	635	518	600	550	550	625	595	540	610	575
Q4	675	795	725	600	700	650	625	712	660	610	700	650
Q5	797	3000	900	700	1700	782	713	3215	800	700	3215	800

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	441,2 7	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

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 2016, 2015 als 2014.

Quintiel 1 (20 % laagste huurprijzen):

- Huurdersbond Antwerpen: 2016: 386€, 2015: 382€, 2014: 350€
- Huurdersbond Oost-Vlaanderen: 2016: 400€, 2015: 372€, 2014: 360€
- Huurdersbond West-Vlaanderen: 2016: 380€, 2015: 375€, 2014: 360€
- Huurderssyndicaat Limburg: 2016: 350€, 2015: 311,5 €, 2014: 350€
- Huurdersbond Vlaams-Brabant: 2016: 420€, 2015: 400€, 2014: 400€
- Steunpunt Waasland: 2016: 360€, 2015: 365€, 2014: 358€
- Steunpunt Turnhout: 2016: 400€, 2015: 380€, 2014: 385€
- Alle Huurdersbonden: 2016: 390€, 2015: 375€, 2014: 359€

Voor 2016 situeert de mediaanwaarde van het eerste quintiel voor alle huurdersbonden of steunpunten zich op 390€. Huurdersbond Vlaams-Brabant, Oost-Vlaanderen en Steunpunt Turnhout scoren bovenmodaal, terwijl Huurdersbond West-Vlaanderen, gevolgd door Steunpunt Waasland en huurderssyndicaat Limburg benedenmodaal scoren. Huurdersbond Antwerpen benadert het dichtst de mediaanwaarde voor het eerste huurprijsquintiel.

Dit beeld wijkt gedeeltelijk af van de mediaanwaarde van de huurdersbonden voor alle huurprijzen. Immers hier scoren Huurdersbond Vlaams-Brabant, Oost-Vlaanderen en Steunpunt Turnhout eveneens

bovenmodaal, en scoren ditmaal Huurdersbond Antwerpen met eveneens West-Vlaanderen en Steunpunt Waasland benedenmodaal, maar is het Huurderssyndicaat Limburg dat het dichtst de mediaanwaarde voor alle huurdersbonden (alle huurprijzen) benadert.

We stellen wel vast dat op amper drie jaar tijd de mediaanwaarde van de 20 % laagste huurprijzen (voor alle huurdersbondcliënten) in vergelijking met 2014 gestegen is met liefst 31€, hetzij een procentuele stijging met 8,63%. Vergelijken we dit met de inflatiegraad volgens de gezondheidsindex (jaargemiddelde 2016/ jaargemiddelde 2014) dan bekomen we een stijging van de levensduurte met 3,17 % over deze periode. Onze cijfers bevestigen wetenschappelijk onderzoek dat de laagste huurprijzen een sterkere stijging kennen dan de gemiddelde huurprijzen. Immers de mediaanwaarde voor alle huurprijzen van alle huurdersbondcliënten bedroeg in 2014 550€ en in 2016 575€, wat een stijging vertegenwoordigt van 25€ of 4,55%.

Merk echter tegelijkertijd op dat achter het beeld van een vrij sterke stijging van de mediaanhuurprijs voor het eerste huurprijsquintiel voor alle huurdersbonden samen, uiteenlopende regionale verschillen gaan. Hierbij geven we de huurprijsstijging van de mediaanwaarde van het eerste huurprijsquintiel per huurdersbond of steunpunt over de periode 2014-2016:

Huurdersbond Antwerpen: +36€, Huurdersbond Oost-Vlaanderen: +40€, Huurdersbond West-Vlaanderen: +20€, Huurderssyndicaat Limburg: +0€, Huurdersbond Vlaams-Brabant: +20€, Steunpunt Waasland: +2€, Steunpunt Turnhout: +31€.

Quintiel 2 (20 % tweede laagste huurprijzen):

- Huurdersbond Antwerpen: 2016: 485€, 2015: 473,15€, 2014: 450€
- Huurdersbond Oost-Vlaanderen: 2016: 520€, 2015: 500€, 2014: 480€
- Huurdersbond West-Vlaanderen: 2016: 480€, 2015: 473€, 2014: 450€
- Huurderssyndicaat Limburg: 2016: 500€, 2015: 485€, 2014: 467€
- Huurdersbond Vlaams-Brabant: 2016: 535€, 2015: 525€, 2014: 508€
- Steunpunt Waasland: 2016: 482€, 2015: 485€, 2014: 474€
- Steunpunt Turnhout: 2016: 509€, 2015: 500€, 2014: 494€
- Alle Huurdersbonden: 2016: 500€, 2015: 490€, 2014: 469€

Voor 2016 merken we dat de mediaanwaarde van het tweede huurprijsquintiel meer variatie ondergaat in vergelijking met de mediaan voor alle huurdersbonden samen. Huurdersbonden West-Vlaanderen, gevolgd door Steunpunt Waasland en Huurdersbond Antwerpen scoren hier het laagst (benedenmodaal), terwijl in stijgende volgorde Steunpunt Turnhout, Huurdersbond Oost-Vlaanderen en opnieuw Huurdersbond Vlaams-Brabant het hoogst scoren en dus bovenmodaal. Huurderssyndicaat Limburg neemt een identieke positie in als de mediaanwaarde van het tweede huurprijsquintiel voor alle huurdersbonden samen. Dit stemt overeen met de algemene huurprijsevoluties van de mediaanwaarde voor alle huurdersbondleden in 2016.

In vergelijking met 2014 is de mediaanwaarde voor quintiel 2 (alle huurdersbondcliënten samen) gestegen met liefst 31 euro, wat overeenkomt met een procentuele stijging van 6,61%. Dit is uiteraard hoger dan de inflatiegraad over deze periode (2014-2016) welke 3,17 % bedraagt, maar wel iets lager dan het stijgingspercentage van de mediaanwaarde van het eerste huurprijsquintiel (+ 8,63%).

Hieronder geven we de huurprijsstijging van de mediaanwaarde van het tweede huurprijsquintiel per huurdersbond of steunpunt over de periode 2014-2016: Huurdersbond Antwerpen: +35€, Huurdersbond Oost-Vlaanderen: +40€, Huurdersbond West-Vlaanderen: +30€, Huurderssyndicaat Limburg: +33€, Huurdersbond Vlaams-Brabant: +27€, Steunpunt Waasland: +8€, Steunpunt Turnhout: +15€.

Quintiel 3 (middelste 20 % huurprijzen):

- Huurdersbond Antwerpen: 2016: 550€, 2015: 550€, 2014: 519€

- Huurdersbond Oost-Vlaanderen: 2016: 600€, 2015: 581€, 2014: 560€
- Huurdersbond West-Vlaanderen: 2016: 550€, 2015: 545€, 2014: 520€
- Huurderssyndicaat Limburg: 2016: 573€, 2015: 550€, 2014: 550€
- Huurdersbond Vlaams-Brabant: 2016: 635€, 2015: 625€, 2014: 600€
- Steunpunt Waasland: 2016: 550€, 2015: 550€, 2014: 548€
- Steunpunt Turnhout: 2016: 595€, 2015: 575€, 2014: 566€
- Alle Huurdersbonden: 2016: 575€, 2015: 560€, 2014: 550€

Voor 2016 scoren hier opnieuw Huurdersbond Antwerpen en West-Vlaanderen evenals Steunpunt Waasland benedenmodaal terwijl vooral Huurdersbond Vlaams-Brabant met 635€ uitgesproken bovenmodaal scoort in redelijke lengte gevolgd door opnieuw Huurdersbond Oost-Vlaanderen (600€) en Steunpunt Turnhout (595€). In vergelijking met 2014 komt Huurdersbond Oost-Vlaanderen nu op de een na duurste huurprijsmediaan. Huurderssyndicaat Limburg benadert de mediaanwaarde van het derde huurprijsquintiel voor alle huurdersbonden samen.

In vergelijking met 2014 is de mediaanwaarde van quintiel 3 voor alle huurdersbondcliënten samen gestegen met 25 euro. Dit is aanmerkelijk lager dan de stijging voor het laagste quintiel (31€) en het tweede quintiel (31€). De stijging in het derde huurprijsquintiel stemt voor de periode 2014-2016 overeen met een procentuele stijging van 4,54% terwijl de levensduurte over deze periode is gestegen met 3,17%. Dit is dus net geen half percent boven de inflatiegraad.

Hieronder geven we de huurprijsstijging van de mediaanwaarde van het derde huurprijsquintiel per huurdersbond of steunpunt over de periode 2014-2016: Huurdersbond Antwerpen: +31€, Huurdersbond Oost-Vlaanderen: +40 €, Huurdersbond West-Vlaanderen: +30€, Huurderssyndicaat Limburg: +23€, Huurdersbond Vlaams-Brabant: +35€, Steunpunt Waasland: +2€, Steunpunt Turnhout: +29€.

Quintiel 4 (tweede hoogste 20 % huurprijzen):

- Huurdersbond Antwerpen: 2016: 635€, 2015: 620€, 2014: 600€
- Huurdersbond Oost-Vlaanderen: 2016: 692€, 2015: 675€, 2014: 650€
- Huurdersbond West-Vlaanderen: 2016: 625€, 2015: 612€, 2014: 600€
- Huurderssyndicaat Limburg: 2016: 650€, 2015: 628€, 2014: 618€
- Huurdersbond Vlaams-Brabant: 2016: 725€, 2015: 725€, 2014: 700€
- Steunpunt Waasland: 2016: 650€, 2015: 625€, 2014: 615€
- Steunpunt Turnhout: 2016: 660€, 2015: 650€, 2014: 662€
- Alle Huurdersbonden: 2016: 650€, 2015: 650€, 2014: 625€

In stijgende volgorde van de mediaanhuurprijs scoren volgende huurdersbonden en steunpunten benedenmodaal in vergelijking met de Vlaamse mediaanhuurprijs voor het vierde huurprijsquintiel: Huurdersbond West-Vlaanderen (625€), Huurdersbond Antwerpen (635€), Wanneer we ten aanzien van de globale mediaanhuurprijs voor alle huurdersbondcliënten in het vierde quintiel een variatiebreedte van 10€ toestaan, scoren volgende huurdersbonden en steunpunten modaal: Huurderssyndicaat Limburg (650€), Steunpunt Waasland (650€) en Steunpunt Turnhout. Bovenmodaal scoren in stijgende volgorde: Huurdersbond Oost-Vlaanderen (692€) en opnieuw Huurdersbond Vlaams-Brabant (725€).

In vergelijking met 2014 is de mediaanwaarde 2016 van quintiel 4 voor alle huurdersbondcliënten samen gestegen met 25 euro. Dit komt overeen met een procentuele stijging van 4 % wat in de buurt ligt van de stijging van de levensduurte over deze periode (3,17%). Deze stijging met 25€ voor het vierde huurprijsquintiel is zelfs in nominale termen lager dan voor het eerste en tweede huurprijsquintiel (telkens 31€) en gelijk aan dit van het derde huurprijsquintiel (25€). Hieronder geven we de huurprijsstijging van de mediaanwaarde van het vierde huurprijsquintiel per huurdersbond of steunpunt over de periode 2014-2016: Huurdersbond Antwerpen: +35€, Huurdersbond Oost-Vlaanderen: +42 €, Huurdersbond West-Vlaanderen: +25€, Huurderssyndicaat Limburg: +32€, Huurdersbond Vlaams-Brabant: +25€, Steunpunt Waasland: +35€, Steunpunt Turnhout: -2€.

Quintiel 5 (20 % hoogste huurprijzen):

- Huurdersbond Antwerpen: 2016: 761€, 2015: 760€, 2014: 750€
- Huurdersbond Oost-Vlaanderen: 2016: 828, 2015: 825€, 2014: 800€
- Huurdersbond West-Vlaanderen: 2016: 750€, 2015: 725€, 2014: 715€
- Huurdersyndicaat Limburg: 2016: 767€, 2015: 737€, 2014: 737€
- Huurdersbond Vlaams-Brabant: 2016: 900€, 2015: 890€, 2014: 875€
- Steunpunt Waasland: 2016: 782€, 2015: 750€, 2014: 750€
- Steunpunt Turnhout: 2016: 800€, 2015: 830€, 2014: 827€
- Alle Huurdersbonden: 2016: 800€, 2015: 800€, 2014: 775€

In het hoogste huurprijsquintiel is de huurprijsvariatie begrijpelijk breder. Opnieuw scoort hier Huurdersbond West-Vlaanderen (750€) het laagst, echter nu gevolgd door Huurdersbond Antwerpen (761€), Huurderssyndicaat Limburg (767€) en Steunpunt Waasland (782€). Onveranderlijk scoort Huurdersbond Vlaams-Brabant (900€), gevolgd door Huurdersbond Oost-Vlaanderen (828€) het hoogst. Steunpunt Turnhout (800€) heeft een mediaanwaarde gelijk aan deze van alle huurdersbondcliënten in het vijfde huurprijsquintiel.

In vergelijking met 2014 is de mediaanwaarde 2016 van quintiel 5 voor alle huurdersbondcliënten samen gestegen met 25 euro, net zoals bij quintiel 4. Dit is zowel sterker dan de stijging voor het laagste quintiel (31€), het tweede quintiel (31€) en nominaal gelijk met het derde quintiel (10 euro). Deze stijging met 25€ vertegenwoordigt over de periode 2014-2016 een procentuele stijging met 3,13 %, wat iets lager is dan de inflatiegraad in deze periode (3,17%).

Hieronder geven we de huurprijsstijging van de mediaanwaarde van het vijfde huurprijsquintiel per huurdersbond of steunpunt over de periode 2014-2016: Huurdersbond Antwerpen: +11€, Huurdersbond Oost-Vlaanderen: +28 €, Huurdersbond West-Vlaanderen: +35€, Huurderssyndicaat Limburg: +30€, Huurdersbond Vlaams-Brabant: +25€, Steunpunt Waasland: +32€, Steunpunt Turnhout: -27€.

We vinden dus in deze cijfers evidentie of bevestiging dat voor deze beperkte periode (2014-2016) de huurprijzen in de laagste inkomensquintielen sterker gestegen zijn dan in de hoogste inkomensquintielen. Uiteraard moeten we voorzichtig zijn met dergelijke hypothesen, maar deze hypothese sluit wel aan bij de resultaten uit het Groot Woononderzoek (2013).

In onderstaande tabel geven we tenslotte de maximumgrens weer per huurdersbond per huurprijsquintiel voor 2016

Tabel 53bis: Maximale grenzen huurprijsquintielen huurdersbonden 2016

Huurdersbond 2016	Q1	Q2	Q3	Q4	Q5
HB Antwerpen	€ 445	€ 520	€ 600	€ 680	€ 2 300
HB Oost-Vlaanderen	€ 464	€ 560	€ 650	€ 750	€ 2 265
HB West-Vlaanderen	€ 446	€ 510	€ 585	€ 675	€ 1 725
HS Limburg	€ 440	€ 540	€ 610	€ 690	€ 1 144
HB Vlaams-Brabant	€ 493	€ 595	€ 675	€ 795	€ 3 000
Stpt Waasland	€ 430	€ 516	€ 600	€ 700	€ 1 700
Stpt Turnhout	€ 468	€ 550	€ 625	€ 712	€ 3 215
Alle huurdersbonden	€ 450	€ 540	€ 610	€ 700	€ 3 215

Uiteraard biedt de bovengrens van het hoogste huurprijsquintiel geen relevante informatie, maar wel van de eerste vier quintielen.

Voor alle huurdersbondleden samen geeft dit aan dat de huurders met de 20% laagste huurprijzen onder 450€ huur zitten, met de 40% laagste onder grens van 540€ zitten, de 60% laagste onder de grens van 610€ zitten en de 80% laagste onder de huurprijsgrens van 700€ zitten. Het betreft hier uiteraard zowel reeds langdurig als recent zittende huurders.

5.2. De waarborg

De huurwaarborgregeling geeft de huurder 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). Dit 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 op een geblokkeerde en geïndividualiseerde rekening op naam van de huurder bij een financiële instelling geplaatst worden. 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.

De cijfers die we verzameld hebben, gelden 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. Sommige tabellen gaan echter over een specifieke regeling. Deze worden dan ook specifiek benoemd.

Voor de tabellen sinds 2014 worden 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. Ook bleek het sinds 2014 nodig om een aparte categorie aan te maken voor Korfine-huurwaarborgen. Deze huurwaarborgen werden voorheen steeds gerekend bij de categorie 'andere'. Ook de OCMW-waarborg wordt sindsdien apart geregistreerd. We overlopen eerst kort de verschillende vormen van huurwaarborg die in de praktijk opduiken.

- Een geblokkeerde huurwaarborg betekent dat de huurwaarborg onder de vorm van geld geblokkeerd wordt 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.
- Een cash huurwaarborg is een waarborg die in contant geld aan de verhuurder werd gegeven, al dan niet tegen ontvangstbewijs.
- De Korfine-huurwaarborg is een tak-26 beleggingsproduct waarbij er een instapkost is, een vaste intrestvoet is en er tevens onroerende voorheffing moet worden betaald op het behaalde rendement. Het betreft dus een kapitalisatiebon met vast rendement. De voorwaarden van dit product kan men lezen op www.korfine.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.

- De bankwaarborg is een formule die wettelijk geregeld is maar weinig wordt gebruikt. Indien de huurder zijn inkomen op een rekening bij die bank laat storten, heeft deze huurder het recht om 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 OCMW-huurwaarborg betreft een 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. Dit is een wettelijke huurwaarborgvorm.
- Wat echter niet wettelijk geregeld is, is het OCMW dat een schriftelijke garantie geeft aan de verhuurder dat zij zich borg stellen. Aan deze waarborgvorm kleef 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 net voorkomen dat deze kandidaat-huurders 'gelabeld' werden als OCMW-cliënten waardoor het doorgaans ook moeilijker wordt om een huurwoning te kunnen huren.
- 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 moet worden gesteld. Partijen zijn vrij om dit al dan niet overeen te komen. Het is enkel wanneer partijen wel een huurwaarborg zijn overeengekomen dat de woninghuurwet dwingend de modaliteiten bepaalt.
- Tenslotte bestaat er nog een door artikel 10 Woninghuurwet niet wettelijk omschreven vorm van huurwaarborg. Dit kan gaan van verzekeringsproducten tot kasbons, aandelen of zelfs juwelen.

Tabel 54: Aandeel huurdersbondcliënten per type waarborg in 2016 – 2012

Huurdersbonden 2016 (%)	Geblokkeerd	Cash	Korfine	Bank-waarborg	Geen waarborg	OCMW-waarborg	Andere	Antwoord-score
HB Antwerpen	48,87	32,17	9,07	1,54	3,01	3,84	1,50	81,91
HB Oost-Vlaanderen	61,36	12,89	18,12	0,77	2,89	1,89	2,07	78,29
HB West-Vlaanderen	53,78	11,72	21,34	0,70	4,41	3,38	4,67	82,58
HS Limburg	51,09	14,24	16,00	2,11	4,86	2,54	9,16	54,28
HB Vlaams-Brabant	66,67	12,38	7,50	1,01	3,81	2,68	5,95	88,05
Stpt Waasland	55,98	11,40	21,56	0,89	4,47	4,36	1,34	84,04
Stpt Turnhout	58,32	11,20	15,71	1,15	5,03	4,19	4,40	91,65
Alle huurdersbonden	56,01	16,57	15,30	1,14	3,87	3,16	3,96	78,40

Huurdersbonden 2015 (%)	Geblokkeerd	Cash	Andere	Bank-waarborg	OCMW-waarborg	Korfine	Geen waarborg
HB Antwerpen	50,55	30,85	3,41	1,88	3,41	8,69	2,9
HB Oost-Vlaanderen	59,64	15,01	1,25	1,07	1,25	18	2,63
HB West-Vlaanderen	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 Vlaams-Brabant	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
Alle huurdersbonden	56,77	16,48	2,6	1,88	2,6	13,99	3,82

Huurdersbonden 2014 (%)	Geblokkeerd	Cash	Andere	Bank-waarborg	OCMW-waarborg	Korfine	Geen waarborg
HB Antwerpen	50,88	30,79	3,49	1,72	3,09	7,5	2,53
HB Oost-Vlaanderen	58,7	12,31	4,68	2,55	0,97	17,31	3,47
HB West-Vlaanderen	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 Vlaams-Brabant	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
Alle huurdersbonden	57,96	16,38	5,69	1,43	1,96	12,79	3,79

Huurdersbonden 2013 (%)	Geblokkeerd	Cash	Andere	Bank-waarborg	Geen waarborg	Antwoord-score
HB Antwerpen	59,93	33,43	0,93	2,17	3,54	58,3
HB Oost-Vlaanderen	60,37	13,57	21,1	1,48	3,48	74,43
HB West-Vlaanderen	55,3	14,51	24,2	2,25	3,74	92,27
HS Limburg	54,71	15,31	22,82	2,04	5,13	80,68
HB Vlaams-Brabant	69,47	16,95	7,7	0,66	5,21	81,75
Stpt Waasland	67,6	8,96	19,65	0,58	3,21	85,33
Stpt Turnhout	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 (%)	Geblokkeerd	Cash	Andere	Bank-waarborg	Geen waarborg	Antwoord-score
HB Antwerpen	52	32,33	9,14	2,53	4	64,28
HB Oost-Vlaanderen	61,6	13,31	20,05	1,24	3,8	75,71
HB West-Vlaanderen	55,92	15,37	25,21	0,36	3,15	92,54

HS Limburg	56,44	17,21	17,55	3,86	4,95	76,16
HB Vlaams-Brabant	66,85	16,76	10,14	1,13	5,13	78,88
Stpt Waasland	67,2	10,85	16,56	0,88	4,5	86,69
Stpt Turnhout	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

b) De voornaamste conclusies

De Vlaamse huurdersbonden houden deze cijfers reeds sinds 2008 bij. De evolutie van de diverse huurwaarborgvormen en hun aandeel kan dus in de tijd gemeten worden.

Wanneer we de evolutie bekijken over de afgelopen jaren dan stellen we vast dat vooral de Korfine-huurwaarborg in opmars blijft. We stellen wel vrij grote en constante verschillen vast tussen de huurdersbondleden van de diverse huurdersbonden en hun steunpunten.

Het aandeel huurwaarborgen op een geblokkeerde rekening gaat sinds de wetswijziging in 2007 gestaag achteruit. Het betreft in 2016 wel nog een meerderheid van de huurders waarbij hun verhuurder deze wettelijke regeling volgt (56,01%). In 2008 bedroeg dit aandeel echter nog 61,59%. In Antwerpen zien we zelfs dat minder dan de helft van de huurwaarborgen op een geblokkeerde rekening staat. Huurdersbond Vlaams-Brabant scoort met 66,67% het hoogst.

Het aandeel huurders dat de waarborg nog steeds (noodgedwongen) in handen van de verhuurder betaalt, blijft constant. In 2012 was dit ongeveer 18%. We zijn ondertussen 4 jaar later en dit is nog steeds 16,57%. Vooral bij de leden van Huurdersbond Antwerpen ligt dit aandeel ook dit jaar disproportioneel hoog (32,17%). Vermoedelijk is dit hoog aandeel cash waarborg het gevolg van de concentratie van zwakke huurdersgroepen 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. Huurdersbond Antwerpen stelt daarenboven vast dat in 2016 de grootste stijgingen van cash huurwaarborgen net hebben plaatsgevonden in die wijken waar het OCMW strengere voorwaarden heeft gesteld om een OCMW-huurwaarborg te bekomen.

Hoewel 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 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.

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 kan maken. Toch blijft het aandeel hiervan ontstellend laag. In 2016 betrof het amper 1,14% van alle huurwaarborgen. 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 (3,87%).

Het aandeel 'Andere' is sterk gedaald sinds 2014 omdat de Korfine-huurwaarborgen apart worden geregistreerd. Amper 3,96 % van de gestelde huurwaarborgen valt hier nog onder. Dit zijn vooral garantiebrieven van het OCMW die rechtsreeks aan de verhuurder worden gegeven of zaken die in pand worden gegeven.

We zien daarentegen wel opnieuw een sterke stijging van de Korfine-huurwaarborgen in 2016. In 2014 betrof het 12,79% van de huurwaarborgen, met een stijging van ongeveer 1% in 2015 tot 13,99%, terwijl in 2016 al 15,30% van alle huurwaarborgen via Korfine werden afgesloten.

Bij Huurdersbond West-Vlaanderen en Steunpunt Waasland betreft het zelfs meer dan 1 op de 5 huurwaarborgen van huurdersbondleden. Dat zijn niet toevallig ook de twee plaatsen waar het meeste vastgoedmakelaars betrokken zijn in de huur. Deze huurwaarborgvorm wordt namelijk 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 zijn 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.

In onderstaande tabel selecteren we de 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 55: Aandeel huurdersbondcliënten per type waarborg in 2016 met inbegrip van Korfine voor woninghuurcontracten afgesloten vanaf 18 mei 2007

Huurdersbonden 2016 (%)	Geblokkeerd	Cash	Andere	Bank- waarborg	OCMW- waarborg	Korfine	Geen waarborg	Antwoord- score
HB Antwerpen	47,89	32,15	1,05	1,33	4,66	10,75	2,16	77,96
HB Oost-Vlaanderen	60,61	11,58	1,88	0,65	1,94	20,99	2,35	75,94
HB West-Vlaanderen	52,60	10,90	4,29	0,62	3,39	25,31	2,88	83,69
HS Limburg	49,35	13,15	9,16	1,94	2,37	20,26	3,77	83,38
HB Vlaams-Brabant	67,85	11,00	5,58	1,10	3,13	9,05	2,28	82,37
Stpt Waasland	55,11	9,93	1,33	0,89	4,74	25,33	2,67	79,79
Stpt Turnhout	59,58	9,78	3,17	0,79	4,76	18,10	3,83	84,02
Alle huurdersbonden	55,68	15,46	3,53	1,01	3,45	18,17	2,71	80,42

Uit bovenstaande tabel blijkt dat deze niet zo sterk afwijkt van de resultaten van de tabel waarin alle huurwaarborgen worden meegenomen.

Dat hoeft niet helemaal te verwonderen omdat de huurdersbondcliënten waarvan de gegevens over het type huurwaarborg zijn geregistreerd goed zijn voor 12.547 respondenten of

huurdersbondcliënten, en hiervan het merendeel (namelijk 8.817) over een woninghuurcontract beschikken afgesloten vanaf 18 mei 2007. Wel merken we dat bij deze contracten het aandeel Korfine-huurwaarborgen nu nog sterker is toegenomen van 12,79% in 2014 naar 16,54 % in 2015 en 18,17% in 2016.

Wanneer we het totaal aandeel wettelijk voorziene waarborgvormen (geblokkeerde rekening, bankwaarborg en geen waarborg) vergelijken met het aandeel niet door de Woninghuurwet voorziene waarborgvormen. Ondertussen blijkt namelijk dat ruim 4 op 10 huurdersbondleden hun waarborg betaald op een andere manier dan wettelijk bepaald. De situaties waarin geen huurwaarborg werd gesteld, werden niet meegenomen in de tabel hieronder.

Tabel 56: Aandeel huurders met een door de woninghuurwet bepaalde huurwaarborgvorm versus aandeel huurders met andere (niet wettelijke) huurwaarborgvorm (2016) voor woninghuurcontracten afgesloten vanaf 18 mei 2007)

Huurdersbonden 2016 (%)	Wettelijke regeling	Niet wettelijke regeling
HB Antwerpen	49,22	48,61
HB Oost-Vlaanderen	61,26	36,39
HB West-Vlaanderen	53,22	43,89
HS Limburg	51,29	44,94
HB Vlaams-Brabant	68,95	28,76
Stpt Waasland	56	41,33
Stpt Turnhout	60,37	35,81
Alle huurdersbonden	56,69	40,61

We signaleren tot slot dat niet alle verhuurders die een Korfine-huurwaarborg verkiezen dit hanteren om de maximale som van twee maanden huur te overschrijden, maar wel een substantieel deel hiervan (in 2016 23.34%, in 2015 25,04%). Vooral bij het Huurderssyndicaat Limburg is dit aantal met 31,51% opvallend hoog. Gezien de combinatie van variabelen die hier meespelen, is de antwoordscore echter relatief laag.

Tabel 57: Aantal maanden huurwaarborg bij Korfine-regeling, woninghuurcontracten afgesloten vanaf 18 mei 2007

Huurdersbond 2016	1 maand	2 maand	3 maand of meer	Antwoord-score
HB Antwerpen	0,00	78,53	21,47	49,06
HB Oost-Vlaanderen	0,29	74,50	25,21	54,64
HB West-Vlaanderen	0,00	74,19	25,81	47,48
HS Limburg	0,68	67,81	31,51	25,48
HB Vlaams-Brabant	0,00	75,96	24,04	55,03
Stpt Waasland	0,00	86,67	13,33	56,15
Stpt Turnhout	0,00	84,21	15,79	64,11
Alle huurdersbonden	0,13	76,53	23,34	48,03

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.

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 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 Korfine-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.

De Vlaamse huurdersbonden dringen er in ieder geval op aan dat deze zijpoort, die huidig artikel 10 Woninghuurwet biedt, wordt gesloten zodat de Korfine-huurwaarborg niet langer kan aangewend worden om de betaalbaarheid van de huurwaarborg te ondergraven.

Tabel 58: Aantal maanden huurwaarborg voor alle woninghuurcontracten afgesloten vanaf 18 mei 2007

Huurdersbond 2016	1 maand	2 maand	3 maand of meer	Antwoord-score
HB Antwerpen	2,31	88,86	8,83	50,60
HB Oost-Vlaanderen	1,16	87,33	11,51	57,68
HB West-Vlaanderen	0,63	87,99	11,38	48,51
HS Limburg	1,16	84,64	14,20	26,40
HB Vlaams-Brabant	2,13	91,19	6,68	56,50
Stpt Waasland	1,12	90,37	8,51	58,50
Stpt Turnhout	0,44	91,42	8,14	64,88
Alle huurdersbonden	1,36	88,66	9,98	49,63

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 één 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. De grote meerderheid van verhuurders respecteert de wettelijke regeling. Onder de 9,98% 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 en huurdersbonden Oost-Vlaanderen en West-Vlaanderen scoren hier bovenmodaal, terwijl de andere huurdersbonden en steunpunten benedenmodaal scoren.

5.3. De plaatsbeschrijving

Sinds 2014 nemen we in dit jaarrapport ook een tabel op 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 59: Intredende plaatsbeschrijving per Huurdersbond 2016-2014 alle woninghuurcontracten

Huurdersbonden 2016 (%)	Niet bekend	Nee	Ja	Aantal	Antwoord-score
HB Antwerpen	43,62	23,86	32,52	2.045	63,02
HB Oost-Vlaanderen	48,77	13,99	37,24	2.774	97,92
HB West-Vlaanderen	45,71	12,13	42,17	3.249	98,57
HS Limburg	52,70	12,94	34,36	2.596	99,31
HB Vlaams-Brabant	24,54	26,21	49,25	1.862	97,59
Stpt Waasland	34,38	18,04	47,58	1.053	98,87
Stpt Turnhout	25,60	23,19	51,21	1.035	99,33
Alle huurdersbonden	42,30	17,27	40,43	14.614	91,32

Huurdersbonden 2015 (%)	Niet bekend	Nee	Ja	Aantal	Antwoord-score
HB Antwerpen	39,77	26,02	34,21	2 429	71,59
HB Oost-Vlaanderen	37,4	17,06	45,55	2 773	97,37
HB West-Vlaanderen	38,39	14,92	46,7	3 345	99,11
HS Limburg	41,08	15,84	43,08	2 001	99,21
HB Vlaams-Brabant	21,53	27,53	50,94	1 918	97,21
Stpt Waasland	44,17	16,59	39,24	1 055	97,96
Stpt Turnhout	24,39	23,11	52,51	1 017	99,41
Alle huurdersbonden	36,02	19,67	44,32	14. 538	92,56

Huurdersbonden 2014 (%)	Niet bekend	Nee	Ja	Aantal	Antwoord-score
HB Antwerpen	38,7	23,97	37,33	3.066	82,22
HB Oost-Vlaanderen	28,86	19,92	51,22	2.683	97,1
HB West-Vlaanderen	30,62	14,79	54,59	3.653	99,75
HS Limburg	16,45	21,97	61,57	1.599	99,38
HB Vlaams-Brabant	17,6	27,03	55,37	1.885	98,13
Stpt Waasland	21,08	19,49	59,44	1.251	98,58
Stpt Turnhout	20,89	21,48	57,63	982	98,99
Alle huurdersbonden	26,46	20,35	53,19	15.119	94,82

We leren dat, hoewel deze regeling reeds in voege is vanaf 1973, nog altijd meer dan 17% van de huurders niet over een intredende plaatsbeschrijving beschikt. Een nog groter, en stijgend aandeel van 42,30% kon niet spontaan zeggen of bij intrede een dergelijke plaatsbeschrijving werd opgemaakt. Wat ons grote zorgen baart is dat in 2014 nog 53% zeker wist dat er een plaatsbeschrijving werd opgemaakt, terwijl dit is teruggevallen naar 40,43% in 2016. Met een antwoordscore van gemiddeld 91,32% beschikken we over een statistisch betrouwbaar resultaat.

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.

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 werd (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.

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 plaatsbeschrijvingen gevoelig toegenomen, sinds dit verplicht is geworden.

Tabel 60: Intredende plaatsbeschrijving per Huurdersbond 2016- 2014 contracten afgesloten vanaf 18 mei 2007

2016 (%)	Niet bekend	Nee	Ja	Aantal	Antwoord-score
HB Antwerpen	40,56	23,82	35,62	1.297	56,05
HB Oost-Vlaanderen	43,15	13,44	43,41	1.882	84,02
HB West-Vlaanderen	25,89	14,72	59,39	1.827	86,38
HS Limburg	19,64	20,95	59,41	988	88,77
HB Vlaams-Brabant	18,37	25,45	56,18	1.214	84,60
Stpt Waasland	21,69	17,32	60,99	710	83,92
Stpt Turnhout	20,44	19,92	59,64	778	86,35
Alle huurdersbonden	29,22	18,69	52,09	8.696	79,31

2015 (%)	Niet bekend	Nee	Ja	Aantal	Antwoord-score
HB Antwerpen	31,19	27,83	40,98	1.430	60,31
HB Oost-Vlaanderen	30,09	16,52	53,39	1.798	82,97
HB West-Vlaanderen	26,29	16,26	57,46	1.784	84,87
HS Limburg	20,65	18,84	60,51	828	84,4
HB Vlaams-Brabant	16,22	26,35	57,43	1.313	83
Stpt Waasland	35,98	15,86	48,16	681	81,65

Stpt Turnhout	17,94	19,34	62,71	641	80,73
Alle huurdersbonden	25,96	20,28	53,76	8.475	78,25

2014 (%)	Niet bekend	Nee	Ja	Aantal	Antwoord-score
HB Antwerpen	35,44	26,67	37,89	1.676	68,24
HB Oost-Vlaanderen	29,54	18,93	51,52	1.706	80,13
HB West-Vlaanderen	26,39	15,58	58,03	1.849	82,66
HS Limburg	15,02	22,40	62,58	759	84,52
HB Vlaams-Brabant	16,64	25,85	57,51	1.172	80,00
Stpt Waasland	21,80	18,25	59,95	844	78,58
Stpt Turnhout	20,72	21,10	58,17	526	79,22
Alle huurdersbonden	25,64	21,05	53,31	8.532	78,11

Opmerkelijk is dat in 2016 zo'n 29% 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 2016 52,09%). Terwijl bij toch nog liefst 18,69% (in 2015: 20,28% en 2014: 21,05%) van deze huurdersbondleden geen intredende plaatsbeschrijving is opgemaakt. 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.

We merken in dit verband op dat er 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 huidig 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.

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. Het aantal plaatsbeschrijvingen dreigt zo enkel af te nemen, met zeer verstrekken 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 het 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 deel 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 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 61: Kennis van het EPC attest voor een woninghuurcontract afgesloten vanaf 1 januari 2009 bij huurdersbondcliënten in 2016-2014

Huurdersbonden 2016 (%)	Niet bekend	Nee	Ja	Aantal	antwoord-score
HB Antwerpen	63,01	24,15	12,84	911	39,37
HB Oost-Vlaanderen	78,10	12,65	9,25	1.708	76,25
HB West-Vlaanderen	54,40	21,98	23,63	1.638	77,45
HS Limburg	49,95	30,74	19,32	911	81,85
HB Vlaams-Brabant	38,75	42,76	18,49	1.071	74,63
Stpt Waasland	44,75	33,94	21,31	657	77,66
Stpt Turnhout	43,57	32,86	23,57	700	77,69
Alle huurdersbonden	56,19	26,16	17,65	7.596	69,28

Huurdersbonden 2015 (%)	Niet bekend	Nee	Ja	Aantal	antwoord-score
HB Antwerpen	56,22	30	13,78	980	41,33
HB Oost-Vlaanderen	69,11	19,49	11,4	1.596	73,65
HB West-Vlaanderen	52,82	26,16	21,03	1.579	75,12
HS Limburg	41,44	37,62	20,93	707	72,07
HB Vlaams-Brabant	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

Huurdersbonden 2014 (%)	Niet bekend	Nee	Ja	Aantal	antwoord-score
HB Antwerpen	54,08	34,49	11,43	1.067	43,44
HB Oost-Vlaanderen	62,08	25,03	12,89	1.490	69,99
HB West-Vlaanderen	54,68	25,08	20,24	1.527	68,26
HS Limburg	36,4	41,28	22,33	533	59,35
HB Vlaams-Brabant	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 69,28% vormt deze tabel voor 2016 een aanvaardbare, getrouwe weergave.

56% van de huurdersbondleden die in 2016 langskwamen, kan zich niet voor de geest halen of men al dan niet kennis heeft gekregen van een EPC-attest (een stijging tegenover 52,32% in 2015 en in 2014: 49,91%). Wellicht is het aandeel dat geen kennis heeft gekregen van het EPC-attest erg hoog, maar het toont ook 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 2016 blijken 26,16 van alle respondenten geen kennis te hebben gekregen van het EPC-attest (tegenover 30,19% in 2015 en in 2014 32,86%). Het aandeel huurders dat kan bevestigen dat ze een EPC attest ter kennis hebben gekregen ligt al drie jaar rond de 17,5%. Dat is ontstellend weinig voor een regelgeving die nochtans sinds 2009 verplicht is en over een thematiek handelt die steeds belangrijker wordt. We 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 61bis: 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 χ^2 -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 dan de respondenten in het Groot Woononderzoek. In tegenstelling tot het Groot Woononderzoek presenteren wij echter ook de antwoordmogelijkheid 'weet het niet', wat de grootste deelcategorie blijkt.

Overzicht Tabellen en grafieken

- Tabel 1: Subsidiëring per huurdersbond 2016 (€)
- Tabel 2: Aantal VTE en aantal koppen tewerkgesteld per huurdersbond in 2015 en 2016
- Tabel 3: Personeelsbezetting Vlaamse Huurdersbonden 31.12.2016
- Tabel 4: Aantal vrijwilligers per huurdersbond 2013 - 2016
- Tabel 5: Klachten over de werking van de huurdersbonden en klachtenbehandeling 2016
- Tabel 6: overzicht vormingen aan derden door de huurdersbonden (2016)
- Tabel 7: Algemeen overzicht van alle adviesuren 2016
- Tabel 8: Evolutie aantal bereikte huurders (huishoudens) 2012-2016
- Tabel 9: Evolutie aantal volwaardige adviescontacten 2012-2016
- Tabel 10: Evolutie aantal adviescontacten per huurder 2012-2016
- Tabel 11: Verdeling van de individuele dossiers per adviesplaats 2012-2016
- Tabel 12: Verdeling van de individuele dossiers per adviesplaats of adviesingang in 2012-2016
- Tabel 13: Verdeling van individuele dossiers per adviesplaats 2012-2016
- Tabel 14: Evolutie aantal behandelde dossiers in regionale steunpunten 2012-2016
- Tabel 15: Soorten adviesvragen
- Tabel 16: Evolutie individueel ledenbestand Vlaamse Huurdersbonden 2012-2016
- Tabel 17: Aandeel individuele huurders dat gratis lid werd in 2016
- Tabel 18: Aantal nieuwe leden 2012-2016
- Tabel 19: Aantal herabonneringen 2012-2016
- Tabel 20: Procentueel aandeel hernieuwingen individueel lidmaatschap 2012-2016
- Tabel 21: Evolutie collectief ledenbestand Vlaamse huurdersbonden 2012-2016
- Tabel 22: Lokale besturen of aanverwante werkvormen die in 2007 collectief lid waren van een huurdersbond
- Tabel 23: Lokale besturen of aanverwante werkvormen die in 2016 collectief lid waren van een huurdersbond
- Tabel 24: Aandeel huurders in Vlaams Gewest en per provincie (SEE 2001)
- Tabel 24bis: Evolutie woonstatuut (in %) van 1981 tot 2013, Vlaanderen
- Tabel 25: Aandeel individuele leden van huurdersbonden in 2016 tegenover alle huurders in Vlaams Gewest en per provincie (SEE2001 en eigen berekeningen)
- Tabel 26: Aandeel verschillende individuele leden van huurdersbonden in 2012-2016 tegenover alle private huurders in Vlaams Gewest en per provincie (SEE2001 en eigen berekeningen)
- Tabel 27: Vlaamse steden gerangschikt naar hoogst aantal huurders en hoogst aandeel huurders per gemeente in Vlaanderen (SES 2001)
- Tabel 28: Score inzake achterstellingsindicatoren van huurders die in 2016 beroep deden op het huuradvies van de huurdersbonden
- Tabel 28bis : Score inzake achterstellingsindicatoren van huurders die in 2015 beroep deden op het huuradvies van de huurdersbonden
- Tabel 29: bereik van vervangingsinkomens (2011-2016)
- Tabel 30: Leeftijdscategorieën per huurdersbond
- Tabel 31: Leeftijdscategorieën huurders volgens Woonsurvey 2005 , SILC-enquête 2009 Vlaams Gewest en Groot Woononderzoek 2013 Vlaams Gewest
- Tabel 32: Aandeel 9-jarige en kortlopende huurovereenkomsten van huurdersbondcliënten per huurdersbond 2015-2016
- Tabel 32bis: Antwoordscore op vraag inzake duurmodaliteiten huurdersbondcliënten 2016- 2015
- Tabel 33: Effectieve woonduur van de huurdersbondcliënten 2016-2015
- Tabel 34: Aandeel hoofdverblijfplaats huurdersbondcliënten 2016 -2015
- Tabel 35: Aandeel schriftelijke en mondelinge huurovereenkomsten 2016 - 2015
- Tabel 35bis: Antwoordscore aandeel schriftelijke en mondelinge huurovereenkomsten 2016 - 2015
- Tabel 36: Aandeel kennis geregistreerde schriftelijke huurcontracten 2016-2015
- Tabel 36bis: Zijn de huurcontracten voor deze woning(en) geregistreerd bij het bevoegde registratiekantoor? Particuliere verhuurders, Vlaanderen, 2013
- Tabel 36ter: Antwoordscore op vraag inzake aandeel kennis (niet-) geregistreerde schriftelijke huurcontracten 2016-2015
- Tabel 37: Verhuurd via soort verhuurder in 2016-2015
- Tabel 37bis: Antwoordscore op vraag inzake 'verhuurd via' in 2016-2015

Tabel 38: Antwoordscore op vraag inzake aard van de huurwoning in 2016-2015

Tabel 38bis: Het type huurwoning 2016-2015

Tabel 39: Woningtype huurdersbondcliënteel (2016), Vlaamse private huurderspopulatie en gemiddelde Vlaamse populatie (2013)

Tabel 40: De huurprijsklassen en hun aandeel onder de huurdersbondcliënten per huurdersbond (2016)

Tabel 40bis: De huurprijsklassen en hun aandeel onder de huurdersbondcliënten per huurdersbond (2015)

Tabel 40ter: De huurprijsklassen en hun aandeel onder de huurdersbondcliënten per huurdersbond (2014)

Tabel 40quater: De huurprijsklassen en hun aandeel onder de huurdersbondcliënten per huurdersbond (2013)

Tabel 40quinquies: De huurprijsklassen en hun aandeel onder de huurdersbondcliënten per huurdersbond (2012)

Tabel 41: Vergelijking geïndexeerde mediaanhuurprijs per provincie volgens huurcontractendatabank en woonsurvey met gemiddelde en/of mediaanhuurprijs per provincie van huurdersbondleden in 2015-2016

Tabel 41bis: Mediaanhuurprijzen Groot Woononderzoek 2013 en mediaanhuurprijzen alle huurdersbondcliënten 2015 en 2016

Tabel 42: vergelijking gemiddelde huurprijzen 2016 per huurdersbond en type woning

Tabel 43: huurprijs-evolutie per woningtype HB Antwerpen

Tabel 44: huurprijs-evolutie per woningtype HB Oost-Vlaanderen

Tabel 45: huurprijs-evolutie per woningtype HB West-Vlaanderen

Tabel 46: huurprijs-evolutie per woningtype HS Limburg

Tabel 47: huurprijs-evolutie per woningtype HB Vlaams-Brabant

Tabel 48: huurprijs-evolutie per woningtype Stpt Waasland

Tabel 49: huurprijs-evolutie per woningtype Stpt Turnhout

Tabel 50: De huurprijsklassen hoger of gelijk aan 400 euro en hun aandeel onder de huurdersbondcliënten per huurdersbond (2016-2012)

Tabel 51: De huurprijsklassen en hun aandeel onder huurdersbondcliënten per huurdersbond (2016) uitgesplitst over alleenstaanden en koppels

Tabel 51bis: De huurprijsklassen en hun aandeel onder huurdersbondcliënten per huurdersbond (2015) uitgesplitst over alleenstaanden en koppels

Tabel 51ter: De huurprijsklassen en hun aandeel onder huurdersbondcliënten per huurdersbond (2014) uitgesplitst over alleenstaanden en koppels

Tabel 51quater: De huurprijsklassen en hun aandeel onder huurdersbondcliënten per huurdersbond (2013) uitgesplitst over alleenstaanden en koppels

Tabel 51quinquies: De huurprijsklassen en hun aandeel onder huurdersbondcliënten per huurdersbond (2012) uitgesplitst over alleenstaanden en koppels

Tabel 52: De huurprijsklassen cumulatief en hun aandeel onder de huurdersbondcliënten per huurdersbond (2016) uitgesplitst over alleenstaanden en koppels

Tabel 52bis: De huurprijsklassen cumulatief en hun aandeel onder de huurdersbondcliënten per huurdersbond (2015) uitgesplitst over alleenstaanden en koppels

Tabel 52ter: De huurprijsklassen cumulatief en hun aandeel onder de huurdersbondcliënten per huurdersbond (2014) uitgesplitst over alleenstaanden en koppels

Tabel 52quater: De huurprijsklassen cumulatief en hun aandeel onder de huurdersbondcliënten per huurdersbond (2013) uitgesplitst over alleenstaanden en koppels

Tabel 52quinquies: De huurprijsklassen cumulatief en hun aandeel onder de huurdersbondcliënten per huurdersbond (2012) uitgesplitst over alleenstaanden en koppels

Tabel 53: De huurprijzen per huurdersbond onderverdeeld in quintielen (2016-2015)

Tabel 53bis: Maximale grenzen huurprijsquintielen huurdersbonden 2016

Tabel 54: Aandeel huurdersbondcliënten per type waarborg in 2016 – 2012

Tabel 55: Aandeel huurdersbondcliënten per type waarborg in 2016 met inbegrip van Korfine voor woninghuurcontracten afgesloten vanaf 18 mei 2007

Tabel 56: Aandeel huurders met een door de woninghuurwet bepaalde huurwaarborgvorm versus aandeel huurders met andere (niet wettelijke) huurwaarborgvorm (2016) voor woninghuurcontracten afgesloten vanaf 18 mei 2007

Tabel 57: Aantal maanden huurwaarborg bij Korfine-regeling, woninghuurcontracten afgesloten vanaf 18 mei 2007

Tabel 58: Aantal maanden huurwaarborg voor alle woninghuurcontracten afgesloten vanaf 18 mei 2007

- Tabel 59: Intredende plaatsbeschrijving per Huurdersbond 2016-2014 alle woninghuurcontracten**
- Tabel 60: Intredende plaatsbeschrijving per Huurdersbond 2016- 2014 contracten afgesloten vanaf 18 mei 2007**
- Tabel 61: Kennis van het EPC attest voor een woninghuurcontract afgesloten vanaf 1 januari 2009 bij huurdersbondcliënten in 2016-2014**
- Tabel 61bis: Kennis van het EPC bij de huurders naar jaar van intrek (%), Vlaanderen, 2013**