



Jaarrapport Vlaamse Huurdersbonden

Door het Vlaams Huurdersplatform

Werkingsjaar 2017



Inhoud

DEEL I: DE WERKING VAN DE HUURDESBONDEN	4
1. 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	17
3.1. Adviesuren	17
3.2. Juridisch huuradvies: enkele meetindicatoren	24
3.3. Gebiedsdekkende werking: regionale steunpunten & blinde vlekken	28
3.4. Soorten adviesvragen	32
4. Het ledenbestand van de huurdersbonden	34
4.1. Individueel ledenbestand	34
4.2. Collectief ledenbestand	42
Deel II: HUURDERS EN DE HUURMARKT: CIJFERGEDEGEVENS	47
1. Evolutie aandeel private & sociale huurders op de Vlaamse woningmarkt	47
1.1. Het aantal en aandeel huurders in Vlaanderen en de Vlaamse provincies	47
1.2. Het bereik van de huurdersbonden naar de huurderspopulatie	48
1.3. De inplanting van huuradviesconsultaties	49
2. Het bereik van de huurdersbonden naar de zwakkere doelgroepen	51
2.1. Laaggeschoolde huurders	55
2.2. Vervangingsinkomens	56
2.3. Alleenstaanden (met en zonder kinderen)	57
2.4. Huurders met migratieachtergrond	58
2.5. Leeftijd	60
3. Huurovereenkomsten van huurdersbondcliënten	63
3.1. De duurmodaliteiten van de huurovereenkomsten	63
3.2. De aard van de huurovereenkomst	68
3.3. De verhuurders	74
4. Het woningtype	79
5. De financiële aspecten	82
5.1. Huurprijs	82
5.2. De waarborg	107
5.3. De plaatsbeschrijving	115
5.4. EPC attest voor woninghuurcontracten afgesloten vanaf 1 januari 2009	118
Overzicht Tabellen en grafieken	121

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 2017. 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. In voorgaande jaarrapporten gingen we hier dieper op in. We kiezen ervoor om nu de thema's enkel puntsgewijs op te sommen. Indien verdere inhoudelijke verduidelijking gewenst is, kan dit bekomen worden bij het Vlaams Huurdersplatform. 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. Werking van de huurdersbonden

1.1. Financiering

a) gewestelijk

De huurdersbonden ontvingen voor 2017 samen een basissubsidie voor een bedrag van € 1.197.733. Dit bedrag werd geïndexeerd tegenover 2016. De besparing van 1% uit 2015 blijft echter wel structureel doorwerken.

Naast een basissubsidie ontving elke huurdersbond in 2017 ook een aanvullende subsidie- enveloppe van €126.256 voor de werking van een regionaal steunpunt. Ook deze werd geïndexeerd tegenover 2016. Dit betekent dat de gewestelijke financiering voor alle huurdersbonden samen (dus de optelsom van de basissubsidie en aanvullende subsidie) in 2017 € 1.829.3013 bedroeg.

Tabel 1: Subsidiëring per huurdersbond 2017 (€)

	Basissubsidie	Aanvullende subsidie
HB West-Vlaanderen	270.495	126.256
HB Oost-Vlaanderen	256.074	126.256
HB Antwerpen	256.074	126.256
HB Vlaams-Brabant	207.545	126.256
HS Limburg	207.545	126.256
Totaal	1.197.733	631.280

Huurdersbond West-Vlaanderen ontving voor 2017 een totale subsidie van 396.751 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 2017 elk een subsidie van 382.330 euro voor hun werkingen en deze van hun regionale steunpunten of afdelingen.

De huurdersbonden Limburg en Vlaams-Brabant kregen voor 2017 een subsidie- enveloppe van elk 333.801 euro.

Hogergenoemde subsidiebedragen zouden normaal jaarlijks geïndexeerd moeten worden op basis van het gezondheidsindexcijfer van december voorafgaand aan het subsidiejaar. Terwijl in 2016 de indexatie niet plaats vond, was dit in 2017 wel het geval. Door een verkeerde interpretatie van het advies van de Raad van State worden 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 2017 43,28 VTE in dienst hadden. Eind 2016 waren dit 43,08 VTE. Eind 2014 waren dit nog 44,02 VTE en eind 2013 45,87 VTE. We zien dus dat de personeelsinzet globaal ongeveer gelijk blijft. De structurele onderfinanciering en de hoge personeelskosten, ondermeer ingevolge de gestegen anciënniteit, zorgen ervoor dat de noodzakelijke groei in adviescapaciteit onmogelijk is. In 'koppen' stellen de huurdersbonden 53 personen te werk, wat aanmerkelijk lager is dan de 62 'koppen' eind 2013.

Tabel 2: Aantal VTE en aantal koppen tewerkgesteld per huurdersbond in 2016 en 2017

	# VTE	# VTE	# koppen	# koppen
HB West-Vlaanderen	6,8	6,8	7	7
HB Oost-Vlaanderen	9,7	9,7	12	12
HB Antwerpen	6,8	6,9	8	8
HB Vlaams-Brabant	7	6.63	8	7
HS Limburg	6,8	7,27	10	11
Stpt Waasland	2,93	2,93	5	4
Stpt Turnhout	3,05	3,05	4	4
Totaal	43,08	43.28	54	53

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 31.12.2017

	Subsidies Vlaanderen	Sociale maribel	DAC	Gesco	Eigen middelen	Andere subsidies*
HB West-Vlaanderen	6,17	0,63				
HB Oost-Vlaanderen	3,13	0,57	2	3		1
HB Antwerpen	3,53	0,76			1,6	1
HB Vlaams-Brabant	6	0.63				
HS Limburg	6,63	0,63			0,01	
Stpt Waasland	1,8	0,62				0,51
Stpt Turnhout	1,7	0,35	1			
Totaal	28,96	4,19	3	3	1,61	2,51

* 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 de zomer 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 31/12/2017 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 naar het beleidsdomein Wonen gaat het ondertussen over veel hogere bedragen (zie supra). Specifiek voor Huurdersbond Oost-Vlaanderen is dit verlies aan middelen problematisch, zeker omdat de financiering ook vroeger al niet volstond om de reële loonkost te dekken. Ondanks veelvuldig aandringen wilde het beleid deze grote bezorgdheid niet ter harte nemen.

3) Zowat 33% van het totale VTE-volume binnen de sector gaat wordt gefinancierd via andere dan gewestelijke middelen. Het gaat over 14,31 VTE op een totaal van 43,28 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 toegetreten 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.

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 2014 – 2017

	Vrijwilligers 2014	Vrijwilligers 2015	Vrijwilligers 2016	Vrijwilligers 2017
HB West-	7	7	7	8
HB Oost-	21	23	19	20
HB Antwerpen	20	18	27	32
HB Vlaams-Brabant	1	2	1	1
HS Limburg	4	4	4	7
Totaal	53	54	58	68

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 als koepelorganisatie is aangesloten. De huurdersbonden ontvangen tevens rechtstreeks 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 2017 betrof de regularisatie van GESCO's en de GDPR-regelgeving.

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. De Vlaamse Wooncode (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 2017 hebben ontvangen en welk gevolg zij hieraan hebben gegeven. Alle in 2017 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 2017

Huurdersbond Oost-Vlaanderen: Geen formele klachten
Huurdersbond Antwerpen: Geen formele klachten
Huurdersbond Vlaams-Brabant: Geen formele klachten
Huurdersbond West-Vlaanderen: 1 klacht ontvangen. Huurder was ontevreden met het verkregen advies. De klacht werd ontvankelijk verklaard maar ongegrond. De klacht werd besproken op het teamoverleg en de huurder werd via brief geïnformeerd.
Huurderssyndicaat Limburg: 3 klachten ontvangen. Klacht 1: Een SVK kon zich niet vinden in de wijze van communicatie door de huurdersbond. Er werd een overleg georganiseerd waar tot constructieve samenwerkingsafspraken werd gekomen. Klacht 2: Klacht betreffende een individuele dossieropvolging door niet langer tewerkgestelde adviesverlener. Huurderssyndicaat beschouwde het dossier als afgehandeld maar heeft het dossier heropend en verder opgevolgd. Klacht 3: Lid klaagde de lagere frequentie van dossieropvolging aan. Oorzaak was ziekte van een adviesverlener. Het dossier werd tijdelijk overgenomen.

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

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. Op heden is er een vork van 12 tot 20 euro voor lidgeld. Dit lidgeld is noodzakelijk om het spanningsveld tussen kosten (met de grootste hap voor personeelskosten) en dienstverlening (toenemend aantal adviesvragers) enigszins te kunnen dichten. Vooral bij de grootstedelijke huurdersbonden is de druk zeer groot (op beide fronten). In deze lidmaatschapsbijdrage zit ook 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 participeren zoveel mogelijk actief aan lokale of bovengemeentelijke woonraden of overlegplatformen 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 al lang niet meer bijhouden. 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 sterk 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 moeten op het traditionele dinsdagavondmoment bijna elke week huurders geweigerd worden.

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 nieuwe 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. 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, 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, scholen, welzijnsschakels, dienstencentra, psychiatrische instellingen, 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. 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 (2017)

	# vormingen	# uren vorming	# deelnemers
HB West-Vlaanderen	39	77	677
HB Oost-Vlaanderen	78	180,5	1.307
HB Antwerpen	17	39	325
HB Vlaams-Brabant	16	48,5	120
HS Limburg	24	67	433
Totaal	174	412	2.862

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.

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 en studenten uit het volwassenonderwijs.

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 kwestieuze element moet worden verbeterd. Dit vraagt echter een bijzondere afweging ten opzichte van andere mogelijke actiemiddelen.
- De procesfondszaken die door het VHP worden opgenomen beperken zich tot Cassatie, Grondwettelijk Hof en Raad van State.

Proces- en strijdfondsen huurdersbonden en afgedwongen rechtspraak

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

In 2017 werden de procesfondsen aangesproken Huurdersbond Vlaams-Brabant en bij Huurderssyndicaat Limburg. Bij Vlaams-Brabant betrof het een zaak rond woningkwaliteit in Leuven waarbij verschillende huurders het slachtoffer werden van een malafide verhuurder. In Limburg betrof het een dispuut over de tenlastelegging van verfwerken bij beëindiging van de huur.

Vragen & Antwoorden

Elke regelgeving roept tal van interpretatievragen op. Wanneer er onduidelijkheid heerst stelt de huurdersbond in eerste instantie een interpretatieve vraag aan de juridisch beleidsmedewerker bij het Vlaams Huurdersplatform. 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. In tegenstelling tot vorige jaren lijsten we deze op zonder uitgebreide duiding. Mocht dit gewenst zijn, kan deze bij het Vlaams Huurdersplatform worden opgevraagd.

Private huur:

- Omzetting 3-6-9 contract naar kortlopende of negenjarige huurovereenkomst;
- Afstand van verhaal brandverzekering;
- Woninghuur gevolgd door bezetting ter bede;
- Contracten leegstandsbeheer;
- Bezettingscontracten sociale organisaties;
- Boetes mede-eigendom en camerawet;
- Deblokking Korfine-huurwaarborg;
- Huur bij feitelijke samenwoners;
- Hamsterhuren;
- Huurbeloftes;
- Woninghuur opeenvolgend huurcontract korte duur met andere huurder;
- Verdeling kosten en lasten;

- Overeenkomsten zonnepanelen;
- Redelijke aanpassingen;
- Renovatiehuurcontract;
- Omzeiling artikel 5ter Woninghuurwet;
- Klacht BIV ongeschikt- en onbewoonbaarheid;
- Kortlopende huurcontracten met gecumuleerde duur langer dan drie jaar;
- Lastgeving en bemiddelingskosten;
- Mondelinge huur en indexering;
- Niet erkende assistentiewoningen;
- Ontbinding overlijden verhuurder;
- Stilzwijgende wederinhuring korte duur;
- Opzegging en materiële fout;
- Stopzetting huurpremie op basis van 'meest recent' geactualiseerd referentie-inkomen;
- Afschrijftermijnen vetusiteit of afschrijvingsduur materialen in onroerend goed huur;
- Noodzakelijkheid nacebelcode;
- Conventioneel tussentijdse opzegmogelijkheden bij de korte duur;
- Assistentiewoningen voor senioren met een aantal zorgdiensten;
- Knelpunten huursubsidie/huurpremie;
- Minnelijke beëindiging na opzegging motief eigen bewoning;
- Opzeggingsrecht medehuurlers;
- Afschrijvingstermijnen;
- Vlaams huurdecreet;
- Strafbbaarstelling kraken;
- Plaatsbeschrijving en bewijs huurschade;
- Juridische eerstelijnsbijstand;
- Rendement van een verwarmingsinstallatie;
- Aanvraag huursubsidie en conformiteitsonderzoek;
- Registratie huurcontracten;
- Boetes door syndici namens verenging van mede-eigenaars;
- Verbod op inschrijving in de bevolkingsregisters ingeval een woning onbewoonbaar is verklaard;
- Cohousing als samenwoner of alleenstaande;
- Korte duur en gebrek aan opzegging: Hof van Cassatie;
- Korte duur en minnelijke beëindiging: Hof van Cassatie.

Sociale huur

- Weigering bijwoning en uitspraak Raad van state;
- Domiciliefraude;
- Eigendomsvoorwaarden;
- Vochtproblemen kelders sociale huurwoning;
- Bezetting leegstandsbeheer in de sociale huur;
- Huurprijsheffing;
- Huur gemeenschappelijke ruimte;
- Verhuispremie;
- Huurprijsheffing en niet ontvangen eindejaarspremie en vakantiegeld;
- Mantelzorgpremie;
- Materiële fout schrapping en inschrijving;
- Onderbezettingsvergoeding;
- Uithuiszetting huurachterstal;
- Toetreding en intern huurreglement;
- Onderhuurprijs sociaal verhuurkantoor;

- Invaliditeitsuitkering en niet belastbare inkomens;
- Retributiereglement kosten;
- Weigering aanbod tot toewijzing wegens beperkte mobiliteit;
- Vrijstelling BTW-plicht;
- Langdurige opname in psychiatrie en in aanmerking genomen inkomen;
- Weigering toewijzing wegens risico voor fysieke of psychische integriteit van bewoners;
- Opzegging gehuwde partner en uithuiszetting partner als bezetter zonder titel noch recht;
- Doorrekenen kosten ziekteverzuim voor onderhoud;
- Weigering of niet reageren op aanbod tot toewijzing;
- Ontdubbeling inschrijving;
- Sluikstorten.

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 2017 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 soms 40 à 45 cliënten per adviesbeurt), het aangewezen is dat verscheidene adviesmedewerkers (2 tot soms zelfs 5 of meer) tegelijk advies verstrekken. Zo niet zou dit leiden tot nog langere wachttijden. Nu reeds is de toevloed van huurders bij Huurdersbond Antwerpen in de regel zo groot, dat men zelfs met 5 à 6 adviesverleners tot 23 à 24u moet doorwerken om alle huurders advies te verstrekken. Zelfs dan is huurdersbond Antwerpen nog genoodzaakt om enkel de eerste 35 huurders toe te laten. Dit zorgt uiteraard voor de nodige frustraties bij zowel huurders als bij de huurdersbond zelf. Gezien het beperkt aantal voltijdse medewerkers en vrijwilligers is het ook geen optie om in Antwerpen een tweede vrije adviesavond in te leggen omdat dan onmogelijk met meerdere adviesploegen kan gewerkt worden, wat alweer zou leiden tot onaanvaardbare wachttijden. Eind 2017 werd daarom beslist om het aanvangsuur te vervroegen. De limiet van 35 huurders kan echter niet anders dan behouden worden.

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 centraal secretariaat in Antwerpen:

Langstraat 102, 2140 Borgerhout

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

Vrij spreekuur:

Elke dinsdag van 18.30u - 20.00u (minstens 5 adviesverleners)

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

Op afspraak:

Elke dag tijdens de kantooruren

Spreekuren regionaal secretariaat - Steunpunt Turnhout (Huurders Helpen Huurders)

Het regionaal secretariaat is gevestigd in de Otterstraat 116, 2300 Turnhout

Tel. 014/44 26 76 – hvh@skynet.be

Vrij spreekuur:

Elke dinsdag en donderdag van 09.00u - 12.00u

Elke maandag van 17.00u - 19.00u

Op afspraak:

Elke maandag en vrijdag tussen 09.00u en 12.00u

elke dinsdag en donderdag tussen 13.00u en 15.00u

Spreekuren in andere gemeenten:

Mechelen, Lange schipstraat 27 (Woonwijzer)

Vrij spreekuur:

Iedere eerste, derde en vijfde maandag van 10.00u tot 12.00u (2 adviesverleners)

Iedere tweede en vierde maandag van 17.00u tot 19.00u (2 adviesverleners)

Lier, Paradeplein 2, Dungenhoefsite (Sociaal Huis)

Vrij spreekuur: iedere tweede en vierde donderdag van 10.00 tot 12.00u

Willebroek, Pastorijsstraat 1 (Adm. Centrum)

Vrij spreekuur: iedere tweede en vierde woensdag van de maand van 10.00u tot 11u30

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

Vrij spreekuur: iedere maandag van 13.30u tot 15.30u

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

Vrij spreekuur: elke tweede en vierde dinsdag van de maand van 13.30u – 15.00u

Provincie Oost-Vlaanderen

Huurdersbond Oost-Vlaanderen

Spreekuren Centraal Secretariaat

Grondwetlaan 56b, 9040 Sint-Amandsberg

tel. 09/223 28 77 en 09/223 63 20 - e-mail: huurdersbond.o-vl@telenet.be

Vrij spreekuur: elke donderdagavond tussen 17.30 en 19.30u

Na afspraak:

Iedere maandagnamiddag

Iedere dinsdag, donderdag en vrijdag overdag;

Spreekuren regionaal secretariaat

Abingdonstraat 99, 9100 Sint-Niklaas (het Welzijnshuis)

Tel. 03/778 36 90 - e-mail: huurdersbond@sint-niklaas.be

Vrij spreekuur: iedere dinsdagavond van 18.00u tot 19.30u

Na afspraak: overdag

Spreekuren in andere gemeenten:

Aalst, Werf 9 (woonwinkel)

Vrij spreekuur: ieder dinsdag van 17.00u tot 19.00u

Eeklo, Moeie 16 A (woonwijzer)

Vrij spreekuur: iedere dinsdag van 17.00u tot 19.00u

Ronse, Oscar Delghuststraat 62 (Sociaal Huis)

Vrij spreekuur: iedere maandag van 14.00u tot 16.00u

Dendermonde,

Fr. Courtenstraat 11 (woonwinkel)

Vrij spreekuur: iedere maandag van 9.00u tot 11.00u

Gentsesteenweg 1 (stadhuis):

Vrij spreekuur: iedere tweede en vierde dinsdag van 17.00u tot 18.30u

Provincie West-Vlaanderen***Huurdersbond West-Vlaanderen*****Spreekuren centraal secretariaat:**

Blankenbergse steenweg 155, 8000 Brugge

tel: 050/33 77 15 – info@huurdersbondwestvlaanderen.be

Vrij spreekuur:

Iedere maandag van 17.00u tot 19.30u

Iedere dinsdag en vrijdag van 10.00u tot 12.30u

Op afspraak:

Iedere maandag van 9.00u tot 12.00u en van 14.00u tot 17.00u

Iedere woensdag van 14.00u tot 19.30u

Iedere donderdag van 14.00u tot 17.00u

Spreekuren regionaal secretariaat - Steunpunt Oostende

Huyse Willy Kooy, Hospitaalstraat 35 bus 3, 8400 Oostende

tel: 059/59 20 34 – huurdersbondwvl@sociaalhuisoostende.be

Vrij spreekuur:

Iedere dinsdag van 14.00u tot 16.30u (2 adviesverstrekkers)

Iedere donderdag van 15.00u tot 19.30u (2 adviesverstrekkers)

Na afspraak:

Iedere maandag van 14.00u tot 16.00u

Iedere vrijdag van 13.00u tot 16.00u

Spreekuren in andere gemeenten:

Kortrijk, Budastraat 27 (sociaal huis)

Vrij spreekuur:

Iedere dinsdag van 9.00u tot 12u;

Iedere vrijdag van 9.00u tot 12u.

Roeselare, Gasthuisstraat 10 (welzijnshuis)

Vrij spreekuur:

Iedere maandag van 16.30u tot 18.30u

Iedere woensdag van 10.00u tot 12.00u.

Ieper, Dikkebusseweg 15A (Dienstencentrum Hofland)

Vrij spreekuur: iedere donderdag van 14.30u tot 17.30u

Diksmuide, Heernisse 6 (Woonwinkel West – Administratief Centrum)

Vrij spreekuur: iedere maandag van 10.00u tot 12.00u

Provincie Limburg

Huurderssyndicaat Limburg

Spreekuren centraal secretariaat

A. Rodenbachstraat 29 bus 4, 3500 Hasselt (welzijns-campus, ingang A)

tel: 011/33 35 76 – huurderssyndicaat@huurderssyndicaat.be

Vrij spreekuur:

Iedere maandag van 18.00u tot 21.00u (2 adviesverstrekkers)

Iedere dinsdag van 13.00u tot 16.00u (2 adviesverstrekkers)

Op afspraak: iedere woensdag, donderdag en vrijdag van 9.00u tot 12.00u en van 13.00u tot 16.00u

Spreekuren Steunpunt West-Limburg

Mijnschoolstraat 88 te 3580 Beringen (Administratief Centrum)

tel: 011/33 35 16

Vrij spreekuur: iedere maandag van 16.00u tot 19.00u

Spreekuren in andere gemeenten:

Leopoldsburg, Tramstraat 43 (Sociaal Huis)

Op afspraak: iedere donderdag van 9.00u tot 11.30u

Houthalen-Helchteren, Pastorijsstraat 30 (NAC)

Op afspraak: iedere woensdag van 9.00u tot 12.00u

Genk, Stadsplein 1 (Sociaal Huis)

Vrij spreekuur: Iedere donderdag van 13.00u tot 16.00u

Sint-Truiden, C. Carthuyvelstraat 12 (OCMW)

Op afspraak: iedere dinsdag van 9.00u tot 11.30u

Neerpelt, Kerkplein 1 (gemeentehuis)

Op afspraak: iedere donderdag van 13.30u tot 16.00u

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

Op afspraak: iedere maandag van 13.30u tot 16.00u

Tongeren, Stationsstraat 34 (Nieuwe Volksbond)

Op afspraak: iedere woensdag van 13.30u tot 16.00u

Maaseik, Mgr. Koningsstraat 8 (OCMW)

Op afspraak: iedere dinsdag van 13.30u tot 16.00u

Lanaken, Jan Rosierlaan (nieuw sinds 2015)

Op afspraak: iedere woensdag van 14.00u tot 16.00u

Provincie Vlaams-Brabant

Huurdersbond Vlaams-Brabant

Spreekuren centraal secretariaat

Tiensevest 106 bus 48, 3000 Leuven

tel: 016/25 05 14 – info-vlbr@huurdersbond.be

Vrij spreekuur: Iedere maandag, dinsdag, woensdag en donderdag van 9.00u tot 12.00u
(2 adviesverleners)

Daarnaast is er advies op afspraak mogelijk.

Spreekuren regionaal secretariaat - Steunpunt Halle

Auguste Demaeghtlaan 30, 1500 Halle (sociaal huis)

0497/64.54.46

Op afspraak:

Iedere dinsdag van 13.30u tot 19.00u

Iedere donderdag van 11.00u tot 19.00u

Spreekuren in andere gemeenten:

Tienen, Kabbeekvest 110 bus 3 (Sociaal Huis)

Op afspraak: iedere dinsdag van 9.00u tot 13.00u

Vilvoorde,

Kursaalstraat 40 (OCMW)

Op afspraak : iedere eerste, derde en vijfde dinsdag van 13.30u tot 18.00u

Lange Molenstraat 44 (Centrum Mattenkot)

Op afspraak: iedere tweede en vierde dinsdag van 13.30u tot 18.30u

Diest, Hasseltsestraat 30 (OCMW)

Op afspraak: iedere Maandag van 13.00u tot 16.00u

Aarschot, Bekaflaan 31A (Sociaal Huis)

Op afspraak: iedere eerste en derde woensdag van 13.00u tot 16.00u

b) Deelbesluit

In 2017 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 overschrijden. We geven hieronder een algemeen overzicht van alle adviesuren.

Tabel 7: Algemeen overzicht van alle adviesuren 2017

	# uren centraal secretariaat/week		# uren regionale steunpunten/week		# uren andere gemeentes/maand	
	Totaal aantal	waarvan uren 's avonds	Totaal aantal	waarvan uren 's avonds	totaal uren	waarvan uren 's avonds
HB W-VI	24,5	4.5	19	3	60	2
HB O-VI	26,5	4,5	17	3	43	13
HB A'pen	36	9	18	2	44	12
HB VI-Br	24	3	14	3	64	0
HS Limburg	81	6	11	1	74	0
Totaal	192	27	79	12	285	27

De 5 Vlaamse huurdersbonden samen boden eind 2017 in hun secretariaten (zowel centrale als deze waar een regionaal steunpunt is gevestigd) per week 271 adviesuren voor het publiek aan (tegenover 264,5 eind 2016), waarvan 39 uur na 18u (36 uur eind 2016). In totaliteit is dit een lichte stijging. Net als vorig jaar situeert deze stijging zich vooral in Limburg. Op het secretariaat kan je daar vaak terecht voor advies. Maar dit betekent niet dat al deze adviesmomenten worden ingevuld.

In de gemeenten buiten het centraal secretariaat en het steunpunt waren de huurdersbonden in totaal 285 uur per maand beschikbaar voor publiek (tegenover 293 uur eind 2016). De beschikbaarheid is hier licht gedaald en situeert zich enkel in Limburg (- 10 uur) en Vlaams-Brabant (- 18 uur).

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. Voor de volledigheid merken we op dat in bovenstaande tabel voor het centraal secretariaat van Antwerpen enkel de vrije spreekuren vermeld zijn. De momenten dat de adviesverleners zich beschikbaar stellen op afspraak, vind je hier niet in terug.

Elke huurdersbond voldoet ruimschoots aan de decretale bepalingen omtrent aantal adviesuren. Ook dit jaar stellen we vast dat de beschikbaarheid stagneert (of zelfs eerder een lichte daling in zijn totaliteit – cfr daling beschikbaarheid in andere gemeente). Er is momenteel ook geen marge om nog uit te breiden. Sommige huurdersbonden zijn nog steeds in de onmogelijkheid om voldoende aanbod

te creëren tegenover 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.

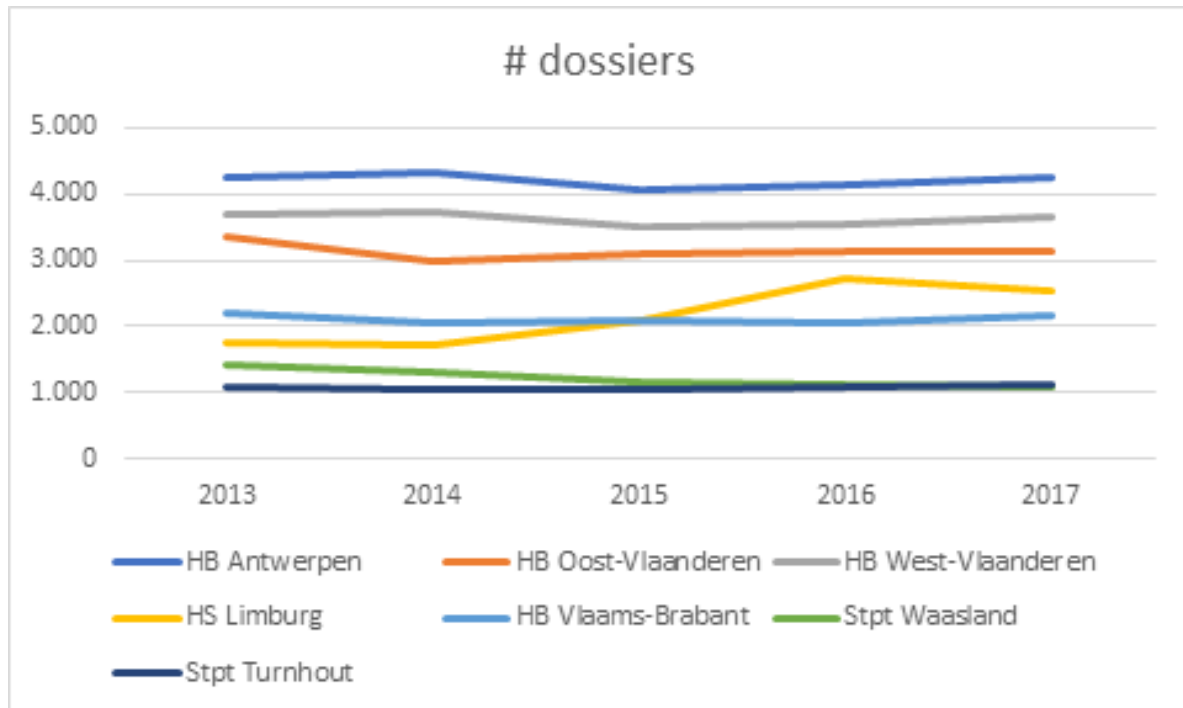
Het aantal effectief bereikte huurders in 2017 is met 1% gestegen tegenover 2016. Bij Huurderssyndicaat Limburg stellen we -na twee groeiende jaren- een daling vast in het aantal huurdersdossiers (-186 of liefst -6,8%). Bij Huurdersbond Oost-Vlaanderen (zonder Steunpunt Waasland), Huurdersbond Antwerpen, Huurdersbond West-Vlaanderen, Steunpunt Turnhout en huurdersbond Vlaams-Brabant noteren we een lichte toename (stijgingen tussen 0,7% en 3,5%). Bij steunpunt Waasland zien we een geringe daling.

Tabel 8: Evolutie aantal bereikte huurders (huishoudens) 2013-2017

# dossiers	2013	2014	2015	2016	2017
Antwerpen	4.239	4.335	4.058	4.152	4.237
Oost-Vlaanderen	3.356	2.982	3.091	3.120	3.144
West-Vlaanderen	3.712	3.745	3.504	3.542	3.673
Limburg	1.765	1.713	2.105	2.740	2.554
Vlaams-Brabant	2.208	2.059	2.105	2.059	2.175
Waasland	1.425	1.310	1.143	1.110	1.102
Turnhout	1.073	1.028	1.057	1.095	1.114
Totaal huurdersbonden	17.778	17.172	17.063	17.818	17.999
Jaarl. % stijging	-1,41	-3,41	-0,63	4,42	1,02
Antwerpen incl. Turnhout	5.312	5.363	5.115	5.247	5.351
Oost-Vlaanderen incl. Waasland	4.781	4.292	4.234	4.230	4.246

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 5.131 dossiers of verhoudingsgewijs een stijging met bijna 40% op ruim 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 als in 2012. In 2017 hebben alle huurdersbonden samen 17.999 individuele huurders bereikt.

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. 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.

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 2013-2017 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. Sinds 2015 stijgt het aantal volwaardige adviescontacten. In 2016 noteerden we een ongeziene stijging van 12,55%. Maar ook dit jaar stellen we opnieuw een stijging vast van 4,18%. Deze stijging is in beperkte mate te verklaren door de stijging van het aantal bereikte huurders in 2017, maar vooral door de grotere complexiteit van de dossiers.

Tabel 9: Evolutie aantal volwaardige adviescontacten 2013-2017

# adviescontacten	2013	2014	2015	2016	2017
Antwerpen	9.207	9.369	9.575	10.752	10.701
Oost-Vlaanderen	5.242	4.670	5.037	5.484	6.316
West-Vlaanderen	8.966	7.437	7.385	8.188	8.804
Limburg	6.247	5.051	6.370	8.402	7.959
Vlaams-Brabant	3.238	4.377	4.670	4.475	5.015
Waasland	2.475	2.147	2.023	1.986	2.312
Turnhout	2.800	2.497	2.530	3.022	2.972
Totaal huurdersbonden	38.175	35.548	37.590	42.309	44.079
Jaarl. % stijging	0,93	-6,88	5,74	12,55	4,18
Antwerpen incl. Turnhout	12.007	11.866	12.105	13.774	13.673
Oost-Vlaanderen incl. Waasland	7.717	6.817	7.060	7.470	8.628

Steunpunt Waasland (16,41%) tekent een heel grote stijging op samen met Huurdersbond Oost-Vlaanderen (15,17%). En dit ondanks een status-quo in het aantal bereikte huurders. Een consequentere registratie is ongetwijfeld een belangrijke reden voor de stijging. Ook de huurdersbonden Vlaams-Brabant (12,07%) en West-Vlaanderen (7,52%) kennen een stijging in het aantal volwaardige adviescontacten. Enkel bij Huurdersbond Antwerpen (-0,47%) en Steunpunt Turnhout (-1,65%) noteren we een lichte daling in het aantal adviescontacten ondanks de beperkte stijging van het aantal bereikte huurders in 2017. Ook bij huurderssyndicaat Limburg daalt het aantal volwaardige adviescontacten (-5,27%), maar dit ligt in de lijn van het aantal bereikte huurders.

c) Aantal adviescontacten per huurder op jaarbasis

Delen we het aantal adviescontacten (44.079) door het aantal dossiers (17.999), dan bekomen we een factor van 2,45. Anders gesteld: gemiddeld doet een huurder meer dan 2x per jaar beroep op het huuradvies van een huurdersbond. Voor 2016 bedroeg die factor 2,37 en voor 2015 2,2. We stellen dus vast dat er een trend is waarbij eenzelfde huurder frequenter beroep doet op het huuradvies.

Tabel 10: Evolutie aantal adviescontacten per huurder 2013-2017

# adviescontacten/huurder	2013	2014	2015	2016	2017
Antwerpen	2,17	2,16	2,36	2,59	2,53
Oost-Vlaanderen	1,56	1,57	1,63	1,76	2,01
West-Vlaanderen	2,42	1,99	2,11	2,31	2,4
Limburg	3,54	2,95	3,03	3,07	3,12
Vlaams-Brabant	1,47	2,13	2,22	2,17	2,31
Waasland	1,74	1,64	1,77	1,79	2,1
Turnhout	2,61	2,43	2,39	2,76	2,67
Gemiddelde alle huurdersbonden	2,15	2,07	2,2	2,37	2,45
Gemiddelde zonder Limburg	1,99	1,97	2,09	2,23	2,34

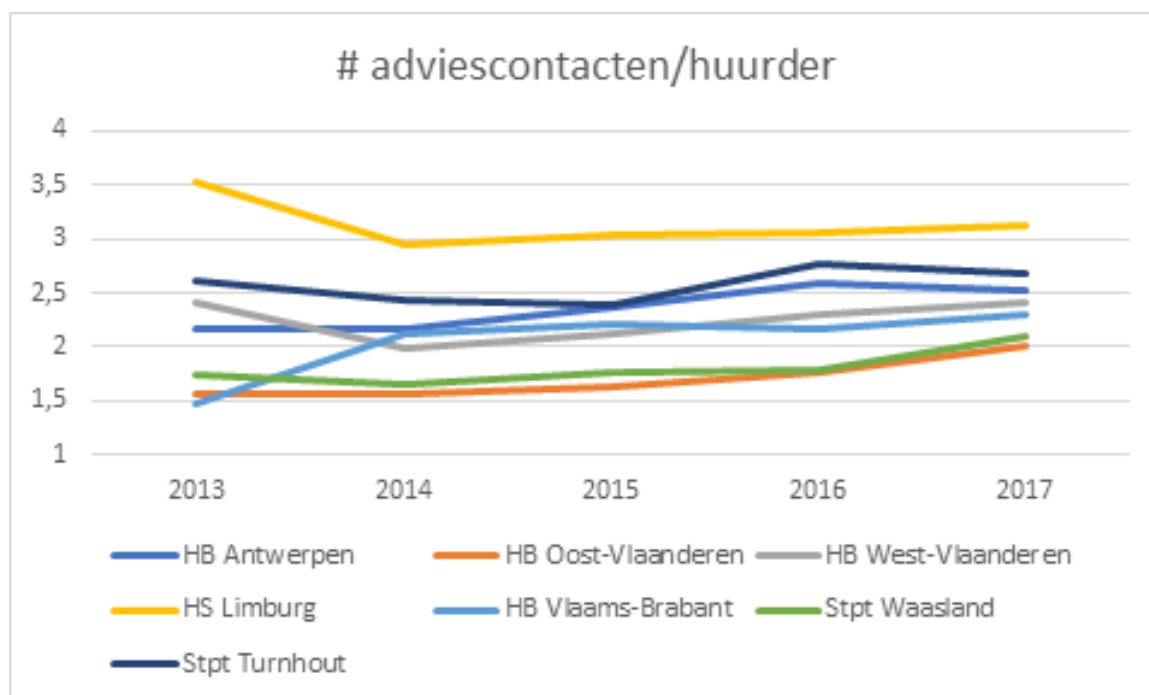
Aan de basis van deze hoge contactfrequentie liggen 3 belangrijke oorzaken:

- 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.

Dit is het eerste jaar dat bij alle huurdersbonden de contactfrequentie hoger ligt dan 2 contacten per jaar. Ook dit jaar is er een toename van het aantal contactfrequenties vast te stellen bij bijna alle huurdersbonden behalve huurdersbond Antwerpen (inclusief steunpunt Turnhout).

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 sinds 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 2001-2017 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.



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 2017 behandelde dossiers onder de belangrijkste adviesplaatsen. Dit zijn sinds 2010 dus de regionale steunpunten in Beringen en Leopoldsborg (Limburg), Oostende-Roeselare (West-Vlaanderen) en Halle-Vilvoorde (Vlaams-Brabant). We bespreken kort deze regionale steunpunten.

a) Huurdersbond West-Vlaanderen

De provincie West-Vlaanderen kent liefst 8 administratieve arrondissementen: Brugge, Diksmuide, Ieper, Kortrijk, Oostende, Roeselare, Tielt en Veurne. Op 6 van de 8 plaatsen heeft Huurdersbond West-Vlaanderen een adviespunt. De verdeling van de huurders die in de periode 2013-2017 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 2013-2017

Adviesplaats	2013		2014		2015		2016		2017	
	Aantal	%	Aantal	%	Aantal	%	Aantal	%	Aantal	%
Brugge	1.221	32,9	1.205	32,19	1.136	32,42	1.136	32,07	1.122	30,55
Oostende	1.210	32,6	1.279	34,09	1.235	35,25	1.171	33,06	1.247	33,95
Kortrijk	619	16,6	588	15,7	591	16,89	612	17,27	687	18,70
Roeselare	388	10,5	370	9,88	316	9,02	357	10,08	363	9,88
Ieper	196	5,3	200	5,34	149	4,23	168	4,74	173	4,71
Diksmuide	78	2,1	91	2,43	65	1,89	59	1,67	69	1,88
Onbekend	/	/	13	0,35	12	0,34	39	1,11	12	0,33
Totaal	3.712	100	3.745	100	3.504	100	3.542	100	3.673	100

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 vooruit gegaan wat het aantal individuele dossiers betreft, met uitzondering van het adviespunt in Brugge. Het regionale secretariaat behandelt bijna 34% van alle in 2017 behandelde dossiers. We tekenen dit jaar opnieuw een stijging op in het aantal behandelde dossiers in Oostende. Op het adviespunt van Roeselare stellen we opnieuw een lichte daling vast in het percentage van het aantal behandelde dossiers naar 9,88%. Samengeteld is dit regionaal steunpunt goed voor 1.610 dossiers (tegenover 1.528 dossiers in 2016), 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, en dat de kloof met het centraal secretariaat in Brugge opnieuw vergroot. Met deze cijfergegevens toont het regionale steunpunt haar belang ook dit jaar opnieuw duidelijk aan.

De adviespunten in Kortrijk, Ieper en Diksmuide kennen dit jaar allemaal een stijging in het aantal behandelde dossiers. Dit betekent ook dat hun aandeel lichtjes verder 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, Leopoldsburg, 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, Leopoldsburg en Houthalen.

De verdeling van de huurders die een beroep hebben gedaan op het huuradvies onder de diverse adviesplaatsen ziet er over de periode 2013-2017 als volgt uit:

Tabel 12: Verdeling van de individuele dossiers per adviesplaats of adviesingang in 2013-2017

Adviesplaats *	Aantal 2013	%	Aantal 2014	%	Aantal 2015	%	Aantal 2016	%	Aantal 2017	%
Beringen	77	4,5	146	8,52	95	4,92	108	5,07	170	6,66
Dilsen-Stokkem	/	/	/	/	/	/	58	2,72	37	1,45
Genk	282	16,6	263	15,35	275	14,26	265	12,44	275	10,77
Halen	1	0,06	/	/	/	/	/	/	/	/
Hasselt	887	52,3	647	37,77	700	36,29	783	36,74	823	32,22
Herk de Stad	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/
Leopoldsborg	50	3	50	2,92	51	2,64	54	2,53	57	2,23
Lummen	1	0,06	/	/	/	/	/	/	/	/
Neerpelt	47	2,77	50	2,92	56	2,9	89	4,18	58	2,27
Sint-Truiden	83	4,9	39	2,28	54	2,8	63	2,96	58	2,27
Tessenderlo	34	2	8	0,47	6	0,31	4	0,19	/	/
Tongeren	59	3,5	35	2,04	25	1,3	43	2,02	28	1,10
Ham	3	0,2	/	/	/	/	/	/	/	/
Maaseik	31	1,8	30	1,75	47	2,44	43	2,02	66	2,58
Heusden	1	0,06	/	/	/	/	/	/	/	/
Houthalen	31	1,8	41	2,39	52	2,7	43	2,02	59	2,31
Lanaken	/	/	/	/	65	3,37	63	2,96	71	2,78
Brief	22	1,3	19	1,11	23	1,19	23	1,08	16	0,63
E-mail	9	0,5	44*	2,57	38	1,97	45	2,11	47	1,84
Huisbezoek	19	1,12	22	1,28	29	1,5	26	1,22	20	0,78
Internet	5	0,29	*	/	160	8,29	225	10,56	117	4,58
Telefoon	/	/	11	0,64	12	0,62	7	0,33	70	2,74
Vorming	/	/	/	/	182	9,43	189	8,87	424	16,60
adviesmarathon	/	/	/	/	/	/	/	/	40	1,57
onbekend	/	/	/	/	/	/	/	/	118	4,62
Totaal	1.697	100	1.713	100	1.929	88,04	2.131	89,31	2.554	100

* in 2014 werden dossiers via internet en mail samen geregistreerd.

Bekijken we het regionaal steunpunt West-Limburg (Beringen, Houthalen, Leopoldsborg en Tessenderlo), dan stellen we een sterke stijging vast van 204 dossiers in 2015 over 209 dossiers in 2016 tot 286 dossiers in 2017. Dit is goed voor 11,2% van alle dossiers. Als we enkel kijken naar de dossiers die in een specifieke adviesplaats behandeld werden (N=1702) landt het regionaal steunpunt op 16,87% (tov 12,93% in 2016).

Veruit het grootste bereik blijft Hasselt met 783 dossiers. Dat is niet verwonderlijk gezien het centraal secretariaat daar is gesitueerd.

Over het algemeen zien we een stijgende tendens bij de adviesplaatsen in het Limburgse. Enkel bij Tongeren en Neerpelt zien we een achteruitgang. Ook heel opmerkelijk is het groot aantal huurders dat bereikt werd door vorming.

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 2013-2017 onder de diverse adviesplaatsen ziet er als volgt uit:

Tabel 13: Verdeling van individuele dossiers per adviesplaats 2013-2017

Adviesplaats	2013		2014		2015		2016		2017	
	Aantal	%	Aantal	%	Aantal	%	Aantal	%	Aantal	%
Leuven	1.407	63,7	1.244	60,42	1.300	61,76	1.382	67,12	1.467	67,45
Tienen	153	6,9	127	6,17	158	7,51	133	6,46	126	5,79
Halle	205	9,3	117	5,68	163	7,74	182	8,84	191	8,78
Vilvoorde	217	9,8	239	11,61	266	12,64	214	10,39	253	11,63
Zellik	86	3,9	84	4,08	58	2,76	/	/	/	/
Diest	79	3,6	78	3,79	66	3,14	69	3,35	57	2,62
Aarschot	61	2,8	96	4,66	90	4,28	79	3,84	67	3,08
Onbekend			74	3,59	4	0,19			14	0,64
Totaal	2.208	100	2.059	100	2.105	100	2.059	100	2.175	100

We zien grote verschillen tussen de adviespunten. In Leuven zien we een lichte stijging waardoor het aandeel dossiers in het centraal secretariaat stijgt naar 67,45%. Het adviespunt in Vilvoorde werd opnieuw meer bezocht waardoor het aandeel dossiers het niveau van 2014 opnieuw evenaart (11,63%). Ook in Halle noteren we een lichte stijging in absolute aantallen, maar een daling in het aandeel behandelde dossiers (8,78%). De overige adviespunten worden iets minder bezocht en daar noteren we zowel in absolute aantallen als in aandeel van behandelde dossiers een lichte daling.

Het arrondissement Halle-Vilvoorde klopt eind 2017 af op 444 dossiers, goed voor 20,41%. Dit is een stijging tov 2016 (396 dossiers of 19,23% van totaal aandeel behandelde dossiers in 2016). Ondanks het wegvallen van het adviespunt in Zellik sinds 2016, toont het steunpunt met ongeveer 1/5 van het totaal aantal behandelde dossiers in 2017 haar belang verder 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 2013-2017

Aantal dossiers	2013		2014		2015		2016		2017	
	aantal	%	aantal	%	aantal	%	aantal	%	aantal	%
Steunpunt Oostende	1.210	43,1	1.646	43,97	1.551	44,27	1.528	43,14	1610	43,83
Steunpunt West-Limburg (1)	192	11,3	245	14,3	204	10,57	209	9,81	286	11,26
Steunpunt West-Limburg (2)	192	12,1	245	18,72	204	14,31	209	12,93	286	16,8

Steunpunt Halle Vilvoorde (3)	508	23	440	21,37	487	23,14	396	19,23	444	20,41
--------------------------------------	-----	----	-----	-------	-----	-------	-----	-------	------------	--------------

(1) + (2) Limburg behandelt -naast de adviezen op de verschillende adviespunten- ook op een heel aantal anderen manieren vragen van huurders (mail, vorming,...). Onder (1) hebben we het percentage berekend tegenover alle behandelde dossiers (N=2554). Onder (2) hebben we de dossiers van het regionaal steunpunt enkel afgezet tegenover de dossiers die op een specifieke adviesplaats behandeld werden (N=1702).

(3) sinds 2016 heeft het steunpunt Halle-Vilvoorde geen adviespunt meer in Zellik.

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 de eerste keer in drie jaar opnieuw een lichte stijging in absoluut aantal behandelde dossiers (82 dossiers). Het Steunpunt van Oostende is in 2017 goed voor ruim 43% 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 2017 286 dossiers van Huurderssyndicaat Limburg. In absolute aantallen zien we hier een forse stijging van 77 dossiers.

Het Steunpunt Halle-Vilvoorde omvat het arrondissement Halle-Vilvoorde en bedient sinds eind 2015 enkel de adviesplaatsen: Halle en Vilvoorde. De adviesplaats van Zellik werd in 2015 stopgezet. Vorig jaar was dit steunpunt goed voor 396 dossiers. Dit jaar zien we een stijging tot 444 dossiers. Daarmee is het aantal dossiers in dit regionaal steunpunt nog steeds goed voor een goede 20% van alle dossiers van Huurdersbond Vlaams-Brabant.

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 verder na over welke onderwerpen huurders aankloppen voor huuradvies. Vorig jaar deden we dit voor het eerst. We kunnen dus nagaan of er doorheen de jaren grote wijzigingen zijn in de reden om langs te gaan.

Tabel 15: Soorten adviesvragen 2017-2016

Huurdersbonden 2017	HB Antwerpen	HB Oost-Vlaanderen	HB West-Vlaanderen	HS Limburg	HB Vlaams-Brabant	Stpt Waasland	Stpt Turnhout	Totaal aantal	Totaal
Duur en opzegging	24,09%	35,17%	26,09%	20,51%	22,69%	27,03%	23,88%	16.200	25,72%
Financieel	28,38%	17,87%	23,35%	28,35%	21,37%	23,01%	20,85%	15.107	23,99%
Sociale huur	2,32%	1,81%	2,70%	2,33%	1,10%	3,00%	3,92%	1.495	2,37%
Woningkwaliteit	26,65%	26,49%	21,45%	24,69%	24,13%	26,90%	28,25%	15.789	25,07%
Geschil/procedure	5,25%	2,95%	4,23%	4,10%	4,84%	2,97%	3,34%	2.635	4,18%
Andere	13,35%	15,69%	22,15%	19,98%	25,94%	17,06%	19,80%	11.759	18,67%
Totaal	100	100	100	100	100	100	100	62.985	100

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%
Geschil/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 2017 maar liefst over 62.985 zaken een advies werd gegeven (59.039 in 2016). Aangezien het nog maar de tweede keer is dat deze gegevens van alle huurdersbonden kenbaar zijn, maken we een eerste summier analyse. Een evolutie valt hieruit nog niet af te leiden.

In absolute aantallen zien we hier een stijging van 3.946 adviesvragen ten opzichte van vorig jaar (of 6,7%). In de top 3 van het soort vragen zien we geen opvallende wijzigingen. Net als in 2016 vormen ook in 2017 vragen die gerelateerd zijn met de duur en opzegmogelijkheden (26,74%) (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) de top 3. In absolute aantallen zien we elke categorie stijgen; als we echter kijken naar het aandeel van de soorten adviesvragen nemen zo goed als alle omschreven categorieën af en stijgt enkel de categorie 'andere' (+ 1,50%).

Wanneer we de specifieke in het registratieformulier opgenomen deelvragen bekijken, krijgen we in volgorde volgend lijstje van de top 5 voor 2017:

1. Herstellingen verhuurder (13,55%)
2. Huurwaarborg (8,42%)
3. Kosten en lasten (8,32%)
4. Opzeg huurder (6,77%)
5. Vocht en schimmel (4,55%)

Nieuw in dit lijstje zijn vragen over kosten en lasten die dit jaar 8,32% van alle vragen uitmaakte en hiermee onmiddellijk in de top 3 terecht komt.

Meteen is duidelijk dat de (veelal) gebrekkige nakoming van de herstellingsplicht door de verhuurder ook dit jaar de voornaamste vraag is waarmee huurders de huurdersbond contacteren. Om te vergelijken hernemen we hieronder de top 5 van de deelvragen van 2016.

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%)

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

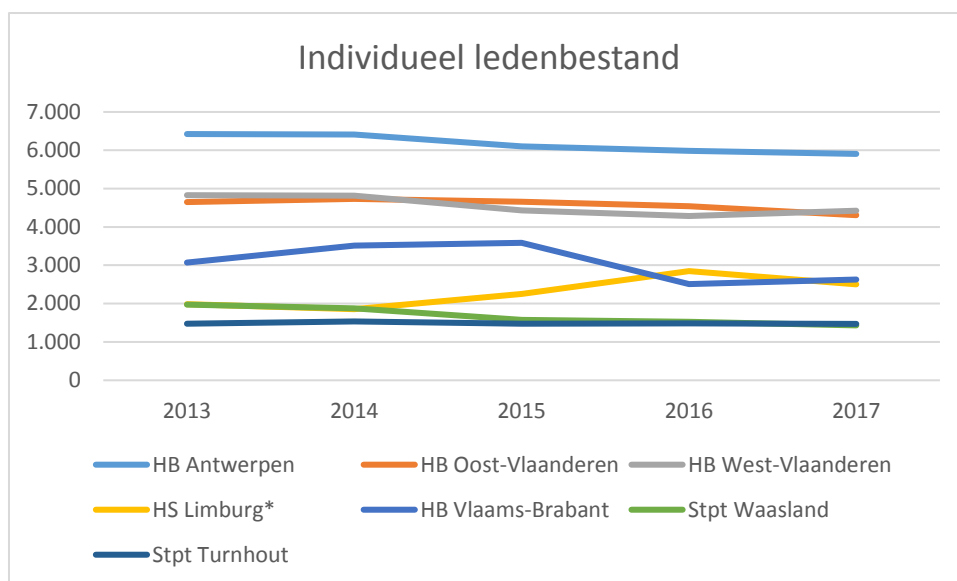
Hieronder geven we de evolutie van het individueel ledenaantal van de huurdersbonden weer.

Tabel 16: Evolutie individueel ledenbestand Vlaamse Huurdersbonden 2013-2017

	2013	2014	2015	2016	2017
HB Antwerpen	6.424	6.410	6.104	5.984	5.905
HB Oost-Vlaanderen	4.646	4.732	4.657	4.537	4.307
HB West-Vlaanderen	4.829	4.813	4.430	4.285	4.424
HS Limburg*	1.985	1.855	2.255	2.848	2.506
HB Vlaams-Brabant	3.073	3.514	3.586	2.509	2.625
Stpt Waasland	1.974	1.876	1.572	1.523	1.432
Stpt Turnhout	1.475	1.535	1.474	1.480	1.471
Totaal HB'en	24.406	24.735	24.078	23.166	22.670
Jaarl. % stijging	2,31	1,34	-2,66	-3,79	-2,14

Net als vorig jaar vertoont het individueel ledenbestand van de Vlaamse huurdersbonden een daling. Dit jaar stellen we een daling vast van 2,14% of in absolute aantallen bijna 500 leden. Het is de derde keer op rij dat het totale individuele ledenbestand daalt.

Als we de cijfers van de individuele huurdersbonden van naderbij bekijken zien we dat enkel de huurdersbonden van West-Vlaanderen (3,24%) en Vlaams-Brabant (4,62%) opnieuw een stijging kennen in hun ledenaantal. De sterke daling van de huurdersbond Vlaams-Brabant was te verklaren door een "call to action". Huurders dienden in 2016 via mail, telefoon of brief te laten weten of ze nog verder lid wilden blijven. Hierdoor daalde voornamelijk het aantal herabonneringen drastisch. Dit jaar liggen de herabonneringen bij huurdersbond Vlaams-Brabant in de lijn van de andere huurdersbonden (zie verder).



De overige huurdersbonden zien hun ledenaantal (opnieuw) dalen. Deze daling is bij huurders Oost-Vlaanderen (-5,07%) en Waasland (-5,98%) groter dan de daling in 2016. Huurdersbond Antwerpen telt 79 leden minder (-3,32%). De sterkste daling in 2017 stellen we vast bij Huurderssyndicaat Limburg. Hier noteren we een daling van 342 leden of 12% tegenover 2016. Dit is misschien niet zo verwonderlijk gezien de zeer sterke stijging die Limburg in 2016 liet optekenen. Steunpunt Turnhout kent net als vorig jaar een status quo in haar individueel ledenbestand.

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 22.670 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 aanzuigeffect 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 2017 van de huurdersbonden van het aandeel individuele huurders dat gratis lid is geworden.

Tabel 17: Aandeel individuele huurders dat gratis lid werd in 2017

	gratis indiv.	via collect. Lid	totaal gratis	Nieuwe leden	aandeel gratis versus nieuwe (%)
HB Antwerpen	233	520	753	2.635	28,58
HB Oost-Vlaanderen	55	503	558	2.083	26,79
HB West-Vlaanderen	41	1.243	1.284	2.270	56,56
HS Limburg*	6	1.204	1.210	1.794	67,45
HB Vlaams-Brabant	95	1.168	1.263	1.413	89,38
Stpt Waasland	78	197	275	716	38,41
Stpt Turnhout	151	174	325	666	48,8
Totaal HB'en	659	5.009	5.668	11.577	48,96

Sinds 2006 worden deze cijfergegevens nauwgezet bijgehouden. Hieruit blijkt dat de huurdersbonden in 2017 5.009 leden gratis hebben geholpen tegenover 4.760 in 2016 (5.482 in 2015, 5.247 in 2014, 5.563 in 2013). Dit is opnieuw een stijging zowel in absolute aantallen als in aandeel versus de nieuwe leden. Op 11.577 nieuwe leden werden er bijna de helft gratis geholpen. Hierdoor bereiken de huurdersbonden terug een gelijkaardig niveau als in 2015. (41% in 2016, 49% in 2015, 45% in 2014 en 43% in 2013)

De stijging vinden we terug bij zo goed als alle huurdersbonden. Enkel huurdersbond Oost-Vlaanderen kent een terugval in het totaal aantal gratis geholpen leden (- 80 gratis leden) en dit zowel bij de individueel gratis leden (-16) als via collectief lidmaatschap (-64). De gratis leden bij steunpunt Waasland kent een status quo.

Enkele andere opvallende cijfers:

- De sterke stijging van het aantal gratis leden via collectief lidmaatschap bij huurdersbond West-Vlaanderen (+410 of +49%). De Huurdersbond heeft, naast de klassieke collectieve leden, convenanten afgesloten met gemeenten of lokale besturen waardoor bepaalde huurders een eerste gratis advies ontvangen.

- Sterke stijging bij huurderssyndicaat Limburg van het aantal gratis leden (+ 293 of 32%). Door een andere manier van registreren krijgen we hier wel een grote verschuiving tussen de individueel gratis leden en de gratis leden via collectief lidmaatschap. Ook in Limburg hebben ze een systeem van een eerste gratis advies. Deze leden werden dit jaar bij de collectieve leden geregistreerd.
- Sterke stijging van de individueel gratis geholpen leden bij HB Antwerpen (+ 54 of 30,2%).
- Het overgrote deel (88,37%) van de gratis geholpen leden komt bij de huurdersbonden terecht via collectief lidmaatschap. Ook hier zien we wel grote verschillen tussen de verschillende huurdersbonden. Bij steunpunt Turnhout gaat het om ruim de helft, bij Huurdersbond Antwerpen en steunpunt Waasland om 7 op 10. Bij de andere huurdersbonden zijn er 9 van de 10 gratis leden via collectief lidmaatschap bij de huurdersbond terecht gekomen.
- Bijna 1 op 2 van de nieuwe leden wordt gratis geholpen. Hier merken we wel grote verschillen tussen de huurdersbonden. Bij Huurdersbond Antwerpen gaat dit om 28,6% . Bij HB Vlaams-Brabant om bijna 90%.

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

Nemen we als berekeningsbasis het totaal aantal leden in 2017, dan blijkt dat de huurdersbonden 25% van alle leden gratis lid gemaakt hebben in 2017, hetzij 1 op 4 huurders. Dit is een sterke stijging tegenover 2016 toen we strandden op 20,55% (22,77% in 2015 en 21,21% in 2014).

Tabel 18: Aandeel gratis leden tegenover alle leden 2017-2016

	Totaal gratis	Alle leden	Aandeel gratis versus alle leden (%) 2017	Aandeel gratis versus alle leden (%) 2016
HB Antwerpen	753	5.905	12,75	10,61
HB Oost-Vlaanderen	558	4.307	12,96	14,06
HB West-Vlaanderen	1.284	4.424	29,02	20,91
HS Limburg*	1.210	2.506	48,28	32,2
HB Vlaams-Brabant	1.263	2.625	48,11	45,12
Stpt Waasland	275	1.432	19,2	17,27
Stpt Turnhout	325	1.471	22,09	18,85
Totaal HB'en	5.668	22.670	25	20,55

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. We merken dan ook dat vooral Limburg- in vergelijking met vorig jaar – veel meer huurders gratis heeft geholpen (48% tegenover 32% in 2016). Ook huurdersbond West-Vlaanderen werkt met een gelijkaardig systeem en ook zij hebben 8% meer huurders gratis geholpen tegenover vorig jaar.

Bij de overige huurdersbonden merken we ook een stijging van ongeveer 2% in aandeel huurders die gratis geholpen werden. Enkel Oost-Vlaanderen kent hierin een daling.

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. Zij kunnen zich met ander woorden gratis 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 1 op 2 huurders die zich aanmelden om lid te worden (dus nieuwe leden) bij een huurdersbond gratis worden geholpen. Globaal genomen is dit een zeer aanvaardbaar aandeel. Dit is belangrijk omdat de huurdersbonden zich zowel tegenover de Vlaamse minister van Wonen als tegenover de verenigingen waar armen het woord nemen, ertoe verbonden hebben om extra inspanningen te leveren om de financiële en andere drempels voor de bereikbaarheid van de dienstverlening voor 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 523 collectieve leden in 2017 (zie verder). Deze 523 collectieve leden hebben 5.009 individuele huurders doorverwezen die op deze basis individueel lid zijn geworden. Dit betekent dus dat een collectief lid gemiddeld 9,58 huurders voor individueel gratis lidmaatschap bij de Huurdersbond doorverwijst. In 2016 lag dit op gemiddelde op 6 (in 2015 was dit 7,6).

In 2017 werden er 1.721 personen meer lid via het collectieve lidmaatschap dan in 2016. In 2017 werden de gegevens van Limburg echter op een meer correcte manier geregistreerd. In tegenstelling tot vorig jaar werden dit jaar de huurders met een eerste gratis advies geregistreerd als gratis lid via collectief lidmaatschap. Als we echter naar deze gegevens kijken zonder de cijfergegevens van Limburg in rekening te brengen, stellen we eveneens een aanzienlijke stijging vast (+17% of 558 leden). Alle huurdersbonden (met uitzondering van HB Oost-Vlaanderen) kennen een stijging (of een status quo: Waasland) in hun individueel lidmaatschap via collectieve leden. De grootste stijging is te noteren bij Huurdersbond West-Vlaanderen (+410).

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 2017 zijn er 659 leden gratis lid op individuele basis. Dit is op het eerste zicht een daling van 813 leden. Om goed te kunnen vergelijken met 2016 laten we ook hier best de cijfers van Limburg buiten beschouwing. Dit betekent dat er in 2017 659 leden gratis lid zijn geworden op individuele basis tov 596 in 2016. Dit is een stijging van 10,57% (of + 63 leden).

Bij Huurdersbond West-Vlaanderen en Oost-Vlaanderen kent het aantal leden die op individuele basis gratis lid zijn geworden een daling. Bij de overige huurdersbonden merken we ook hier een stijging.

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 dit jaar ongeveer 6% van de nieuwe huurders gratis lid op individuele basis omwille van preciaire financiële situaties. Dit is beduidend lager dan voorgaande jaren (toen was het gemiddeld 12%). 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 22% (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 2% en de 11%. Bij huurderbond Vlaams-Brabant blijft dit aandeel vergelijkbaar met vorig jaar (6,5%). Bij HB West-Vlaanderen zien we een verdere daling van 2,9% naar 1,8%. Ook bij HB Oost-Vlaanderen zien we een daling (van 3,3% naar 2,6%). Bij HB Antwerpen en bij de steunpunten Waasland en Turnhout zien we een stijging van gemiddeld ongeveer 2% tot respectievelijk 8,8%, 10,9% en 22,7%.

Tot slot

De Huurdersbond met het hoogst aandeel gratis leden berekend op het aantal nieuwe leden is ook dit jaar Huurdersbond Vlaams-Brabant (liefst 89%). De convenanten met de gemeenten komen ook tussen voor wie zich herabonneert. De huurder die hiervoor in aanmerking wil komen moet zich wel actief aanmelden.

Bij huurdersbond West-Vlaanderen en Limburg stellen we de grootste stijging vast in het aandeel gratis leden. De stijging bij West-Vlaanderen is te verklaren door het doorverwijzen van huurders door organisaties met een collectief lidmaatschap. Waar vorig jaar bij Huurdersbond West-Vlaanderen 4 op de 10 huurders gratis lid werden is dat dit jaar verder gestegen dan meer dan 1 op 2 huurders. Ook bij steunpunt Turnhout wordt dit jaar bijna 1 op 2 van de huurders gratis lid.

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 blijven 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 geldroevende opdrachten, we kunnen ze dus niet steeds volop volbrengen.

Voor het overgrote gedeelte van de huurders vormt het juridisch huuradvies van de huurdersbond een eerstelijnsdienst. Het is daarom belangrijk dat een deel van het cliënteel het lidgeld niet als een financiële drempel ziet en ervan afziet om een beroep te doen op het advies van de huurdersbond. Sterker nog, de huurdersbonden zijn het roerend eens dat zij extra inspanningen moeten leveren om

diegenen die het moeilijk hebben op de huurmarkt te bereiken. De huurdersbonden vrezen evenwel dat een publieke bekendmaking van de criteria op grond waarvan men gratis advies kan krijgen (leefloon, schuldaflossing, inkomen lager dan of gelijk aan het leefloon, huurachterstal) ongewenste effecten dreigt te sorteren omdat ervaringen in die zin hebben aangetoond dat tal van cliënten zich dan ten onrechte uitgeven voor een zeer behoeftige huurder om het lidgeld niet te hoeven betalen.

Daarnaast wordt er verder werk van gemaakt dat de collectieve leden hun doorverwijskaarten afdoende benutten. Dit lijkt te lukken gezien dit jaar het gemiddeld aantal doorverwijzingen gestegen is van 6 tot 10.

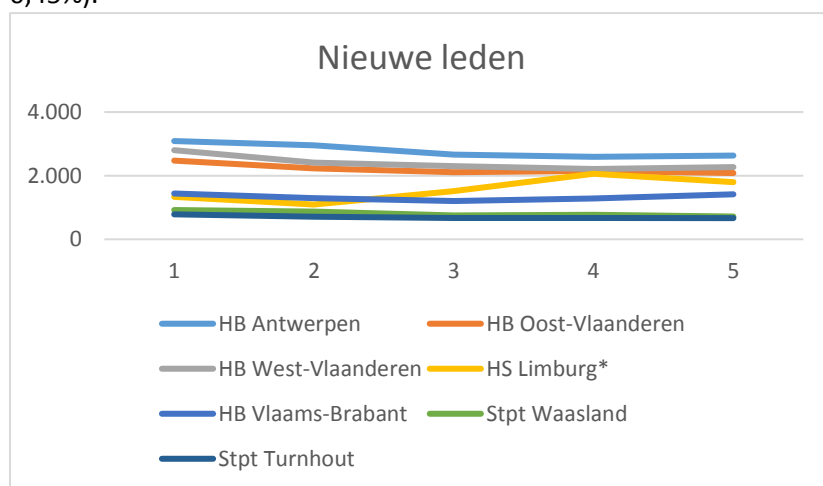
c) Nieuwe leden

Het betreft hier het aantal leden dat zich in de loop van 2016 nieuw lid gemaakt heeft van een huurdersbond.

Tabel 19: Aantal nieuwe leden 2013-2017

	2013	2014	2015	2016	2017
HB Antwerpen	3.088	2.954	2.659	2.592	2.635
HB Oost-Vlaanderen	2.473	2.234	2.112	2.148	2.083
HB West-Vlaanderen	2.801	2.408	2.297	2.210	2.270
HS Limburg*	1.329	1.093	1.518	2.060	1.794
HB Vlaams-Brabant	1.440	1.295	1.203	1.284	1.413
Stpt Waasland	920	875	752	768	716
Stpt Turnhout	785	709	671	669	666
Totaal HB'en	12.836	11.568	11.212	11.731	11.577
Jaarl. % stijging	-2,82	-9,88	-3,08	4,63	-1,31

Het aantal nieuwe leden kent -na de stijging van vorig jaar- nu een lichte daling (-1.31% of in absolute aantallen 155). Waar vorig jaar enkel een stijging van het aantal nieuwe leden bij HS Limburg vast te stellen was, zien we dit jaar vooral een stijging bij HB Vlaams-Brabant (+10,05%). Bij HB Antwerpen en HB West-Vlaanderen zien we ook een stijging maar minder groot met respectievelijk 1,66% en 2,71%. De overige Huurdersbonden kennen een daling in het aantal nieuwe leden. De grootste achteruitgang zien we dit jaar bij HS Limburg (-12,91%) gevolgd door steunpunt Waasland (-6,77%). Bij HB Oost-Vlaanderen gaat het om een daling van 3% en bij steunpunt Turnhout noteren we een status quo (-0,45%).



d) Herabonneringen - hernieuwingen

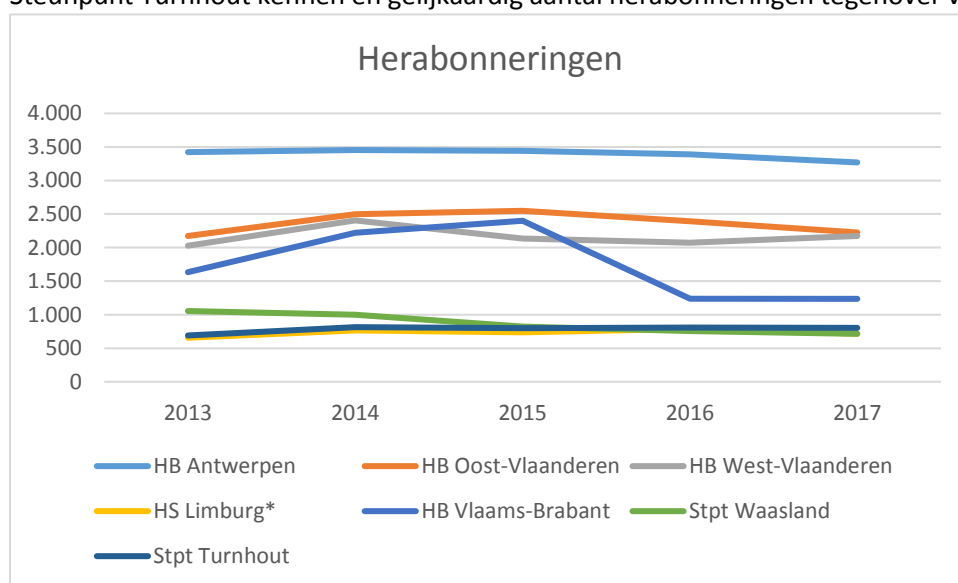
Tabel 20: Aantal herabonneringen 2013-2017

	2013	2014	2015	2016	2017
HB Antwerpen	3.423	3.454	3.443	3.391	3.269
HB Oost-Vlaanderen	2.173	2.498	2.548	2.390	2.225
HB West-Vlaanderen	2.028	2.405	2.133	2.073	2.172
HS Limburg*	656	764	738	788	717
HB Vlaams-Brabant	1.633	2.222	2.400	1.239	1.236
Stpt Waasland	1.054	1.001	822	755	714
Stpt Turnhout	690	814	798	808	801
Totaal HB'en	11.657	13.158	12.882	11.444	11.134
Jaarl. % stijging	9,03	12,88	-2,1	-11,16	-2,71

Het aantal leden dat op 31.12.2017 lid was en in 2017 zijn lidmaatschap hernieuwde, daalt voor de derde keer op rij. In 2017 is het aantal hernieuwingen van het lidmaatschap gedaald met 310 (of 2,71%). Deze daling is minder uitgesproken dan vorig jaar. Dat dit aantal daalt is niet onlogisch gezien het totaal individueel ledenbestand eveneens daalt.

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. 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.

In 2017 kent enkel West-Vlaanderen een stijging in het aantal hernieuwingen van abonnement (4,48%). Bij de meeste andere huurdersbonden stellen we een daling vast (Huurdersbond Antwerpen -3,6%, Oost-Vlaanderen -6,9%, HS Limburg -9,01% en Waasland -5,43%). HB Vlaams-Brabant en Steunpunt Turnhout kennen een gelijkaardig aantal herabonneringen tegenover vorig jaar.



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

Tabel 21: Procentueel aandeel hernieuwingen individueel lidmaatschap 2013-2017

	2013	2014	2015	2016	2017
HB Antwerpen	52,6	53,77	56,4	55,55	55,36
HB Oost-Vlaanderen	45,69	53,77	54,71	51,32	51,66
HB West-Vlaanderen	46,71	49,8	48,15	46,79	49,1
HS Limburg*	31,54	38,49	32,73	34,94	28,61
HB Vlaams-Brabant	60,68	72,31	66,93	34,55	47,09
Stpt Waasland	54,55	50,71	52,29	48,03	49,86
Stpt Turnhout	44,57	55,19	54,14	54,82	54,45
Totaal HB'en	48,86	53,91	53,5	47,53	49,11

Gemiddeld hernieuwde 49,11% van de individuele leden van de Vlaamse huurdersbonden in 2017 zijn lidmaatschap, wat een lichte stijging betekent tegenover 2016. 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 een gelijkaardig cijfer met andere huurdersbonden op. Dit heeft vermoedelijk alles te maken met de gewijzigde aanpak in 2016 die zich nu stabiliseert en een correctere weergave is van de realiteit.

Limburg blijft traditioneel de Huurdersbond met het kleinste aandeel herabonneringen (28,6%). 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.

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 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 2017 523 collectieve leden. In ruil voor het collectief lidgeld verkrijgen deze leden volgende service:

- onbeperkt onmiddellijk juridisch advies via telefoon of mail over huur dossiers;
- in ruil 5 of 10 lidkaarten (of een meervoud) voor individuele doorverwijzing naar de huurdersbond (juridisch advies). 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.

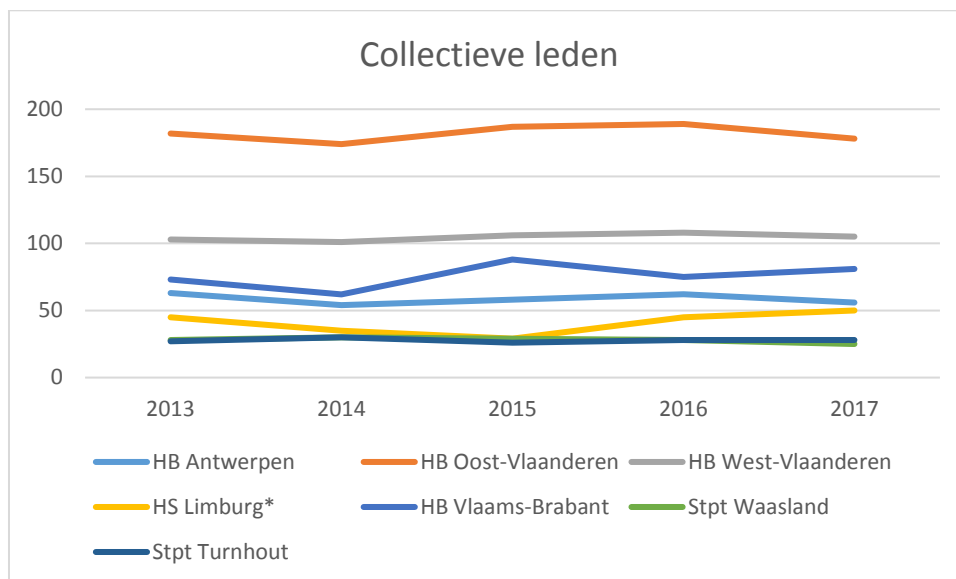
De huurdersbonden verbinden zich er met het nieuw subsidiebesluit toe om extra inspanningen te leveren naar lokale besturen. Ook werken zij een cursus uit waarbij onderscheid gemaakt wordt in huurvragen die in front-office (huisvestingdienst, OCMW's) kunnen behandeld worden en in back-office (Huurdersbond), 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 2013-2017.

Tabel 22: Evolutie collectief ledenbestand Vlaamse huurdersbonden 2013-2017

	2013	2014	2015	2016	2017
HB Antwerpen	63	54	58	62	56
HB Oost-Vlaanderen	182	174	187	189	178
HB West-Vlaanderen	103	101	106	108	105
HS Limburg*	45	35	29	45	50
HB Vlaams-Brabant	73	62	88	75	81
Stpt Waasland	28	30	29	28	25
Stpt Turnhout	27	30	26	28	28
Totaal HB'en	521	486	522	535	523
Jaarl. % stijging	-1,7	-6,72	7,4	2,49	-2,24

In 1995, toen het systeem van collectieve abonnementen werd ingevoerd, bedroeg het aantal 107. Ondertussen bedraagt het aantal collectieve leden 523, meer dan vijf keer zoveel. Ten opzichte van 2016 zien we een kleine daling van het aantal collectieve leden met 12, goed voor 2,2%. Ook hier zien we 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 daling op in Antwerpen en Oost-Vlaanderen. Bij de stijgers noteren we Limburg en 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 2017 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, tewerkstellings-initiatieven, werkgelegenheidsbureaus, wijkgezondheidscentra, vluchtelingenwerkingen, vluchthuizen, jeugdzorg, vakbonden, ...

We hernemen ter informatie de tabel met de cijfers van 2007 die we als vergelijkingspunt kunnen hanteren.

Tabel 23: 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 uitgediept 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 24: Lokale besturen of aanverwante werkvormen die in 2017 collectief lid waren van een huurdersbond

	Lokale besturen				Totaal collectieve leden 2017	Lokale besturen (%) 2017
	2007	2015	2016	2017		
HB Antwerpen	30	39	72	81	84	94,43
HB Oost-Vlaanderen	98	139	139	132	203	65,02
HB West-Vlaanderen	56	68	68	69	105	65,71
HS Limburg	24	11	23	23	50	46
HB Vlaams-Brabant	24	51	48	50	81	61,73
Totaal huurdersbonden	232	309	350	355	523	67,88

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 met 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 2017 bestaat bijna 7 op 10 van de collectieve leden uit lokale besturen. Dit betekent dat dit aandeel ook de laatste jaren nog lichtjes toegenomen is (van 59,2% in 2015 over 64,8% in 2016 tot 97,88% in 2017.). Deze cijfergegevens maken duidelijk dat huurdersbonden er steeds beter in slagen om de adviesfunctie van lokale besturen te ondersteunen. Bij Huurdersbond Antwerpen maakt het overgrote deel van de collectieve leden deel uit van een lokaal bestuur (98,43%). In Limburg is dit aandeel het laagste (46%).

De categorie andere is zeer uiteenlopend (CAW's, ziekenhuizen, scholen,...) en behelst dit jaar nog ongeveer 1/3 (32,12%) van de collectieve leden (of 168 in absolute aantallen) van het totaal aantal collectieve abonnementen. Dit is een verdere daling tegenover 2016 toen er nog 190 'andere' organisaties lid waren (213 in 2015). 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 25: Aandeel huurders in Vlaams Gewest en per provincie (SEE 2001)

Gewest/ Provincie	Algemeen Totaal	Eigenaar	Eigenaar: particulier	Sociale Huurder	Eigenaar: openbare instelling	Eigenaar: privé- genootschap	Private huurders	Alle huurders	Aandeel huurders %
Vlaams gewest	2.354.942	1.668.886	389.480	121.076	19.667	63.384	472.531	593.607	25,1
Antwerpen	666.694	450.564	122.413	38.922	6.893	20.377	149.683	188.675	28,3
Oost-Vlaanderen	545.921	380.347	95.921	30.007	4.246	15.372	115.539	145.546	26,66
West-Vlaanderen	451.239	320.226	73.225	23.391	4.292	12.690	90.207	113.598	25,17
Vlaams-Brabant	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% terwijl het aandeel sociale huurders in Vlaanderen gestegen is van 5% naar 6,7%. 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 25bis: Evolutie woonstatuut (in %) van 1981 tot 2013, Vlaanderen (overgenomen uit Groot Woononderzoek 2013)

	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 26: Aandeel individuele leden van huurdersbonden in 2017 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	22.670	3,82	4,8
Antwerpen	149.683	188.675	7.376	3,91	4,93
Oost-Vlaanderen	115.539	145.546	5.739	3,94	4,97
West-Vlaanderen	90.207	113.598	4.424	3,89	4,9
Vlaams-Brabant	73.316	86.262	2.625	3,04	3,58
Limburg	43.786	59.526	2.506	4,21	5,72

In 2017 hebben de huurdersbonden 4,8% van de private huurders en 3,8% van alle huurders als lid (privaat en sociaal) bereikt. Dit is een verdere lichte daling in vergelijking met 2016 toen dit respectievelijk 4,9% en 3,96% bedroeg (in 2015: 5,1% en 4,06%). 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 2017 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 (5,72%), gevolgd door Huurdersbond Oost-Vlaanderen (4,97%), Huurdersbond Antwerpen (4,93%) en Huurdersbond West-Vlaanderen (4,90%). Huurdersbond Vlaams-Brabant sluit de rij met 3,58%. In de provincie Vlaams-Brabant was het bereik de afgelopen jaren nochtans sterk gestegen. Die stijging wordt niet langer doorgetrokken voor 2016 en 2017 (3,42% in 2016, 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 (2013-2017) 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 2013 genomen en hierbij enkel de nieuwe leden aangesloten in de jaren 2014 tot en met 2017 opgeteld. Weliswaar is deze raming niet 100% sluitend omdat iemand nieuw lid kan geworden zijn in 2014 zonder zijn lidmaatschap voor 2015 te hebben hernieuwd om in 2017 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 2001-2017.

Tabel 27: Aandeel verschillende individuele leden van huurdersbonden in 2013-2017 tegenover alle private 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	70.494	11,88	14,92
Antwerpen	149.683	188.675	21.454	11,37	14,33
Oost-Vlaanderen	115.539	145.546	18.308	12,58	15,85
West-Vlaanderen	90.207	113.598	14.014	12,34	15,54
Vlaams-Brabant	73.316	86.262	8.268	9,58	11,28
Limburg	43.786	59.526	8.450	14,2	19,3

Geëxtrapoleerd naar een periode van vijf jaar bereiken de huurdersbonden in 2017 bijna 1 op 6 private huurders (14,92%). In 2016 was dit 15,03%, in 2015: 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 (2013-2017) scoren Huurderssyndicaat Limburg (19,30%), gevolgd door Huurdersbond Oost-Vlaanderen (15,85%) traditioneel het hoogst. Verder worden ze op de voet gevolgd door Huurdersbond West-Vlaanderen (15,54%) en provincie Antwerpen (14,33%). Huurdersbond Vlaams-Brabant (11,28%) heeft nog een belangrijk inhaalmanoeuvre te gaan. In de periode 2012-2016 was dit Limburg: 18,45%, Oost-Vlaanderen: 16,42%, West-Vlaanderen: 15,58%, provincie Antwerpen: 14,82% en Vlaams-Brabant 10,79%.

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 28: Vlaamse steden gerangschikt naar hoogst aantal huurders en hoogst aandeel huurders per gemeente in Vlaanderen (SEE 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, Asse 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 gebouwde regionale steunpunten en adviesconsultaties (zie supra) 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 mensen in armoede 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 mensen in armoede en andere 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 éénoudergezinnen, 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. 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 2017 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 2017 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.

¹Vlaamse armoedemonitor 2013, Studiedienst Vlaamse regering. Zie <http://www.huurdersbond.be/wvg/armoede/armoedeinvlaanderen/Paginas/inhoud.aspx>

Tabel 29: Score inzake achterstellingsindicatoren van huurders die in 2017 beroep deden op het huuradvies van de huurdersbonden

2017	Aandeel laag- geschoolden	Aandeel vervangings inkomens	Aandeel alleenstaanden zonder kinderen	Aandeel éénouder- gezinnen	Aandeel alleenstaanden globaal (kolom 4 +5)	Aandeel nieuwe Belgen (naturalisatie)	Aandeel andere nationaliteit	Huurders van allochtone afkomst (kolom 7+8)
HB Antwerpen	41,14%	43,41%	37,87%	11,16%	58,55%	10,22%	28,85%	39,06%
HB Oost-Vlaanderen	30,90%	35,65%	37,15%	12,21%	58,87%	5,59%	12,27%	17,86%
HB West-Vlaanderen	44,12%	49,12%	43,23%	8,24%	59,04%	5,07%	12,66%	17,72%
HS Limburg	28,80%	45,52%	34,73%	14,57%	56,39%	5,93%	13,92%	19,85%
HB Vlaams-Brabant	21,29%	38,76%	45,50%	14,68%	64,77%	6,81%	17,99%	24,79%
Stpt Waasland	26,74%	42,80%	36,88%	13,55%	53,71%	6,31%	12,06%	18,37%
Stpt Turnhout	29,14%	42,52%	37,68%	13,70%	54,66%	2,74%	24,31%	27,06%
Gemiddelde HB'en	32,49%	42,62%	39,36%	11,93%	58,68%	6,61%	17,82%	24,43%
Antwoordscore	65,54%	75,36%	92,28%	92,28%	80,66%	98,77%	98,77%	98,77%
GWO: 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	

Tabel 29bis : 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 éénpoudergezinnen %	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
GWO 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. 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. 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 bijvoorbeeld het onderwijsniveau van huurders met een migratie-achtergrond inschatten indien hun onderwijsloopbaan in het buitenland verliep? Als richtlijn nemen we steeds datgene wat de respondenten zelf antwoorden. Globaal voor alle huurdersbonden samen zien we hier een vrij stabiel beeld inzake het bereik van lager geschoolden (2017: 32,49%, 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 2017 voor 65,54% 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 blijft een aandachtspunt 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% , 2016: 20,46% en nu in 2017: 21,29%.

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% en voor 2017 naar 28,80%. 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. Voor 2017 is dit aandeel echter gezakt naar 26,74% wat zelfs beduidend onder het gemiddelde van de huurdersbonden (32,49%) ligt. 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 2017 opnieuw erg hoog met 41,14% net zoals in 2016 (39,51%) en 2015 (36,3%) nadat het in 2014 stevig gezakt was naar 28,59%. Huurdersbond West-Vlaanderen komt in 2017 inzake bereik van laaggeschoolden uit op 44,12% wat in de buurt ligt van het cijfer voor 2016 (44,24%). Hiermee scoort Huurdersbond West-Vlaanderen zelfs het hoogst onder de huurdersbonden. Aan de andere kant van het spectrum vinden we klassiek Huurdersbond Vlaams-Brabant (zie supra) en ditmaal steunpunt Waasland met 26,74% en steunpunt Turnhout met 29,14%. Dit laatste ligt in de lijn van 2016 met 25,23%.

2.2. Vervangingsinkomens

Inzake het bereik van vervangingsinkomens scoren we in 2017 met 42,62% iets hoger dan het aandeel vervangingsinkomens onder de private huurders in Vlaanderen (39%, SILC 2009). De huurdersbonden scoren ook iets hoger dan in 2016 (41,02%) en in 2015 (40,48%) evenals in 2014 (36,08%). Traditioneel scoren Huurdersbond Oost-Vlaanderen (35,65%) en Huurdersbond Vlaams-Brabant (38,76%) een stuk 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 (2017:42,62%, 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 of begunstigden van een OCMW-steun voor alle huurdersbonden samen steeg in 2017 tot 7,17% (2016: 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 7,17% (758 leefloners) betreft dus na 2016 opnieuw een forse stijging in vergelijking met vorige jaren. Huurdersbond Antwerpen alleen is verantwoordelijk voor 46,83% 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 75,36%.

Globaal genomen bereiken de huurdersbonden in 2017 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 30: bereik van vervangingsinkomens (2013-2017)

	2013	2014	2015	2016	2017
	%	%	%	%	%
HB Antwerpen	42,46	33,8	39,79	40,78	43,41
Stpt Turnhout	40,96	34,1	40,6	41,21	42,52
HB Oost-Vlaanderen	34,95	34,12	35,42	34,93	35,65
Stpt Waasland	42,83	37,71	36,96	40,57	42,8
HB West-Vlaanderen	48,03	41,72	46,94	46,63	49,12
HB Vlaams-Brabant	33,52	29,7	34	36,54	38,76
HS Limburg	49,13	38,78	45,9	45,07	45,52
Gemiddelde huurdersbonden	41,9	36,08	40,48	41,02	42,62

Huurdersbond West-Vlaanderen scoort 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 2017 met 38,76%, 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 2017 wel nog beter bereiken dan hun aandeel in de private huurderspopulatie, namelijk 58,68% 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 2016 (58,59%) 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 92,28%.

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 (2017: 39,36%, 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 (2017: 11,93%, 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 2017 opnieuw iets minder dan hun aandeel onder de huurderspopulatie (-9,64%), terwijl we de eenoudergezinnen veel beter bereiken dan hun aandeel in de populatie (+5,93%). Beide groepen alleenstaanden vormen als het ware elkaars spiegelbeeld als het gaat over het beroep doen op een huuradvies van een huurdersbond, zei het dat in 2017 net als in 2016 en 2015 het bereik van een huurdersbond bij deze twee groepen meer naar elkaar toegroeit. Huurderssyndicaat Limburg, Huurdersbond Oost-Vlaanderen, Huurdersbond Vlaams-Brabant en Steunpunt Waasland en Turnhout scoren voor eenoudergezinnen onder de huurdersbonden bovenmodaal, terwijl Huurdersbond West-Vlaanderen (8,24%) net als vorig jaar hier het sterkst beneden het gemiddelde scoort. Het is Huurdersbond Vlaams-Brabant die hier het hoogst scoort met 14,68%.

2.4. Huurders met migratieachtergrond

Het aandeel bereikte huurders met andere nationaliteit of tot Belg genaturaliseerd hebben we in 2017 becijferd op 24,43%. Dit is nu bijna 1 op 4 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 (2017: 24,43%, 2016: 22,72%, 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 2017 17,82%, 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 merklijk beter bereiken dan hun aandeel in de Vlaamse huurderspopulatie. We bereiken het aandeel 'andere nationaliteit' zelfs aanmerkelijk 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 2017 28,85%. Nemen we voor Huurdersbond Antwerpen zowel de buitenlandse nationaliteiten als de tot Belg genaturaliseerde cliënten, dan bekomen we voor 2017 een aandeel van zelfs 39,06%.

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 28,25% 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 12,27% leden met een andere nationaliteit.

Voor 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

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

nationaliteit te Oostende (cijfers 2008) tegenover 12,66% 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 13,92% 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 17,99% 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 12,06% 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 24,31% leden met een andere nationaliteit.

Huurdersbond Oost-Vlaanderen met grootstad Gent scoort op het eerste zicht zwak (17,86% 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) (2017: 17,86%; 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 eveneens laag met 18,37% in 2017 maar heeft de afgelopen jaren haar aandeel gestaag zien toenemen (2017: 18,37%, 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 (2017: 39,06%, 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 een uitzondering voor de onbetrouwbare cijfers voor 2014 (zie supra) (2017: 27,06%, 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 (2017: 19,85%, 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 blijven 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, zeker de laatste jaren, zeer positieve cijfers inzake het bereik optekenen (2017: 24,79%, 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 2017 met een bereik van 17,72% (2016: 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 tolkdienst. Dat laatste is nu onmogelijk geworden omdat deze voor sectoren als de huurdersbonden betalend is geworden en dit voor zowel de huurdersbond als hun cliënteel 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.

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 2017 behoorden 24,43% 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 (98,77% voor alle huurdersbonden samen).

2.5. Leeftijd

We geven voor zowel 2017, 2016 als 2015 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 31: Leeftijdscategorieën per huurdersbond 2017-2015

Leeftijd 2017	-40	40-65	65+	Antwoordscore
HB Antwerpen	46,81%	42,47%	10,72%	73,45%
HB Oost-Vlaanderen	48,03%	40,89%	11,09%	75,46%
HB West-Vlaanderen	39,14%	43,96%	16,90%	72,44%
HS Limburg	38,81%	46,91%	14,27%	52,47%
HB Vlaams-Brabant	45,12%	43,16%	11,72%	91,60%
Stpt Waasland	41,42%	43,96%	14,62%	91,12%
Stpt Turnhout	40,69%	46,37%	12,93%	89,89%
Alle huurdersbonden	43,61%	43,43%	12,96%	74,86%

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%

Maken we de vergelijking tussen 2017, 2016 en 2015 dan zien we globaal voor alle huurdersbonden dat het aandeel 65 plussers onder de huurdersbondleden vrij stabiel is, namelijk 12,96% in 2017, 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 2017 (43,56%) ook nagenoeg gelijk met dit van 2016 (42,32%) en 2015 (42,12%).

Concentreren we ons op de -40 jarigen dan blijken voor 2017 in volgorde van het hoogste aandeel Huurdersbond Oost-Vlaanderen, Huurdersbond Antwerpen en Huurdersbond Vlaams-Brabant duidelijk bovenmodaal te scoren. Voor 2017 is dit aandeel -40 jarigen onder alle huurdersbonden 42,54%.

Het aandeel 40 tot 65-jarigen bedraagt voor 2017 onder alle huurdersbondleden 43,56%. Inzake de 40 tot 65-jarigen is de onderlinge variatie tussen de huurdersbonden en steunpunten kleiner, met uitzondering van Steunpunt Turnhout (47,59%) dat hier voor 2017 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 in 2017 13,90% 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% ,2015: 12,96%, 2016: 12,89%, 2017: 13,90%) 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 19,13% scoort Huurdersbond West-Vlaanderen voor 2017 net als in 2016 en 2015 hier opnieuw het best, terwijl Huurdersbond Antwerpen op dit vlak het laagst scoort met 10,98%. Ook dit is een constante.

Tabel 32: 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. Sinds 2008 kunnen we nu per gegeven of onderwerp telkens vermelden hoeveel dossiers over deze vraag zijn ingevuld en hoeveel niet. In totaal zijn er voor 2017 17.999 dossiers (2016: 17.808) 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 toch de meerderheid van de afgesloten huurovereenkomsten onder het huurdersbondcliënteel vertegenwoordigt.

Tabel 33: Aandeel 9-jarige en kortlopende huurovereenkomsten van huurdersbondcliënten per huurdersbond 2016-2017

2017	9-jarige huurovereenkomsten	Onbepaalde duur omgezet in 9 – jarige huurovereenkomst	Totaal aandeel 9-jarige huurovereenkomst	Kortlopend 1 jaar	Kortlopend 3 jaar	Kortlopend andere duur	Totaal aandeel kortlopende huurcontracten	Andere
HB Antwerpen	31,29%	5,21%	36,50%	35,88%	22,74%	2,31%	60,93%	2,58%
HB Oost-Vlaanderen	37,53%	4,66%	42,19%	25,22%	26,84%	1,03%	53,09%	4,73%
HB West-Vlaanderen	36,76%	3,33%	40,09%	39,83%	15,23%	0,66%	55,72%	4,19%
HS Limburg	44,79%	5,47%	50,26%	20,30%	23,22%	0,45%	43,97%	5,77%
HB Vlaams-Brabant	36,09%	3,00%	39,09%	24,49%	29,76%	1,33%	55,58%	5,33%
Stpt Waasland	30,94%	6,95%	37,89%	19,76%	38,55%	1,52%	59,83%	2,28%
Stpt Turnhout	51,06%	6,16%	57,22%	23,71%	15,84%	2,32%	41,87%	0,91%
Alle huurdersbonden	36,89%	4,65%	41,54%	29,74%	23,52%	1,37%	54,63%	3,83%

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%

Zoals men kan merken geeft een optelling van het aandeel kortlopende en negenjarige huurcontracten geen 100%, maar situeert zich in 2017 op 96,17% (2016: 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 eénuddig. Een meerderheid (54,63%) 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 57,22% de duidelijke meerderheid, zowel in 2017 als in de voorgaande jaren. Bij Huurdersbond West-Vlaanderen vormen de kortlopende huurcontracten zowel in 2017 (55,72%), 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 2017 als in 2016, 2015, 2014, 2013, 2012 en 2011 een lichte

meerderheid inzake negenjarige huurcontracten zien (2017: 50,26%, 2016: 53,66%, 2015: 51,77%). Bij alle andere huurdersbonden en steunpunten vormen in 2017 overigens net als in 2016 en 2015 de kortlopende huurovereenkomsten de meerderheid. Bij huurdersbond Antwerpen loopt dit zelfs op tot 60,93%. Binnen deze groep kortlopende huurcontracten voor alle huurdersbonden nemen voor het eerst de éénjarige huurcontracten (29,74%) de bovenhand op de driejarige huurcontracten (23,52%) terwijl de vorige jaren de driejarige en eenjarige huurcontracten elkaar in evenwicht hielden.

Opvallend is jaar na jaar het zeer hoog aandeel kortlopende huurcontracten bij steunpunt Waasland, namelijk 59,83% en het zeer hoog aandeel contracten voor drie jaar, namelijk 38,55%. Ook dit is een constante over de jaren heen. Het feit dat liefst 26,75% (in 2016 echter nog 27,66% en in 2015 zelfs 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 2017 vergelijken met die van 2016 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 net als vorig jaar trouwens nu met 60,93% aandeel kortlopende huurcontracten de koppositie inneemt.

Enkel bij Huurdersbond West-Vlaanderen (55,72%) zien we een stabilisering 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 de antwoordscore (%). Met een responsgraad van 82,87% voor alle huurdersbonden samen beschikken we over betrouwbare gegevens.

Tabel 33bis: Antwoordscore op vraag inzake duurmodaliteiten huurdersbondcliënten 2016-2017

Antwoordscores	2016	2017
HB Antwerpen	88,41	90,16
HB Oost-Vlaanderen	88,03	88,54
HB West-Vlaanderen	84,47	81,2
HS Limburg	56,62	55,33
HB Vlaams-Brabant	90,15	89,29
Stpt Waasland	88,83	87,13
Stpt Turnhout	94,34	93,4
Alle huurdersbonden	82,96	82,87

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 2017 een beroep deden op het huuradvies van de huurdersbonden. Het onderste gedeelte van de tabel geeft de cijfergegevens weer voor 2016.

Tabel 34: Effectieve woonduur van de huurdersbondcliënten 2017-2016

Huurdersbonden 2017 (%)	< 3 jaar	≥ 3 en < 9 jaar	≥ 9 jaar	Gemiddeld aantal maanden
HB Antwerpen	48,64	35,1	16,26	55
HB Oost-Vlaanderen	48,45	34,41	17,13	48
HB West-Vlaanderen	46,5	36,47	17,03	63
HS Limburg	45,27	37,11	17,62	65
HB Vlaams-Brabant	48,5	35,89	15,61	63
Stpt Waasland	44,72	35,82	19,47	73
Stpt Turnhout	51,12	33,84	15,04	91
Alle huurdersbonden	47,76	35,51	16,73	48
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

Antwoordscores	2016	2017
HB Antwerpen	62,98%	75,31%
HB Oost-Vlaanderen	69,81%	66,83%
HB West-Vlaanderen	79,90%	66,51%
HS Limburg	50,18%	48,43%
HB Vlaams-Brabant	83,68%	82,76%
Stpt Waasland	78,92%	81,58%
Stpt Turnhout	88,68%	88,33%
Alle huurdersbonden	70,54%	70,31%

Hieruit blijkt dat een meerderheid van de huurders die een beroep doen op de huurdersbonden (in 2017: 47,76%) op dit adviesmoment de betrokken woning minder dan drie jaar huurt. Uiteraard zeggen deze gegevens niet wat de gemiddelde totale woontijd is van deze huurders. De gemiddelde huurdersbondcliënt blijkt in 2017 de huurwoning gedurende 48 maanden te huren, hetzij gemiddeld 4 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 woontijd 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 woontijd 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, die beroep doen op de huuradviesdiensten van huurdersbonden, bestemt de huurwoning tot zijn hoofdverblijfplaats. 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. Inzake hoofdverblijf is de woninghuur goed voor 96,72% en de sociale huur voor 3,28% onder de huurdersdossiers.

Onderstaande tabel toont het grote gewicht bij het huurdersbondcliënteel van de huurders die de huurwoning tot hoofdverblijfplaats bestemmen. De antwoordscore bedraagt 96,97% voor 2017 en 91,23% voor 2016 bij alle huurdersbonden samen.

Tabel 35: Aandeel hoofdverblijfplaats huurdersbondcliënten 2017-2016

2017	Hoofdverblijf		Geen		Onbekend	
	Aantal	%	Aantal	%	Aantal	%
HB Antwerpen	3.750	98,43%	57	1,50%	3	0,08%
HB Oost-Vlaanderen	2.862	98,69%	37	1,28%	1	0,03%
HB West-Vlaanderen	3.404	98,50%	47	1,36%	5	0,14%
HS Limburg	2.413	99,59%	8	0,33%	2	0,08%
HB Vlaams-Brabant	2.017	98,20%	32	1,56%	5	0,24%
Stpt Waasland	1.057	98,97%	10	0,94%	1	0,09%
Stpt Turnhout	1.061	98,79%	13	1,21%	0	0,00%
Alle huurdersbonden	16.564	98,68%	204	1,22%	17	0,10%

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

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 2017-2016 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 36: Aandeel schriftelijke en mondelinge huurovereenkomsten 2017–2016

	Schriftelijk		Mondeling		Schriftelijk		Mondeling	
	2017		2017		2016		2016	
	Aantal	%	Aantal	%	Aantal	%	Aantal	%
HB Antwerpen	3.885	98,50%	59	1,50%	3.699	98,67%	50	1,33%
HB Oost-Vlaanderen	2.825	98,40%	45	1,57%	2.827	98,16%	51	1,77%
HB West-Vlaanderen	3.419	98,36%	55	1,58%	3.295	98,65%	45	1,35%
HS Limburg	2.373	99,16%	19	0,79%	2.136	98,66%	28	1,29%
HB Vlaams-Brabant	1.989	98,13%	38	1,87%	1.858	98,25%	33	1,75%
Stpt Waasland	1.050	98,41%	16	1,50%	1.051	97,68%	25	2,32%
Stpt Turnhout	1.055	98,05%	21	1,95%	1.052	98,32%	18	1,68%
Alle huurdersbonden	16.596	98,47%	253	1,50%	15.918	98,44%	250	1,55%

Tabel 36bis: Antwoordscore aandeel schriftelijke en mondelinge huurovereenkomsten 2017-2016

Antwoordscore	2016	2017
HB Antwerpen	90,29%	93,08%
HB Oost-Vlaanderen	92,31%	91,32%
HB West-Vlaanderen	94,30%	94,64%
HS Limburg	79,01%	93,70%
HB Vlaams-Brabant	91,84%	93,20%
Stpt Waasland	96,94%	96,82%
Stpt Turnhout	97,72%	96,59%
Alle huurdersbonden	90,76%	93,64%

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 2017 bedroeg het aandeel schriftelijke huurovereenkomsten 98,50% tegenover 98,44% in 2016. 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 2016 en ook voorgaande jaren toont ook aan dat de 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 37: Aandeel kennis geregistreerde schriftelijke huurcontracten 2017-2016

2017	Geregistreerd		Niet geweten		Niet geregistreerd	
	Aantal	%	Aantal	%	Aantal	%
HB Antwerpen	669	50,87%	509	38,71%	137	10,42%
HB Oost-Vlaanderen	674	32,53%	1331	64,24%	67	3,23%
HB West-Vlaanderen	987	44,02%	1104	49,24%	151	6,74%
HS Limburg	374	38,96%	541	56,35%	45	4,69%
HB Vlaams-Brabant	447	31,72%	844	59,90%	118	8,37%
Stpt Waasland	299	36,69%	472	57,91%	44	5,40%
Stpt Turnhout	343	41,43%	430	51,93%	55	6,64%
Alle huurdersbonden	3793	39,34%	5231	54,26%	617	6,40%

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

Uit bovenstaande tabel blijkt **NIET** dat slechts een minderheid in 2017 (39,34%) 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 (2017: 39,34%, 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 uit 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 is geregistreerd gestegen tegenover de voorgaande jaren, maar een meerderheid onder de huurdersbondcliënten (54,26%) is daar onwetend over. Voor 2017 weten we nu dat 6,40% (6,25% in 2016, 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 2017, 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 2017 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 50,87% bij Huurdersbond Antwerpen tot slechts 31,72% bij Huurdersbond Vlaams-Brabant. Ook Huurdersbond West-Vlaanderen scoort vrij hoog inzake het aandeel huurders dat weet dat zijn huurcontract geregistreerd is (44,02%). Steunpunt Turnhout scoort in 2017 eveneens vrij hoog met 41,43%, vergelijkbaar met 2016 (43,63%).

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 37bis: Zijn de huurcontracten voor deze woning(en) geregistreerd bij het bevoegde registratiekantoor? Particuliere verhuurders, Vlaanderen, GWO 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 37ter: Antwoordscore op vraag inzake aandeel kennis (niet-) geregistreerde schriftelijke huurcontracten 2017-2016

Antwoordscore	2016	2017
HB Antwerpen	41,79%	35,07%
HB Oost-Vlaanderen	74,69%	72,40%
HB West-Vlaanderen	65,50%	65,86%
HS Limburg	43,76%	39,78%
HB Vlaams-Brabant	76,31%	69,86%
Stpt Waasland	77,75%	77,11%
Stpt Turnhout	82,92%	78,04%
Alle huurdersbonden	62,01%	58,20%

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, rentmeesters als vastgoedbemiddelaars die verhuurder en huurder met elkaar in contact brengen in rekening. 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 verhuur 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 bijvoorbeeld om 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 deze 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 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 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. De laatste paar jaren zien we ook het fenomeen van de huurbelofte verder

opkomen. In dit systeem dienen huurders, om voorgesteld te worden aan de verhuurder als kandidaat, eerst een bedrag te betalen ter verzekering dat ze effectief het pand willen kopen.

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 38: Verhuurd via soort verhuurder in 2017-2016

Verhuurd via (2017)														
	Eigenaar		Immokantoor		Onder-verhuurder		SVK		SHM		OCMW/ Stad		Andere	
	aantal	%	aantal	%	aantal	%	Aantal	%	Aantal	%	aantal	%	aantal	%
HB Antwerpen	2891	86,06	282	8,40	5	0,15	20	0,60	142	4,23	6	0,18	13	0,39
HB Oost-Vlaanderen	1758	74,36	454	19,20	7	0,30	20	0,85	110	4,65	5	0,21	10	0,42
HB West-Vlaanderen	1307	48,80	1207	45,07	7	0,26	40	1,49	106	3,96	4	0,15	7	0,26
HS Limburg	1137	76,77	227	15,33	4	0,27	31	2,09	75	5,06	2	0,14	5	0,34
HB Vlaams-Brabant	1646	88,87	121	6,53	4	0,22	22	1,19	49	2,65	6	0,32	4	0,22
Stpt Waasland	648	65,65	264	26,75	0		10	1,01	63	6,38	1	0,10	1	0,10
Stpt Turnhout	641	64,23	295	29,56	1	0,10	11	1,10	46	4,61	3	0,30	1	0,10
Alle huurdersbonden	10028	73,10	2850	20,77	28	0,20	154	1,12	591	4,31	27	0,20	41	0,30

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

Voor 2017 en 2016 hebben we van alle huurdersbonden de absolute cijfergegevens en kunnen we tevens de antwoordscore vermelden.

Tabel 38bis: Antwoordscore op vraag inzake ‘verhuurd via’ in 2016-2017

Antwoordscore	2016	2017
HB Antwerpen	80,55%	89,57%
HB Oost-Vlaanderen	83,41%	82,60%
HB West-Vlaanderen	86,35%	78,67%
HS Limburg	61,63%	61,38%
HB Vlaams-Brabant	93,03%	91,82%
Stpt Waasland	89,95%	93,38%
Stpt Turnhout	92,90%	94,06%
Alle huurdersbonden	82,08%	82,82%

Met een gemiddelde antwoordscore van 82,82% in 2017 en 82,08% in 2016 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 2017 in vergelijking met de cijfers voor 2016 evenals de voorgaande jaren.

Het aandeel huurdersbondcliënten dat via een vastgoedkantoor huurt, bedraagt in 2017 20,77% (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 2017, 2016, 2015 en 2014 vertonen zelfs 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 2017 van alle huurdersbonden opnieuw het hoogst (45,07%) nadat het in 2011 voor het eerst het hoogst scoorde met 44,08% van de verhuringen die via vastgoedkantoren loopt (2016: 45,50%, 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 2017 én 2016 is dit aandeel toch zeer significant gedaald. Steunpunt Waasland kent in 2017 26,75% verhuringen via een vastgoedkantoor (2016: 27,66%, 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 20,77% in 2017, vinden we aan beide kanten van het spectrum uitschieters met enerzijds huurdersbond West-Vlaanderen (45,07%), Steunpunt Turnhout met een gevoelige stijging sinds 2015 naar 29,56 % in 2017 (30,58% in 2016) en Steunpunt Waasland (26,75%), maar anderzijds Huurdersbond Vlaams-Brabant (6,53%), Huurderssyndicaat Limburg (15,33%) en Huurdersbond Antwerpen (8,40%). 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 (20,77%).

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 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 (2017: 73,10%, 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 2014 weten we tevens welk aandeel van de verhuurders een patrimoniumvennootschap is. We bevragen 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 2017 dat 899 van de huurders die een beroep deden op het huuradvies, huurden van een eigenaar-vennootschap. Dit komt overeen met 6,55%. Dat ongeveer 7 op 10 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 (2017: 0,20%, 2016: 0,19%, 2015: 0,21%) en de huurders van stad of OCMW (2017: 0,20%, 2016: 0,18%, 2015: 0,23%). Het aandeel bereikte SVK-huurders (2017: 1,12%, 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 (2017: 4,31%, 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 2017 vonden 591 individuele sociale huurders de weg naar de huurdersbond. Dit is in vergelijking met 2016 (560 dossiers) een stijging met 31 dossiers (+5,54%). Desalniettemin is er een markante stijging sinds het nieuw kaderbesluit sociale huur dat in 2008 in werking is getreden. Vergelijken we met 2008 (424 dossiers) dan bekomen we een stijging met 39,39%. Zetten we in absolute cijfers het aantal individuele sociale huurders dat de afgelopen tien jaar individueel huuradvies vroeg, dan bekomen we volgende cijfers: 2017: 591, 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 ze 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 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 2017 verwaarloosbaar klein met 0,30% van de huurders.

4. Het woningtype

Ook voor de cijfers van 2017 en 2016 beschikken we van alle huurdersbonden over de absolute cijfers. Derhalve kennen we precies de antwoordscore, die met een gemiddelde van 79,68 % in 2017 en 82,02% voor 2016 zeer behoorlijk is te noemen.

Tabel 39: Antwoordscore op vraag inzake aard van de huurwoning in 2016-2017

Antwoordscore (%)	2016	2017
HB Antwerpen	80,37	88,11
HB Oost-Vlaanderen	78,57	78,23
HB West-Vlaanderen	83,37	73,8
HS Limburg	59,22	59,01
HB Vlaams-Brabant	86,9	88
Stpt Waasland	90,7	92,81
Stpt Turnhout	90,31	90,86
Alle huurdersbonden	79,33	79,68

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

Tabel 39bis: Het type huurwoning 2016-2017

Type woning 2017	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	187	5,66	40	1,21	54	1,63	20	0,61	2630	79,60	291	8,81	49	1,48	12	0,36	21	0,63
HB Oost-Vlaanderen	454	20,28	153	6,83	192	8,58	28	1,25	1141	50,96	180	8,04	38	1,70	18	0,80	35	1,57
HB West-Vlaanderen	420	16,72	125	4,98	156	6,21	24	0,96	1542	61,39	172	6,85	28	1,11	18	0,72	27	1,08
HS Limburg	96	6,74	162	11,38	185	12,99	18	1,26	877	61,59	59	4,14	8	0,56	0		19	1,33
HB Vlaams-Brabant	223	12,56	157	8,85	108	6,08	16	0,90	976	54,99	196	11,04	65	3,66	7	0,39	27	1,52
Stpt Waasland	191	19,47	51	5,20	84	8,56	3	0,31	595	60,65	30	3,06	8	0,82	2	0,20	17	1,73
Stpt Turnhout	94	9,75	134	13,90	102	10,58	8	0,83	553	57,37	46	4,77	13	1,35	7	0,73	7	0,73
Alle huurdersbonden	1665	12,61	822	6,23	881	6,67	117	0,89	8314	62,99	974	7,38	209	1,58	64	0,48	153	1,16
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	0,0094	55	0,43	136	1,07

Uit bovenstaande tabel blijkt dat de appartementen in 2017 goed zijn voor 62,99% van de huurdersbondcliënten (2016: 62,68%, 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 79,60% in 2017 (2016: 81,06%, 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 2017 goed voor 12,61% van de huurwoningen (2016: 12,58%, 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 2017 een aandeel van het huurdersbondcliënteel vertegenwoordigen van 12,90% (2016: 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 2017 zo'n 0,89% (2016: 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 1,58% van het huurdersbondcliënteel huurt in 2017 een kamer, terwijl de studiobewoners in 2017 goed waren voor 7,38% (2016: 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 (8,81%) en Huurdersbond Vlaams-Brabant (11,04%) bovenmodaal evenals in 2017 ook Huurdersbond Oost-Vlaanderen (8,04%).

Precies 25,99% van het huurdersbondcliënteel huurt in 2017 een eengezinswoning, terwijl de meerderheid (72,82%) 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. Geven we tenslotte nog mee dat 0,24% een gemeenschapshuis betreft. Dit blijft dus een marginaal fenomeen.

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 40: Woningtype huurdersbondcliënteel (2017), Vlaamse private huurderspopulatie en gemiddelde Vlaamse populatie (2013)

%	Meergezinswoningen	Eéngesinswoningen
---	--------------------	-------------------

Huurdersbonden 2017	72,8	25,99
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 41: De huurprijsklassen en hun aandeel onder de huurdersbondcliënten per huurdersbond (2017)

Huurprijs 2017	HB Antwerpen	HB Oost-Vlaanderen	HB West-Vlaanderen	HB Vlaams-Brabant	HS Limburg	Stpt Waasland	Stpt Turnhout	Alle HB
<325	3,84%	3,67%	5,16%	4,14%	5,09%	6,14%	5,03%	4,49%
325-400	5,71%	6,29%	5,97%	6,10%	4,26%	3,71%	4,92%	5,58%
400-475	13,57%	9,30%	14,79%	8,79%	10,65%	12,40%	10,15%	11,95%
475-550	18,34%	14,12%	19,61%	11,40%	15,50%	18,19%	16,10%	16,67%
550-625	20,60%	17,84%	22,38%	16,92%	20,83%	20,97%	22,46%	20,28%
625-700	15,73%	17,46%	14,24%	16,19%	19,76%	15,76%	15,59%	16,05%
700-775	10,35%	13,14%	8,95%	14,09%	13,49%	11,12%	12,41%	11,43%
775-850	4,26%	7,22%	4,05%	7,63%	5,09%	5,91%	4,82%	5,34%
>=850	7,61%	10,95%	4,86%	14,74%	5,33%	5,79%	8,51%	8,21%
Gemiddelde huurprijs 2017	593,98	625,67	567,43	647,51	594,98	583,14	608,91	600,63
Mediaan huurprijs 2017	576,00	620,00	555,00	635,00	600,00	580,00	595,00	594,28
Gemiddelde huurprijs 2016	569,97	611,98	562,69	655,38	567,14	561,59	607,66	588,59

Tabel 41bis: Antwoordpercentage van de huurprijsklassen en hun aandeel onder de huurdersbondcliënten per huurdersbond (2017)

Antwoordscore (%)	2017
HB Antwerpen	82,72
HB Oost-Vlaanderen	63,84
HB West-Vlaanderen	68,92
HS Limburg	35,02
HB Vlaams-Brabant	68,27
Stpt Waasland	81,65
Stpt Turnhout	91,89
Totaal Huurdersbonden	68,43

Tabel 41ter: 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 41quater: 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 41quinques: 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 41sexties: 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

De gemiddelde huurprijs voor alle huurdersbondcliënten in Vlaanderen bedraagt in 2017 600,63 €, wat neerkomt op een stijging in vergelijking met 2016 met 12,04€ (+2,05%), toen de gemiddelde huurprijs 588,59 € 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 2017: 600,63 €, 2016: 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: 2017: 594,28€, 2016: 575 €, 2015: 560 €, 2014: 550 €, 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 2014-2017 vergelijken, dan komen we tot een stijging met 9,21 %. Over dezelfde periode is de gezondheidsindex (berekend aan de hand van de jaargemiddelde voor 2017 en 2014) gestegen met 4,84%. Hieruit blijkt dus dat de mediaanhuurprijzen van de huurdersbondleden bijna dubbel zo sterk zijn gestegen dan de levensduurte, zoals uitgedrukt door de gezondheidsindex.

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 2017 2,24% bedraagt (2016: 3,17%, 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 2017 3,84% (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 in 2017 een iets hogere stijging in vergelijking met 2016, nadat we echter wel steeds een sterkere stijging van het jaargemiddelde van de gezondheidsindex voor de jaren 2016, 2015, 2014, 2013, 2012, 2009, 2008 en 2007 hebben vastgesteld. 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 2004 = 100) bedroeg in 2017 127,40, in 2016 125,09 punten, in 2015 122,52 punten, in 2014 121,52 punten, in 2013 120,77 punten, in 2012 119,29 punten, in 2011 116,21 punten, in 2010 112,76 punten en in 2009 10,90 punten. Dat komt neer op een procentuele stijging in 2017 van 1,85%, 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. Het betreft hier dus voor 2017 opnieuw, doch ditmaal een gematigder, sterkere stijging van de gemiddelde huurprijs (2,24%) dan van de gezondheidsindex in 2017 (1,85%).

Focussen we op Steunpunt Waasland dan stellen we een stijging van de gemiddelde huurprijs vast voor 2017 (583,14€) van 3,84% tegenover de gezondheidsindex die gestegen is met 1,85%, in 2016 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 2017 ongeveer één procent hoger is dan de evolutie van de gezondheidsindex, terwijl in 2016 de stijging onder de evolutie van de levensduurte lag.

Bij Huurdersbond Antwerpen noteren we voor 2017 een betrekkelijk hoge stijging van de gemiddelde huurprijs (593,38€) in vergelijking met 2016 (569,97€). Dit is een stijging met 4,11% wat een stuk hoger is dan de evolutie van de gezondheidsindex in vergelijking met 2016 (1,85%). Dit nadat de gemiddelde huurprijs twee jaar op rij daalde, namelijk in 2016 (569,97 euro) tegenover in 2015 (610,59 euro) in vergelijking met 2014 (620,25 euro).

Gemiddelden kunnen in zeker mate vertekenend werken. Concentreren we ons daarom op de stijging van de mediaanhuurprijs van Huurdersbond Antwerpen welke voor 2017 (576€) en voor 2016 (550€) geeft, wat overeenkomst met een stijging met 26€, hetzij een stijging met 4,73%, wat iets hoger is dan de stijging van de gemiddeldes en aanmerkelijk hoger is dan de stijging van de gezondheidsindex (1,85%).

Bij Steunpunt Turnhout bedraagt de stijging van de gemiddelde huurprijs in 2017 amper 1,25€ wat neer komt op een stijging met 0,21% wat net als in 2016 beduidend lager is dan het stijgingsritme van de inflatie. 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 2017 567,43€ tegenover in 2016 562,69 €. Dit is een stijging met 4,74 €, hetzij een stijging met 0,84% wat beduidend lager is dan de stijging van de gezondheidsindex. Het gelijkaardig beeld vonden we vorige jaren, namelijk in 2016 562,69€ tegenover 550,53€ in 2015. 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 567,43 en een mediaanprijs van 555€, blijft deze provincie de provincie met de laagste gemiddelde huurprijzen.

De gemiddelde huurprijs voor Huurderssyndicaat Limburg bedroeg in 2017 594,98€ tegenover 567,14€ in 2016, en verder in 2015 551,06 € en 547,08 € in 2014. Dit is een stijging voor 2017 met 27,84€, hetzij met 4,91% wat aanmerkelijk forser is dan de inflatiegraad (1,85%). Zowel in 2016 als in 2015 volgde het gemiddelde de inflatiegraad.

De gemiddelde huurprijs voor Vlaams-Brabant bedroeg in 2017 647,51 € en in 2016 655,38 € tegenover in 2015 647,97 €, 626,49 € in 2014 en 612,39 € in 2013. De gemiddelde huurprijs-evolutie voor 2017 noteerde dus een daling met 7,87€ hetzij een procentuele daling van 1,20%. De stijging 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%) terwijl we voor 2017 zelfs een marginale huurprijzdaling kennen.

De reële huurprijsstijgingen zijn voor de huurdersbondcliënten in 2017, net zoals in 2016, 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 indexsprong bij voor lonen en vervangingsinkomens zodat de reeds zeer

problematische betaalbaarheid opnieuw fors is verergerd. Voor 2017 en 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.

Sinds vorig jaar (2016) hebben we de huurprijsklassen gehergroepeerd zodat deze nauwer aansluiten bij de realiteit inzake de verdeling van de huurprijzen. Voor alle huurdersbonden samen vertegenwoordigt de huurprijsklasse tussen de 550 en 625€ de grootste huurprijsklasse. Ook bij Huurdersbond Vlaams-Brabant is dit nu de grootste huurprijsklasse geworden (voor 2017 en 2016). 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 in 2017 voor een aandeel van 36,46% (2016: 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 2017 in totaal 80,97% (2016: 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 dat dit proces zich consolideert.

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 in 2013 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 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 omrekent naar 2010 (de zogenaamde inflatiecorrectie), dan bekomt men voor 2010 een mediaanhuurprijs van 465 euro en een gemiddelde huurprijs van 483 euro.

De deelstudie 'De registratie van huurcontracten als informatiebron voor de private huurmarkt' (2012) van het Steunpunt Ruimte en Wonen geeft aan dat inzake het 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 42: Vergelijking geïndexeerde mediaanhuurprijs per provincie volgens huurcontractendatabank en woonsurvey met gemiddelde en/of mediaanhuurprijs per provincie van huurdersbondleden in 2016-2017

	Provincie Antwerpen	Arrond. Antwerp	Arrond. Turnhout	Provincie Oost-Vlaanderen zonder Waasland	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 2016		570 €	608 €	612 €	562 €	563 €	655 €	567 €
Gemiddelde huurprijs huurdersbonden 2017		594 €	609 €	626 €	583 €	567 €	648 €	595 €
Mediaan huurprijs huurdersbonden 2016		550 €	595 €	600 €	550 €	550 €	635 €	573 €
Mediaan huurprijs huurdersbonden 2017		576 €	595 €	620 €	580 €	555 €	635 €	600 €

	Provincie Antwerpen	Arrond. Antwerp	Arrond. Turnhout	Provincie Oost-Vlaanderen zonder Waasland	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 2016		570 €	608 €	612 €	562 €	563 €	655 €	567 €

Gemiddelde huurprijs huurdersbonden 2017		594 €	609 €	626 €	583 €	567 €	648 €	595 €
Mediaan huurprijs huurdersbonden 2016		550 €	595 €	600 €	550 €	550 €	635 €	573 €
Mediaan huurprijs huurdersbonden 2017		576 €	595 €	620 €	580 €	555 €	635 €	600 €

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, 2016 en 2017, dan geeft dit respectievelijk voor

- Arrondissement Antwerpen: van 488 € naar 519€ (2014), 550€ (2015), 550€ (2016) en 576€ (2017) of respectievelijk een stijging met 31 € en 62 € gevolgd door een stagnatie met 0€ en opnieuw een stijging met 26€ in 2017. Indien we 488 € (huurprijsniveau 2010) indexeren naar 2017 geeft dit 551,36 €. De mediaanhuurprijs 2017 is dus bijna 25 € boven de stijging van de gezondheidsindex gestegen.

- Arrondissement Turnhout: van 512€ naar 566€ (2014), 575€ (2015), 595€ (2016) en 595€ (2017) of respectievelijk een stijging met 54€, 63€, 83€ en 0€. Indien we 512€ (huurprijsniveau 2010) indexeren naar 2017 geeft dit 578,47 €. De mediaanhuurprijs 2017 is dus bijna 17€ boven de stijging van de gezondheidsindex gestegen.

- Provincie Oost-Vlaanderen: van 492€ naar 560€ (2014), 581€ (2015), 600€ (2016) en 620€ (2017) of respectievelijk een stijging met 68€, 19€, 19€ en 20€ in 2017. Indien we 492€ (huurprijsniveau 2010) indexeren naar 2017 geeft dit 555,88 €. De mediaanhuurprijs 2017 is dus 64€ boven de stijging van de gezondheidsindex gestegen.

- Provincie West-Vlaanderen: van 477€ naar 520€ (2014), 545€ (2015), 550€ (2016) en 555€ (2017) of respectievelijk een stijging met 43€, 25€, 5€ en nog eens 5€. Indien we 477€ (huurprijsniveau 2010) indexeren naar 2017 geeft dit 538,93€. De mediaanhuurprijs 2017 is dus 16€ boven de stijging van de gezondheidsindex gestegen.

- Provincie Vlaams-Brabant: van 549€ naar 600€ (2014), 625€ (2015), 635€ (2016) en 635€ (2017) of respectievelijk een stijging met 51€, 25€ 10 € en 0€. Indien we 549€ (huurprijsniveau 2010) indexeren naar 2017 geeft dit 620,28 €. De mediaanhuurprijs 2017 is dus bijna 15€ boven de stijging van de gezondheidsindex gestegen.

- Provincie Limburg: van 500€ naar 550€ (2014), 550€ (2015), 573€ (2016) en 600€ (2017) of respectievelijk een stijging met 50€, 0€, 23€ en 27€ in 2017. Indien we 500€ (huurprijsniveau 2010) indexeren naar 2017 geeft dit 564,92€. De mediaanhuurprijs 2017 is dus 35€ boven de stijging van de gezondheidsindex gestegen.

Nemen we de periode 2010-2017 dan is over deze periode de gezondheidsindex gestegen met 12,98 %, (namelijk van 112,76 punten naar 127,40 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 2010-2017 de huurprijzen dus gemiddeld 12,98% +8% (7 jaren) = 20,98% zijn gestegen.

Met welk percentage zijn de huurprijzen in de hieronder vernoemde regio's over de periode 2010-2017 nu gestegen?

Arrondissement Antwerpen: 18,03 %

Arrondissement Turnhout: 16,21 %

Provincie Oost-Vlaanderen: 26,02 %

Provincie West-Vlaanderen: 16,35 %

Provincie Vlaams-Brabant: 15,66%

Provincie Limburg : 20 %

De uitschieters niet te na gesproken, namelijk Huurdersbond Oost-Vlaanderen (met een uitschieter naar boven: 26 %), schommelen de huurprijsstijgingen gemiddeld tussen de 15 en 18 % wat net iets lager is dan 1% stijging per jaar boven de levensduurte. Provincie Limburg beantwoordt met 20% wel aan de evolutie vast gesteld in het Groot Woononderzoek.

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 42bis: Mediaanhuurprijzen Groot Woononderzoek 2013 en mediaanhuurprijzen alle huurdersbondcliënten 2014-2017

Mediaan huurprijs 2013 (GWO)	Mediaanhuurprijs Vlaamse Huurdersbonden 2014	Mediaanhuurprijs Vlaamse Huurdersbonden 2015	Mediaanhuurprijs Vlaamse Huurdersbonden 2016	Mediaanhuurprijs Vlaamse Huurdersbonden 2017
548 €	550 €	560 €	575 €	594 €

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 in 2017 is 46 € hoger dan het cijfer van het Groot Woononderzoek dat sloeg op de private huurprijzen in 2013. Dit vertegenwoordigt een stijging van 8,39%. De gezondheidsindex is over de periode berekend aan de hand van de jaargemiddelden gestegen met 5,49% voor de periode 2013-2017. Dit is dus een reële stijging met ongeveer 2,9 % over deze periode. De stijging van de mediaanhuurprijs onder huurdersbondcliënten tussen 2016 en 2017 vertegenwoordigt 3,30 %. De levensduurte volgens de gezondheidsindex is in die periode gestegen met 1,85%.

Tabel 43: Vergelijking gemiddelde huurprijzen 2014-2017 type woning

Alle huurdersbonden	2014	2015	2016	2017
Appartement	567,82	569,87	581,09	594,94
Halfopen bebouwing	634,9	643,73	663,64	683,6
Open bebouwing	698	748,36	748,28	774,96
Rijwoning	577	591,25	617,3	632,88
Studio	407,11	421,09	423,56	435,87

De bovenstaande tabel leert ons dat de gemiddelde huurprijzen per type woning een andere huurprijsstijging tonen. De huurprijzen van de woningen in open bebouwing stijgen tussen 2014 en 2017 het meest (+76,96€), wat een procentuele stijging van 11,03% betekent. Daaronder komen de rijwoningen (+55,88€; 9,68%) en halfopen bebouwing (+48,7€; 7,67%). De gemiddelde huurprijzen voor appartementen zijn in deze periode gestegen met 27,12€ of 4,54%, wat iets lager is dan de gemiddelde

prijzen voor studio's die matig gestegen zijn met 28,76 € (7,06%). De inflatie over de periode 2014-2017 gemeten volgens de gezondheidsindex bedroeg 5,07%.

Concentreren we ons op de gemiddelde huurprijsstijgingen in 2017 vergeleken met 2016 dan geeft dit volgende resultaten: appartementen: +13,86€ (2,39%), halfopen bebouwing: +19,96€ (3,01%), open bebouwing: +26,68€ (3,57%), rijwoning: + 15,58€ (2,52%) en studio: +12,31€ (2,91%). De inflatie over de periode 2016-2017 gemeten volgens de gezondheidsindex bedroeg 1,85%. De huurprijzen van rijwoningen stijgen dus nog steeds iets sterker dan die van appartementen, doch het stijgingspercentage van de voorgaande jaren is gemilderd. De grootste prijsstijgingen vinden we bij open en halfopen bebouwing. Voor alle types woningen stijgen de huurprijzen iets meer dan de levensduurte.

In onderstaande tabel geven we de gemiddelde huurprijzen weer voor 2017 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 worden niet gegeven, aangezien het te beperkte aantallen betreft om conclusies uit te trekken.

Doorgaans geldt volgende volgorde inzake oplopende huurprijsklasse: kamer, studio, verdieping in huis, appartement, rijwoning, halfopen bebouwing, open bebouwing en villa/herenhuis. Bij Huurderssyndicaat Limburg als enige 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 de huurprijs-evolutie weer per huurdersbond en gespecificeerd per type woning voor de periode 2014-2017. 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 huurprijs-evoluties die per type woning wel degelijk kunnen verschillen. Onder elke tabel geven we tevens in een grafiek de huurprijs-evolutie per type woning weer.

Tabel 44: Huurprijs-evolutie per woningtype HB Antwerpen

Antwerpen	2014	2015	2016	2017
Appartement	593,38	569,36	572,87	598,47
Halfopen bebouwing	631,92	661,06	770,53	743,95
Open bebouwing	678,81	900,72	834,88	924,42
Rijwoning	606,83	625,17	662,52	695,24
Studio	392,57	426,42	428,98	447,78

Merk op voor Antwerpen dat over deze periode de huurprijs voor rijwoningen en appartementen steeds meer uit elkaar begint te groeien doordat vooral de rijwoning duurder wordt dan het appartement. Waar de huurprijzen voor appartementen over de periode 2014-2017 gestagneerd zijn en in reële termen zelfs iets gedaald (+0,86%), zijn deze voor alle andere woningtypes wel sterk gestegen: rijwoningen (+ 14,57%), halfopen bebouwing (+ 17,73 %), open bebouwing (+ 36,18%) en studio's (+ 14,06%).

Tabel 45: Huurprijs-evolutie per woningtype HB Oost-Vlaanderen

Oost-Vlaanderen	2014	2015	2016	2017
Appartement	558,84	571,78	605,31	619,15
Halfopen bebouwing	673,21	639,45	646,77	688,56

Open bebouwing	677,64	705,76	745,48	763,72
Rijwoning	553,85	623,73	633,49	670,57
Studio	392,91	418,66	430,47	437,91

Voor Huurdersbond Oost-Vlaanderen stellen we vast dat over deze periode de huurprijzen voor rijwoningen en appartementen een stijgende tendens vertonen en bovendien nog meer in elkaars buurt liggen, doch ook hier een begin maken om uit elkaar te groeien. De huurprijzevolutie bedraagt voor appartementen (+60,31€), voor rijwoningen (+116,72€), voor open bebouwing (+86,08€), voor halfopen bebouwing (+15,35€) en voor studio's (+45,00€).

Tabel 46: Huurprijzevolutie per woningtype HB West-Vlaanderen

West-Vlaanderen	2014	2015	2016	2017
Appartement	523,15	538,54	554,36	560,12
Halfopen bebouwing	610,87	626,96	643,33	666,52
Open bebouwing	623,85	663,78	683,66	679,09
Rijwoning	548,01	570,4	594,07	597,71
Studio	407,86	407,16	409,8	422,24

In West-Vlaanderen blijken de huurprijzen voor rijwoningen zowat 38 euro hoger te liggen dan voor appartementen. Ook hier merken we dat de huurprijzen voor rijwoningen sterker stijgen dan voor appartementen en beide lichtjes uit elkaar beginnen groeien.

De huurprijzevolutie bedraagt voor appartementen (+36,97€), voor rijwoningen (+49,70€), voor open bebouwing (+55,24€), voor halfopen bebouwing (+55,65€) en voor studio's (+ 14,38€).

Tabel 47: Huurprijzevolutie per woningtype HS Limburg

Limburg	2013	2014	2015	2016	2017
Appartement	549,1	552,78	562,04	571,09	591,95
Halfopen bebouwing	570,76	585,65	574,75	621,86	604,27
Open bebouwing	630,53	696,96	651,06	635,95	705,92
Rijwoning	494,54	531,16	505,74	554,67	551,58
Studio	402,98	424,18	392,2	399,81	419,36

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. De huurprijzevolutie bedraagt voor appartementen (+42,85€), voor rijwoningen (+57,04€), voor open bebouwing (+75,39€), voor halfopen bebouwing (+33,51€) en voor studio's (+16,38€). Ook hier geldt dus dat de huurprijzen voor rijwoningen sterker stijgen dan voor appartementen.

Tabel 48: Huurprijzevolutie per woningtype HB Vlaams-Brabant

Vlaams-Brabant	2014	2015	2016	2017
Appartement	625,23	623,51	635,53	641,77
Halfopen bebouwing	685,08	759,89	740,19	767,67
Open bebouwing	777,79	823,4	857,38	840,62
Rijwoning	708,64	695,38	719,06	714,82
Studio	435,74	456,38	459,58	447,81

Het huurprijsbeeld voor Vlaams-Brabant bevestigt natuurlijk dat dit veruit de duurste provincie is. Over de periode 2014-2017 zijn de huurprijzen van appartementen met ongeveer 17 € gestegen, terwijl de huurprijzen van rijwoningen slechts gestegen zijn 6€. De sterkste stijging noteren we echter bij de open bebouwing (+63€) en halfopen bebouwing (+83 €).

De huurprijzevolutie bedraagt voor appartementen (+16,54€), voor rijwoningen (+6,18€), voor open bebouwing (+62,83€), voor halfopen bebouwing (+82,59€) en voor studio's (+12,07€).

Tabel 49: Huurprijzevolutie per woningtype Stpt Waasland

Waasland	2014	2015	2016	2017
Appartement	539,49	541,73	547,86	568,88
Halfopen bebouwing	626,65	635,51	608,56	661,36
Open bebouwing	697,45	738,35	711,49	747,08
Rijwoning	537,66	552,18	541,24	582,76
Studio	383,02	407,31	400,82	439,35

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 kenden maar voor 2017 toch uit elkaar beginnen te lopen waardoor ook hier de prijzen van rijwoningen hoger worden dan deze voor appartementen.

De huurprijzevolutie bedraagt voor appartementen (+29,39€), voor rijwoningen (+45,10€), voor open bebouwing (+49,63€), voor halfopen bebouwing (- 34,71€) en voor studio's (+ 56,33 €).

Tabel 50: Huurprijzevolutie per woningtype Stpt Turnhout

Turnhout	2014	2015	2016	2017
Appartement	582,43	581,93	580,63	584,25
Half-open bebouwing	626,66	606,33	614,24	652,85
Open bebouwing	742,97	756,12	769,12	763,87
Rijwoning	552,87	566,13	616,03	617,46
Studio	414,18	439,51	435,45	436,65

Opvallend voor Steunpunt Turnhout zijn de relatief hoge huurprijzen voor studio's doch waarvan de laatste jaren een kentering optreedt en het feit dat de huurprijzen voor rijwoningen nu hoger liggen dan deze voor appartementen, terwijl dat in 2014 net andersom was. Ook de huurprijzen van appartementen kennen een stagnatie.

De huurprijzevolutie bedraagt voor appartementen (+1,82€), voor rijwoningen (+64,59€), voor open bebouwing (+20,90€), voor halfopen bebouwing (+26,19€) en voor studio's (+ 22,47€).

Als we ons concentreren op de huurdersbondcliënten die over de ganse periode 2017-2013 meer dan 400 euro maandelijkse huur betaalden, dan krijgen we volgende vergelijking:

Tabel 51: De huurprijsklassen hoger of gelijk aan 400 euro en hun aandeel onder de huurdersbondcliënten per huurdersbond (2013-2017)

Huurprijs	HB Antwerpen	HB Oost-Vlaanderen	HB West-Vlaanderen	HB Vlaams-Brabant	HS Limburg	Stpt Waasland	Stpt Turnhout
In 2017 ≥ 400 € gemiddelde huurprijs %	90,46	90,04	88,87	89,76	90,56	90,15	89,93
Gemiddelde Huurprijs 2017	594 €	626 €	567 €	648 €	595 €	583 €	609 €
In 2016 ≥ 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€	83,42	86,97	83,43	90,56	85,05	85,85	88,2
Gemiddelde Huurprijs 2014	620 €	572 €	532 €	626 €	548 €	551 €	587 €
In 2013 ≥ 400€	82,5	83,58	82	82,88	83,91	86,41	88,1
Gemiddelde huurprijs 2013	545 €	564 €	522 €	612 €	542 €	543 €	572 €

Huurprijs	HB Antwerpen	HB Oost-Vlaanderen	HB West-Vlaanderen	HB Vlaams-Brabant	HS Limburg	Stpt Waasland	Stpt Turnhout
In 2017 ≥ 400 € gemiddelde huurprijs %	90,46	90,04	88,87	89,76	90,56	90,15	89,93
Gemiddelde Huurprijs 2017	594 €	626 €	567 €	648 €	595 €	583 €	609 €
In 2016 ≥ 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€	83,42	86,97	83,43	90,56	85,05	85,85	88,2
Gemiddelde Huurprijs 2014	620 €	572 €	532 €	626 €	548 €	551 €	587 €
In 2013≥400€	82,5	83,58	82	82,88	83,91	86,41	88,1
Gemiddelde huurprijs 2013	545 €	564 €	522 €	612 €	542 €	543 €	572 €

Bij een nadere analyse van de gegevens blijkt dat per huurdersbond het aandeel huurders dat 400 euro en meer betaalt in 2017 gegroeid is in vergelijking met 2013. Het aandeel huurders per huurdersbond dat in 2017 meer betaalt dan 400 € varieert tussen de 88% en 91%. 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 2017 niet te stoppen, want in vergelijking met 2013 is het aandeel huurdersbondleden dat meer dan 400 euro betaalt, verder opgelopen van rond de 84 tot ongeveer 91%.

b) De huurprijsvorken per huurdersbond uitgesplitst naar alleenstaanden en koppels

Tabel 52: De huurprijsklassen en hun aandeel onder huurdersbondcliënten per huurdersbond (2017) uitgesplitst over alleenstaanden en koppels

2017 (%)	HB Antwerpen		HB Oost-Vlaanderen		HB West-Vlaanderen		HS Limburg		HB Vlaams-Brabant		Stpt Waasland		Stpt Turnhout		Alle HB'en	
	all	kop	all	kop	all	kop	all	kop	all	kop	all	kop	all	kop	all	kop
<325	5,36	2	4,91	1,85	7,65	1,68	6,73	3,71	5,38	2,02	5,84	5,17	8,48	1,41	6,19	2,29
325-400	7,65	2,48	8,62	2,46	7,98	3,02	6,03	2,39	7,78	2,42	5,17	2,07	6,71	2,82	7,5	2,57
400-475	17,68	7,73	12,34	4,92	19,06	9,06	14,85	5,57	10,89	5,24	17,75	5,94	13,81	5,4	15,6	6,71
475-550	20,25	15,65	15,94	11,85	21,91	15,66	19,72	11,67	12,92	9,48	22,25	13,7	19,13	12,44	18,88	13,51
550-625	19,83	21,47	19,32	15,54	21,58	24,27	20,19	20,69	17,58	16,53	20,45	21,45	22,29	23,47	20,09	20,71
625-700	13,64	20,52	14,19	22,15	10,83	19,46	15,55	24,4	15,07	16,73	13,03	19,38	13,02	17,84	13,38	20,08
700-775	7,31	13,65	10,7	16,46	5,46	13,65	11,14	15,65	12,2	17,74	7,87	15,5	8,48	17,61	8,59	15,29
775-850	2,99	5,34	5,13	11,08	3,01	5,48	3,25	7,43	6,1	9,68	3,37	9,04	3,35	6,57	3,86	7,39
>=850	5,29	11,16	8,84	13,69	2,52	7,72	2,55	8,49	12,08	20,16	4,27	7,75	4,73	12,44	5,91	11,45

Tabel 52bis: 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 52ter: 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 52quater: 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 52quinquies: 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

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 2017 enkel nog Steunpunt Turnhout een analoog beeld als het zowel over de alleenstaanden als koppels gaat. Voor beide gezinsvormen vormt de huurprijsklasse 550-625 euro immers de grootste subcategorie. Hetzelfde geldt voor alle huurdersbonden samen. In 2017 situeert de grootste huurprijsklasse voor alleenstaanden bij Huurdersbond Antwerpen, West-Vlaanderen en Steunpunt Waasland zich in de prijscategorie van 475 tot 550 euro. Voor alle andere steunpunten en huurdersbonden, namelijk Huurdersbond Oost-Vlaanderen, Huurdersbond Vlaams-Brabant, Huurderssyndicaat Limburg en Steunpunt Turnhout, is de grootste huurprijsklasse voor de alleenstaanden nu de huurprijsklasse 550-625 euro geworden.

Vergelijken we dit nu met de huurprijsklassen voor 2016 dan merken we volgende verschuivingen. In 2016 gold enkel voor Huurdersbond West-Vlaanderen dat de grootste huurprijsklasse zich situeerde tussen 475-550 € terwijl voor Huurdersbond Vlaams-Brabant de grootste huurprijsklasse zich situeerde tussen 625-700€.

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 en 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. Liefst meer dan een kwart (30,38%) van de alleenstaande huurdersbondcliënten in Vlaams-Brabant betaalt in 2017 een maandelijkse huur van 700 € of meer. In 2016 was dit 27% en in 2015 25%.

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 Oost-Vlaanderen als Huurdersyndicaat Limburg in 2017 de klasse 625-700 euro nu de grootste onder de koppels. Terwijl de huurdersbonden Antwerpen, West-Vlaanderen en de Steunpunten Waasland en Turnhout de huurprijsklasse 550-625 euro de grootste is onder de koppels. Voor Huurdersbond Vlaams-Brabant situeert de grootste huurprijsklasse (20,16%) voor koppels zich zelfs in de huurprijsvork van gelijk of meer dan 850 €. Er is geen enkel andere provincie waar de grootste huurprijsklassen voor alleenstaanden in vergelijking met koppels zo ver uit elkaar liggen.

Bij Huurdersbond Vlaams-Brabant situeerde de grootste huurprijsklasse bij koppels zich voor 2017 net zoals in 2016, 2015, 2014, 2013, 2012, 2011 en 2010 in de huurprijsvork boven de 700 euro. Bij de koppels was dit in 2017 al goed voor 47,58%, tegen 50,22% in 2016, in 2015 50,55 % terwijl dit in 2014 42,95 % en in 2013 46,08% was. In 2012 was dit 'slechts' 40%.

Een huur van 700 euro en meer is boven de zelfs verhoogde huursubsidiegrens voor Vlabinvest en grootstedelijke regio's (namelijk 660 € te verhogen met 75 € per persoon ten laste). 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. Men kan er zich over verwonderen dat de Vlaamse overheid wel bijzondere maatregelen neemt voor Vlaams-Brabant inzake de toewijzing van sociale huur- en koopwoningen om het verdringingsproces te keren, maar geen aangepaste maatregelen neemt als het de huursubsidie betreft. Het probleem begint zich nu ook te stellen voor de koppels die huren in de Antwerpse Kempen, sommige regio's in Limburg en in Oost-Vlaanderen en Steunpunt Turnhout. Het

stelsel van ontwikkelde richthuurprijzen kan hier in de toekomst hopelijk soelaas brengen. Men zal hoe dan ook op korte termijn de maximumhuurprijs (600€) 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 (Vlaabestgebied) de maximale huurprijs eveneens met 10% mag worden opgetrokken (dus 590+59= 648 euro: cijfers 2017) 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, weze het dat voor de alleenstaanden er sprake is van een zekere stagnering in 2017. Het zet uiteraard de betaalbaarheid van private huurprijzen voor steeds groeiende groepen van private huurders op de proef.

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 duurder regio, hierdoor in de betaalbaarheidsproblemen komen. Of met andere woorden, een andere versie van werkloosheidsval. Hierbij verwijzen we ook naar het Advies van de Vlaamse Woonraad van 6 maart 2017 dat een ophijsting heeft gemaakt van de in het werkveld ervaren knelpunten bij zowel de mogelijke toekenning als zelfs behoud van zowel de huursubsidie als de huurpremie.

c) De gecumuleerde huurprijscategorieën per huurdersbond

Tabel 53: De huurprijsklassen cumulatief en hun aandeel onder de huurdersbondcliënten per huurdersbond (2017) uitgesplitst over alleenstaanden en koppels

2017	Hb A'pen		Hb Oost-VI		HB West-VI		Hb VI-Brab		HS Limburg		Stpt Waasland		Stpt Turnhout		Alle Huurdersbonden	
	all	kop	all	kop	all	kop	all	kop	all	kop	all	kop	all	kop	all	kop
<325	5,36	2	4,91	1,85	7,65	1,68	6,73	3,71	5,38	2,02	5,84	5,17	8,48	1,41	6,19	2,29
325-400	13,01	4,48	13,53	4,31	15,63	4,7	12,76	6,1	13,16	4,44	11,01	7,24	15,19	4,23	13,69	4,86
400-475	30,69	12,21	25,87	9,23	34,69	13,76	27,61	11,67	24,05	9,68	28,76	13,18	29	9,63	29,29	11,57
475-550	50,94	27,86	41,81	21,08	56,6	29,42	47,33	23,34	36,97	19,16	51,01	26,88	48,13	22,07	48,17	25,08
550-625	70,77	49,33	61,13	36,62	78,18	53,69	67,52	44,03	54,55	35,69	71,46	48,33	70,42	45,54	68,26	45,79
625-700	84,41	69,85	75,32	58,77	89,01	73,15	83,07	68,43	69,62	52,42	84,49	67,71	83,44	63,38	81,64	65,87
700-775	91,72	83,5	86,02	75,23	94,47	86,8	94,21	84,08	81,82	70,16	92,36	83,21	91,92	80,99	90,23	81,16
775-850	94,71	88,84	91,15	86,31	97,48	92,28	97,46	91,51	87,92	79,84	95,73	92,25	95,27	87,56	94,09	88,55
>=850	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100

Tabel 53bis: 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 53ter: 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 53quater: 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 53quinquies: 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

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 2017 respectievelijk:

- voor Huurdersbond Antwerpen in 2017: 5,36 %
(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 in 2007: 23%; 2006: 28,3%)
- voor Huurdersbond Oost-Vlaanderen in 2017: 4,91 %
(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 2017: 7,65%
(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 2017: 6,73%
(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 2017: 5,38%
(2016: 11,56%, 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 2017: 5,84%
(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 2017: 8,48%
(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 sterk afkalft in de tijd. In geen enkel werkingsgebied van de huurdersbonden bedraagt het aandeel van de huurprijzen onder de 325 euro nog 10%. Dit hangt veeleer gemiddeld rond de 6% 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 6,19% van onze alleenstaande cliënten er nog in een huurprijs te betalen van minder dan 325 €.

Nemen we de alleenstaanden die 400 euro of meer betalen en hanteren we als absolute kritische betaalbaarheidsdrempel 1/3^{de} van het maandinkomen, dan betekent dit dat deze alleenstaanden ten minste over een maandinkomen van 1.200 euro moeten beschikken. We mogen er dus van uitgaan dat

een behoorlijk percentage van deze groep alleenstaanden een huur betaalt die de betaalbaarheidsgrenzen overschrijdt. Ter informatie: het leefloon op maandbasis bedraagt met ingang van 1/9/2017 voor een alleenstaande 892,70 € en voor een samenwonenden met gezinslast 1.190,27€.

Het aandeel alleenstaanden dat per huurdersbond 400 euro en meer huur per maand betaalt, bedraagt in 2017 respectievelijk:

- voor Huurdersbond Antwerpen in 2017: 86,99%
(2016: 86,2%, 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 2017: 86,47%
(2016: 88,62%, 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 2017: 84,37%
(2016: 83,18%, 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 2017: 86,84%
(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 2017: 87,24%
(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 2017: 88,99%
(2016: 82,24, 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 2017: 84,81%
(2016: 88,14%, 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%, in 2016 naar 85,92% en in 2017 naar 86,31%

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 2017, 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 42% 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.

Volgens onderzoek (Groot Woononderzoek – GWO 2013) 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 huurdersgezinnen 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 2013 tot en met 2017 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.

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

d) De huurprijzen per huurdersbond onderverdeeld in quintielen

Tabel 54: De huurprijzen per huurdersbond onderverdeeld in quintielen (2017-2016)

Quintielen 2017	HB Antwerpen			HB Oost- Vlaanderen			HB West- Vlaanderen			HS Limburg		
	Min.	Max.	Mediaan	Min.	Max.	Mediaan	Min.	Max.	Mediaan	Min.	Max.	Mediaan
Q1	50	450	400	65	475	400	50	450	385	50.00	470	400
Q2	450	540	500	475	575	525	450	520	493	474.00	560	525
Q3	540	614	576	575	650	620	521	599	555	560.00	637	600
Q4	614	700	650	651	750	700	600	685	630	638.00	715	674
Q5	700	2.400	800	750	2.250	850	685	1.500	750	716.00	1	776
Quintielen 2017	HB Vlaams- Brabant			Steunpunt Waasland			Steunpunt Turnhout			Alle huurdersbonden		
	Min.	Max.	Mediaan	Min.	Max.	Mediaan	Min.	Max.	Mediaan	Min.	Max.	Mediaan
Q1	60	480	395	50	455	400	74	473	400	50	457	395
Q2	483	599	540	455	545	500	475	550	510	457	550	500
Q3	599	680	635	545	613	580	550	630	595	550	625	594
Q4	682	795	725	615	705	650	630	725	678	625	724	670
Q5	795	2.695	896	710	1.250	790	725	2.500	800	725	2.695	800

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

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 is. 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 2017, 2016, 2015 als 2014.

Quintiel 1 (20 % laagste huurprijzen):

- Huurdersbond Antwerpen: 2017: 400€, 2016: 386€, 2015: 382€, 2014: 350€
- Huurdersbond Oost-Vlaanderen: 2017: 400€, 2016: 400€, 2015: 372€, 2014: 360€
- Huurdersbond West-Vlaanderen: 2017: 385€, 2016: 380€, 2015: 375€, 2014: 360€
- Huurderssyndicaat Limburg: 2017: 400€, 2016: 350€, 2015: 311,5 €, 2014: 350€
- Huurdersbond Vlaams-Brabant: 2017: 395€, 2016: 420€, 2015: 400€, 2014: 400€
- Steunpunt Waasland: 2017: 400€, 2016: 360€, 2015: 365€, 2014: 358€
- Steunpunt Turnhout: 2017: 400€, 2016: 400€, 2015: 380€, 2014: 385€
- Alle Huurdersbonden: 2017: 395€, 2016: 390€, 2015: 375€, 2014: 359€

Voor 2017 situeert de mediaanwaarde van het eerste quintiel voor alle huurdersbonden of steunpunten zich op 395€. In 2017 benaderen alle huurdersbonden de mediaanwaarde voor het eerste huurprijsquintiel, terwijl enkel Huurdersbond West-Vlaanderen met 385€ nadrukkelijk benedenmodaal scoort.

Dit beeld wijkt gedeeltelijk af van de mediaanwaarde van de huurdersbonden voor alle huurprijzen. Immers hier scoren Huurdersbond Vlaams-Brabant, Oost-Vlaanderen, Huurderssyndicaat en Steunpunt Turnhout eveneens bovenmodaal, en scoren ditmaal Huurdersbond Antwerpen met eveneens West-Vlaanderen en Steunpunt Waasland benedenmodaal.

We stellen wel vast dat op amper vier jaar tijd de mediaanwaarde van de 20 % laagste huurprijzen (voor alle huurdersbondcliënten) in vergelijking met 2014 gestegen is met liefst 36€, hetzij een procentuele stijging met 10,02%. Vergelijken we dit met de inflatiegraad volgens de gezondheidsindex (jaargemiddelde 2017/ jaargemiddelde 2014) dan bekomen we een stijging van de levensduurte met 5,07 % 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%. De stijging van de mediaanwaarde in 2017 van het laagste inkomensquintiel in vergelijking met 2016 bedraagt 5€, hetzij 1,28 % terwijl de stijging van de levensduurte volgens de gezondheidsindex voor deze periode 2016-2017 1,85 % bedraagt. Dit lijkt dus op een afzwakking te wijzen, maar we zullen moeten afwachten of deze tendens zich doorzet de komende jaren.

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 2014-2017:

Huurdersbond Antwerpen: +50€, Huurdersbond Oost-Vlaanderen: +40€, Huurdersbond West-Vlaanderen + 25€, Huurderssyndicaat Limburg: +50€, Huurdersbond Vlaams-Brabant: -5€, Steunpunt Waasland: +42€, Steunpunt Turnhout: +15€.

Quintiel 2 (20 % tweede laagste huurprijzen):

- Huurdersbond Antwerpen: 2017: 500€, 2016: 485€, 2015: 473,15€, 2014: 450€
- Huurdersbond Oost-Vlaanderen: 2017: 525€, 2016: 520€, 2015: 500€, 2014: 480€
- Huurdersbond West-Vlaanderen: 2017: 499€, 2016: 480€, 2015: 473€, 2014: 450€
- Huurderssyndicaat Limburg: 2017: 525€, 2016: 500€, 2015: 485€, 2014: 467€

- Huurdersbond Vlaams-Brabant: 2017: 540€, 2016: 535€, 2015: 525€, 2014: 508€
- Steunpunt Waasland: 2017: 500€, 2016: 482€, 2015: 485€, 2014: 474€
- Steunpunt Turnhout: 2017: 510€, 2016: 509€, 2015: 500€, 2014: 494€
- Alle Huurdersbonden: 2017: 500€, 2016: 500€, 2015: 490€, 2014: 469€

Voor 2017 merken we net als vorig jaar dat de mediaanwaarde van het tweede huurprijsquintiel meer variatie ondergaat in vergelijking met de mediaan voor alle huurdersbonden samen. Enkel Steunpunt Waasland scoort hier benedenmodaal terwijl Huurdersbonden Antwerpen en West-Vlaanderen en Steunpunt Waasland getrouw de mediaan voor alle huurdersbonden volgen. Scoren aanmerkelijk hoger: Huurdersbond Vlaams-Brabant, Huurderssyndicaat Limburg en in mindere mate Steunpunt Turnhout. In vergelijking met 2014 is de mediaanwaarde voor quintiel 2 (alle huurdersbondcliënten samen) gestegen met 31 euro, wat overeenkomt met een procentuele stijging van 6,61%. Dit is slechts 1,5% hoger dan de inflatiegraad over deze periode (2014-2017) welke 5,07 % bedraagt, en dus aanmerkelijk lager dan het stijgingspercentage van de mediaanwaarde van het eerste huurprijsquintiel (+ 10,02%).

Hieronder geven we de huurprijsstijging van de mediaanwaarde van het tweede huurprijsquintiel per huurdersbond of steunpunt over de periode 2014-2017: Huurdersbond Antwerpen: +50€, Huurdersbond Oost-Vlaanderen: +45€, Huurdersbond West-Vlaanderen: +49€, Huurderssyndicaat Limburg: +58€, Huurdersbond Vlaams-Brabant: +32€, Steunpunt Waasland: +26€, Steunpunt Turnhout: +16€.

Quintiel 3 (middelste 20 % huurprijzen):

- Huurdersbond Antwerpen: 2017: 576€, 2016: 550€, 2015: 550€, 2014: 519€
- Huurdersbond Oost-Vlaanderen: 2017: 620€, 2016: 600€, 2015: 581€, 2014: 560€
- Huurdersbond West-Vlaanderen: 2017: 555€, 2016: 550€, 2015: 545€, 2014: 520€
- Huurderssyndicaat Limburg: 217: 600€, 2016: 573€, 2015: 550€, 2014: 550€
- Huurdersbond Vlaams-Brabant: 2017: 635€, 2016: 635€, 2015: 625€, 2014: 600€
- Steunpunt Waasland: 2017: 580€, 2016: 550€, 2015: 550€, 2014: 548€
- Steunpunt Turnhout: 2017: 595€, 2016: 595€, 2015: 575€, 2014: 566€
- Alle Huurdersbonden: 2017: 594,28€, 2016: 575€, 2015: 560€, 2014: 550€

Voor 2017 scoren hier opnieuw Huurdersbond Antwerpen en West-Vlaanderen evenals in mindere mate Steunpunt Waasland benedenmodaal terwijl vooral Huurdersbond Vlaams-Brabant met 635€ uitgesproken en ditmaal gevolgd door Huurdersbond Oost-Vlaanderen met 620€ bovenmodaal scoort, gevolgd door huurderssyndicaat Limburg (600€) en tenslotte gevolgd door Steunpunt Turnhout (595€). In vergelijking met 2014 komt Huurdersbond Oost-Vlaanderen nu uit op de op een na duurste huurprijsmediaan. Steunpunt Turnhout (595€) benadert het sterkst 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 44,28 €. Dit is ditmaal iets meer dan de stijging voor het laagste quintiel (36€) en het tweede quintiel (31€). De stijging in het derde huurprijsquintiel stemt voor de periode 2014-2017 overeen met een procentuele stijging van 8,05% terwijl de levensduurte over deze periode is gestegen met 5,07%. Dit is dus bijna 3% boven de inflatiegraad.

In vergelijking met 2016 is de mediaanwaarde van Q3 voor alle huurdersbonden samen gestegen met 19,28 € wat 3,35 % bedraagt en aanmerkelijk sterker is dan de inflatie (1,85%).

Hieronder geven we de huurprijsstijging van de mediaanwaarde van het derde huurprijsquintiel per huurdersbond of steunpunt over de periode 2014-2017: Huurdersbond Antwerpen: +57€, Huurdersbond Oost-Vlaanderen: +60 €, Huurdersbond West-Vlaanderen: +35€, Huurderssyndicaat Limburg: +50€, Huurdersbond Vlaams-Brabant: +35€, Steunpunt Waasland: +32€, Steunpunt Turnhout: + 29€.

Quintiel 4 (tweede hoogste 20 % huurprijzen):

- Huurdersbond Antwerpen: 2017: 650€, 2016: 635€, 2015: 620€, 2014: 600€
- Huurdersbond Oost-Vlaanderen: 2017: 700€, 2016: 692€, 2015: 675€, 2014: 650€
- Huurdersbond West-Vlaanderen: 2017: 630,82€, 2016: 625€, 2015: 612€, 2014: 600€
- Huurderssyndicaat Limburg: 2017: 674,69€, 2016: 650€, 2015: 628€, 2014: 618€
- Huurdersbond Vlaams-Brabant: 2017: 725€, 2016: 725€, 2015: 725€, 2014: 700€
- Steunpunt Waasland: 2017: 650€, 2016: 650€, 2015: 625€, 2014: 615€
- Steunpunt Turnhout: 2017: 678€, 2016: 660€, 2015: 650€, 2014: 662€
- Alle Huurdersbonden: 2017: 670,71€, 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 (630,8€), Huurdersbond Antwerpen (650€), Steunpunt Waasland (650€), Huurderssyndicaat Limburg (674,69€), Steunpunt Turnhout (678€), Huurdersbond Oost-Vlaanderen (700€) en Huurdersbond Vlaams-Brabant (725€). 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: Steunpunt Waasland (650€), Steunpunt Turnhout (678€) en Huurderssyndicaat Limburg (674,39€). Bovenmodaal scoren in stijgende volgorde: Huurdersbond Oost-Vlaanderen (700€) en opnieuw Huurdersbond Vlaams-Brabant (725€). In vergelijking met 2014 is de mediaanwaarde 2017 van quintiel 4 voor alle huurdersbondcliënten samen gestegen met 45,71 euro. Dit komt overeen met een procentuele stijging van 7,31 % wat opnieuw hoger is dan de stijging van de levensduurte over deze periode (5,07%). Deze stijging met 7,31% voor het vierde huurprijsquintiel is iets lager dan deze van Q1 (10,02%) en Q3 (8,05%), maar iets hoger dan die van Q2 (6,61%).

Merken we op dat de mediaanwaarde van Q4 voor alle huurdersbonden in 2017 gestegen is met 20,1€ in vergelijking met 2016, wat neerkomt op een stijging met 3,09% wat hoger is dan inflatiegraad van 1,85%.

Hieronder geven we de huurprijsstijging van de mediaanwaarde van het vierde huurprijsquintiel per huurdersbond of steunpunt over de periode 2014-2017: Huurdersbond Antwerpen: +50€, Huurdersbond Oost-Vlaanderen: +50€, Huurdersbond West-Vlaanderen: +30,82€, Huurderssyndicaat Limburg: +56,69€, Huurdersbond Vlaams-Brabant: +25€, Steunpunt Waasland: +35€, Steunpunt Turnhout: +16€.

Quintiel 5 (20 % hoogste huurprijzen):

- Huurdersbond Antwerpen: 2017: 800€, 2016: 761€, 2015: 760€, 2014: 750€
- Huurdersbond Oost-Vlaanderen: 2017: 850€, 2016: 828, 2015: 825€, 2014: 800€
- Huurdersbond West-Vlaanderen: 2017: 750€, 2016: 750€, 2015: 725€, 2014: 715€
- Huurderssyndicaat Limburg: 2017: 776€, 2016: 767€, 2015: 737€, 2014: 737€
- Huurdersbond Vlaams-Brabant: 2017: 896€, 2016: 900€, 2015: 890€, 2014: 875€
- Steunpunt Waasland: 2017: 790€, 2016: 782€, 2015: 750€, 2014: 750€
- Steunpunt Turnhout: 2017: 800€, 2016: 800€, 2015: 830€, 2014: 827€
- Alle Huurdersbonden: 2017: 800€, 2016: 800€, 2015: 800€, 2014: 775€

In het hoogste huurprijsquintiel is de huurprijsvariatie begrijpelijk breder, doch lijkt er een tendens om naar elkaar toe te groeien. Opnieuw scoort hier Huurdersbond West-Vlaanderen (750€) het laagst, echter nu gevolgd door Huurderssyndicaat Limburg (767€). Huurdersbond Antwerpen (800€), Steunpunt Turnhout (800€) en Steunpunt Waasland (790€) schommelen rond de globale mediaanwaarde. Onveranderlijk scoort Huurdersbond Vlaams-Brabant (896€), gevolgd door Huurdersbond Oost-Vlaanderen (850€) het hoogst.

In vergelijking met 2014 is de mediaanwaarde 2017 van quintiel 5 voor alle huurdersbondcliënten samen gestegen met 25 euro. Deze stijging met 25€ vertegenwoordigt over de periode 2014-2017 een procentuele stijging met 3,23 %, wat in de lijn ligt met de inflatiegraad in deze periode (3,17%).

Zetten we de procentuele stijgingen per huurprijsquintiel over de periode 2014-2017 in dalende volgorde op een rijtje, dan krijgen we Q1: 10,02%, Q3: 8,05%, Q4: 7,31%, Q2: 6,61% en Q5: 3,23%.

Nemen we de stijging van Q5 voor alle huurdersbondcliënten voor 2017-2016 dan bekomen we een stijging met welgeteld 0€, wat zelfs neerkomt op een nominale daling nu de inflatiegraad voor deze periode 1,85% bedroeg.

Hieronder geven we de huurprijsstijging van de mediaanwaarde van het vijfde huurprijsquintiel per huurdersbond of steunpunt over de periode 2014-2017: Huurdersbond Antwerpen:+50€, Huurdersbond Oost-Vlaanderen:+50 €, Huurdersbond West-Vlaanderen:+35€, Huurderssyndicaat Limburg:+39€, Huurdersbond Vlaams-Brabant:+21€, Steunpunt Waasland: +40€, Steunpunt Turnhout: +25€.

We vinden dus in deze cijfers over alle quintielen en hun evolutie evidentie of bevestiging dat voor deze beperkte periode (2014-2017) de huurprijzen in het laagste inkomensquintiel aanmerkelijk 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). De laagste stijging in het hoogste inkomensquintiel zou er kunnen op wijzen dat de uitbreiding van het aanbod in nieuwbouwappartementen slechts in het hoogste inkomensquintiel een huurprijsmatigend effect gesorteerd heeft.

In onderstaande tabel geven we tenslotte de maximumgrens weer per huurdersbond per huurprijsquintiel voor 2017

Tabel 54bis: Maximale grenzen huurprijsquintielen huurdersbonden 2017

Huurdersbond 2016	Q1	Q2	Q3	Q4	Q5
HB Antwerpen	450	540	614	700	2400
HB Oost-Vlaanderen	475	575	650	750	2265,11
HB West-Vlaanderen	450	520	599	685	1500
HS Limburg	470	560	637	715	675
HB Vlaams-Brabant	480	600	680	795	2695
Stpt Waasland	455	545	614	706	1250
Stpt Turnhout	473	550	630	725	2500
Alle huurdersbonden	457	550	625	724	2695

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 voor alle huurdersbondcliënten tussen 450€ en 480 € huur zitten, met de 40% laagste onder grens van 600€ zitten, de 60% laagste onder de grens van 680€ zitten en de 80% laagste onder de huurprijsgrens van 795€ 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 op een geblokkeerde en geïndividualiseerde rekening op naam van de huurder bij een financiële instelling moet 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 interessen.

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(a)-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 interessen 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 doorgaan 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 overeenkomen dat de woninghuurwet dwingend de modaliteiten bepaalt.
- Tenslotte bestaat er nog een door artikel 10 Woninghuurwet niet wettelijk omschreven vorm van huurwaarborg. Denk bijvoorbeeld kasbons, aandelen, verzekeringsproducten of juwelen.

Tabel 55: Aandeel huurdersbondcliënten per type waarborg in 2017-2013

Huurdersbonden 2017 (%)	Waarborg geblokkeerd	Cash	Korfina	Bank-waarborg	Geen waarborg	OCMW-waarborg	Andere	Antwoord score
HB Antwerpen	46,57	31,67	9,97	1,20	4,18	4,95	1,46	82,35
HB Oost-Vlaanderen	56,00	15,04	21,15	0,43	3,99	1,78	1,60	80,61
HB West-Vlaanderen	51,71	12,76	22,62	0,44	3,93	3,45	5,09	80,79
HS Limburg	51,06	14,24	17,20	1,36	4,77	3,11	8,26	54,70
HB Vlaams-Brabant	65,03	12,88	7,75	0,95	3,74	3,07	6,58	88,89
Stpt Waasland	57,05	9,58	23,68	0,11	3,98	4,20	1,40	87,89
Stpt Turnhout	56,24	11,12	17,15	0,42	4,57	4,89	5,61	90,67
Alle huurdersbonden	53,72	17,42	16,50	0,75	4,11	3,58	3,92	79,38

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

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 2017 wel nog een meerderheid van de huurders waarbij hun verhuurder deze wettelijke regeling volgt met 53,72% (2016: 56,01%). In 2008 bedroeg dit aandeel echter nog 61,59%. In Antwerpen met 46,57% in 2017 zien we zelfs dat minder dan de helft van de huurwaarborgen op een geblokkeerde rekening staat. Huurdersbond Vlaams-Brabant scoort met 65,03% traditioneel het hoogst.

Het aandeel huurders dat de waarborg nog steeds (noodgedwongen) in handen van de verhuurder betaalt, blijft constant met zelfs een lichte stijging. In 2012 was dit ongeveer 18%. We zijn ondertussen 5 jaar later en dit is nog steeds 17,42% in 2017 (2016: 16,57%). Vooral bij de leden van Huurdersbond Antwerpen ligt dit aandeel ook dit jaar disproportioneel hoog (31,67%). 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 2017 net als 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. Hopelijk zal het nieuw huurdecreet soelaas brengen wanneer het voorziet in een compensatieregeling met reeds betaalde huur waarbij de reeds betaalde cash wordt omgezet in huur en de huurder een gelijkwaardig bedrag op een bankrekening stort die de verhuurder kan laten blokkeren.

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 2017 betrof het amper 0,75% van alle huurwaarborgen (2016: 1,14%). 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: 4,11% (2016: 3,87%).

Het aandeel 'Andere' is sterk gedaald sinds 2014 omdat de Korfine-huurwaarborgen apart worden geregistreerd. Amper 5,61 % 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 2017. 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. In 2017 is dit nu verder lichtjes opgelopen tot 16,50%. Dit is wel bijna 1 op 6 huurders.

Bij Huurdersbond West-Vlaanderen (22,62%) en Steunpunt Waasland (23,68%) en ook Huurdersbond Oost-Vlaanderen (21,15%) betreft het zelfs meer dan 1 op de 5 huurwaarborgen van huurdersbondleden. Dat zijn niet toevallig ook de 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 56: Aandeel huurdersbondcliënten per type waarborg in 2017 met inbegrip van Korfine voor woninghuurcontracten afgesloten vanaf 18 mei 2007

Huurdersbonden 2017 (%)	Waarborg geblokkeerd	Cash	Andere	Bank-waarborg	OCMW-waarborg	Korfina(e)	Geen waarborg	Antwoord-score
HB Antwerpen	46,55%	30,39%	1,26%	1,17%	5,65%	11,34%	3,64%	80,68%
HB Oost-Vlaanderen	56,63%	12,93%	1,27%	0,39%	1,88%	23,65%	3,26%	79,91%
HB West-Vlaanderen	50,36%	12,14%	4,63%	0,31%	4,06%	25,72%	2,78%	84,52%
HS Limburg	48,93%	13,24%	8,42%	1,46%	3,37%	20,76%	3,82%	82,12%
HB Vlaams-Brabant	65,51%	12,60%	6,26%	1,13%	3,40%	8,30%	2,79%	85,43%
Stpt Waasland	54,36%	9,45%	0,74%		3,69%	28,95%	2,81%	81,96%
Stpt Turnhout	56,04%	10,67%	4,24%	0,39%	5,14%	19,79%	3,73%	86,83%
Totaal HB'en	53,40%	16,23%	3,51%	0,72%	3,91%	18,98%	3,24%	82,63%

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 13.149 respondenten of huurdersbondcliënten, en hiervan het merendeel (namelijk 9.567) 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, 18,17% in 2016 en nu 18,98% in 2017.

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

Tabel 57: Aandeel huurders met een door de woninghuurwet bepaalde huurwaarborgvorm versus aandeel huurders met andere (niet wettelijke) huurwaarborgvorm (2017) voor woninghuurcontracten afgesloten vanaf 18 mei 2007)

Huurdersbonden 2017 (%)	Wettelijke regeling	Niet wettelijke regeling
HB Antwerpen	51,36	48,64
HB Oost-Vlaanderen	60,28	39,72
HB West-Vlaanderen	53,45	46,55
HS Limburg	54,21	45,79
HB Vlaams-Brabant	69,43	30,57
Stpt Waasland	57,17	42,83
Stpt Turnhout	60,16	39,84
Totaal HB'en	57,36	42,64

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 2017 22,59%, in 2016 23.34%, in 2015 25,04%). De antwoordscore is hier gebaseerd op het aantal ingevulde maanden tegenover de selectie van Korfine-waarborgen.

Tabel 58: Aantal maanden huurwaarborg bij Korfine-regeling, woninghuurcontracten afgesloten vanaf 18 mei 2007

Huurdersbonden 2017	2 maanden	3 maanden of meer	Antwoordscore
HB Antwerpen	74.36%	25.64%	75.97%
HB Oost-Vlaanderen	75.18%	24.82%	86.68%
HB West-Vlaanderen	78.27%	21.73%	76.21%
HS Limburg	80.15%	19.85%	59.91%
HB Vlaams-Brabant	73.83%	26.17%	76.98%
Stpt Waasland	82.70%	17.30%	84.09%
Stpt Turnhout	79.43%	20.57%	85.45%
Alle huurdersbonden	77.41%	22.59%	78.38%

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 dus iets meer dan 2 op de 10 gevallen waarin een Korfinehuurwaarborg wordt gevraagd, is dit om de wettelijke regeling van artikel 10 van de woninghuurwet te omzeilen door een hogere huurwaarborg te vragen.

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

Huurdersbond 2017	1 maand	2 maand	3 maand of meer	Antwoordscore
HB Antwerpen	1,52%	89,43%	9,04%	52,48%
HB Oost-Vlaanderen	1,22%	86,54%	12,24%	59,96%
HB West-Vlaanderen	0,67%	90,01%	9,32%	52,35%
HS Limburg	0,76%	85,50%	13,74%	27,14%
HB Vlaams-Brabant	2,37%	91,08%	6,55%	60,59%
Stpt Waasland	0,48%	85,21%	14,31%	58,85%
Stpt Turnhout	0,98%	91,01%	8,01%	67,11%
Alle huurdersbonden	1,23%	88,74%	10,03%	52,38%

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 10,03% 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 steunpunt Waasland 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 60: Intredende plaatsbeschrijving per Huurdersbond 2017-2015 alle woninghuurcontracten

Huurdersbonden 2017 (%)	Niet bekend	nee	Ja	aantal	Antwoord-score
HB Antwerpen	48,47	19,93	31,60	1.867	49,79
HB Oost-Vlaanderen	50,70	14,49	34,82	2.789	97,45
HB West-Vlaanderen	50,53	11,27	38,20	3.309	97,21
HS Limburg	55,25	12,83	31,92	2.400	99,46
HB Vlaams-Brabant	29,21	26,77	44,02	1.965	97,42
Stpt Waasland	29,92	18,64	51,43	1.046	98,96
Stpt Turnhout	31,05	20,57	48,38	1.050	98,96
Alle huurdersbonden	45,27	16,60	38,14	14.426	87,09

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

We leren dat, hoewel deze regeling reeds in voege is vanaf 1973, nog altijd meer dan 16,6% van de huurders niet over een intredende plaatsbeschrijving beschikt. Een nog groter, en stijgend aandeel van 45,27% 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 en 44,2% in 2017. Met een antwoordscore van gemiddeld 87,09% 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 61: Intredende plaatsbeschrijving per Huurdersbond 2017- 2015 contracten afgesloten vanaf 18 mei 2007

2017 (%)	Niet bekend	Nee	Ja	Aantal	Antwoord-score
HB Antwerpen	46,03	19,97	34,00	1.197	45,08
HB Oost-Vlaanderen	46,03	14,02	39,95	1.940	85,65
HB West-Vlaanderen	38,22	11,75	50,03	1.983	86,22
HS Limburg	24,66	19,88	55,46	961	88,57
HB Vlaams-Brabant	23,20	26,32	50,48	1.349	86,98
Stpt Waasland	19,17	17,45	63,38	699	84,62
Stpt Turnhout	25,19	18,64	56,17	794	88,62
Alle huurdersbonden	34,58	17,48	47,93	8.923	77,07

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

Opmerkelijk is dat in 2017 zo'n 34,58% 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 nee 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 ongeveer de helft hierover beschikt, namelijk (in 2017: 47,93%, in 2016 52,09%). Terwijl bij toch nog liefst 17,48% (in 2016: 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. Wel merken we dat het percentage huurders die affirmatief stelt dat een intredende plaatsbeschrijving is opgemaakt (47,93%) sinds de wetwijziging en het verplichtend karakter hiervan gestegen is in vergelijking met alle huurcontracten ongeacht de datum van afsluiting (2017: 38,14%). In die zin heeft de wetwijziging toch enig effect gesorteerd. Merk tevens op dat de percentages van wie over een plaatsbeschrijving beschikt sedert dit verplicht is, sterk uiteenlopen van huurdersbond tot huurdersbond. Vooral de huurdersbonden met een grootstedelijke problematiek scoren vrij laag. Huurdersbond Antwerpen noteert dat slechts 34% van de huurders over een plaatsbeschrijving beschikt, terwijl ook huurdersbond Oost-Vlaanderen een vrij laag percentage noteert (39,95%). De andere huurdersbonden en steunpunten scoren boven de 50% met als hoogste waarde Steunpunt Waasland waar 63,38% van de huurders stelt over een intredende plaatsbeschrijving te beschikken.

We merken in dit verband op dat er af en toe stemmen opgaan om in de intredende plaatsbeschrijving te laten opnemen of de woning beantwoordt aan de elementaire vereisten inzake veiligheid, gezondheid en woonkwaliteit. Of een woning hiermee conform is, wordt momenteel door gewestelijke ambtenaren (en in een beperkt aantal gevallen van 'ontvoogde gemeenten' ook gemeentelijke woonambtenaren) gecontroleerd door een uitgebreid onderzoek ter plaatse aan de hand van een technisch onderzoeksverslag dat als bijlage bij het Kwaliteitsbesluit is gepubliceerd en onder meer aparte technische onderzoekfiches hanteert voor enerzijds zelfstandige woningen, kamer(s)-woningen en voor kamers voor seizoenarbeiders.

Volgens het huidige wetsartikel 1731 B.W. dient een intredende plaatsbeschrijving omstandig te zijn, en dus in casu vertrek per vertrek afdoende gedetailleerd te zijn, met indicatie van de vetusiteit (of ouderdomsgraad) en aard 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, terwijl de cijfers nu reeds ondermaats zijn. 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 betreft). 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 62: Kennis van het EPC attest voor een woninghuurcontract afgesloten vanaf 1 januari 2009 bij huurdersbondcliënten in 2017-2015

Huurdersbonden 2017 (%)	Niet bekend	Nee	Ja	Aantal	Antwoord-score
HB Antwerpen	65,01	19,54	15,45	906	34,12
HB Oost-Vlaanderen	79,11	11,40	9,50	1790	79,03
HB West-Vlaanderen	65,35	16,60	18,05	1801	78,30
HS Limburg	55,85	23,50	20,66	881	81,20
HB Vlaams-Brabant	44,34	40,85	14,81	1229	79,24
Stpt Waasland	38,05	33,53	28,42	665	80,51
Stpt Turnhout	53,11	27,70	19,19	740	82,59
Alle huurdersbonden	60,72	22,68	16,60	8012	69,20

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

Met een gemiddelde antwoordscore van 69,20% vormt deze tabel voor 2017 een aanvaardbare, getrouwe weergave.

60,72% van de huurdersbondleden die in 2017 langskwamen, kan zich niet voor de geest halen of men al dan niet kennis heeft gekregen van een EPC-attest (een stijging tegenover 56,19% in 2016, 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. Slechts 16,60 % van de huurders is affirmatief over het feit dat men als huurder kennis heeft gekregen van het EPC-attest. Dat is ontstellend laag. Bovendien vertoont deze statistiek ene licht dalende tendens (2016: 17,65%, 2015: 17,49%).

In 2017 blijkt 22,68% van alle respondenten geen kennis te hebben gekregen van het EPC-attest (tegenover 26,16% in 2016, 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 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 62bis: Kennis van het EPC bij de huurders naar jaar van intrek (%), Vlaanderen, 2013

	Kent het EPC	Kent het EPC niet	N
Voor 2009	33,7	66,3	1 093
Na 2009	42,8	57,2	1 077
N	820	1 353	

* Pearson chi²-test: p<0,01 voor verschil tussen jaar van intrek.

Bron: Groot Woononderzoek 2013

Hieruit blijkt dat onze huurdersbondleden nog slechter scoren op deze vraag 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 2017 (€)
- Tabel 2: Aantal VTE en aantal koppen tewerkgesteld per huurdersbond in 2016 en 2017
- Tabel 3: Personeelsbezetting Vlaamse Huurdersbonden 31.12.2017
- Tabel 4: Aantal vrijwilligers per huurdersbond 2014-2017
- Tabel 5: Klachten over de werking van de huurdersbonden en klachtenbehandeling 2017
- Tabel 6: overzicht vormingen aan derden door de huurdersbonden (2017)
- Tabel 7: Algemeen overzicht van alle adviesuren 2017
- Tabel 8: Evolutie aantal bereikte huurders (huishoudens) 2013-2017
- Tabel 9: Evolutie aantal volwaardige adviescontacten 2013-2017
- Tabel 10: Evolutie aantal adviescontacten per huurder 2013-2017
- Tabel 11: Verdeling van de individuele dossiers per adviesplaats 2013-2017
- Tabel 12: Verdeling van de individuele dossiers per adviesplaats of adviesingang in 2013-2017
- Tabel 13: Verdeling van individuele dossiers per adviesplaats 2013-2017
- Tabel 14: Evolutie aantal behandelde dossiers in regionale steunpunten 2013-2017
- Tabel 15: Soorten adviesvragen 2017-2016
- Tabel 16: Evolutie individueel ledenbestand Vlaamse Huurdersbonden 2013-2017
- Tabel 17: Aandeel individuele huurders dat gratis lid werd in 2017
- Tabel 18: Aandeel gratis leden tegenover alle leden 2017-2016
- Tabel 19: Aantal nieuwe leden 2013-2017
- Tabel 20: Aantal herabonneringen 2013-2017
- Tabel 21: Procentueel aandeel hernieuwingen individueel lidmaatschap 2013-2017
- Tabel 22: Evolutie collectief ledenbestand Vlaamse huurdersbonden 2013-2017
- Tabel 23: Lokale besturen of aanverwante werkvormen die in 2007 collectief lid waren van een huurdersbond
- Tabel 24: Lokale besturen of aanverwante werkvormen die in 2017 collectief lid waren van een huurdersbond
- Tabel 25: Aandeel huurders in Vlaams Gewest en per provincie (SEE 2001)
- Tabel 25bis: Evolutie woonstatuut (in %) van 1981 tot 2013, Vlaanderen (overgenomen uit Groot Woononderzoek 2013)
- Tabel 26: Aandeel individuele leden van huurdersbonden in 2017 tegenover alle huurders in Vlaams Gewest en per provincie (SEE2001 en eigen berekeningen)
- Tabel 27: Aandeel verschillende individuele leden van huurdersbonden in 2013-2017 tegenover alle private huurders in Vlaams Gewest en per provincie (SEE2001 en eigen berekeningen)
- Tabel 28: Vlaamse steden gerangschikt naar hoogst aantal huurders en hoogst aandeel huurders per gemeente in Vlaanderen (SEE 2001)
- Tabel 29: Score inzake achterstellingsindicatoren van huurders die in 2017 beroep deden op het huuradvies van de huurdersbonden
- Tabel 29bis : Score inzake achterstellingsindicatoren van huurders die in 2016 beroep deden op het huuradvies van de huurdersbonden
- Tabel 30: bereik van vervangingsinkomens (2013-2017)
- Tabel 31: Leeftijdscategorieën per huurdersbond 2017-2015
- Tabel 32: Leeftijdscategorieën huurders volgens Woonsurvey 2005 , SILC-enquête 2009 Vlaams Gewest en Groot Woononderzoek 2013 Vlaams Gewest
- Tabel 33: Aandeel 9-jarige en kortlopende huurovereenkomsten van huurdersbondcliënten per huurdersbond 2016-2017
- Tabel 33bis: Antwoordscore op vraag inzake duurmodaliteiten huurdersbondcliënten 2016-2017
- Tabel 34: Effectieve woonduur van de huurdersbondcliënten 2017-2016
- Tabel 35: Aandeel hoofdverblijfplaats huurdersbondcliënten 2017-2016
- Tabel 36: Aandeel schriftelijke en mondelinge huurovereenkomsten 2017-2016
- Tabel 36bis: Antwoordscore aandeel schriftelijke en mondelinge huurovereenkomsten 2017-2016
- Tabel 37: Aandeel kennis geregistreerde schriftelijke huurcontracten 2017-2016
- Tabel 37bis: Zijn de huurcontracten voor deze woning(en) geregistreerd bij het bevoegde registratiekantoor? Particuliere verhuurders, Vlaanderen, GWO 2013
- Tabel 37ter: Antwoordscore op vraag inzake aandeel kennis (niet-) geregistreerde schriftelijke huurcontracten 2017-2016
- Tabel 38: Verhuurd via soort verhuurder in 2017-2016

Tabel 38bis: Antwoordscore op vraag inzake 'verhuurd via' in 2016-2017

Tabel 39: Antwoordscore op vraag inzake aard van de huurwoning in 2016-2017

Tabel 39bis: Het type huurwoning 2016-2017

Tabel 40: Woningtype huurdersbondcliënteel (2017), Vlaamse private huurderspopulatie en gemiddelde Vlaamse populatie (2013)

Tabel 41: De huurprijsklassen en hun aandeel onder de huurdersbondcliënten per huurdersbond (2017)

Tabel 41bis: Antwoordpercentage van de huurprijsklassen en hun aandeel onder de huurdersbondcliënten per huurdersbond (2017)

Tabel 41ter: De huurprijsklassen en hun aandeel onder de huurdersbondcliënten per huurdersbond (2016)

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

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

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

Tabel 42: Vergelijking geïndexeerde mediaanhuurprijs per provincie volgens huurcontractendatabank en woonsurvey met gemiddelde en/of mediaanhuurprijs per provincie van huurdersbondleden in 2016-2017

Tabel 42bis: Mediaanhuurprijzen Groot Woononderzoek 2013 en mediaanhuurprijzen alle huurdersbondcliënten 2014-2017

Tabel 43: Vergelijking gemiddelde huurprijzen 2014-2017 type woning

Tabel 44: Huurprijsévolutíe per woningtype HB Antwerpen

Tabel 45: Huurprijsévolutíe per woningtype HB Oost-Vlaanderen

Tabel 46: Huurprijsévolutíe per woningtype HB West-Vlaanderen

Tabel 47: Huurprijsévolutíe per woningtype HS Limburg

Tabel 48: Huurprijsévolutíe per woningtype HB Vlaams-Brabant

Tabel 49: Huurprijsévolutíe per woningtype Stpt Waasland

Tabel 50: Huurprijsévolutíe per woningtype Stpt Turnhout

Tabel 51: De huurprijsklassen hoger of gelijk aan 400 euro en hun aandeel onder de huurdersbondcliënten per huurdersbond (2013-2017)

Tabel 52: De huurprijsklassen en hun aandeel onder huurdersbondcliënten per huurdersbond (2017) uitgesplitst over alleenstaanden en koppels

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

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

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

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

Tabel 53: De huurprijsklassen cumulatíef en hun aandeel onder de huurdersbondcliënten per huurdersbond (2017) uitgesplitst over alleenstaanden en koppels

Tabel 53bis: De huurprijsklassen cumulatíef en hun aandeel onder de huurdersbondcliënten per huurdersbond (2016) uitgesplitst over alleenstaanden en koppels

Tabel 53ter: De huurprijsklassen cumulatíef en hun aandeel onder de huurdersbondcliënten per huurdersbond (2015) uitgesplitst over alleenstaanden en koppels

Tabel 53quater: De huurprijsklassen cumulatíef en hun aandeel onder de huurdersbondcliënten per huurdersbond (2014) uitgesplitst over alleenstaanden en koppels

Tabel 53quinquies: De huurprijsklassen cumulatíef en hun aandeel onder de huurdersbondcliënten per huurdersbond (2013) uitgesplitst over alleenstaanden en koppels

Tabel 54: De huurprijzen per huurdersbond onderverdeeld in quintíelen (2017-2016)

Tabel 54bis: Maximale grenzen huurprijsquintíelen huurdersbonden 2017

Tabel 55: Aandeel huurdersbondcliënten per type waarborg in 2017-2013

Tabel 56: Aandeel huurdersbondcliënten per type waarborg in 2017 met ínbegrip van Korfíne voor woninghuurcontracten afgesloten vanaf 18 mei 2007

Tabel 57: Aandeel huurders met een door de woninghuurwet bepaalde huurwaarborgvorm versus aandeel huurders met andere (niet wettelijke) huurwaarborgvorm (2017) voor woninghuurcontracten afgesloten vanaf 18 mei 2007)

Tabel 58: Aantal maanden huurwaarborg bij Korfine-regeling, woninghuurcontracten afgesloten vanaf 18 mei 2007

Tabel 59: Aantal maanden huurwaarborg voor alle woninghuurcontracten afgesloten vanaf 18 mei 2007

Tabel 60: Intredende plaatsbeschrijving per Huurdersbond 2017-2015 alle woninghuurcontracten

Tabel 61: Intredende plaatsbeschrijving per Huurdersbond 2017- 2015 contracten afgesloten vanaf 18 mei 2007

Tabel 62: Kennis van het EPC attest voor een woninghuurcontract afgesloten vanaf 1 januari 2009 bij huurdersbondcliënten in 2017-2015

Tabel 62bis: Kennis van het EPC bij de huurders naar jaar van intrek (%), Vlaanderen, 2013