



Huurdersblad 263

Malafide loodgieters – 6

Domicilie vs. huur – 12

Strengere selecties voor huurders – 15

Sociale huur van 9 jaar: de eerste gevolgen > 18



Het Huurdersblad verschijnt driemaandelijks • Editie juni - juli - augustus 2025 • Erkenningsnr. P802005
Afgiftekantoor Antwerpen X • v.u. Filip Tollenaere,
Grondwetlaan 56b, 9040 Sint-Amandsberg

Soms moet je naar de rechtbank om iets af te dwingen. Vaak is dat als laatste redmiddel, als blijkt dat je het onderling niet eens raakt of een oplossing uitblijft. Denk maar aan huurders die naar de rechtbank trekken als een woning niet aan de minimale kwaliteitsvereisten voldoet of aan verhuurders die dat doen als hun huurder niet betaalt.

In de praktijk zien we dat het toch vooral verhuurders zijn die de stap naar de rechter zetten. Huurders hebben doorgaans minder vertrouwen in de juridische wereld of botsen op te hoge drempels bij de toegang tot de rechter. Om een juridische procedure te vermijden, gaan ze soms akkoord met dingen die tegen hun rechten ingaan. Denk maar aan al die situaties waarbij verhuurders een – te groot – deel van de huurwaarborg voor zichzelf willen houden terwijl er amper of geen sprake is van huurschade of huurachterstal

Hoewel het tijd en energie kan opsorpen, loont het toch vaak de moeite om de stap naar de rechtbank te zetten of om je te (laten) verdedigen als de verhuurder je voor de rechter sleept. Misschien krijg je daardoor een schadevergoeding, wordt de opzegging uitgesteld of krijg je je volledige huurwaarborg toch terug. Ook een oproeping in verzoening bij de vrederechter, die gratis is, kan je misschien al een heel stuk vooruithelpen.



Huurdersblad is een uitgave van de huurdersbonden. Leden ontvangen dit blad gratis. Niet-leden kunnen het blad verkrijgen aan 10 euro voor een jaarabonnement (Gasstraat 12, 2060 Antwerpen, rknr. IBAN: BE26 0013 4010 6429, BIC: GEBABEBB, met vermelding: abonnement Huurdersblad).

REDACTIE • Grondwetlaan 56 b, 9040 Sint-Amandsberg
info@vlaamshuurdersplatform.be
www.huurdersbond.be

Intrigerende huuractualiteiten vakkundig bijeengegaard door Bart Schockaert, Nik Somers, Filip Tollenaere, Joy Verstichele en Sara Waelbers, met rake visuele kanttekeningen door Tom.

Ook deze keer maken ongeveer 16.000 digitale of papieren exemplaren van dit nummer hun opwachting. Wil je het Huurdersblad voortaan digitaal of opnieuw op papier ontvangen, stuur dan een mailtje naar je plaatselijke huurdersbond.

Een nieuwe herfst, een nieuw Huurdersblad. In de tweede helft van september belandt het nieuwe Huurdersblad (nummer 264 al!) in je brievenbus of mailbox.

Vormgeving • EPO-uitgeverij, www.epo.be

Foto voorpagina • Domicilie vs. hoofdverblijfplaats

 www.huurdersbond.be

Mag huurwinst van Nederlandse verhuurders al dan niet terecht worden ingeperkt?

In dit nummer eens iets helemaal anders, met name rechtspraak van bij onze noorderburen. En toch relevant voor ons, want er komt Europees recht bij kijken, dat ook bij ons geldt.

In deze zaak, voor de rechtbank van Den Haag, komen onze Nederlandse collega's van de Woonbond, die de belangen van huurders en woningzoekenden vertegenwoordigt, op voor het behoud van maatregelen tegen te hoge huurprijzen. De rechtszaak draait om de zogeheten WOZ-cap, die in werking trad op 1 mei 2022 en die huurprijsstijgingen in de vrije sector (enigszins vergelijkbaar met onze private huurmarkt vs. sociale huurmarkt) beperkt en betaalbare huurwoningen beschermt. Het is een vorm van huurprijsbescherming die we in Vlaanderen niet kennen.

De verhuurders van hun kant, verenigd in Stichting Fair Huur, hebben de Nederlandse staat aangeklaagd omdat zij vinden dat de WOZ-cap in strijd is met hun eigendomsrecht. De Woonbond verdedigt die bewuste maatregel en stelt dat deze juist wel nodig is om huurders te beschermen tegen te hoge huurprijzen en dat het recht op huisvesting minstens even zwaar doorweegt als het eigendomsrecht. Volgens de Woonbond heeft de Nederlandse staat de plicht om te zorgen voor voldoende en betaalbare huurwoningen. Ook voert de Woonbond aan dat er een groot maatschappelijk belang is gediend met huurprijsbescherming. Door een verband te leggen tussen de maximaal toegestane prijs en de kwaliteit van de woning, zorgt die er net voor dat huurders voldoende zijn beschermd tegen woekerprijzen, zo redeneert de Woonbond.

Maar toch... Hoewel deze zaak niet direct toepasbaar is op de Belgische of Vlaamse context, waar weinig maatregelen bestaan om huurprijsstijgingen te beperken, is de discussie over de inperking van het eigendomsrecht, en de rechtvaardiging daarvan, wel degelijk superinteressant. De zaak biedt een goed overzicht van de rechtspraak van het Europees Hof voor de Rechten van de Mens en de 'fair balance test', die het Hof toepast bij maatregelen die het eigendomsrecht beperken. De Woonbond stelt dat er daar tegenover ook rekening moet worden gehouden met het recht op huisvesting, met de belangen van huurders en van woningzoekenden, en met de toegankelijkheid van gewilde buurten voor lagere inkomens.

Wat primeert: huur- of eigendomsrecht?

De rechtbank van Den Haag geeft de Woonbond gelijk. Met de maatregel is wel degelijk sprake van regulering van de eigendomsrechten van verhuurders, meer bepaald met een inperking van de vrijheid om de huur te doen stijgen. Maar deze heeft een voldoende toegankelijke, precieze en voorspelbare wettelijke basis. Ze is ook in overeenstemming met het algemeen belang, zijnde de betaalbaarheid, door een huurprijsplafond te verbinden aan de kwaliteit van de woning, en dat voldoende betaalbare huurwoningen beschikbaar blijven, ook in gebieden met een gespannen woningmarkt.

De rechtbank stelt tegelijk dat de maatregel in gelijke verhouding is en een eerlijk evenwicht schept, en dat verhuurders op grond van hun eigendomsrecht niet noodzakelijk aanspraak moeten kunnen maken op een redelijke of zelfs minimale winst. De rechtbank verwijst daarvoor naar eerdere rechtspraak van de Hoge Raad (het hoogste rechtscollege in Nederland) en van het Europees Hof voor de Rechten van de Mens: 'de enkele eenmalige omstandigheid dat de huur-opbrengst de kosten niet dekt, brengt nog geen schending van het eigendomsrecht met zich mee, want de verhuurder is uit vrije wil tot verhuring overgegaan of heeft het huurobject in verhuurde staat aangekocht en heeft de daaraan verbonden beperkingen kunnen verdisconteren (= rekening houden met) in de aankoopprijs.' Ook is de maatregel volgens de rechtbank niet discriminerend.

Er is dus geen sprake van schending van het eigendomsrecht, zodat hij terecht mag worden toegepast en de huurprijs niet zomaar willekeurig mag worden verhoogd.

De uitspraak van de rechtbank Den Haag van 19 februari 2025 vind je hier:

<https://uitspraken.rechtspraak.nl/details?id=ECLI:NL:RBDHA:2025:2062&showbutton=true&keyword=C%252f09%252f655088&idx=1%20Lees%20meer%20over%20dit%20dossier%20hier:%20>

<https://www.2f.nl/pilp-nu-2-frehtzaak-2-freht-op-huisvesting-woz-cap-2-f>

Veel leesplezier!



Wie heeft gelijk / wie krijgt gelijk?

Al lang hangt er in huis een venijnig scherpranzige geur die zich in enkele stekende vlagen rechtstreeks in je voorhoofdsholte nestelt en je duizelig je evenwicht doet verliezen. De verhuurder steekt het, zoals vanouds, op onvoldoende verluchten. Huurder, trommel je huurdersbond ogenblikkelijk op!

Wel of geen energieprestatiecertificaat vereist?

Tussen 1 oktober 2022 en 30 september 2023 gold er een indexeringsstop voor de toen lopende huurcontracten zonder of met een slecht energieprestatiecertificaat (EPC). Na dat jaar werd die maatregel opgeheven en kon er opnieuw worden geïndexeerd, zij het, zolang er geen goed EPC op tafel ligt, met een milderende correctiefactor.

Amandine huurt al enkele jaren een gerenoveerd huisje in het ruisende Zevokote, voorbij de bocht van Gistel. Bij aanvang van de huur was er een EPC met een B-score voorhanden. Het decreet van de vorige Vlaamse regering dat de indexatie van de huurprijs blokkeerde bij slechte of afwezige EPC's, is dus tot nu toe aan haar voorbijgegaan. Maar onlangs heeft ze achterhaald dat de termijn van tien jaar dat een EPC

geldt, is verstreken. Ze vraagt zich nu af of haar verhuurder dan voor een nieuw EPC moet zorgen, omdat hij blijft beweren dat dit niet nodig is. En dat klopt ook. Wanneer het EPC vervalt zonder dat er een nieuw contract met een nieuwe huurder wordt opgemaakt, hoeft dat niet. De mate van energiezuinigheid van de woning zal nu ook niet ineens naar een D- of een F-score gaan nu het EPC is verlopen. Een nieuw EPC moet wel als een andere huurder de woning met een nieuw huurcontract betreft. Maar zolang Amandine daar blijft huren, is er geen nieuw nodig.

Tot zover de EPC-regelgeving. Anders is het wanneer de verhuurder dit jaar de huurprijs zou willen indexeren. Hiervoor moet hij wel een geldig EPC kunnen voorleggen. Een EPC dat nog geldig was op het moment dat het contract begon maar intussen is verlopen, komt niet in aanmerking om de huurprijs ten volle te kunnen indexeren. Eenzelfde redenering wordt gevolgd voor huurcontracten van vóór 2009 die nu nog lopen, zoals bij haar buurvrouw Eugenie het geval is. Ook daar is er volgens de EPC-regelgeving nog steeds geen nodig. Maar wenst de verhuurder over te gaan tot de volle indexering van de huurprijs, dan moet hij er wel een kunnen voorleggen. Tot zolang kan hij in beide gevallen maar indexeren met de temperende correctiefactor.

Kan de verhuurder beslissen in welke vorm de huurwaarborg wordt betaald?

Jules en Nina gaan als jong koppelje voor het eerst samenwonen. Ze vallen op een appartementje in een charmante buurt in Antwerpen. Het makelaarskantoor stuurt hen na enkele bezoeken het huurcontract ter nalezing door. Omdat alles er prima uitziet, sturen ze meteen een ondertekend exemplaar terug. Daags nadien al ontvangen ze een mail van de firma Korfine met een uitnodiging om de huurwaarborg op korte termijn te storten. Ze hebben hierbij toch enkele vragen. Mag de huurder eigenlijk zelf niet kiezen om de waarborg op een geblokkeerde rekening bij zijn eigen bank te zetten? En wat houdt een Korfinewaarborg precies in? Is dit even betrouwbaar als een klassieke bankwaarborg?

Het woninghuurdecreet legt het initiatiefrecht inderdaad bij de huurder. In principe komt het hem dus toe om te kiezen om de waarborg op een geblokkeerde bankrekening te plaatsen. Maar naast de geblokkeerde bankrekening is ook de zogenaamde zakelijke zekerheidsstelling als een wettelijk toegestane vorm van waarborg voorzien. Korfine is een verzekeringsbedrijf dat hoofdzakelijk actief is in de vastgoedsector. Dit betekent dat een door Korfine uitgegeven verzekeringsproduct (tak 26), waarbij de interest eveneens wordt gekapitaliseerd ten voordele van de huurder, ook is toegelaten.

Pas achteraf beseffen onze huurders dat zij op dit punt het huurcontract misschien inderdaad niet goed genoeg hebben gelezen: het verwijst uitdrukkelijk naar een waarborgstelling via Korfine. Omdat het contract intussen werd ondertekend, zijn ze er helaas aan gebonden. Al zijn de bepalingen van het woninghuurdecreet van dwingend recht. Maar mochten ze nu nog op hun strepen staan, dan beseffen ze wel dat niet de beste manier is om aan de huurovereenkomst te beginnen. Vandaar dat ze

wijselijk besluiten om hier verder geen punt van te maken.

Was het huurcontract daarentegen nog niet getekend, dan zouden ze hun initiatiefrecht wel hebben kunnen uitoefenen en de bepaling in het contract over de waarborg naar hun keuze hebben kunnen laten herformuleren. In dat scenario moet een huurder er evenwel steeds voor opletten dat hierdoor de verhuurder alsnog voor een andere kandidaat-huurder zou kunnen kiezen. Zo zie je maar dat een wettelijke bepaling ter bescherming van de huurder in de praktijk soms wordt uitgehold of omzeild vanuit een zekere machtspositie die de verhuurder bezit, zeker in tijden van schaarste op de huurmarkt.

Uitvoering opzegging eigen gebruik na tegenopzegging

Jacques en Martine, twee kwieke zestigers, wonen al meer dan dertig jaar in hun knusse appartementje in het ritzelende Zichen-Zussen-Bolder, vlakbij Maas, Wallonië en Nederland, wanneer hun rustig voortkabbelend leventje plots fel wordt verstoord. Zoonlief van de verhuurder, met wie ze verder een goede verstandhouding hebben, heeft zijn oog laten vallen op hun appartement. Opzeggingstermijn is zes maanden. Allesoverheersende paniek aanvankelijk, maar gelukkig vinden ze via kennissen vlugger dan verwacht een nieuwe woning. Ze doen een tegenopzegging van één maand, en kunnen hierdoor al drie maanden na de ontvangst van de opzeggingsbrief hun nieuwe woning betrekken.

Wanneer ze anderhalf jaar later, uit pure nostalgie, een fietstochtje maken langsheen hun vorig appartement, is de verbazing groot als blijkt dat het naamkaartje op de deurbel niet de naam van de zoon vermeldt maar die van totaal iemand anders. Hoe kan dit? Als de verhuurder voor persoonlijk gebruik opzegt, moet de persoon die het appartement zal betrekken, in dit geval de zoon,

dit doen binnen het jaar na het verstrijken van de opzegging, en dat voor ononderbroken twee jaar. Is dat niet zo, en de verhuurder kan geen buitengewone omstandigheden invoeren voor het waarom, dan heeft de huurder recht op een schadevergoeding van maar liefst achttien maanden huishuur, net om misbruiken te voorkomen.

Na rijp beraad stappen ze hiervoor naar de rechter. De verhuurder levert geen bewijs van buitengewone omstandigheden maar werpt op dat de huurders zelf het huurcontract hebben beëindigd

met hun tegenopzegging, zodat hij zich niet meer hoeft te houden aan zijn oorspronkelijk opzeggingsmotief. Maar hij krijgt ongelijk. De schadevergoeding die hij hen moet, staat los van de tegenopzegging. Deze uitspraak is in lijn met het Grondwettelijk Hof in 2009 hierover heeft beslist.

De goede verstandhouding met hun vroegere verhuurder mag dan ondertussen volledig verdampt zijn, die achttien maanden schadevergoeding die ze van hem ontvangen, verzacht de won-



Het Huurboek na het Vlaams woninghuurdecreet

Sinds 1 januari 2019 zwaait het Vlaams woninghuurdecreet de plak over elk huurcontract dat vanaf dan werd en wordt gesloten en de toen lopende (en nieuwe) mondelinge huurovereenkomsten. Enkel en alleen de toen bestaande schriftelijke huurcontracten blijven, weliswaar voor hun volledige duur en mogelijke verlengingen, onder de woninghuurwet van 1991 vallen, zodat beide huurregelgevingen nog een tijdje naast elkaar zullen blijven bestaan. Naast het gemeen huurrecht, de kwaliteitsbewaking en de procesvoering komen beide huurregimes dan ook uitvoerig aan bod in het nieuwe Huurboek van de huurdersbonden. Je leest er alles wat de huurder kan of moet doen wanneer hij een huurprobleem op zijn bord krijgt voorgeschoteld.

Het is een boek voor zowel particuliere huurders als voor wie professioneel in aanraking komt met huren. Het is gegroeid uit de dagelijkse adviespraktijk van de huurdersbonden en wordt gekruid met handige tips, in het oog springende voorbeelden en handige modelbrieven. Je kan het Huurboek in de boekhandel kopen aan 34,90 euro. Maar huurdersbondleden kunnen het ook bij het Vlaams Huurdersplatform bestellen aan 21 euro. Mail hiervoor naar je huurdersbond en vergeet je lidnummer niet te vermelden. Om de verzendingskosten te vermijden, kan je telefonisch dag en uur afspreken om je bestelling tijdens de kantooruren te komen ophalen. Doen!

Malafide loodgieters

Wat doe je als het toilet in het weekend plots overloopt of de verwarming het in putje vrieswinter begeeft en de verhuurder niet meteen bereikbaar is? Dan maar in blinde paniek op het internet op zoek naar een loodgieter die je wel onmiddellijk kan helpen?

De loodgieter is een vakman die waterleidingen, rioleringen, verwarmingsinstallaties en ander sanitair apparaat installeert, onderhoudt en herstelt door onder meer lekken op te sporen en leidingen te ontstoppen. Iemand die zijn vak kent, is goud waard. Maar jammer genoeg zitten er ook cowboys bij. Als het echt dringend is, en je moet met de eerste de beste loodgieter in zee, wees dan voorzichtig. Het afgelopen jaar ontving de federale overheidsdienst (FOD) Economie een recordaantal klachten over dringende hersteldiensten van onfrisse slotenmakers en elektriciens, maar vooral van malafide loodgieters. Ook het populaire vrt-consumentenradio-programma WinWin van Xavier Taveirne wijdde er niet zo lang geleden een uitzending aan. En om de haverklap lees je erover in krant of tijdschrift. Waarover gaat het hier dan precies? Woekerprijzen, onvolledige offertes, blanco bestelbonnen, weinig of geen informatie over

de omvang en de kostprijs van de werken en slechte uitvoeringen (prutswork). Of poging tot misleiding, zoals bij de volgende huurders het geval was.

Stokoude Franse boiler

Op een winterse dag ondervinden Peter en Aisha, een jong koppel, startende huurders in het hippe Gentbrugge, problemen met de boiler en is er plots geen warm water en verwarming meer. Op het internet gaan ze op zoek naar een hersteller en al gauw stuiten ze op een loodgietersfirma die altijd beschikbaar is, dag en nacht, weekdag en weekend (24/7). Na telefonisch contact staan al vrij snel twee werkmannen aan de voordeur. Meteen krabben die zich in haren: 'er moeten dringend enkele stukken worden vervangen,' zien ze meteen. Onze huurders voelen zich onzeker en geven daarom de gegevens van hun verhuurders door. Daar zijn de werklieden niet meteen blij mee, waarop ze onze

jonge huurders proberen te overtuigen en als dit niet meteen lukt, zelfs te intimideren. Gelukkig houden ze voet bij stuk.

De verhuurders krijgen een heel ander verhaal te horen. 'Dat het hen veel geld zal kosten', vandaar dat hen wordt aangeraden om beter meteen een nieuwe boiler te installeren. 'Want de huidige dateert van 2006 en heeft zijn beste tijd wel gehad.' 'Dat is raar,' merken de verhuurders op, 'naast ons liggen de papieren van de boiler waaruit blijkt dat hij pas in 2016 werd geïnstalleerd.' Ze laten de werkmannen weten dat ze niet van plan zijn om de boiler te vervangen, hooguit de nodige onderdelen.

Ineens is de prijs nu niet langer 600 euro, zoals eerst begroot, maar 1.000 euro. De vervanging zou enkele dagen later gebeuren. De verhuurders vragen aan hun huurders om hen een seintje te geven wanneer de werklui dan opnieuw op de afspraak zijn. Als het moment daar is, gaat het nu zogezegd om een Franse boiler die hier, zo beweren ze, niet mag worden geïnstalleerd. De verhuurders, technisch op de hoogte, kunnen hun

oren amper geloven. Uit de factuur die ze bij zich hebben, blijkt dat het om een Duits merk gaat. Op dat moment is de maat vol en wijzen ze die mannen de deur en bellen ze zelf een loodgieter die ze al lang kennen en vooral vertrouwen. Hij bestelt de juiste stukken die 's anderendaags al kunnen worden geleverd. Uiteindelijk zal het hele verhaal hen 500 euro kosten. Maar hadden ze technisch niet zo sterk in hun schoenen gestaan, had het hen een veelvoud gekost.

Werkwijze bij dringende interventies

Wanneer het toilet plots lekt, je de sleutel van de voordeur na een nachtelijk restaurantbezoek op onverklaarbare wijze kwijt bent of het verdacht verbrand ruikt ter hoogte van de elektriciteitskast, heb je doorgaans dringend een stielman nodig. Soms moet je als huurder zelf herstellingen uitvoeren, in andere gevallen moet je de verhuurder zo snel mogelijk informeren om het nodige te doen. Als je dan niet meteen de verhuurder te pakken krijgt, is vaak je eerste bekommernis de schade tot een minimum te beperken. Per slot van rekening moet je als huurder de woning onderhouden en bewaken als een voorzichtig persoon. Dan schiet er door je hoofd om op het internet loodgieter, slotenmaker of elektricien in te tikken. Groot is je opluchting wanneer binnen de seconde je scherm volstroomt met aanbiedingen, zodat je de eerste de beste maar hoeft aan te klikken. Maar dat is niet altijd zonder gevaar. Vaak gaat het om tussenbedrijven die advertentieruimtes bij Google aankopen waardoor ze als eerste in de zoekresultaten verschijnen. Wanneer je zo'n bedrijf inschakelt, sturen ze een bij hen aangesloten vakman naar je toe. Die kosten worden je alvast al aangerekend.

Vervolgens is het aan de doorgestuurde vakman om te bepalen wat er moet gebeuren en hoeveel zijn werk je zal kosten. Ze dringen erop aan om alvast een werk- of bestelbon te ondertekenen waarop nog geen prijs is ingevuld. Die komt er dan

later op, en kan (of eerder: zal) uiteindelijk oplopen tot hallucinante bedragen. Achteraf is het moeilijk om die kostprijs dan nog te betwisten, want je handtekening staat erop. Wil je protesteren, dan is er vaak sprake van intimidatie of zelfs agressiviteit. Meestal werken ze daarom ook in duo.

Klacht indienen

Slachtoffers van dergelijke oneerlijke praktijken kunnen klacht neerleggen bij de Economische Inspectie via de website van de FOD Economie. Die analyseert alle binnengekomen meldingen en start indien nodig een onderzoek, of maakt de melding over aan de bevoegde inspectiedienst. Desnoods kan de firma of werkmans via een waarschuwing of met een heus proces-verbaal worden aangeklaagd om de inbreuken stop te zetten en/of in orde te maken. Dat allemaal kan leiden tot een waaier aan sancties, gaande van een voorstel tot minnelijke schikking, een administratieve geldboete tot zelfs gerechtelijke vervolging voor de correctionele rechtbank. Maar jouw individueel probleem is hiermee nog niet opgelost. Daarvoor kan je misschien terecht bij een ombudsdienst, die dan kan bemiddelen tussen jou en de betrokken firma om alsnog tot een vergelijk te komen.

Wees voorbereid

Voorkomen is beter dan genezen. Iedereen weet dat het onder tijdsdruk moeilijker is om rustig al je opties

open te houden en een weloverwogen en ruimdoordachte keuze te maken. Als er plots iets stukgaat met veel potentiële schade tot gevolg als het niet meteen wordt hersteld, is het niet altijd even gemakkelijk om het hoofd koel te houden en op zoek te gaan naar een betrouwbare loodgieter. Vandaar dat je beter proactief rondkijkt naar betrouwbare stielmannen die in hoogste nood meteen kunnen komen. Informeer je bij je burens, vrienden of familie. Zij kennen misschien wel een betrouwbare hersteller of weten wie je beter vermijdt. Als zij je de naam van een degelijke loodgieter kunnen geven, contacteer hem dan vooraf en noteer zijn contactgegevens in een boekje of op je telefoon. En spreek met hem een werkwijze af wanneer een noodgeval zich aandient. Kan je hem om het even wanneer contacteren? Hoeveel duurder is zijn nacht- of weekendtarief? Het is beter dat je dit op voorhand weet.

En als je dan toch een onbekende moet inschakelen, spreek dan vooraf zo veel mogelijk details af. Want zodra de herstelling is uitgevoerd, kan je je niet meer terugtrekken en zomaar weigeren te betalen, ook al vind je de factuur misdadig hoog. Voorkom dit door voorafgaandelijk de prijs af te spreken en die dan in twee exemplaren op papier te zetten, door elke partij ondertekend. Bij voorkeur vraag je al bij het eerste telefonisch contact naar een richtprijs, en wat de garantie is. Wees op je hoede als je dan een verdacht lage prijs te horen krijgt.

Wanneer het niet hoogdringend is, contacteer dan eerst de verhuurder. Hij is verantwoordelijk en zo vermijdt je achteraf discussies. Misschien kent hij ook wel een betrouwbare stielman die je in geval van nood kan aanspreken. Of die hij dan aanspreekt wanneer het om een herstelling te zijnen laste zou gaan, wat trouwens niet eens zo ondenkbaar is bij overmachtssituaties.



Wespennesten verwijderen



's Middags in het zonnetje op het terras, verdiept in een spannend boek met een verkwikkend glaasje limonade bij de hand, en daar zwermen ze plots op je af. Een horde wespen is agressief zoemend in aantocht, en ze hebben het op jou gemunt!

Wespennesten bevinden zich meestal op beschutte plaatsen van het huis waar geen mensen of dieren komen, zoals de dakrand, de schoorsteen of een scheur in de muur. Als je daar wespen constant ziet uitkomen en in verdwijnen, is de kans groot dat dit de plek van hun nest is. Een groot nest kan tot duizend wespen huisvesten. Vooral in de tweede helft van de zomer maken wespen mensen het leven zuur. Dan vinden ze in hun nest geen zoet voedsel meer en moeten ze hiervoor naar buiten, waarbij bloemen en honingdauw al gauw niet meer voldoende aanbieden. Volgend doelwit is dan de limonade of ander zoets op de buitentafel. Ze komen je dus niet bewust pesten, het is gewoon pure overlevingsdrift. Vandaar dat ze zich ook niet zomaar laten weggagen. Normaal gezien vallen ze je niet lastig, tenzij ze zich bedreigd voelen: dan steken ze.

Allergisch voor wespensteken

Als je gestoken bent, moet je als eerste stap de angel met een pincet verwijderen of hem met een vacuümpomp (niet met je mond!) uitzuigen. Zo zuig je ook het gif eruit. In tegenstelling tot bijen

laat een wesp normaal gezien geen angel achter als ze je bijt, tenzij die is achtergebleven omdat ze je net aan het steken was toen je haar wegjoeg. Knijp niet in je huid of wrijf of krab niet over de gestoken plek, want zo verspreidt het gif zich verder in je lichaam. Om te vermijden dat de gestoken plek heftig opzwelt, maak je de wonde koud met een kompres of ijsblokjes in een washandje. Een wespensteek voelt vaak vrij pijnlijk aan: een pijnstillende crème verzacht.

Sommige mensen zijn allergisch voor een wespensteek maar weten dat niet altijd. In dat geval zijn de gevolgen wel gevaarlijk. Als je allergisch bent, kan een wespensteek, bij gebrek aan de juiste medicatie, leiden tot ademhalingsproblemen, duizeligheid, in shock geraken of in het ergste geval zelfs tot overlijden. Dan moet je met loeiende sirenes naar de spoeddienst worden gebracht. Met een bloedonderzoek, huidtest of proefsteek kan je huisarts proactief nagaan of je allergisch bent. Maar ook bij mensen die niet allergisch zijn, kan een steek fataal zijn als je gebeten bent in de mond, tong of hals. Het gestoken deel kan zodanig opzwellen dat de luchtwegen worden afgesneden.

In het voorjaar werden voor deze zomer abnormaal meer en sterkere wespen voorspeld

Wespennest verwijderen

Zit je thuis met een wespennest, dan wordt dit best zo snel mogelijk verwijderd. Dat zelf doen is niet zonder gevaar, doorgaans moet hiervoor een professional of de brandweer worden ingeschakeld. Maar voor wie is dan de factuur: voor huurder of verhuurder?

De verhuurder is verantwoordelijk voor ongedierte als dat er bij het ingaan van de huur was. Als er op dat moment geen ongedierte is maar wel in de loop van de huur, gaat men ervan uit dat het er is gekomen door de onhygiënische levensstijl van de huurder, waarvoor hij aansprakelijk kan worden gesteld. Maar een wespennest komt er doorgaans niet door de levensstijl van de huurder, het is gewoon een kwestie van pech of overmacht. Schade door overmacht is voor de verhuurder. Je kan dus stellen dat het verwijderen van het wespennest een kost voor hem is. Dat wordt trouwens bevestigd in het ZieZol-boekje van de Vlaamse overheid, dat een oplisting geeft van mogelijke herstellingen voor huurder en verhuurder (te downloaden op <https://www.vlaanderen.be/publicaties/ziezo-handig-boekje-voor-huurders> of gratis te bestellen op het nummer 1700). De formulering van het woninghuurdecreet maakt het natuurlijk wel moeilijk voor de huurder, omdat letterlijk gezien het ongedierte (het wespennest) er nog niet was bij de aanvang van het huurcontract.

Jaarverslag huurdersbonden: we geven steeds meer advies

JAARVERSLAG

Huurders gaan met steeds meer vragen naar de huurdersbonden. De vijf huurdersbonden samen behandelden in 2024 maar liefst 59.272 huurvragen. Dat zijn er 6,5 % meer dan in 2023. Vooral over financiële aspecten van het huren en over de woningkwaliteit kwamen veel vragen binnen.



betaalbaarheid en kwaliteit overheersen

Die vaststelling is niet eens zo verrassend. We weten al langer dat het voor veel private huurders helemaal niet makkelijk is om een (te) hoge huurprijs te betalen, laat staan de extra kosten en lasten en de hoge energiefacturen. Uit onderzoek weten we ook, en dat wordt gestaafd door heel wat getuigenissen, dat veel private huurwoningen niet voldoen aan de minimale kwaliteitsnormen. Terwijl verbetering uitblijft, blijven de problemen binnenstromen.

Huurdossiers worden alsmaar complexer

Vaak gaan de problemen ook samen. Zo belanden mensen met beperkte inkomens net in de slechtste woningen, terwijl die slechte kwaliteit op zijn beurt kan leiden tot een vervroegde opzegging of een ongeschikt- of onbewoonbaarheidsverklaring, waardoor dezelfde huurder opnieuw verplicht op zoek moet gaan naar een andere huurwoning. Het is dus niet verrassend dat per dossier vaak meerdere huurvragen aan bod komen. Gemiddeld zijn er bij elk dossier iets meer dan drie verschillende huurvragen. Door de complexiteit van de problematiek volstaat één enkel adviescontact vaak al lang niet meer.



Zo waren er 44.703 contacten terwijl er 18.146 dossiers waren in 2024.

De vijf huurdersbonden hebben samen meer dan 21.000 leden. Het valt op dat vooral veel nieuwe leden zich aansluiten. Veel mensen zien de huurdersbond nog steeds als een betrouwbare organisatie waar je huuradvies op maat krijgt. De veelheid aan, al dan niet betrouwbare, informatie op het internet verandert daar niks aan. Net doordat zoveel huurders op zoek zijn naar juridisch huuradvies, is het niet eenvoudig om iedereen te helpen. De middelen die de huurdersbonden van de Vlaamse overheid krijgen, volstaan jammer genoeg niet om iedereen voldoende snel en kwalitatief te kunnen helpen. Toch zetten de huurdersbonden alle zeilen bij om dit mogelijk te maken.

Huurders blijven trouw aangesloten bij hun huurdersbond

Tegelijk hernieuwen veel huurders hun lidmaatschap. Dat is ongetwijfeld omdat huurders willen dat de huurdersbonden hun belangen behartigen, ook al hebben ze geen persoonlijke huurvraag. In het verkiezingsjaar 2024 werd dit meer dan voorheen duidelijk. Of hernieuwen huurders hun lidmaatschap misschien omdat ze ook in de toekomst geen enkele editie van dit Huurdersblad willen missen?

Wil jij ook graag lid blijven van de huurdersbond en dit Huurdersblad blijven lezen, vergeet je lidmaatschap dan niet tijdig te vernieuwen. Want ook de komende jaren staan de huurdersbonden klaar met raad, daad, advies en informatie.

Gemeenschappelijk wonen - W817 in het echt

De schaarste op de woningmarkt zorgt ervoor dat woonruimtes noodgedwongen intensiever worden gebruikt. Samenhuizen met een groepje vrienden is dan ook populair onder jongeren. Je hebt er je eigen plek, en je deelt in de kosten als je samen één huis huurt.



Maar waarover gaat het hier precies? Volgens de Vlaamse Codex Wonen is gemeenschappelijk wonen een woonvorm in een gebouw of gebouwencomplex dat wonen als hoofdfunctie heeft en uit meerdere woongelegenheden bestaat, waarin minimaal twee huishoudens op vrijwillige basis minstens één leefruimte delen en daarnaast over minstens één eigen private leefruimte beschikken en waar de bewoners gezamenlijk instaan voor het beheer. Het gaat om het delen van een leefruimte: keuken, eetkamer, woonkamer of badkamer. Volgens Samenhuizen vzw is er sprake van gemeenschappelijk wonen als twee of meer bewoners uit verschillende huishoudens vrijwillig, langdurig,

in meer of mindere mate van gemeenschappelijkheid, met elkaar samenleven en ruimte delen, in samenwerking en in collectief zelfbeheer, om sociale meerwaarde te creëren.

Voor- en nadelen

Vaak is het financieel voordeliger. Er is budget voor meer woonkwaliteit, je kan in het centrum wonen, er is misschien een grote gemeenschappelijke woonruimte en een tuin. En je zit niet in je eentje. Bijkomend voordeel is dat een bestaand pand niet onherroepelijk wordt opgedeeld in kleine woningen maar later gewoon opnieuw kan worden bewoond door een groter klassiek gezin.

Er zijn ook keerzijdes. Het samenleven vraagt inspanningen, vooral qua bereidheid en vaardigheden om met elkaar rekening te houden. En er kunnen ook grote praktische nadelen zijn wanneer er slechts één adres is. Je loopt bijvoorbeeld een zeker risico op inbeslagname van je eigen spullen als een van de medebewoners met grote schulden zit. Ook worden ze soms financieel afgestraft door verlies aan uitkeringen of huurtoelagen. Hierover verder meer.

Hoe regel je dat in het huurcontract?

Ofwel is er sprake van medehuur. De medebewoners sluiten samen een enkel huurcontract met de verhuurder. Sinds het woninghuurdecreet is dat wat beter geregeld. Zo kan één van de medehuurders de huur voor zichzelf opzeggen waarna hij geen huurder meer is, maar kan hij nog wel zes maanden mee verantwoordelijk worden gesteld voor de betaling van de huur. Of de vertrekkende medehuurder kan een nieuwe huurder aanbrengen. Lukt dat niet, dan kan die het probleem zelfs voorleggen aan de vrederechter. Deze formule garandeert inspraak van iedereen maar is bij onenigheid moeilijk.

Een andere mogelijke werkwijze is onderverhuur. In dat geval gaat één hoofdhuurder het huurcontract aan met de verhuurder, en verhuurt hij op zijn beurt een deel van de woning onder aan één of meer onderhuurders. Dit kan enkel mits instemming van de verhuurder én wanneer de hoofdhuurder er zelf zijn hoofdverblijfplaats behoudt. Dit biedt meer vrijheid om wijzigingen aan de kant van de huurders aan te brengen omdat het akkoord van de hoofdhuurder en de onderhuurder volstaat en de goedkeuring van de verhuurder en medehuurders niet meer nodig is. Hierdoor is de inspraak van de medebewoners beperkt en neemt de hoofdhuurder een grote verantwoordelijkheid op tegenover de verhuurder én de onderhuurders. Een derde mogelijkheid is dat alle medebe-

Aparte huisnummers of gezamenlijk?

woners een afzonderlijk huurcontract met de verhuurder hebben.

De kwaliteitsnormen zijn op enkele punten strenger voor een gebouw met kamers. Er zijn verschillende modellen van technische verslagen voor zelfstandige woningen en voor kamers.

Gevolgen voor de inschrijving

Mogen er meerdere, aparte alleenstaanden of gezinnen hun hoofdverblijfplaats en hun woonplaats hebben op hetzelfde adres? De gemeente beslist hierover op basis van feitelijke elementen, zoals de inrichting van de plaatsen. Vooral de aanwezigheid van een afzonderlijke keuken en badkamer of sanitair gedeelte zijn van doorslaggevend belang, maar er wordt ook gekeken naar afzonderlijke ingangen, deurbellen en brievenbussen, private ruimtes die op slot kunnen, aparte geregistreerde huurcontracten, aparte betaling van de huur, en tot slot gescheiden afrekeningen voor telefoon, internet en energieverbruik.

Bij projecten met aparte woningen worden afzonderlijke adressen en huisnummers toegekend. Een aparte domiciliëring kan ook als de woning erkend is als kamerwoning. Ook is een uitzondering gemaakt voor zorgwonen, bij assistentiewoningen, en bij tijdelijk wonen voor erkende vluchtelingen, asielzoekers en bij acute dakloosheid. Tot slot kunnen lokale reglementen uitzonderingen toelaten, zoals bij het hospitawonen in Gent het geval is.

Om een eengezinswoning 'op te delen' is een stedenbouwkundige vergunning vereist. Als die wordt verleend voor een gebouw met meerdere afzonderlijke wooneenheden, moet de gemeente

voorzien in (een) bijkomend(e) huisnummer(s). Als dit werd gerealiseerd zonder stedenbouwkundige vergunning, kunnen de bewoners van de afzonderlijke wooneenheden voorlopig worden ingeschreven als aparte gezinnen. In sommige gevallen is een afzonderlijke inschrijving in het bevolkingsregister niet mogelijk, omdat er niet voldoende elementen zijn om betrokkenen elk als een apart gezin te beschouwen. Dan schrijft de gemeente de verschillende huurders in als één gezin.

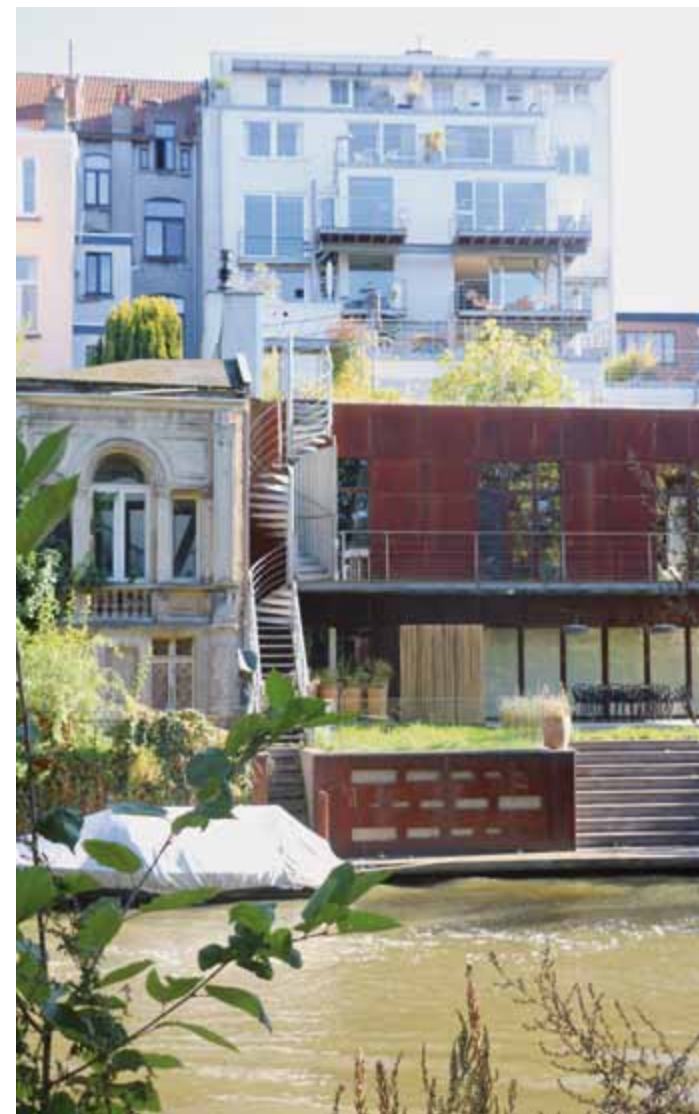
Gevolgen voor inkomen en huurtoelage

Terwijl wie voldoende inkomen heeft uit werk, zonder problemen een huis of appartement kan delen, kan voor iemand met een uitkering of huurtoelage het woningdelen een negatieve invloed hebben, als hij wordt aanzien voor samenwonend. Dit heeft vermindering of afschaffing tot gevolg van werkloosheidsuitkering, ziekte- of invaliditeitsuitkering, leefloon, inkomensgarantie voor ouderen, verhoogd Groeipakket, huursubsidie of huurpremie. Medebewoners worden beschouwd als samenwonend, inkomsten worden samengeteld, men voldoet niet meer aan de voorwaarden voor de uitkering of toelage.

In verband met de werkloosheidsuitkering heeft het Hof van Cassatie in een arrest uit 2017 wel duidelijk gemaakt dat de notie samenwonen in de bevolkingswetgeving niet hetzelfde is als samenwonen in de sociale wetgeving. Zo belet een inschrijving als één gezin in de bevolkingsregisters niet dat de betrokkenen voor de sociale wetgeving als alleenstaanden kunnen worden beschouwd. De persoon in kwestie kon aantonen dat

er geen gezamenlijke huishouding was en dat hij economisch en financieel onafhankelijk was.

De mechanismen die woningdelen bestraffen in de sociale zekerheid en door de weigering van huurtoelagen, moeten de wereld uit! Nu zijn personen en gezinnen met de laagste inkomsten, die zich soms al in een kwetsbare positie bevinden, de dupe van problemen met de woning waar zij niets aan kunnen doen. Als door het niet in orde zijn van de vereiste stedenbouwkundige vergunning de verhuurder aan de basis ligt van het verlies aan inkomen of toelagen voor de huurder, kan deze desnoods aansprakelijk worden gesteld door de huurder voor de schade die daaruit voortvloeit.





Waarom je domicilie ertoe doet

Is het belangrijk dat de overheid (dienst belastingen, politie of gerechtsdeurwaarder) je te allen tijde gemakkelijk weet te traceren? Is dat dan op je officiële adres waar je bent gedomicilieerd? En hoe verhoudt je domicilie zich tot je huurcontract?

Eenkele maanden geleden bleek uit een onderzoek van het vrt-programma Pano en de krant De Morgen dat het in de Oost-Vlaamse gemeente Aalter gemiddeld negen keer langer duurt voor niet-Belgen om er gedomicilieerd te raken dan voor Belgen. Hierdoor komen veel mensen administratief in de problemen. Het onderzoek bracht nog maar eens aan het licht hoe belangrijk een correcte en tijdige domiciliëring is. Het Huurdersblad opent een dossier.

Wat is een domicilie?

Een domicilie is het adres waar je staat ingeschreven in het bevolkingsregister, en is de plaats waar een persoon zijn hoofdverblijfplaats heeft. Het is de plaats waar het gezin of de alleenstaande gedurende het grootste deel van het jaar daadwerkelijk en hoofdzakelijk verblijft. De vaststelling daarvan gebeurt niet op basis van wat je zelf opgeeft, maar op basis van objectieve elementen zoals de plaats van waaruit je naar je werk gaat of

de kinderen naar school gaan, het energieverbruik en de telefoonkosten. Het is de zetel van je privé- en familiaal leven en waar je, na het dichtklappen van de voordeur, je vrije tijd in alle intimiteit doorbrengt en je sociale contacten ontvangt. De gemeente moet vaststellen dat je er echt woont, en dus komt na je verhuis een wijkagent of bevoegde ambtenaar langs ter controle. Je woonplaats is je vindplaats.

Je domicilie is veel meer dan een administratief gegeven. Het is een essentiële voorwaarde bij de inschrijving voor een sociale woning, het verkrijgen van een identiteitskaart, bankrekening of rijbewijs, het aansluiten bij een ziekenfonds, het stemmen en het ontvangen van uitkeringen zoals de kinderbijslag of een werkloosheidsuitkering. Een domiciliëring is bijgevolg niet enkel een kwestie van locatie, de afwezigheid ervan belemmert de toegang tot bepaalde rechten en zorgt ervoor dat iemand terechtkomt in een administratief en juridisch niemandsland.

Verhuisd?

Nadat je een nieuwe woning gevonden hebt en verhuisd bent, is het dus cruciaal dat andere mensen, en in het bijzonder de officiële instanties, hiervan op de hoogte worden gebracht. Daarom ben je verplicht om binnen de acht werkdagen je nieuwe adres aan te geven bij de dienst burgerzaken van je gemeente. Je kan de adreswijziging online doorgeven via het digitaal loket van de gemeente, ofwel zelf langsgaan bij de dienst burgerzaken. Om de adreswijziging te kunnen doorgeven, heb je een geldig identiteitsbewijs nodig met je rijksregisternummer. Na de aangifte controleert een wijkagent of bevoegde ambtenaar of je werkelijk op het aangegeven adres je hoofdverblijfplaats hebt. Na deze controle word je ingeschreven op je nieuwe adres in de bevolkingsregisters van de gemeente en word je uitgenodigd om je identiteitskaart op het gemeentehuis te laten aanpassen. Zodra dat is gebeurd, worden andere overheidsdiensten zoals de Vlaamse belastingdienst, Kind en Gezin, het OCMW, sociale zekerheidsinstellingen... automatisch op de hoogte gebracht.

Fictieve domicilie

Er is sprake van een fictieve domicilie wanneer iemand staat ingeschreven op een adres waar hij niet daadwerkelijk woont. Soms gebeurt dat onbewust of tijdelijk, maar vaak ook om bepaalde voordelen te behouden. Zo kan een uitkering van een alleenstaande hoger zijn dan de uitkering van een samenwonende. Ook wie zich om loutere fiscale redenen inschrijft in zijn tweede verblijf, valt hieronder. Als fictieve domiciliëring bewust gebeurt, spreekt men van domiciliërfraude. Dit is een strafbaar feit en kan ernstige gevolgen hebben. Ook de persoon die anderen bewust toelaat zich foutief op zijn of haar adres in te schrijven, kan mee verantwoordelijk worden gesteld.

Referentieadres

Wanneer een persoon helemaal geen hoofdverblijfplaats heeft, kan deze een referentieadres aanvragen. Denk maar aan militairen die in het buitenland gedetacheerd zijn, diplomaten, personen die op een schip verblijven, woonwagenbewoners, gedetineerden, maar ook personen die dak- of thuisloosheid ervaren. Een referentieadres kan bij een familielid of kennis of via het OCMW van de gemeente waar een lokale binding

kan worden aangetoond. Het referentieadres wordt enkel toegekend indien de aanvrager een Belgisch burger is en eerst ambtshalve werd geschrapt. De ambtshalve schrapping of ambtelijke afvoering houdt in dat een persoon wordt uitgeschreven op het vorige adres van zijn of haar vorige hoofdverblijfplaats.

Een referentieadres is geen woonadres. Je verblijft er niet, maar je bent er wel bereikbaar. Het is een tijdelijke oplossing die gekoppeld is aan voorwaarden. Indien een persoon zich dus, bijvoorbeeld, niet elk trimester bij het OCMW aanmeldt, kan dit een voldoende reden zijn om het referentieadres daar stop te zetten.

Voorlopige inschrijving: een tijdelijke oplossing

Soms is een onmiddellijke definitieve inschrijving niet mogelijk. In dergelijke gevallen kan de gemeente beslissen om een voorlopige inschrijving toe te passen. Dit betekent dat je administratief op een bepaald adres wordt ingeschreven, in afwachting van een controle. Dit zal bijvoorbeeld het geval zijn wanneer de woning die je wil betrekken, onveilig of ongezond is, of in overtreding met de regels van stedenbouw en ruimtelijke or-

dening. De voorlopige inschrijving zorgt ervoor dat je een tijdelijk administratief adres hebt. Dit is belangrijk om je rechten te behouden.

Sommige gemeenten weigeren een inschrijving in het bevolkingsregister omdat er sprake is van een stedenbouwkundige inbreuk (er is geen omgevingsvergunning gevraagd) of omdat de woning ongeschikt of onbewoonbaar werd verklaard. Dit is tegen de wet. Een stad of gemeente mag wel administratieve boetes heffen voor wie – in strijd met de reglementering van de ruimtelijke ordening – zich ergens komt vestigen, of de burgemeester kan bij een onbewoonbaarverklaring de woning zelfs verzegelen en overgaan tot uithuiszetting, maar de gemeente kan om die redenen de inschrijving in het bevolkingsregister niet weigeren, en moet de persoon daar dan toch op zijn minst voorlopig inschrijven. Desnoods teken je beroep aan bij de federale minister van binnenlandse zaken mocht een gemeente dit weigeren.

Uiteraard is het ook mogelijk dat de huurder kort na het sluiten van de huurovereenkomst, verneemt dat zijn huurwoning eigenlijk niet geschikt is voor permanente woonst om redenen van veiligheid, gezondheid, urbanisme of





ruimtelijke ordening, hierdoor geen zin meer heeft om er zijn hoofdverblijfplaats te vestigen. In zo'n geval neemt men best zo snel mogelijk contact met de huurdersbond en kan men voor de nietigheid van het huurcontract gaan wegens dwaling over het voorwerp van de huur en kan men de verhuurder in gebreke stellen wegens tekortkoming in zijn voorcontractuele informatieplicht.

Huurwetgeving en domicilie

Huurders van een hoofdverblijfplaats worden sterker beschermd dan huurders van bijvoorbeeld een tweede verblijf, vakantiewoning of studentenverblijf. Een domicilie kan een aanwijzing zijn, maar is niet doorslaggevend om te bepalen of een woning geldt als hoofdverblijfplaats in de zin van de huurreglementering. Omdat een domicilie ook fictief kan zijn, blijft de feitelijke situatie bepalend: het gaat erom waar de huurder werkelijk verblijft. Dit kan met getuigen en vermoedens worden aangetoond, bijvoorbeeld facturen van verbruik van water, gas of elektriciteit.

Een huurcontract valt onder de woninghuur als de woning van bij de aanvang, met uitdrukkelijke of stilzwijgende toestemming van de verhuurder, bestemd wordt tot hoofdverblijfplaats van de huurder. De verhuurder moet van bij de

aanvang van de huur instemmen met de bestemming tot hoofdverblijfplaats van de huurder, omdat hij moet kunnen inschatten welke rechtsregels van toepassing zijn. De instemming van bij de aanvang mag, maar hoeft niet schriftelijk te zijn en kan dus ook stilzwijgend. Doorgaans kan die stilzwijgende instemming worden afgeleid uit het gedrag van de verhuurder die zich niet verzet tegen het feit dat de huurder er zijn woonplaats vestigt of het feit dat hij de bepalingen van de woninghuur van toepassing acht, zoals de blokkering van de huurwaarborg. En vaak heeft het huurcontract de bestemming tot hoofdverblijfplaats zelfs in de titel staan.

Als de huurder de woning niet van bij de aanvang van de huur tot hoofdverblijfplaats bestemt, dan is bij de bestemmingswijziging de uitdrukkelijke en schriftelijke toestemming van de verhuurder vereist. Dat is bijvoorbeeld het geval als een student een gehuurde studio eerst als studentenverblijf bestemt, waarbij de hoofdverblijfplaats de ouderlijke woning was, en hij er, mits akkoord van de verhuurder, voor kiest om na zijn studies dezelfde studio voortaan als hoofdverblijf te bestemmen. Vanaf het moment van bestemmingswijziging tot hoofdverblijfplaats worden de bijhorende regels van het woninghuurdecreet van toepassing, dat moment vormt dan

het aanvangspunt van de duur van de woninghuur.

Contractueel verbod tot hoofdverblijfplaats?

De verhuurder kan niet zomaar in het huurcontract de bescherming van de woninghuur omzeilen. Een contractuele bepaling die stelt dat de huurder de woning niet tot hoofdverblijfplaats mag bestemmen, wordt voor niet-geschreven gehouden, tenzij aan een dubbele voorwaarde is voldaan.

- Het huurcontract moet uitdrukkelijk bepalen waar de huurder dan wel zijn hoofdverblijfplaats heeft. Het vermelden van het vorig adres zal niet volstaan als het contract niet uitdrukkelijk bepaalt dat de huurder daar nog steeds zijn hoofdverblijf heeft.

- Bovendien moet het huurcontract het verbod tot bestemming van hoofdverblijf uitdrukkelijk en ernstig staven, zoals onder meer door elementen over de natuurlijke bestemming. Wanneer het bijvoorbeeld om een kampeerverblijf gaat op een toeristische camping waar enkel recreatieve bestemming is toegelaten met uitsluiting van permanente bewoning, dan beantwoordt dit aan de voorwaarde inzake ernstige en uitdrukkelijke motivering. Ook als een verhuurder een gebouw uitsluitend voor studentenhuur verhuurt met voor de studenten gemeenschappelijke voorzieningen in het gebouw, zal de rechter de uitsluiting van de woninghuur aanvaarden als tegelijk wordt aangegeven waar de hoofdverblijfplaats van de student zich dan wel bevindt.

Adreswijziging

Sigarettenpeuken vormen het overgrote deel van al het zwerfvuul. Blijf je in een buurt wonen waar mensen nog openlijk op straat roken en zomaar argeloos en ongegeneerd hun peuken op de stoep weggooien, of probeer je een andere wijk nu je toch moet verhuizen? Zorg er in elk geval voor dat het Huurdersblad je verhuisbeweging kan volgen. Mail ons je lidnummer en oud en nieuw adres. Wij zorgen voor de rest.

Vastgoedmakelaars vragen ongeoorloofde informatie op bij kandidaat-huurders

De schaarste op de private huurmarkt en de wooncrisis zorgen ervoor dat er zich soms meer dan dertig kandidaat-huurders aanbieden voor een appartement dat nog geen week te huur staat. Dat kan tot ware wantoestanden leiden.

persoonlijke informatie door te geven. Het gaat doorgaans om uitgebreide inlichtingenfiches die kandidaat-huurders moeten invullen vooraleer ze ook maar

Wat dat laatste betreft, mag pas naar de financiële mogelijkheden worden gepeild zodra de huurder daadwerkelijk in aanmerking komt om een pand te

steeds meer gegevens over jezelf moeten doorgeven

huren. Ook mag er enkel worden gevraagd naar de hoogte van het inkomen, niet naar de aard of de bron ervan. Een onderscheid op basis van de aard of de bron van het inkomen (loon vs. vervangingsinkomen) is zelfs een vorm van discriminatie. De bron van het inkomen (uitkering, vervangingsinkomen, loon of maandelijkse storting door je allerliefste suikertante) vormt geen relevant criterium om de solvabiliteit te beoordelen. De ver-

huurder mag ook nooit vragen naar je gezondheidstoestand of je gerechtelijke verleden.

Inlichtingenfiches dringen diep binnen in de privacy

De realiteit ligt wel degelijk anders. In de praktijk komen we, precies vanwege het grote aantal kandidaten dat zich aanbiedt voor één en dezelfde woning, online vragenlijsten of inlichtingenfiches tegen die zodanig uitgebreid zijn dat ze een inbreuk vormen op de persoonlijke levenssfeer van de huurder en de deur openzetten voor (directe of indirecte) discriminatie. Het gaat bijvoorbeeld om het aantal kinderen of huisdieren, maar ook contactgegevens van de huidige huisbaas, naam van de werkgever, de functie op het werk, loonfiches, het be-

de woning kunnen bezichtigen, laat staan huren. Doordat er tegenwoordig zo veel kandidaten zijn, zeker in het lagere segment van de huurmarkt, blijken verhuurders steeds verder te gaan in hun selectie.

De gehanteerde praktijken zijn te verregaand onwettig. Het is begrijpelijk dat verhuurders en makelaars bepaalde informatie van kandidaat-huurders nodig hebben om na te gaan of zij in staat zullen zijn om hun huurdersverplichtingen na te komen en meer bepaald op regelmatige basis de huur zullen kunnen betalen. Maar volgens het Vlaams woninghuurdecreet mogen verhuurders enkel informatie vragen die noodzakelijk is voor de verhuring, zoals de identiteit, de woonplaats en het inkomen van de kandidaat-huurder.

Steeds verregaandere selectieprocedures

Het is een greep uit de talrijke signalen die de huurdersbonden de laatste maanden ontvangen van huurders die wanhopig op zoek zijn naar een woning en door bepaalde makelaarskantoren worden gevraagd om buitensporig veel



wijs dat je zes maanden huur kunt betalen... noem maar op.

Op die manier misbruiken verhuurders en makelaarskantoren hun machtspositie op een sowieso al veel te krappe huurmarkt. Kandidaat-huurders staan doorgaans al onder zo veel druk dat ze zich gedwongen voelen om ongeoorloofd veel persoonlijke informatie prijs te geven. Het gaat zo ver dat sommige makelaarskantoren eisen dat kandidaten eerst een ‘huurprofiel’ aanmaken op hun website, als een soort van filtersysteem om al vooraf in het grote aantal kandidaten te kunnen snoeien. Via Rentio, een digitaal platform voor beheer en verhuring van vastgoed, is zelfs een website mijnhuurprofiel.be ontwikkeld, waar makelaarskantoren dankbaar ge (of mis-)bruik van maken om kandidaten een eigen ‘digitaal huurprofiel’ te laten aanmaken en te verzenden voor hun ‘huursollicitaties’.

Op www.rentattest.be kunnen kandidaat-huurders een attest kopen dat

De grens tussen streng selecteren en discrimineren is dun, soms flinterdun

aantoont dat ze betrouwbaar zijn. Een gerechtsdeurwaarder heeft toegang tot gegevens uit het rijksregister, de Dienst voor Inschrijvingen Voertuigen (DIV), beslagberichten en eigen databanken. Op basis hiervan maakt de deurwaarder een geavanceerde en objectieve risicoanalyse op zodat de verhuurder of makelaar ziet of je een solvabele en betrouwbare huurder bent en in alle vertrouwen kan kiezen. Een verwerpelijke praktijk waarvoor je als kandidaat ook nog eens moet betalen.

Niet ongevaarlijke eenzijdige huurbeloftes

Die machtspositie manifesteert zich ook in het hanteren van de zogenaamde huurbeloftes door vastgoedmakelaars. Deze praktijk bestaat erin dat kandidaat-huurders een document moeten ondertekenen waarin ze schriftelijk toezeggen de woning te zullen huren en daarvoor meestal ook een bepaald bedrag voor moeten ophoesten. Als de verhuurder de kandidaat aanvaardt, kan het huurcontract gewoon totstandkomen. Maar zolang de verhuurder je niet aanvaardt, ben je gebonden aan je belofte en kan je niet zomaar een huurcontract voor een andere woning ondertekenen. Doe je dat wel, dan moet je noodgedwongen je belofte breken en wordt beslag gelegd op het eerder betaalde of gevraagde bedrag. Tegelijkertijd wordt je kandidatuur zelfs niet in aanmerking genomen als je als kandidaat weigert een huurbelofte te ondertekenen. Op die manier heeft de kandidaat-huurder geen enkele keuzevrijheid. Meer over de huurbelofte in

Real Estate Services

INFORMATIEFICHE

	kandidaat 1	kandidaat 2
naam:		
voornaam:		
leeftijd:		
huisdieren (welke?):		
reden van verhuis:		
huidige eigenaar:		
adres huidige eigenaar		
telefoon huidige eigenaar:		
uw beroep:		
tewerkgesteld sinds:		
huidige werkgever:		
adres werkgever:		
telefoon werkgever:		
borg via het OCMW?*		
bent u in schuldbemiddeling?*		
contactgegevens bemiddelaar*		
staat u onder bewindvoering?*		
telefoon bewindvoerder*		
bent u in budgetbeheer?*		
De kandidaat-huurder bevestigt dat voorafgaande gegevens in eer en geweten werden ingevuld en verklaart akkoord te gaan met de huurvoorwaarden.		

Toe te voegen document

- Bewijs van solvabiliteit (loonfiche/aanslagbiljet /bewijs van vervangingsinkomen/ solvabiliteitsattest bank,...)
- Bewijs van betaling laatste 3 maanden huur

informatiefiche gaat heel ver

aan kwalitatieve en betaalbare huurwoningen. Ze bevestigt dat buitensporige informatie opvragen aan kandidaat-huurders absoluut niet door de beugel kan. Volgens de huidige discriminatiewetgeving kan dit in principe al worden gesanctioneerd, maar in de praktijk blijft dit veelal dode letter. Momenteel laat de minister, in samenspraak met eigenaarsverenigingen, vastgoedmakelaars en het Vlaams Huurdersplatform, door het Steunpunt Wonen een evaluatie maken van het bestaande actieplan dat de vorige Vlaamse regering uitwerkte om discriminatie op de huurmarkt aan te pakken. Op basis daarvan plant de huidige Vlaamse regering in het najaar 2025 bijkomende en gerichte maatregelen om dergelijke praktijken hopelijk definitief een halt toe te roepen. Op de concrete uitwerking is het dus nog wachten, maar de Vlaamse regering spreekt alvast de intentie uit om met daadkrachtige maatregelen voor de dag te komen.

(*fictieve namen)



Renteloze huurwaarborglening

Een woning of appartement huren?

Voor de financiering van de huurwaarborg kan u bij het Vlaams Woningfonds terecht voor een renteloze lening. Deze lening kan kosteloos worden aangevraagd via www.vlaamswoningfonds.be.

Meer info:

vlaamswoningfonds.be/onze-diensten/huurwaarborglening



Vlaams Woningfonds

Huurdersblad 248 van september 2021 (www.huurdersbond.be -> Huurdersblad).

Recent heeft ook Het Laatste Nieuws, in samenwerking met VTM, onderzoek gedaan naar buitensporige informatievragen aan kandidaat-huurders in verschillende Vlaamse steden. Bij liefst 15 van de 21 gecontacteerde makelaarskantoren werd al uitgebreide financiële informatie opgevraagd nog voor er een afspraak werd vastgelegd. Wat opviel, is dat voornamelijk de grotere makelaarskantoren zoals Heylen, ERA of Dewaele, te verregaande informatie opvragen over de financiële situatie en het persoonlijke verleden. Bij de kleinere makelaarskantoren blijkt dat veel minder het geval te zijn. De betrokken kantoren reageerden dat de actuele stand van de huurmarkt hen noodzaakt om op voorhand al doorgedreven te filteren en te

selecteren in het aantal kandidaten. Over het feit dat ze zo onwettig de toegang tot de huurmarkt blokkeren, maken ze zich geen zorgen.

Pakt het Vlaams huurbeleid dit aan?

Het Vlaams Huurdersplatform (= de koepel van de huurdersbonden) heeft de Vlaamse regering en andere stakeholders opgeroepen om strengere controles in te voeren en sancties in te voeren voor de verhuurders en makelaars die de privacy- en discriminatiewetgeving aan hun laars lappen.

De problematiek werd op beleidsniveau opgepikt. In de commissie wonen van het Vlaams parlement werd minister Melissa Depraetere uitgebreid geïnterpelleerd. Zij erkent de huidige wooncrisis die voortvloeit uit het enorme tekort



www.huurdersbond.be

Een vlechtwerk van digitale patronen loodst je probleemloos doorheen alle online aspecten van het huren: verhuurwebsites, communicatie met de verhuurder, nakijken of de verhuurder zich niet vergist met de indexatie, nagaan of de huurprijs die je betaalt, wel marktconform is, checken of het huurcontract is geregistreerd, en nog zo veel meer. Alles wat je ook maar over huren te weten wilt komen, vind je terug op onze website.



De eerste gevolgen van de tijdelijke duur in de sociale huur

Sociale huur was van onbepaalde duur en doorgaans kon je je hele leven lang sociale huurder blijven. Daar is op 1 maart 2017 een einde aan gekomen voor wie vanaf dan sociale huurder werd. Elk huurcontract dat vanaf dan is aangegaan, is van negen jaar. En daar dreigen we deze zomer de eerste gevolgen van te zien.

Vanaf dan wordt de sociale huurovereenkomst na het verstrijken van die negen jaar telkens met periodes van drie jaar verlengd, tenzij je ondertussen te veel zou verdienen. In dat geval zal de woonmaatschappij de huur met zes maanden opzeggen tegen het verstrijken van de negen jaar of van een daaropvolgende verlenging van drie jaar. Ben je op 1 maart 2017 beginnen huren en is je inkomen ondertussen te hoog, dan dreig je te worden opgezegd tegen

1 maart 2026. Zes maanden voor deze datum (dus vóór 1 september 2025) mag je de opzeggingsbrief in je bus verwachten. Augustus belooft voor menig sociale huurder een spannende maand te worden.

Wanneer verdien je te veel en riskeer je te worden opgezegd?

Je riskeert een opzegging als het gemiddelde van je inkomen, dat in aanmerking werd genomen bij de drie

laatste jaarlijkse huurprijsaanpassingen, 125 % of meer bedraagt dan de inkomensgrenzen die van toepassing waren bij de drie laatste huurprijsaanpassingen, telkens op 1 januari.

We nemen als voorbeeld een gezin met een persoon ten laste. Voor hen bedraagt de inkomensgrens in 2025 48.521 euro. Als het huidig inkomen meer dan 60.651,25 euro bedraagt, dan zit het boven de grens van 125 %. Als het huidig inkomen bijvoorbeeld 65.000 euro is, dan zit ons gezin aan 133,96 %. Dat is dus meer dan 125 %.

Maar je moet het gemiddelde van de afgelopen drie jaar bekijken. Stel dat ons gezin vorig 115 % boven de inkomensgrens zat, en twee jaar geleden 107 %, dan is het gemiddelde hiervan 118,65 euro. En dat is onder die grens. Dat betekent dat hun huurcontract nog eens met drie jaar wordt verlengd. De woonmaatschappij zal het met andere woorden niet kunnen opzeggen. Maar

ligt dat gemiddelde van de afgelopen drie jaar boven die grens van 125 %, dan zal de woonmaatschappij je deze zomer een opzeggingsbrief toezenden om tegen 1 maart 2026 te verhuizen. Op het einde van elke driejarige periode wordt de inkomensvoorwaarde opnieuw afgetoetst.

Welk inkomen?

Er wordt enkel gekeken naar het inkomen van de huurders en dus niet naar dat van de bijwoners. Bij de berekening zal de woonmaatschappij dus de inkomsten gebruiken van de huurder die werden gehanteerd om de jaarlijkse huurprijs te berekenen, en op je huurprijsberekeningsfiche die je telkens rond de jaarwisseling krijgt.

Intrekken opzegging?

Wanneer de huur wordt opgezegd, kan je in bepaalde gevallen aan de woonmaatschappij vragen dat ze de opzegging alsnog intrekt. Dat kan als je aantoonst dat je huidig inkomen, voorafgaand aan het ingaan van de opzeggingstermijn, nu wel onder dat plafond van 125 % ligt. Men kijkt dan naar je huidig inkomen van de afgelopen drie maanden, dat dan wordt doorgetrokken voor een heel jaar. Een opheffing van de opzegging kan ook wanneer je je pensioen hebt aangevraagd of wanneer je uiterlijk drie jaar na de vervaldag van de huurovereenkomst, de pensioenleeftijd zal bereiken en je inkomen om die reden onder het plafond van 125 % zal liggen. En als je tot slot meent dat, wegens specifieke omstandigheden waarin je je momenteel bevindt, het niet meer dan billijk zou zijn dat de opzegging wordt ingetrokken. Hoe de woonmaatschappijen over dat gegeven zullen oordelen, is nog afwachten.

Hier gelden wel vlijmscherpe dead-

Als je te veel verdient, ben je niet langer woonbehoeftig en kan je best zelf in je woonnood voorzien, luidt het

lines. Binnen een termijn van zestig dagen vanaf de datum waarop de opzegging ingaat, moet je je verzoek met een aangetekende brief naar de woonmaatschappij sturen, waarbij de datum van de afgifte bij de post telt. Ben je te laat, dan vervalt je recht op vraag voor intrekking. Binnen de dertig dagen moet de woonmaatschappij dan een beslissing nemen. Wordt de opzegging niet ingetrokken, dan heb je opnieuw dertig dagen de tijd om in beroep te gaan bij de toezichthouder. Normaal gezien zullen die termijnen in de opzeggingsbrief zelf ook worden vermeld. Maar roep zeker tijdig hulp in van je huurdersbond.

Onderbezette sociale huurwoning

De wereld draait voortdurend verder. Kinderen groeien op en verlaten het ouderlijke nest, waardoor hun vroegere slaapkamers leegstaan. De sociale huurwoning is dan onderbezet. Dat is het geval als het verschil tussen het aantal slaapkamers en het aantal huurders en gezinsleden groter is dan 1. Een koppel telt voortaan als één huurder, tenzij het bijvoorbeeld om broer en zus zou gaan die samenwonen en dus geen partnerrelatie met elkaar hebben. Samenwoners die geen familie van elkaar zijn en evenmin een partnerrelatie hebben, moeten dat zo in een schriftelijke verklaring op erewoord afleggen. In deze gevallen worden beide samenwoners toch als twee huurders geteld om te oordelen of de woning al dan niet onderbezet is qua aantal slaapkamers.

Niet alleen als je te veel verdient, riskeer je te worden opgezegd. Dat zal ook het geval zijn wanneer je een onderbezette woning huurt en je al minstens twee aanbiedingen hebt geweigerd van een woning binnen een straal van vijftien

kilometer die wel is aangepast aan je huidige gezinssamenstelling. Ook hier kan je de woonmaatschappij vragen om de opzegging in te trekken als je van oordeel bent dat de die intrekking redelijk zou zijn wegens specifieke omstandigheden waarin je je bevindt. Dit zou bijvoorbeeld kunnen zijn wanneer de kleinkinderen omwille van beroepsredenen van de ouders, regelmatig bij de grootouders (= sociale huurders) moeten overnachten.

Je huurcontract zal niet worden opgezegd als de woning niet onderbezet is of wanneer je nog geen of slechts één enkel aangepast aanbod hebt gekregen. Je hoeft evenmin een opzegging te vrezan als je nog over een sociale huurovereenkomst van onbepaalde duur beschikt. Wel moet je dan na twee weigeringen van een aangepaste woning, boven op de huurprijs, een fikse onderbezettingsvergoeding betalen, gelijk aan 15 % van de reële huurprijs, met een minimum van 38 euro per overtoollige slaapkamer.

Achterstallige huurgelden

De woonmaatschappij kan het huurcontract niet tegen het verstrijken van de negen jaar opzeggen als er bijvoorbeeld achterstallige huurgelden zijn. Ze kan dat wel altijd beschouwen als een ernstige of blijvende tekortkoming aan je huurdersverplichtingen, en de huur opzeggen met drie maanden, zonder het verstrijken van de negen jaar af te moeten wachten. De woonmaatschappij moet bij dit soort opzeggingen ook steeds het OCMW verwittigen zodat dat nog de nodige hulp kan aanbieden. Betwist je de opzegging en leg je bijvoorbeeld een realistisch afbetalingsplan op tafel, waarmee de woonmaatschappij niet akkoord gaat, dan moet ze de opzegging geldig laten verklaren door de vrederechter.

Huurdersorganisaties

Deze spreekuren kunnen soms veranderen van moment of adres.

Check altijd de website van de huurdersbonden voor de meest recente informatie (www.huurdersbond.be ► contact & lid worden).

Huurdersbond Oost-Vlaanderen v.z.w.

📍 Grondwetlaan 56 b, 9040 Sint-Amandsberg ☎ 09 223 28 77 en 09 223 63 20
✉ huurdersbond.o-vl@telenet.be 📱 www.facebook.com/Hbovl/

Spreekuren

- 📍 Gent (Sint-Amandsberg) – iedere maandagnamiddag, en dinsdagvoormiddag, donderdag- en vrijdag overdag & elke donderdagavond tussen 17 en 19.30 u telkens na afspraak
- 📍 Aalst – iedere dinsdagavond tussen 15 en 18 u, na afspraak (Werf 9)
- 📍 Eeklo – momenteel is er geen advies in Eeklo. Check onze spreekuren op de website.
- 📍 Ronse – tweewekelijks maandag tussen 13.30 en 16 u, na afspraak (Oscar Delghuststraat 62 – Sociaal Huis)
- 📍 Zottegem – tweewekelijks maandag tussen 13.30 en 16 u, na afspraak (Deinsbekestraat 23 – Sociaal Huis)

Leden – Het lidgeld bedraagt € 25 per jaar (steunende leden € 35), te betalen tijdens de spreekuren of door storting op rekeningnummer BE55 8802 5474 1144. Telefoneren kan tussen 9.30 en 12.30 u, behalve op woensdag.

Steunpunt Waasland

📍 Welzijnshuis, Abingdonstraat 99, 9100 Sint-Niklaas ☎ 03 778 36 90
✉ huurdersbond@sint-niklaas.be

Spreekuren

- 📍 Sint-Niklaas – elke dag tijdens de kantooruren en elke dinsdagavond tussen 17.30 en 19 u na afspraak (niet in zomervakantie)
- 📍 Dendermonde – zonder afspraak elke maandag van 9 tot 11 u (Woonwinkel, Franz Courtensstraat 11) – met afspraak elke tweede en vierde dinsdag van 17 tot 18.30 u (Sociaal Huis, Gentssesteenweg 1)
- 📍 Beveren – na afspraak elke eerste en derde donderdag (Gemeentehuis, Gravenplein 8)

Leden – Men kan lid worden door storting van € 25 op rekeningnummer BE48 7370 2393 8027 of door betaling tijdens de spreekuren.

Huurdersbond Antwerpen

📍 Langstraat 102, 2140 Borgerhout ☎ 03 272 27 42
✉ antwerpen.huurdersbond@gmail.com

Spreekuren

- 📍 Antwerpen – tijdens de kantooruren na afspraak ('s voormiddags bellen!), elke dinsdagavond tussen 18 en 20 u na afspraak
- 📍 Lier – vrij spreekuur elke tweede en vierde donderdag van 10 tot 12 u (Sociaal Huis Lier, Dungenhoefsite, Paradeplein 2, Lier)
- 📍 Mechelen – vrij spreekuur elke maandag van 10 tot 12 u (Sociaal Huis, Lange Schipstraat 27, Mechelen)

Leden – Het lidgeld bedraagt € 25 per jaar (rekeningnummer BE28 6528 4172 1020).

Steunpunt Turnhout

📍 Campus Blairon 714 / Gebouw Europeion (tweede verdiep), 2300 Turnhout
☎ 014 44 26 76 ✉ hvh@skynet.be

Spreekuren

- 📍 Turnhout – op afspraak tijdens de kantooruren (behalve woensdag) en vrij spreekuur op maandagavond van 17 tot 19 u (andere locatie: 't Antwoord, Otterstraat 114, Turnhout)
- 📍 Mol – op afspraak elke maandag van 13.30 tot 16 u (Sociaal Huis, Welzijnsite Ter Hove, Jacob Smitslaan 24)
- 📍 Geel – op afspraak elke tweede en vierde dinsdag van 9.30 tot 12 u (Sociaal huis, J.B. Stessensstraat 69)

Leden – Het lidgeld bedraagt 25 €, inclusief het Huurdersblad (rekeningnummer BE85 6528 3830 5206). Het kantoor is op woensdagvoormiddag gesloten.

Huurdersbond West-Vlaanderen

📍 Blankenbergse Steenweg 155, 8000 Brugge ☎ 050 33 77 15
✉ info@huurdersbondwestvlaanderen.be

Spreekuren

- 📍 Brugge – zonder afspraak maandag tussen 17 en 19.30 u, dinsdag en vrijdag van 10 tot 12.30 u
– na afspraak maandag van 9 tot 12 u en van 14 tot 17 u, woensdag van 14 tot 19.30 u en donderdag van 14 tot 17 u
- 📍 Kortrijk – zonder afspraak dinsdag van 9 tot 12 u en vrijdag tussen 9 en 12 u (Sociaal Huis, ingang via Budastraat 35)
- 📍 Roeselare – zonder afspraak: maandag van 16.30 tot 18.30 u en woensdag van 10 tot 12 u (Gasthuisstraat 10, Welzijnshuis)
- 📍 Ieper – zonder afspraak elke donderdag van 14.30 tot 16.30 u (AC Auris, Ter Waarde 1)
- 📍 Diksmuide – zonder afspraak elke maandag van 10 tot 12 u (Administratief centrum, Heernisse 6)

Leden – Je kan lid worden door storting van € 15 (inclusief het Huurdersblad) op rekeningnummer BE48 0011 3925 8027.

Steunpunt Oostende

📍 Hospitaalstraat 35 bus 3, 8400 Oostende ☎ 059 59 20 34
✉ huurdersbondwvl@sociaalhuisoostende.be

Spreekuren

- 📍 Oostende – Zonder afspraak dinsdag tussen 14 en 16.30 u en donderdag tussen 15 en 19.30 u. Op afspraak maandag van 14 tot 16 u en vrijdag van 13 tot 16 u

Leden – Je kan lid worden door storting van € 15 (inclusief het Huurdersblad) op rekeningnummer BE48 0011 3925 8027.

Huurdersbond Vlaams-Brabant

📍 Tiensevest 106 bus 48, 3000 Leuven ☎ 016 25 05 14
✉ info@hbvlb.be

Hoofdkantoor: Leuven

Adviespunten

- 📍 Aarschot, Diest, Grimbergen, Halle, Tienen, Vilvoorde
<https://huurdersplatform.be/hb/vlaams-brabant/>

Nuttige informatie

www.huurvragen.be

Huurderssyndicaat Limburg

📍 Albrecht Rodenbachstraat 20 bus 4, 3500 Hasselt ☎ 011 33 35 76
✉ info@huurderssyndicaat.be

Spreekuren (nieuw!)

- 📍 Hasselt – bellen van maandag tot donderdag van 9 tot 12 u voor een afspraak
- 📍 Beringen – bellen van maandag tot donderdag van 9 tot 12 u voor een afspraak (Stadhuis, Collegestraat 1)
- 📍 Genk – bellen van maandag tot donderdag van 9 tot 12 u voor een afspraak (Sociaal huis, Stadsplein 1)
- 📍 Maaseik – bellen van maandag tot donderdag van 9 tot 12 u voor een afspraak (OCMW, Mgr. Koningstraat 8)
- 📍 Lanaken – bellen van maandag tot donderdag van 9 tot 12 u voor een afspraak (Gemeentehuis, Jan Rosierlaan 1)

Leden – Het basislidgeld bedraagt € 20: betaling ter plaatse of via overschrijving op BE30 3632 1517 2211. Telefonisch bereikbaar maandag tot en met vrijdag van 9 tot 12 u en maandag tot donderdag van 13 tot 16 u. Online afspraken maken is mogelijk op www.huurderssyndicaat.be.



**De huurdersbonden geven
geen advies over handelshuur.**