Jaarrapport Vlaamse Huurdersbonden

Door het Vlaams Huurdersplatform

Werkingsjaar 2018

Inhoud

DEEL I: DE WERKING VAN DE HUURDERSBONDEN 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 16
3.1. Adviesuren 16
3.2 Juridisch huuradvies: enkele meetindicatoren 18
3.3. Gebiedsdekkende werking: regionale steunpunten & blinde vlekken 21
3.4 Soorten adviesvragen 24
4. Het ledenbestand van de huurdersbonden 26
4.1. Individueel ledenbestand 26
4.2. Collectief ledenbestand 32
Deel II: HUURDERS EN DE HUURMARKT: CIJFERGEGEVENS 36
1. Evolutie aandeel private & sociale huurders op de Vlaamse woningmarkt 36
1.1. Het aantal en aandeel huurders in Vlaanderen en de Vlaamse provincies 36
1.2. Het bereik van de huurdersbonden naar de huurderspopulatie 36
1.3. De inplanting van huuradviesconsultaties 38
2. Het bereik van de huurdersbonden naar de zwakkere doelgroepen 38
2.1. Laaggeschoolde huurders 41
2.2. Vervangingsinkomens 42
2.3. Alleenstaanden (met en zonder kinderen) 42
2.4. Huurders met migratieachtergrond 43
2.5. Leeftijd 44
3. Huurovereenkomsten van huurdersbondcliënten 45
3.1. De duurmodaliteiten van de huurovereenkomsten 46
3.2. De aard van de huurovereenkomst 50
3.3. De verhuurders 55
4. Het woningtype 59
5. De financiële aspecten 62
5.1. Huurprijs 62
5.2. De waarborg 81
5.3. De plaatsbeschrijving 87
5.4 EPC attest voor woninghuurcontracten afgesloten vanaf 1 januari 2009 91
Overzicht Tabellen en grafieken 94

Inleiding

Het Vlaams Huurdersplatform presenteert ook dit jaar het algemeen jaarrapport van de huurdersbonden. Dit jaarrapport bespreekt de globale werking van de 5 Vlaamse huurdersbonden en hun regionale steunpunten in 2018. 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 inhoudelijke thematieken die het afgelopen jaar werden besproken in zowel de private als de sociale huur. We ronden dit deel af met een overzicht van de resultaatsindicatoren. Dit zijn samengestelde indicatoren die de evolutie weergeven inzake het aantal individuele leden, collectieve leden, aantal bereikte huurders (of dossiers) en aantal adviescontacten.

Deel II geeft een summiere **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 de huurwaarborg.

We wensen u alvast veel leesplezier toe!

DEEL I: DE WERKING VAN DE HUURDERSBONDEN

1. Werking van de huurdersbonden

1.1. Financiering

a) gewestelijk

De huurdersbonden ontvingen voor 2018 samen een basissubsidie voor een bedrag van € 1.219.540. Dit bedrag werd geïndexeerd tegenover 2017. De besparing van 1% waarmee de huurdersbonden in 2015 geconfronteerd werden blijft echter structureel doorwerken.
Naast een basissubsidie ontving elke huurdersbond in 2018 ook een aanvullende subsidie-enveloppe van €128.555 voor de werking van een regionaal steunpunt. Ook deze werd geïndexeerd tegenover 2017. Dit betekent dat de gewestelijke financiering voor alle huurdersbonden samen (dus de optelsom van de basissubsidie en aanvullende subsidie) in 2018 € 1.862.315 bedroeg.

Tabel 1: Subsidiëring per huurdersbond 2018 (€)

	Basissubsidie	Aanvullende subsidie
HB West-Vlaanderen	275.420	128.555
HB Oost-Vlaanderen	260.736	128.555
HB Antwerpen	260.736	128.555
HB Vlaams-Brabant	211.324	128.555
HS Limburg	211.324	128.555
Totaal	1.219.540	642.775

Huurdersbond West-Vlaanderen ontving voor 2018 een totale subsidie van 403.975 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 2018 elk een subsidie van 389.291 euro voor hun werkingen en deze van hun regionale steunpunten of afdelingen. De huurdersbonden Limburg en Vlaams-Brabant kregen voor 2018 een subsidie-enveloppe van elk 339.879 euro.

Hogergenoemde subsidiebedragen worden normaal jaarlijks geïndexeerd op basis van het gezondheidsindexcijfer van december voorafgaand aan het subsidiejaar. In 2018 werden de bedragen ook effectief geïndexeerd. 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 die wordt 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 van 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. In een aantal gevallen waren lokale besturen zelf vragende partij om het huuradvies verder 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 trouwens onder zware 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 2018 44,97 VTE in dienst hadden. Eind 2017 was dit 43,28 VTE. We zien dus dat de personeelsinzet globaal ongeveer gelijk blijft. De enige significante stijging zien we bij Huurdersbond Antwerpen. Via de sociale maribel werden hen namelijk extra middelen toegekend om de capaciteit te kunnen verhogen.

De structurele onderfinanciering en de hoge personeelskosten, onder meer ingevolge de gestegen anciënniteit, zorgen ervoor dat de verdere noodzakelijke groei in adviescapaciteit onmogelijk is. In 'koppen' stellen de huurdersbonden 54 personen te werk, 1 iemand meer dan in 2017 maar toch nog steeds aanmerkelijk lager dan de 62 'koppen' eind 2013.

Tabel 2: Aantal VTE en aantal koppen tewerkgesteld per huurdersbond in 2017 en 2018

	# VTE 2017	# VTE 2018	# koppen 2017	# koppen 2018
HB West-Vlaanderen	6,8	6,8	7	7
HB Oost-Vlaanderen	9,7	9,7	12	12
HB Antwerpen	6,9	7,9	8	9
HB Vlaams-Brabant	6,63	7,68	7	8
HS Limburg	7,27	6,91	11	10
Stpt Waasland	2,93	2,93	4	4
Stpt Turnhout	3,05	3,05	4	4
Totaal	**43,28**	**44,97**	**53**	**54**

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.
In 2016 werd ook de gesco-financiering overgeheveld naar het departement wonen. Helaas ging dit gepaard met een verlies aan middelen. Er werd namelijk een sleutel gebruikt gelijk aan 95% van de ontvangen middelen in 2014. Door disproportioneel veel ziekte in betreffend jaar betekende dit dat heel wat middelen waar Huurdersbond Oost-Vlaanderen recht op heeft niet zijn meegekomen. Dit zet de werking van deze huurdersbond absoluut onder druk. Ook het feit dat hier een uitdoofscenario aan wordt gekoppeld, legt een hypotheek leggen op de toekomst van deze huurdersbond.

Zowat alle huurdersbonden krijgen 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. Zoals aangegeven werd een extra VTE sociale maribel toegekend aan Huurdersbond Antwerpen in 2018.
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 31.12.2018

	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	1,76			1,6	1
HB Vlaams-Brabant	6	0.68				1
HS Limburg	5,84	0,61				0,46
Stpt Waasland	1,8	0,62				0,51
Stpt Turnhout	1,7	0,35	1			
Totaal	**28,17**	**5,22**	**3**	**3**	**1,6**	**3.97**

** 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 31/12/2018 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.

3) Zowat 37% van het totale VTE-volume binnen de sector gaat wordt gefinancierd via andere dan gewestelijke middelen. Het gaat over 16,79 VTE op een totaal van 44,97 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 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 ook in de huurdersbondsector in te voeren.

5) 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 ook vast dat sommige lokale besturen net wel de middelen aan de lokale huurdersbond bestendigen vanuit de redenering dat een samenwerking middels bijvoorbeeld convenanten voor hen (ook financieel) interessanter is dan eigen expertise binnen de stads-, gemeente- of OCMW-diensten opbouwen of aanwerven.

1.4. De huurdersbonden bestuurlijk bekeken

Alle zeven erkende huurdersbonden zijn vzw's, bestuurd door een Algemene Vergadering en een Raad van Bestuur. Deze mandaten worden vrijwillig en onbezoldigd opgenomen. De huurders die lid zijn van een huurdersbond zijn toegetreden leden. Effectieve leden zijn vrijwilligers die een actieve taak opnemen in de werking van een huurdersbond en dus ook stemrecht hebben in de Algemene Vergadering.

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 2015–2018

	Vrijwilligers 2015	Vrijwilligers 2016	Vrijwilligers 2017	Vrijwilligers 2018
HB West-Vlaanderen	7	7	8	8
HB Oost-Vlaanderen	23	19	20	19
HB Antwerpen	18	27	32	37
HB Vlaams-Brabant	2	1	1	1
HS Limburg	4	4	7	6
Totaal	**54**	**58**	**68**	**71**

Met vrijwilligers werken, vereist ook een vrijwilligerswerking ontplooien. 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. In 2018 organiseerden verschillende huurdersbonden onder meer vorming voor hun vrijwilligers over het nieuwe Vlaams Woninghuurdecreet. Merken we ook op dat verschillende huurdersbonden stagiair(e)s laten meedraaien in hun werking. We noteren een lichte stijging in het aantal vrijwilligers over de jaren heen en zien dat de vrijwilligerswerking in Antwerpen ondertussen zeer grote proporties aanneemt.

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 2018 betrof 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) bepaalt 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 sindsdien 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. De klachtenprocedure werd in 2018 aangepast en opnieuw

geüniformiseerd voor alle huurdersbonden. Deze is ook raadpleegbaar via de website. Het toepassen van een klachtenprocedure kadert dan ook in een ruimer geheel, namelijk 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 ideeënbrievenbus, huurdersoverleg, …. .

De klachtenprocedure kan je hier terugvinden: https://huurdersplatform.be/klachtenprocedure/. Hieronder geven we een overzicht van de klachten die de diverse huurdersbonden in 2018 hebben ontvangen en welk gevolg zij hieraan hebben gegeven. Alle in 2018 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 2018

Huurdersbond Oost-Vlaanderen: 1 klacht ontvangen. De klacht betrof een verkeerd advies en werd gegrond verklaard. Het advies werd daarop herzien.
Huurdersbond Antwerpen: 2 klachten ontvangen. Eén klacht betrof het verloop van de gerechtelijke procedure en de rol van de advocaat. Deze klacht werd ongegrond verklaard. De andere klacht betrof het niet akkoord zijn met het advies van de huurdersbond. Per brief werd het standpunt uitgelegd en werd doorverwezen naar de Vlaamse Ombudsdienst indien betrokkene zich hier niet in kan vinden.
Huurdersbond Vlaams-Brabant: Geen formele klachten
Huurdersbond West-Vlaanderen: 1 klacht ontvangen. Huurder was ontevreden met het verkregen advies. De klacht werd ongegrond verklaard. De klacht werd besproken op het teamoverleg en de huurder werd via brief geïnformeerd.
Huurderssyndicaat Limburg: Geen formele klachten.

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. Er komen bijvoorbeeld wel opmerkingen over de soms lange wachttijden binnen. Jaarlijks bespreekt het coördinatorenoverleg het klachtenbeeld 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 de collectieve abonnementen te promoten en deze collectieve leden te activeren om van hun lidmaatschap effectief gebruik te maken. 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 in het organiek besluit van de huurdersbonden 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. Om hierin te slagen dringt de erkenning van een tweede regionaal steunpunt per huurdersbond zich op.

• ***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 bij de grootstedelijke huurdersbonden, maar wordt evenzeer duidelijk bij de andere huurdersbonden. Een verhoging van de beschikbaarheid van personeel, vertaalt zich immers quasi onmiddellijk in een groei inzake dossiers en adviescontacten zodat de wachtzaal op de adviesavonden zonder afspraak bomvol blijven zitten. Bij huurdersbond Antwerpen moeten op het traditionele dinsdagavondspreekuur 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", het Huurdersblad (wordt 4x per jaar uitgegeven), de website (www.huurdersbond.be) met onder meer "Veel Gestelde Vragen" en "modeldocumenten", 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 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, het geïntegreerd breed onthaal 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 divers 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 ook regelmatig 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 (2018)

	# vormingen	# uren vorming	# deelnemers
HB West-Vlaanderen	37	66	652
HB Oost-Vlaanderen	60	149	925
HB Antwerpen	19	34	250
HB Vlaams-Brabant	10	23	195
HS Limburg	21	84	240
Totaal	**147**	**356**	**2.262**

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 gespecifieerde, duidelijke of sterkere rechten. Hiervoor werken de huurdersbonden samen met advocaten die in de materie gevormd worden en bezorgen ze interessante rechtspraak aan rechtsleerauteurs.

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 over een bepaling in de woninghuur 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 2018 werden de procesfondsen van Huurdersbond Antwerpen en Huurdersbond Vlaams-Brabant aangesproken. Bij Huurdersbond Antwerpen betrof het zowel een zaak in verband met de weigering van toewijzing van een sociale woning als een terugvordering van een optie van inhuring op de private huurmarkt. Bij Huurdersbond Vlaams-Brabant betrof het drie procedures. Eentje over huisjesmelkerij, een andere over de interpretatie van de duurtijd van de huurovereenkomst en een derde in kortgeding over de onwettige afsluiting van nutsvoorzieningen.

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. We geven kort aan over welke thematieken advies werd gevraagd aan het Vlaams Huurdersplatform.

Private huur:

- Erfopvolging
- Bezetting ter bede leegstandbeheerders
- Campingwonen
- Centrale stookolie-installaties
- Huur garage en BTW
- Huurbeloftes
- Huurvoorwaarden
- Arbitrage
- Huisdieren
- Nietigheid woningkwaliteit
- Feitelijke samenwoners
- Ondergrondse stookolietank
- Afrekening kosten en lasten
- Bezettingscontracten sociale organisaties
- Omzeiling artikel 5ter Woninghuurwet
- Vlaams Woninghuurdecreet
- Huurprijsverhoging opeenvolgend kortlopend huurcontract
- Vergoeding wegens niet naleving registratie door verkoper/verhuurder

- Renovatiehuurcontract
- Zonnepanelen op huurwoning

Sociale huur

- Aanrekenen marktwaarden
- Verplichte mutaties
- Afrekeningen kosten en lasten
- Correcte toewijzingen
- Actualisering gegevens kandidaat-huurders in het kader van de huurpremie
- ADL-woningen
- Gezinshereniging
- Huurprijsherziening
- Eigendomsvoorwaarde
- Eigendomsverwerving
- Extralegaal pensioen en huurprijsberekening
- Aanrekening garage
- Minimale woningkwaliteit
- Berekening aantal slaapkamers
- Onderbezetting
- Inkomensdaling bij pensioen
- Advies onbewoonbaarheid
- Opzegging arbeidsovereenkomst wijktoezichter met opzegging tot gevolg
- Opzegging wegens verklaring te kwader trouw gezinssamenstelling
- Huisdierenverbod
- Foutieve huurprijsberekening
- Opzegging niet inschrijven in bevolkingsregister
- Traplift
- Leveringsplicht en verven
- Waarborg
- Huurschade en mutatie

3. De advieswerking van de huurdersbonden

3.1. Adviesuren

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: "*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: *"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; (…)".*

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 22u 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 is het logisch om voor de berekening van het aantal voor het publiek beschikbare adviesuren de geafficheerde adviesuren te vermenigvuldigen met het aantal adviesverleners. Dit beantwoordt ook effectief aan een reële uitbreiding van het aantal voor het publiek beschikbare adviesuren.
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.

We verwijzen naar de website en naar de individuele jaarverslagen van de huurdersbonden om het aantal adviesverleners per adviespunt en openingsuur te kennen. Hieronder bundelen we echter de gegevens om een globaal overzicht te verkrijgen van de verplichtingen van de huurdersbonden. Samengevat betekent dit:

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.

In 2018 werd op regelmatige basis juridisch huuradvies verstrekt in 36 Vlaamse steden en gemeenten. Eind 2018 werden twee Limburgse adviespunten gesloten. In Dilsen was er te weinig vraag naar advies en Neerpelt werd gesloten door het ontstaan van de nieuwe fusiegemeente Pelt. Daardoor geven de huurdersbonden nu nog op 34 plaatsen advies.

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 2018

	# 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 West-Vlaanderen	24,5	4.5	19	3	60	2
HB Oost-Vlaanderen	26,5	4,5	18	3	43	13
HB Antwerpen	39	10,5	20	2	32	8
HB Vlaams-Brabant	33	3	12	3	30,5	3
HS Limburg	66	6	11	1	73	0
Totaal	**189**	**28,5**	**80**	**12**	**238,5**	**26**

De 5 Vlaamse huurdersbonden samen boden eind 2018 in hun secretariaten (zowel centrale als deze waar een regionaal steunpunt is gevestigd) per week 269 adviesuren voor het publiek aan (tegenover 271 eind 2017), waarvan 40,5 uur na 18u (39 uur eind 2017). In totaliteit is dit een status quo.

In de gemeenten buiten het centraal secretariaat en het steunpunt waren de huurdersbonden in totaal 238,5 uur per maand beschikbaar voor publiek (tegenover 285 uur eind 2017). De beschikbaarheid is hier

sterk gedaald bij verschillende huurdersbonden, wat aansluit bij de vaststelling dat de huurdersbonden wel een goeie geografische spreiding nastreven maar ook rekening moeten houden met de adviescapaciteit. Verdere verplaatsingen nemen ook meteen meer tijd in beslag, zowel inzake zuivere verplaatsingstijd als logistieke omkadering.

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.

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 2018 is met 0.74% gedaald tegenover 2017. Dat zijn iets meer dan 100 dossiers die minder behandeld werden. De laatste jaren flirten de huurdersbonden met de grens van 18.000 dossiers. We zien verschillen tussen de huurdersbonden. Huurdersbond West-Vlaanderen en vooral Huurdersbond Vlaams-Brabant behandelden meer dan dossiers dan de voorgaande jaren. In Antwerpen en Limburg zien we een daling van zowat 200 dossiers per huurdersbond.

Tabel 8: Evolutie aantal bereikte huurders (huishoudens) 2014-2018

# dossiers	2014	2015	2016	2017	2018
Antwerpen	4.335	4.058	4.152	4.237	**4.024**
Oost-Vlaanderen	2.982	3.091	3.120	3.144	**3.110**
West-Vlaanderen	3.745	3.504	3.542	3.673	**3.793**
Limburg	1.713	2.105	2.740	2.554	**2.301**
Vlaams-Brabant	2.059	2.105	2.059	2.175	**2.368**
Waasland	1.310	1.143	1.110	1.102	**1.135**
Turnhout	1.028	1.057	1.095	1.114	**1.135**
Totaal huurdersbonden	17.172	17.063	17.818	17.999	**17.866**
Jaarl. % stijging	-3,41	-0,63	4,42	1,02	**-0,74**
Antwerpen incl. Turnhout	5.363	5.115	5.247	5.351	**5.159**
Oost-Vlaanderen incl. Waasland	4.292	4.234	4.230	4.246	**4.245**

Het ziet er naar uit dat de huurderbonden ondertussen gewoon aan hun maximale capaciteit zitten. Kleine wijzigingen in bijvoorbeeld personeelsafwezigheden hebben meteen een grote impact op het resultaat. Wanneer we de evolutie bekijken van het aantal verwerkte dossiers sinds de inwerkingtreding van het nieuwe subsidiebesluit met ingang van 2006 (12.868 dossiers), bekomen we een duidelijke stijging met 4.998 dossiers of verhoudingsgewijs een stijging met bijna 40% op 12 jaar tijd.

Als we dieper ingaan op de cijfers blijkt 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.

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 huidig personeelsbestand is te klein om nog meer huurders te adviseren. En ook voor de (vrijwillige) medewerkers die op dinsdagavond huuradvies verstrekken wordt de belasting 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 ook in het registratieprogramma 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 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.

Tabel 9: Evolutie aantal volwaardige adviescontacten 2014-2018

# adviescontacten	2014	2015	2016	2017	2018
Antwerpen	9.369	9.575	10.752	10.701	**10.403**
Oost-Vlaanderen	4.670	5.037	5.484	6.316	**6.441**
West-Vlaanderen	7.437	7.385	8.188	8.804	**9.362**
Limburg	5.051	6.370	8.402	7.959	**10.041**
Vlaams-Brabant	4.377	4.670	4.475	5.015	**5.777**
Waasland	2.147	2.023	1.986	2.312	**2.534**
Turnhout	2.497	2.530	3.022	2.972	**2.965**
Totaal huurdersbonden	35.548	37.590	42.309	44.079	**47.523**
Jaarl. % stijging	-6,88	5,74	12,55	4,18	**7,81**
Antwerpen incl. Turnhout	11.866	12.105	13.774	13.673	**13.368**
Oost-Vlaanderen incl. Waasland	6.817	7.060	7.470	8.628	**8.975**

Het globaal aantal adviescontacten over de periode 2014-2018 kent een structureel stijgende tendens. Sinds 2010 bleven de groeipercentages van het aantal adviescontacten gestaag stijgen. Ook dit jaar stellen we opnieuw een stijging vast van 7,81%. Deze stijging is voor een groot deel te herleiden tot Huurderssyndicaat Limburg, waar wordt aangegeven dat er structureler werd geregistreerd, maar ook dat het aantal adviescontacten effectief toenam. Dat neemt niet weg dat ook Huurdersbond Oost-Vlaanderen en Steunpunt Waasland, Huurdersbond West-Vlaanderen en Huurdersbond Vlaams-Brabant stijgingen laten optekenen. Dat gaat samen met de grotere complexiteit van de dossiers.

c) Aantal adviescontacten per huurder op jaarbasis

Delen we het aantal adviescontacten (47.523) door het aantal dossiers (17.866), dan bekomen we een factor van 2,66. Anders gesteld: gemiddeld doet een huurder meer dan 2x per jaar beroep op het huuradvies van een huurdersbond. Voor 2017 bedroeg die factor 2,45 en voor 2016 2,37. 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 2014-2018

# adviescontacten/huurder	2014	2015	2016	2017	2018
Antwerpen	2,16	2,36	2,59	2,53	**2,59**
Oost-Vlaanderen	1,57	1,63	1,76	2,01	**2,07**
West-Vlaanderen	1,99	2,11	2,31	2,4	**2,47**
Limburg	2,95	3,03	3,07	3,12	**4,36**
Vlaams-Brabant	2,13	2,22	2,17	2,31	**2,44**
Waasland	1,64	1,77	1,79	2,1	**2,23**
Turnhout	2,43	2,39	2,76	2,67	**2,61**
Gemiddelde alle huurdersbonden	2,07	2,2	2,37	2,45	**2,66**
Gemiddelde zonder Limburg	1,97	2,09	2,23	2,34	**2,4**

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 voor dat deze organisaties meer huurders met complexe dossiers 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 tweedelijnsfunctie 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 tweede opeenvolgende jaar dat bij alle huurdersbonden de contactfrequentie hoger ligt dan 2 contacten per jaar. Aangezien het aantal dossiers niet toeneemt, maar het aantal adviescontacten wel, betekent dit automatisch dat er meer contactnames per huurder zijn.

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 2001-2018 het Huurderssyndicaat steeds een gevoelig hoger aantal adviescontacten laat optekenen per huurder. Dit heeft onder meer te maken met de intensievere begeleiding bij dossierbeheer. Door de betere registratie in 2018 wordt dit verschil met de andere huurdersbonden opnieuw uitgediept.

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 (Limburg), Oostende (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 2014-2018 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 in West-Vlaanderen 2014-2018

Adviesplaats	2014		2015		2016		2017		2018	
	Aantal	%	Aantal	%	Aantal	%	Aantal	%	Aantal	%
Brugge	1.205	32,19	1.136	32,42	1.136	32,07	1.122	30,55	1.215	32,03
Oostende	1.279	34,09	1.235	35,25	1.171	33,06	1.247	33,95	1.274	33,58
Kortrijk	588	15,7	591	16,89	612	17,27	687	18,7	683	18
Roeselare	370	9,88	316	9,02	357	10,08	363	9,88	385	10,15
Ieper	200	5,34	149	4,23	168	4,74	173	4,71	172	4,53
Diksmuide	91	2,43	65	1,89	59	1,67	69	1,88	55	1,45
Onbekend	13	0,35	12	0,34	39	1,11	12	0.33	9	0,24
Totaal	3.745	100	3.504	100	3.542	100	3.673	100	3.793	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.

In absolute aantallen is vooral het centraal secretariaat in Brugge er op vooruitgegaan. Mogelijks heeft dit te maken met de grotere zichtbaarheid na de verhuis. Het regionale secretariaat in Oostende behandelt nog steeds iets meer dossiers. Met deze cijfergegevens toont het regionale steunpunt haar belang ook dit jaar opnieuw duidelijk aan. Het aantal dossiers in Kortrijk stijgt niet, maar dat heeft vooral te maken met de maximale aanwezigheid daar. Er zou zeker potentieel zijn voor de erkenning van een extra steunpunt in Kortrijk, waar al een goeie basis is met 18% van de dossiers. Daarenboven zou van hieruit ook de Westhoek beter bediend kunnen worden waardoor een betere geografische dekking kan ontstaan.

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 2014-2018 als volgt uit:

Tabel 12: Verdeling van de individuele dossiers per adviesplaats of adviesingang in Limburg in 2014-2018

Adviesplaats *	Aantal 2014	%	Aantal 2015	%	Aantal 2016	%	Aantal 2017	%	Aantal 2018	%
Beringen	146	8,52	95	4,92	108	5,07	170	6,66	140	6,5
Dilsen-Stokkem	/	/	/	/	58	2,72	37	1,45	35	1,63
Genk	263	15,35	275	14,26	265	12,44	275	10,77	374	17,37
Hasselt	647	37,77	700	36,29	783	36,74	823	32,22	792	36,78
Leopoldsburg	50	2,92	51	2,64	54	2,53	57	2,23	61	2,83
Neerpelt	50	2,92	56	2,9	89	4,18	58	2,27	53	2,46
Sint-Truiden	39	2,28	54	2,8	63	2,96	58	2,27	55	2,55
Tessenderlo	8	0,47	6	0,31	4	0,19	/	/	/	/
Tongeren	35	2,04	25	1,3	43	2,02	28	1,1	30	1,39
Maaseik	30	1,75	47	2,44	43	2,02	66	2,58	44	2,04
Houthalen	41	2,39	52	2,7	43	2,02	59	2,31	27	1,25
Lanaken	/	/	65	3,37	63	2,96	71	2,78	83	3,86
Brief	19	1,11	23	1,19	23	1,08	16	0,63	19	0,88
E-mail	44*	2,57	38	1,97	45	2,11	47	1,84	34	1,58
Huisbezoek	22	1,28	29	1,5	26	1,22	20	0,78	20	0,93
Internet	*	/	160	8,29	225	10,56	117	4,58	139	6,45
Telefoon	11	0,64	12	0,62	7	0,33	70	2,74	82	3,81
Vorming	/	/	182	9,43	189	8,87	424	16,6	150	6,97
Adviesmarathon	/	/	/	/	/	/	40	1,57	15	0,7
Onbekend	/	/	/	/	/	/	118	4,62	148	7,64
Totaal	1.713	100	1.929	88,04	2.131	89,31	2.554	100	2.301	100

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

Bekijken we het regionaal steunpunt West-Limburg (Beringen, Houthalen en Leopoldsburg), dan stellen we vast dat 2017 een uitschieter was met samen 286 dossiers. In 2018 is dit aantal 228 wat nauwer aansluit bij de rustige stijging voorheen (204 dossiers in 2015 en 209 dossiers in 2016). Dit steunpunt is goed voor 10% van alle dossiers. Als we enkel kijken naar de dossiers die in een specifieke, gekende adviesplaats behandeld werden (N=1694) landt het regionaal steunpunt op 13,5%.

Veruit het grootste bereik blijft Hasselt met 783 dossiers. Dat is niet verwonderlijk gezien het centraal secretariaat daar is gesitueerd. Maar ook in Genk is de vraag zeer groot. Meer dan 17% van de dossiers werden daar behandeld. Soms kunnen huurders niet meteen geholpen worden omdat er te weinig adviescapaciteit is. Hier ligt potentieel voor de uitbouw van een tweede steunpunt.

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 2014-2018 onder de diverse adviesplaatsen ziet er als volgt uit:

Tabel 13: Verdeling van individuele dossiers per adviesplaats in Vlaams-Brabant 2014-2018

Adviesplaats	2014		2015		2016		2017		2018	
	Aantal	%	Aantal	%	Aantal	%	Aantal	%	Aantal	%
Leuven	1.244	60,42	1.300	61,76	1.382	67,12	1.467	67,45	1.597	67,44
Tienen	127	6,17	158	7,51	133	6,46	126	5,79	102	4,31
Halle	117	5,68	163	7,74	182	8,84	191	8,78	183	7,73
Vilvoorde	239	11,61	266	12,64	214	10,39	253	11,63	251	10,6
Zellik	84	4,08	58	2,76	/	/	/	/	/	/
Diest	78	3,79	66	3,14	69	3,35	57	2,62	76	3,21
Aarschot	96	4,66	90	4,28	79	3,84	67	3,08	155	6,55
Onbekend	74	3,59	4	0,19	/	/	14	0,64	4	0,17
Totaal	2.059	100	2.105	100	2.059	100	2.175	100	2.368	100

We zien grote verschillen tussen de adviespunten. In Leuven zien we een grote stijging in het aantal dossiers. In aandeel blijft dit ongeveer gelijk doordat ook in andere adviespunten stijgingen opgetekend worden. Vooral de stijging in Aarschot tot 155 behandelde dossiers valt op. In Vilvoorde bleef het aantal dossiers hangen rond de 250. Nochtans is de vraag hier groter. Dit adviespunt zou uitgebouwd kunnen worden als een tweede steunpunt.

d) Samenvatting

De uitbouw van de steunpunten is van grootte waarde voor de werking van de huurdersbonden. Dit biedt meer capaciteit en mogelijkheden voor een verdere logistieke uitbouw. Doordat de huurdersbonden op hun maximale capaciteit botsen, worden sommige regio's en adviespunten onderbediend. De huurdersbonden zijn daarom vragende partij voor de erkenning en subsidiëring van een tweede regionaal steunpunt. Meer concreet wordt aan volgende locaties gedacht: Genk (Huurderssyndicaat Limburg), Vilvoorde (Huurdersbond Vlaams-Brabant), Mechelen (Huurdersbond Antwerpen), Aalst (Huurdersbond Oost-Vlaanderen) en Kortrijk (Huurdersbond West-Vlaanderen).

3.4 Soorten adviesvragen

In dit onderdeel gaan we verder na over welke onderwerpen huurders aankloppen voor huuradvies. In 2016 maakten we deze analyse voor het eerst. We kunnen dus nagaan of er doorheen de jaren evoluties zijn in het soort adviesvragen waar huurdersbonden over antwoorden.

Tabel 14: Soorten adviesvragen 2018-2016 (%)

Huurdersbonden 2018 (%)	HB Antwerpen	HB Oost-Vlaanderen	HB West-Vlaanderen	HS Limburg	HB Vlaams-Brabant	Stpt Waasland	Stpt Turnhout	Totaal aantal	Totaal
Duur en opzegging	23,52	31,37	26,43	19,93	18,30	25,36	24,87	15.950	**24,42**
Financieel	24,36	17,85	21,74	28,18	20,76	24,67	23,83	15.048	**23,04**
Sociale huur	2,63	1,77	2,19	2,60	1,42	1,57	2,89	1.455	**2,23**
Woningkwaliteit	30,15	27,15	25,09	23,33	28,93	26,83	26,54	17.545	**26,87**
Geschil/procedure	5,12	3,05	3,64	3,40	4,92	3,56	4,02	2.618	**4,01**
Andere	14,22	18,82	20,91	22,57	25,67	18,03	17,85	12.688	**19,43**
Totaal	100	100	100	100	100	100	100	65.304	**100**

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 65.304 zaken een advies werd gegeven (62.985 in 2016). Ondanks het feit dat er niet meer huurders langskwamen, bleek het aantal vragen toch weer met 3,7% gestegen.

In de top 3 van het soort vragen zien we dezelfde deelelementen, maar in een andere volgorde. Al zijn ze elk goed voor ongeveer een kwart van de vragen. Voor het eerst situeren de meeste vragen zich met betrekking tot de woningkwaliteit (herstellingen verhuurder, herstellingen huurder, mingenot, ongeschikt en/of onbewoonbaarverklaring, vocht en schimmel enz.). Het betreft 26,87% van de vragen in 2018, waar dit in 2017 25,07% was. Daarnaast worden er ook heel wat vragen gesteld in verband met de duur en de opzegging van een contract (denk aan contracten korte en negenjarige duur, opzegging verhuurder, opzeg huurder, minnelijke of voortijdige beëindiging, verkoop, enz.). In 2018 betrof het 24,42% van de vragen. Als derde zien we vragen rond de financiële aspecten van de huur (waaronder de huurwaarborg, huurschade, huurprijsindexering en eveneens veelvuldig afrekening kosten en lasten). Die vragen zijn goed voor 23,04%. Wanneer we de specifieke in het registratieformulier opgenomen deelvragen bekijken, krijgen we in volgorde volgend lijstje van de top 5 voor 2018:

1. Herstellingen door verhuurder (14,49%)
2. Huurwaarborg (8,35%)
3. Kosten en lasten (7,92%)
4. Opzeg huurder (6,27%)
5. Vocht en schimmel (4,35%)

Dit is dezelfde volgorde als in 2017, met licht verschillende percentages. Vooral de vragen over herstellingen door de verhuurder blijven verder stijgen. Er kon verwacht worden dat er meer vragen zouden binnenkomen over de huurwaarborg omdat dit voorwerp was van publiek en politiek debat, maar dat blijkt niet uit onze cijfers.

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 onvermogend zijn.

a) globale evolutie

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

Tabel 15: Evolutie individueel ledenbestand Vlaamse Huurdersbonden 2014-2018

	2014	2015	2016	2017	2018
HB Antwerpen	6.410	6.104	5.984	5.905	**5.659**
HB Oost-Vlaanderen	4.732	4.657	4.537	4.307	**4.166**
HB West-Vlaanderen	4.813	4.430	4.285	4.424	**4.526**
HS Limburg*	1.855	2.255	2.848	2.506	**2.331**
HB Vlaams-Brabant	3.514	3.586	2.509	2.625	**2.815**
Stpt Waasland	1.876	1.572	1.523	1.432	**1.405**
Stpt Turnhout	1.535	1.474	1.480	1.471	**1.510**
Totaal HB'en	24.735	24.078	23.166	22.670	**22.412**
Jaarl. % stijging	1,34	-2,66	-3,79	-2,14	**-1,14**

Net als vorig jaar vertoont het individueel ledenbestand van de Vlaamse huurdersbonden een daling. Dit jaar stellen we een daling vast van 1,14% of in absolute aantallen ongeveer 250 leden. Het is de vierde keer op rij dat het totale individuele ledenbestand daalt.

Als we de evolutie van de cijfers van de individuele huurdersbonden het afgelopen jaar van naderbij bekijken zien we dat Huurdersbond Antwerpen, Huurdersbond Oost-Vlaanderen en Huurderssyndicaat Limburg structureel het aantal leden zien dalen. Huurdersbond West-Vlaanderen en Huurdersbond Vlaams-Brabant laten een stijging optekenen. De twee steunpunten blijven min of meer status quo in hun ledenaantal.

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 huurdossier. 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 22.412 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 en krijgt dezelfde dienstverlening als een individueel betalend lid.

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 onvermogend 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 2018 van de huurdersbonden van het aandeel individuele huurders dat gratis lid is geworden.

Tabel 16: Aandeel individuele huurders dat gratis lid werd in 2018-2017

2018	gratis indiv.	via collect. Lid	totaal gratis	Nieuwe leden	aandeel gratis versus nieuwe (%)
HB Antwerpen	233	544	777	2.495	**31,14**
HB Oost-Vlaanderen	48	434	482	2.101	**22,94**
HB West-Vlaanderen	47	1.232	1.279	2.361	**54,17**
HS Limburg*	4	903	907	1.543	**58,78**
HB Vlaams-Brabant	41	1.319	1.360	1.599	**85,05**
Stpt Waasland	69	253	322	714	**45,10**
Stpt Turnhout	159	211	370	693	**53,39**
Totaal HB'en	601	4.896	5.497	11.506	**47,78**

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 2018 5.497 leden gratis hebben geholpen, tegenover 5.668 in 2017. Op 11.506 nieuwe leden werden er bijna de helft gratis geholpen (47,78%). Dit is een lichte daling tegenover 2017 toen dit 48,96% was.

Vooral Huurdersbond Oost-Vlaanderen kent een terugval in het totaal aantal gratis geholpen leden (- 76 gratis leden). Dat is een nieuwe daling nadat het in 2017 ook al met 80 was gedaald en dit zowel bij de individueel gratis leden (-16) als via collectief lidmaatschap (-64). De gratis leden bij steunpunt Waasland kent een status quo. Bij huurderssyndicaat Limburg stellen we een significante daling vast nadat het in 2017 sterk was gestegen (+32%). Dit heeft opnieuw te maken met de manier van registreren. Daarnaast is er een systeem van een eerste gratis advies.

Het overgrote deel (89,07%) van de gratis geholpen leden komt bij de huurdersbonden terecht via collectief lidmaatschap. Ook hier zien we wel grote verschillen tussen de verschillende huudersbonden. Bij steunpunt Turnhout en Huurdersbond Antwerpen ligt dat percentage een stuk lager.

Nemen we als berekeningsbasis <u>het totaal aantal leden</u> in 2018, dan blijkt dat de huurdersbonden 24,53% van alle leden gratis lid gemaakt hebben. Het betreft bijna één op vier huurders. Dit aantal blijft ongeveer gelijk met 2017 toen het 25% betrof, wat toen een sterke stijging was tegenover 2016 toen we strandden op 20,55% (22,77% in 2015 en 21,21% in 2014).

Tabel 17: Aandeel gratis leden tegenover alle leden 2018-2017

	Totaal gratis	Alle leden	Aandeel gratis versus alle leden (%) 2018	Aandeel gratis versus alle leden (%) 2017
HB Antwerpen	777	5.659	**13,73**	**12,75**
HB Oost-Vlaanderen	482	4.166	**11,57**	**12,96**
HB West-Vlaanderen	1279	4.526	**28,26**	**29,02**
HS Limburg*	907	2.331	**38,91**	**48,28**
HB Vlaams-Brabant	1360	2.815	**48,31**	**48,11**
Stpt Waasland	322	1.405	**22,92**	**19,2**
Stpt Turnhout	370	1.510	**24,50**	**22,09**
Totaal HB'en	5497	22.412	**24,53**	**25**

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. Uitzonderlijk lag dit aandeel in 2017 op 48%, maar nu ligt dit opnieuw in lijn met de jaren ervoor met een kleine 40%.

Enkel bij Huurdersbond Oost-Vlaanderen en Huurdersbond West-Vlaanderen zien we een lichte daling van het aandeel gratis leden, tegenover beperkte (Huurdersbond Vlaams-Brabant en Huurdersbond Antwerpen) of zelfs forse stijgingen bij (de beide steunpunten).

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 collectieve leden hebben in 2018 4.896 huurders doorverwezen die op deze basis individueel lid zijn geworden. Dit betekent dat 505 collectieve leden (zie verder) gemiddeld 9,7 huurders voor individueel gratis lidmaatschap bij de Huurdersbond doorverwijzen.

Gratis lid op individuele basis (omwille van precaire financiële situatie)
Concentreren we ons nu op de leden die op individuele basis gratis lid zijn geworden omdat de huurdersbond van oordeel was dat ze zich in een precaire financiële situatie bevonden en dus gratis werden geholpen. In 2018 zijn er 601 leden gratis lid geworden. Dat zijn er 58 minder dan in 2017. De absolute meerderheid van hen kwam langs bij Huurdersbond Antwerpen of hun Steunpunt in Turnhout. Het betreft 392 huurders, goed voor ongeveer 65% van alle huurders.

Tot slot
De Huurdersbond met het hoogst aandeel gratis leden berekend op het aantal nieuwe leden is ook dit jaar Huurdersbond Vlaams-Brabant (liefst 85%). 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.

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 onder meer 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 bijvoorbeeld bij vormingssessies aan verenigingen waar armen het woord nemen of bij acties, op 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 blijk geven van nuttigheid en respect. Dit zijn tijd- en geldrovende 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 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 9 over enkele jaren heen.

c) Nieuwe leden

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

Tabel 18: Aantal nieuwe leden 2014-2018

	2014	2015	2016	2017	2018
HB Antwerpen	2.954	2.659	2.592	2.635	**2.495**
HB Oost-Vlaanderen	2.234	2.112	2.148	2.083	**2.101**
HB West-Vlaanderen	2.408	2.297	2.210	2.270	**2.361**
HS Limburg*	1.093	1.518	2.060	1.794	**1.543**
HB Vlaams-Brabant	1.295	1.203	1.284	1.413	**1.599**
Stpt Waasland	875	752	768	716	**714**
Stpt Turnhout	709	671	669	666	**693**
Totaal HB'en	11.568	11.212	11.731	11.577	**11.506**
Jaarl. % stijging	-9,88	-3,08	4,63	-1,31	**-0,61**

Het aantal nieuwe leden kent opnieuw een lichte terugval nadat in 2016 een sterke groei werd opgetekend. Er is een lichte daling (-0,61% of in absolute aantallen 71). De verscheidenheid bij de verschillende huurdersbonden is groot. We zien een daling bij Huurdersbond Antwerpen (-140) en Huurderssyndicaat Limburg (-251) en Steunpunt Waasland (-2). Dit tegenover een stijging bij Huurdersbond Oost-Vlaanderen (+18), West-Vlaanderen (+91), Vlaams-Brabant (+186) en Steunpunt Turnhout (+27).
Over de laatste vijf jaar stellen we een duidelijke daling vast bij Huurdersbond Antwerpen. Dit heeft te maken met het stijgende aantal contacten per dossier terwijl de maximale capaciteit bereikt is. Bij huurdersbond Vlaams-Brabant meten we echter een structurele stijging en bij andere huurdersbonden stellen we veel meer schommelingen vast.

d) Herabonneringen - hernieuwingen

Tabel 19: Aantal herabonneringen 2014-2018

	2014	2015	2016	2017	2018
HB Antwerpen	3.454	3.443	3.391	3.269	**3.166**
HB Oost-Vlaanderen	2.498	2.548	2.390	2.225	**2.067**
HB West-Vlaanderen	2.405	2.133	2.073	2.172	**2.194**
HS Limburg*	764	738	788	717	**790**
HB Vlaams-Brabant	2.222	2.400	1.239	1.236	**1.215**
Stpt Waasland	1.001	822	755	714	**691**
Stpt Turnhout	814	798	808	801	**811**
Totaal HB'en	13.158	12.882	11.444	11.134	**10.934**
Jaarl. % stijging	12,88	-2,1	-11,16	-2,71	**-1,8**

Het aantal leden dat op 31.12.2018 lid was en in 2018 zijn lidmaatschap hernieuwde, daalt voor de vierde keer op rij. Al is deze daling minder uitgesproken. In 2018 is het aantal hernieuwingen van het lidmaatschap gedaald met 200 of 1,8%

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. Enkel bij

Huurdersbond West-Vlaanderen, Huurderssyndicaat Limburg en Steunpunt Turnhout stijgen de herabonneringen.

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

Tabel 20: Procentueel aandeel hernieuwingen individueel lidmaatschap 2014-2018

	2014	2015	2016	2017	2018
HB Antwerpen	53,77	56,4	55,55	55,36	**53,62**
HB Oost-Vlaanderen	53,77	54,71	51,32	51,66	**47,99**
HB West-Vlaanderen	49,8	48,15	46,79	49,1	**49,59**
HS Limburg	38,49	32,73	34,94	28,61	**31,52**
HB Vlaams-Brabant	72,31	66,93	34,55	47,09	**46,29**
Stpt Waasland	50,71	52,29	48,03	49,86	**48,25**
Stpt Turnhout	55,19	54,14	54,82	54,45	**55,13**
Totaal HB'en	53,91	53,5	47,53	49,11	**48,23**

Gemiddeld hernieuwde 48,23% van de individuele leden van de Vlaamse huurdersbonden in 2018 zijn lidmaatschap, wat een lichte daling betekent tegenover 2017. Dit gemiddeld aandeel kent de afgelopen vijf jaar een daling, maar over een langere termijn bekeken valt toch vooral de stijging op. Want in 2003 hadden we maar 38%.

We zien de sterkste dalingen bij de huurdersbonden met een grootstad en zien verder vooral schommeling. Bij Huurdersbond Vlaams-Brabant merken we een gelijkaardig cijfer met andere huurdersbonden op. Voorgaande jaren was dat soms anders wegens een afwijkende manier van registreren. Limburg blijft traditioneel de Huurdersbond met het kleinste aandeel herabonneringen, al stijgt dit opnieuw na een significante daling in 2017. 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. Enkel bij Huurdersbond Antwerpen en Steunpunt Turnhout stellen we nog vast dat het aantal herabonneringen nog meer dan 50% van alle leden bedraagt.

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.
- 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, woonwijzers, Centra voor Algemeen Welzijnswerk (of hun deelwerkingen), sociale hogescholen, vakbonden, sociale huurdersgroepen, uiteraard ook de armenverenigingen, migrantenorganisaties, opbouwwerk (samenlevingsopbouw), sociale verhuurkantoren, mutualiteiten, (psychiatrische) instellingen, … .

a) Globale evolutie

De huurdersbonden telden eind 2018 505 collectieve leden. In ruil voor het collectief lidgeld verkrijgen deze leden volgende service:

- onbeperkt onmiddellijk juridisch advies via telefoon of mail over huurdossiers;
- 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 gelijkaardig bij alle huurdersbonden. De huurdersbonden verbinden zich er in het subsidiebesluit toe om extra inspanningen te leveren naar lokale besturen toe. 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 éénloketsysteem. In onderstaande tabel geven we de evolutie weer van het collectief ledenbestand van de Vlaamse huurdersbonden over de periode 2014-2018.

Tabel 21: Evolutie collectief ledenbestand Vlaamse huurdersbonden 2014-2018

	2014	2015	2016	2017	2018
HB Antwerpen	54	58	62	56	**50**
HB Oost-Vlaanderen	174	187	189	178	**182**
HB West-Vlaanderen	101	106	108	105	**106**
HS Limburg*	35	29	45	50	**59**
HB Vlaams-Brabant	62	88	75	81	**58**
Stpt Waasland	30	29	28	25	**21**
Stpt Turnhout	30	26	28	28	**29**
Totaal HB'en	486	522	535	523	**505**
Jaarl. % stijging	-6,72	7,4	2,49	-2,24	**-3,44**

In 1995, toen het systeem van collectieve abonnementen werd ingevoerd, bedroeg het aantal collectieve leden 107. Ondertussen bedraagt het aantal collectieve leden 505, bijna vijf keer zoveel. Ten opzichte van 2017 zien we een kleine daling van het aantal collectieve leden met 18, goed voor 3,4%. 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 veel kleine vzw's en eerstelijnsdienten, diensten bijzondere jeugdzorg, JAC's, … waren individueel lid, maar fusioneerden 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 bij Huurdersbond Vlaams-Brabant met 23 collectieve leden. Dit is waarschijnlijk te linken aan een foutieve interpretering de afgelopen jaren waarbij een aantal collectieve leden dubbel geteld werden in deze tabel.
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 2018 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, … .

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 uitgegroeid 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 22: Lokale besturen of aanverwante werkvormen die in 2018 collectief lid waren van een huurdersbond

	Lokale besturen				Totaal collectieve leden 2018	Lokale besturen (%) 2018
	2007	2016	2017	2018		
HB Antwerpen	30	72	81	67	79	84,8
HB Oost-Vlaanderen	98	139	132	132	182	72,5
HB West-Vlaanderen	56	68	69	68	106	64,2
HS Limburg	24	23	23	26	59	44
HB Vlaams-Brabant	24	48	50	24	60	40
Totaal huurdersbonden	232	350	355	317	505	62,78

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 heel wat verschillende 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.

We zien een aanzienlijke stijging tegenover 2007 van het aantal lokale besturen die een collectief lidmaatschap bij een huurdersbond hebben lopen. Wetende dat er 300 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 2018 bestaat meer dan 6 op 10 van de collectieve leden uit lokale besturen. Dit aandeel blijft de laatste jaren om en bij de 60% hangen. Deze cijfergegevens maken duidelijk dat huurdersbonden er goed 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 (84,8%). In Vlaams-Brabant is dit aandeel het laagste (40%).
De categorie andere is zeer uiteenlopend (CAW's, ziekenhuizen, scholen,…) en behelst iets meer dan 1/3 (37,22%) van de collectieve leden. 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

Er zijn geen recente cijfers beschikbaar over de verdeling van de huurders in de verschillende provincies. De laatste voldoende gedifferentieerde cijfers stammen uit de socio-economische enquête van 2001, die 18 jaar later achterhaald is. Het is behoorlijk absurd dat er vandaag geen overzicht gekend is over het aantal en aandeel huurders in de verschillende steden, gemeenten en provincies. De gegevens zouden beschikbaar zijn via de stads- en gemeentemonitor, maar werden nog niet ontsloten.

Daarom willen we zelf een zuiver benaderende inschatting maken op basis van gegevens uit de woonsurvey 2018 die stelt dat er in Vlaanderen 26,6% huurders zijn. Dat zijn in totaal 707.228 huishoudens als we dit toepassen op de eveneens verouderde censusdata van 2011. Daarop volgend kennen we spreiding over de provincies uit de SEE2001. Ook al beseffen we dat er ook verschuivingen tussen provincies zijn geweest, is dit toch het meest betrouwbare aanknopingspunt. Deze berekening vormt de best mogelijke benadering op basis van publieke databronnen.

Tabel 23: Aantal huurders in het Vlaams gewest en per provincie (SEE2001, Censusdata 2011, Woonsurvey 2018, eigen berekeningen)

Gewest/ Provincie	Aantal huurders per provincie (eigen berekeningen)
Vlaanderen	707.228
Antwerpen	163.935
Oost-Vlaanderen	154.459
West-Vlaanderen	145.830
Vlaams-Brabant	126.099
Limburg	116.976

1.2. Het bereik van de huurdersbonden naar de huurderspopulatie

Hieronder hanteren we dezelfde geschatte gegevens bij gebrek aan meer informatie en zetten we de huurdersbondleden hier tegen af.

Tabel 24: Aandeel individuele leden van huurdersbonden in 2018 tegenover alle huurders in Vlaams Gewest en per provincie (SEE2001, censusdata 2011, woonsurvey 2018 en eigen berekeningen)

Gewest / Provincie	Private huurders	Alle huurders	Individuele leden huurdersbonden	Aandeel leden t.a.v. alle huurders %	Aandeel leden t.a.v. private huurders %
Vlaams Gewest	563.239	707.228	22.412	3,17	3,98
Antwerpen	120.340	163.935	7.169	4,37	5,96
Oost-Vlaanderen	118.305	154.459	5.571	3,61	4,71
West-Vlaanderen	117.052	145.830	4.526	3,10	3,87
Vlaams-Brabant	110.247	126.099	2.815	2,23	2,55
Limburg	97.365	116.975	2.331	1,99	2,39

In 2018 hebben de huurdersbonden 2,4% van de private huurders en 2% van alle huurders als lid (privaat en sociaal) bereikt. Deze cijfers zijn niet vergelijkbaar met de vorige jaren omdat nu beter rekening werd gehouden met de groei van de private huurmarkt sinds 2001.

In de volgende tabel gaan we na hoeveel verschillende individuele leden de huurdersbonden in een tijdspanne van vijf jaar (2014-2018) 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 2014 genomen en hierbij enkel de nieuwe leden aangesloten in de jaren 2015 tot en met 2018 opgeteld. Weliswaar is deze raming niet 100% sluitend omdat iemand nieuw lid kan geworden zijn in 2015 zonder zijn lidmaatschap voor 2016 te hebben hernieuwd om in 2018 opnieuw (nieuw) lid te worden. Dit zal echter een beperkt aandeel zijn dat de cijfers niet doorslaggevend vertekent. Opnieuw moeten we voor ogen houden dat het aantal huurders een benadering is en die nauwer aansluit bij de realiteit en dat vergelijkingen met vorige jaren dus moeilijk zijn.

Tabel 25: Aandeel verschillende individuele leden van huurdersbonden in 2014-2018 tegenover alle private huurders in Vlaams Gewest en per provincie (SEE2001, censusdata 2011, woonsurvey 2018 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	563.239	707.228	70.761	10,01	12,56
Antwerpen	120.340	163.935	21.025	12,83	17,47
Oost-Vlaanderen	118.305	154.459	18.002	11,65	15,22
West-Vlaanderen	117.052	145.830	13.951	9,57	11,92
Vlaams-Brabant	110.247	126.099	9.013	7,15	8,18
Limburg	97.365	116.975	8.770	7,50	9,01

Geëxtrapoleerd naar een periode van de afgelopen vijf jaar bereiken de huurdersbonden zowat 7,5% van de huurders en 9% van de private huurders. 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 (2014-2018) scoren Huurdersbond Antwerpen en Huurdersbond Oost-Vlaanderen het hoogst, terwijl het Huurderssyndicaat en Huurdersbond Vlaams-Brabant een lager bereik hebben, wat niet onlogisch is gezien de grotere spreiding van de huurwoningen.

1.3. De inplanting van huuradviesconsultaties

Wanneer we onderzoeken waar de huurdersbonden advies geven, dan merken we dat dit het geval is in de steden waar ook effectief het meeste huurders wonen. Binnen de steden en gemeentes met het meest aantal huurders is er enkel geen advies in Grimbergen, Oudenaarde en Maasmechelen. Grimbergen ligt echter op amper 4,3 km van Vilvoorde en Oudenaarde op amper 12,3 km van Ronse, terwijl de afstand Maasmechelen – Lanaken 10,8 km bedraagt en Maasmechelen - Genk 16,4 km.

Er is dus wel een grote aanwezigheid op die plaatsen waar het meest huurders wonen, maar dat betekent niet dat er ook overal voldoende adviescapaciteit is om alle huurders van dienst te kunnen zijn. Zoals in het eerste deel van dit rapport aangegeven is een ruimere financiering, in combinatie met de erkenning van een extra regionaal steunpunt, hiervoor essentieel.

2. Het bereik van de huurdersbonden naar de zwakkere doelgroepen

De huurdersbonden zijn erkend als huurdienst (art. 56 VWC) 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. 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 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 gegevenheden zouden worden opgevoerd, terwijl ze in de realiteit vaak door conjuncturele omstandigheden van omvang en karakteristiek veranderen. Thans worden bijvoorbeeld als kansarme en kwetsbare gezinnen beschouwd: een deel van de bejaarden, van 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 vergelijk: 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 lopen[1].

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 2017 en 2018 een beroep deden op de adviesverlening, en vergelijken dit met hun aandeel in de Vlaamse huurderspopulatie en de

[1] Vlaamse armoedemonitor 2013, Studiedienst Vlaamse regering. Zie http://www.armoedevlaanderen.be/wvg/armoede/armoedeinvlaanderen/Paginas/inhoud.aspx

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 weerhouden enkel de ingevulde gegevens om de percentages van de deelcategorieën te berekenen.

Tabel 26: Score inzake achterstellingsindicatoren van huurders die in 2018-2017 beroep deden op het huuradvies van de huurdersbonden

2018 (%)	Aandeel laag-geschoolden	Aandeel vervangings inkomens	Aandeel alleenstaanden zonder kinderen	Aandeel éénoudergezinnen	Aandeel alleenstaanden globaal (Kolom 4+5)	Aandeel nieuwe Belgen (naturalisatie)	Aandeel andere nationaliteit	Huurders van allochtone afkomst (kolom 7+8)
HB Antwerpen	41,42	41,71	35,85	11,24	47,09	11,17	29,67	40,84
HB Oost-Vlaanderen	28,22	36,72	38,86	11,16	50,02	4,76	11,04	15,79
HB West-Vlaanderen	42,35	50,6	42,48	7,88	50,36	4,83	14,75	19,59
HS Limburg	29,89	44,06	34,81	14,79	49,6	6,33	14,34	20,68
HB Vlaams-Brabant	26,7	44,63	48,27	14,22	62,49	7,51	26,03	33,54
Stpt Waasland	33,37	43,23	38,76	14,53	53,29	5,56	11,76	17,32
Stpt Turnhout	30,84	43,59	36	13,86	49,86	3,4	25,21	28,61
Gemiddelde HB'en	**33,61**	**43,55**	**39,53**	**11,81**	**51,34**	**6,73**	**19,34**	**26,07**
Antwoordscore	62,75	74,61	93,36	93,36	93,36	98,96	98,96	98,96
EU SILC 2009: private huur Vlaanderen	38	39	49	6	54	n.b.	12	n.b.
GWO: 2013 private huurmarkt ****	31,8	42,8	51,2	7,5	58,7	nb	12,9	nb
Woonsurvey 2018	nb	42,5	47,5	10,9	58,4	nb	15,9	nb

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%
EU SILC 2009: private huur Vlaanderen	38	39	49	6	54	n.b.	12	n.b.
GWO: 2013 private huurmarkt	31,8	42,8	51,2	7,5	58,7	nb	12,9	nb
Woonsurvey 2018	nb	42,5	47,5	10,9	58,4	nb	15,9	nb

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. We nemen voor deze parameter de gegevens uit het GWO 2013 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 met 33,61%. Al sinds de eerste cijfers in 2006 schommelt dit cijfer tussen 31,5% en 38%.

Samengevat kunnen we stellen dat de huurdersbonden erin slagen de laag geschoolden te bereiken volgens wat gezien hun aandeel in de huurderspopulatie mag verwacht worden, wat echter allesbehalve een evidente opgave is. We zien grote verschillen tussen de verschillende huurdersbonden. Enige voorzichtigheid is hier wel geboden omdat we niet over representatieve gegevens beschikken voor de provincies uitgesplitst naar het aandeel huurders dat laaggeschoold is. We stellen vast dat Huurdersbond Vlaams-Brabant opvallend minder laaggeschoolden bereikt, terwijl Huurdersbond West-Vlaanderen en Antwerpen aanmerkelijk een beter bereik bij de laaggeschoolden laten optekenen.

2.2. Vervangingsinkomens

Inzake het bereik van vervangingsinkomens scoren we in 2018 met 43,55% opnieuw iets hoger dan voorheen. De stijging is structureel doorheen de afgelopen vijf jaar. We bereiken ondertussen een iets hoger aandeel dan wat op basis van de huurderspopulatie zouden mogen verwachten. Traditioneel scoort Huurdersbond Oost-Vlaanderen (36,72%) een stuk lager dan het aandeel van de andere huurdersbonden. Vooral Huurdersbond Vlaams-Brabant maakte een grote sprong naar 44,63%. Voor het eerst heeft meer dan de helft van het bereik van Huurdersbond West-Vlaanderen een vervangingsinkomen.

Volgens de EU-SILC-enquête zou het aandeel vervangingsinkomens in Vlaanderen onder de private huurders 39% 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, maar bouwt nu toch al vier jaar gestaag op.

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 2018 tot 8,49%. Dit zijn 1081 huishoudens. Al in 2017 (7,17%) en 2016 (5,2%) stelden we hier een grote stijging vast tegenover de jaren ervoor waar de percentages schommelden rond de 3%.
De bereikte huurders met een vervangingsinkomen en een leefloon samengeteld komen we op een bereik van 52,04%.

De vraag over de aard van het inkomen wordt vrij goed beantwoord want levert gemiddeld een antwoordscore op van 74,61%.

Tabel 27: bereik van vervangingsinkomens (2014-2018)

	2014	2015	2016	2017	2018
	%	%	%	%	%
HB Antwerpen	33,8	39,79	40,78	43,41	**41,71**
Stpt Turnhout	34,1	40,6	41,21	42,52	**43,59**
HB Oost-Vlaanderen	34,12	35,42	34,93	35,65	**36,72**
Stpt Waasland	37,71	36,96	40,57	42,8	**43,23**
HB West-Vlaanderen	41,72	46,94	46,63	49,12	**50,6**
HB Vlaams-Brabant	29,7	34	36,54	38,76	**44,63**
HS Limburg	38,78	45,9	45,07	45,52	**44,06**
Gemiddelde huurdersbonden	36,08	40,48	41,02	42,62	**43,55**

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.

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 2018 met 51,54% iets slechter bereiken dan de huurderspopulatie. De antwoordscore op de vraag naar de gezinssamenstelling met onderscheid alleenstaanden versus koppels geeft een zeer hoge responsgraad van 93,36%.

Het aandeel alleenstaanden zonder kinderen dat de huurdersbonden bereikt, schommelt over de jaren heen met een licht stijgende tendens en hangt sinds 2015 rond de 40%. Voor 2018 was dit 39,53%. Focussen we echter op de eenoudergezinnen dan schommelt dit sinds 2015 rond de 12%. In 2018 kwamen we uit op een bereik van 11,81%. Volgens de woonsurvey 2018 zijn er 47,5% van de huurders alleenstaand zonder kinderen en 10,8% eenoudergezinnen. Dit bevestigt het beeld dat we de alleenstaanden zonder kinderen iets minder goed bereiken en de eenoudergezinnen iets beter dan verwacht. Vooral Huurdersbond Vlaams-Brabant scoort sterk bovengemiddeld in het bereiken van alleenstaanden.

2.4. Huurders met migratieachtergrond

Het aandeel bereikte huurders met andere nationaliteit of tot Belg genaturaliseerd hebben we in 2018 becijferd op 26,07%. Dit is voor het eerst meer dan één op vier van de huurdersbondcliënten. Over de jaren heen stijgt dit gestaag. In 2017 betrof het nog 24,43% en in 2016 22,72%. Tien jaar geleden, in 2008, was dit 16,47%.

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. Volgens de woonsurvey 2018 loopt dit op tot 16%.

Nu we onder de huurdersbondcliënten in 2018 19,4% huurders met een buitenlandse nationaliteit tellen, blijkt dat we deze groep beter bereiken dan hun aandeel in de huurderspopulatie. In 2017 vonden we een aandeel terug van 17,82%. Bij Huurdersbond Antwerpen is dit aandeel met een vreemde nationaliteit in 2018 29,67%. Nemen we voor dezelfde huurdersbond zowel de buitenlandse nationaliteiten als de tot Belg genaturaliseerde cliënten, dan bekomen we voor 2018 een aandeel van zelfs 40,84%. De hoge en oplopende score in Antwerpen 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 mensen met migratie-achtergrond in de grootstad Antwerpen.

Ook Turnhout scoort traditioneel makkelijk boven de 20% en de laatste jaren zelfs boven de 25%. Voor 2018 noteren we 28,61%. 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.

Huurdersbond Oost-Vlaanderen met grootstad Gent scoort op het eerste zicht zwak (15,79% 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. Steunpunt Waasland scoort eveneens behoorlijk laag met 17,32% in 2018.

Het Huurderssyndicaat Limburg scoort iets hoger met in 2018 een bereik van 20,68%. 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. Het bereik loopt de laatste twee jaar weer wat op na een gevoelige daling tot 18,67% in 2016.

Huurdersbond Vlaams-Brabant laat een cijfer optekenen van ondertussen 33,54%. Na een eerdere stijging tot 24,79% in 2017 tegenover 21,80% in 2016 is dat op korte termijn een immense stijging. We moeten afwachten of dit een blijvende trend is of een tijdelijk gegeven. Een mogelijkse hypothese is de uitstroom van mensen die uit Brussel richting Vlaams-Brabant trekken. 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 2018 tot 19,59%. In 2017 was dit nog 17,72%. Daarmee is dit niet langer de huurdersbond met het laagste bereik inzake huishoudens met een migratie-achtergrond.

De huurdersbonden doen pogingen om het bereik van deze groep, die doorgaans zwak staat op de huurmarkt, actiever te bereiken via doorverwijzingen van de collectieve leden en vroeger ook door gebruik te maken van een tolkendienst. Dat laatste is 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. We moeten tevens vaststellen 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. Vermelden we nog dat de antwoordscore op de vraag over de nationaliteit zeer hoog is (98,96% voor alle huurdersbonden samen).

2.5. Leeftijd

We geven voor zowel 2017 als 2018 het bereik weer van de huurdersbondcliënten per leeftijdscategorie. We vergelijken dit zowel met de Woonsurvey 2005 als ook met de SILC-enquête 2009 en het Groot woononderzoek 2013 onder de private huurders in Vlaanderen, om na te gaan of we elke categorie afdoende bereiken.

Tabel 28: Leeftijdscategorieën per huurdersbond 2018-2017

Leeftijd 2018 (%)	-40	40-65	65+	Antwoordscore
HB Antwerpen	46,13	44,76	9,11	77,02
HB Oost-Vlaanderen	47,42	40,94	11,64	64,74
HB West-Vlaanderen	41,57	41,21	17,22	74,81
HS Limburg	40,23	47,07	12,7	67,96
HB Vlaams-Brabant	47,17	42,09	10,74	91,41
Stpt Waasland	40,94	44,97	14,09	94,9
Stpt Turnhout	39,78	47,7	12,53	91,48
Alle huurdersbonden	**43,99**	**43,56**	**12,45**	77,25

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

We stellen vast dat zowat 44% van het huurdersbondcliënteel onder de veertig jaar is. Een gelijkaardig aandeel valt tussen 40 en 65 jaar en zowat 1 op de 8 huurdersbondcliënt is ouder dan 65. Deze verdeling is erg stabiel over de jaren heen.
Huurdersbond West-Vlaanderen bereikt het meest 65-plussers, terwijl Huurdersbond Vlaams-Brabant en Huurdersbond Oost-Vlaanderen het jongste huurdersbondcliënteel hebben.

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 2018 12,45% van de huurdersbondcliënten 65-plusser, terwijl dit aandeel in de SILC-enquête 19% bedraagt in de private huur en volgens het GWO 2013 21%.

Geconfronteerd met deze 'ondervertegenwoordiging' 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.

Tabel 29: 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 2018 17.866 dossiers (2017: 17.999) 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.

Voor alle duidelijkheid geven we nog mee dat het hier allemaal huurcontracten betreft die werden opgesteld onder de regeling van de woninghuurwet. Aangezien het Vlaams Woninghuurdecreet pas is ingegaan op 1 januari 2019 en enkel voor contracten die vanaf die datum worden afgesloten, verwachten we dat de op til staande wijzigingen nog geen effect sorteerden.

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 voor gewaarschuwd dat de verhuurders in meerderheid zouden opteren voor kortlopende huurovereenkomsten in 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 onder de woninghuurwet 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. Hieraan zal tegemoet gekomen worden voor nieuwe kortlopende contracten die onder het Vlaams Woninghuurdecreet zullen vallen. Die zullen namelijk ook opgezegd kunnen worden met een schadevergoeding van anderhalve, één of een halve maand huur indien het huurcontract niet geregistreerd werd.

Maar 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.
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.

Binnen de woninghuurwet heeft een huurder er geen enkel belang bij om een contract van korte duur te sluiten, behoudens als hij exact weet hoe lang hij er wil blijven. Is dit niet het geval, dan is de huurder altijd beter af met een negenjarig huurcontract van bij de aanvang. Dit huurcontract kan namelijk op ieder moment 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).

Die situatie is enigszins gewijzigd met contracten die onder de nieuwe regeling uit het Vlaams Woninghuurdecreet vallen. Want contracten van korte duur laten dan veel meer mobiliteit toe aangezien de huurder deze ook kan opzeggen met een opzegtermijn van drie maanden en een schadevergoeding van anderhalve, één of een halve maand. Ook de registratieverplichting en -sanctie wordt toegepast op deze contracten waardoor deze bij gebrek aan registratie ook opgezegd kunnen worden zonder opzegtermijn en -vergoeding. Vanuit het oogpunt van de woonzekerheid blijft het echter nadelig voor de huurder aangezien de verhuurder na drie jaar nog steeds ongemotiveerd en zonder vergoeding kan opzeggen.

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.

Onderstaande tabel toont aan dat, ondanks dat contracten van korte duur de uitzondering zouden moeten zijn, deze toch de meerderheid van de afgesloten huurovereenkomsten onder het huurdersbondcliënteel vertegenwoordigen.

Tabel 30: Aandeel 9-jarige en kortlopende huurovereenkomsten van huurdersbondcliënten per huurdersbond 2018-2017

2018	9-jarige huurovereen-komsten	Onbepaalde duur omgezet in 9 – jarige huurovereen-komst	Totaal aandeel 9-jarige huurovereenkomst	Kortlopend 1 jaar	Kortlopend 3 jaar	Kortlopend andere duur	Totaal aandeel kortlopende huurcontracten	Andere
HB Antwerpen	31,05	0,59	**36,64**	37,77	20,25	2,56	**61,58**	1,79
HB Oost-Vlaanderen	39,50	0,62	**45,18**	26,51	24,02	0,70	**51,23**	3,57
HB West-Vlaanderen	36,21	0,74	**40,05**	41,78	14,88	0,60	**57,26**	2,68
HS Limburg	47,11	0,73	**54,21**	20,88	19,78	1,17	**41,83**	3,95
HB Vlaams-Brabant	35,73	0,15	**39,37**	30,12	24,96	1,87	**56,95**	3,69
Stpt Waasland	35,76	0,40	**42,24**	18,63	36,55	1,79	**56,97**	0,80
Stpt Turnhout	50,74	0,10	**55,01**	24,23	16,68	2,48	**43,39**	1,59
Alle huurdersbonden	37,61	0,53	**42,70**	31,73	21,36	1,54	**54,63**	**2,68**

2017	9-jarige huurovereen-komsten	Onbepaalde duur omgezet in 9 – jarige huurovereen-komst	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**

Zoals men kan merken geeft de som van het aandeel kortlopende en negenjarige huurcontracten geen 100%, maar situeert zich in 2018 op 97,33%. 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 éénduidig. Een meerderheid (54,63%) van de huurovereenkomsten valt dus onder het korte duurstelsel, alhoewel zij door de wetgever bedoeld zijn als uitzonderingsregime. Enkel voor Steunpunt Turnhout en het Huurderssyndicaat vormen de negenjarige huurovereenkomsten de duidelijke meerderheid. Voor het steunpunt in Turnhout is dat al langer uitgesproken het geval.

Bij alle andere huurdersbonden en steunpunten vormen in 2018 overigens net als voorheen de kortlopende huurovereenkomsten de meerderheid. Bij huurdersbond Antwerpen loopt dit zelfs op tot 61,58%. Binnen deze groep kortlopende huurcontracten voor alle huurdersbonden nemen ondertussen de éénjarige huurcontracten (31,73%) de bovenhand op de driejarige huurcontracten (21,36%) terwijl een aantal jaren terug de driejarige en eenjarige huurcontracten elkaar in evenwicht hielden.

Opvallend is jaar na jaar het zeer hoog aandeel kortlopende huurcontracten bij steunpunt Waasland, namelijk 56,97% en het zeer hoog aandeel contracten voor drie jaar, namelijk 36,55%. Ook dit is een constante over de jaren heen. Het feit dat heel wat verhuringen van immokantoren plaats vindt (zie supra) is daaraan niet vreemd.
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%.

In onderstaande tabel geven we per huurdersbond de antwoordscore (%). Met een responsgraad van 83,69% voor alle huurdersbonden samen beschikken we over betrouwbare gegevens.

Tabel 30bis: Antwoordscore op vraag inzake duurmodaliteiten huurdersbondcliënten 2017-2018

Antwoordscores	2017	2018
HB Antwerpen	90,16	88,4
HB Oost-Vlaanderen	88,54	84,5
HB West-Vlaanderen	81,2	81,47
HS Limburg	55,33	63,02
HB Vlaams-Brabant	89,29	90,66
Stpt Waasland	87,13	90,7
Stpt Turnhout	93,4	92,81
Alle huurdersbonden	82,87	83,69

Zoals eerder aangegeven zijn er met ingang van het Vlaams Woninghuurdecreet op 1 januari 2019 een aantal wijzigingen die mogelijk voor een verschuiving kunnen zorgen. We zullen dit in de toekomst ook monitoren specifiek voor nieuwe huurcontracten.

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 2018 een beroep deden op het huuradvies van de huurdersbonden. Het onderste gedeelte van de tabel geeft de cijfergegevens weer voor 2017.

Tabel 31: Effectieve woonduur van de huurdersbondcliënten 2018-2017

Huurdersbonden 2018 (%)	< 3 jaar	≥ 3 en < 9 jaar	≥ 9 jaar	Gemiddeld aantal maanden	Antwoordscore
HB Antwerpen	47,43	36,46	16,11	62	76,34%
HB Oost-Vlaanderen	48,46	34,48	17,07	45	57,27%
HB West-Vlaanderen	48,94	34,56	16,5	61	57,21%
HS Limburg	45,35	37,11	17,54	65	49,54%
HB Vlaams-Brabant	50,05	34,62	15,33	16	83,19%
Stpt Waasland	47,85	34,25	17,89	63	86,17%
Stpt Turnhout	50,2	36,34	13,46	23	87,05%
Alle huurdersbonden	**48,34**	**35,4**	**16,26**	**49**	**67,72%**
Huurdersbonden 2017 (%)	**< 3 jaar**	**≥ 3 en < 9 jaar**	**≥ 9 jaar**	**Gemiddeld aantal maanden**	**Antwooordscore**
HB Antwerpen	48,64	35,1	16,26	55	75,31%
HB Oost-Vlaanderen	48,45	34,41	17,13	48	66,83%
HB West-Vlaanderen	46,5	36,47	17,03	63	66,51%
HS Limburg	45,27	37,11	17,62	65	48,43%
HB Vlaams-Brabant	48,5	35,89	15,61	63	82,76%
Stpt Waasland	44,72	35,82	19,47	73	81,58%
Stpt Turnhout	51,12	33,84	15,04	91	88,33%
Alle huurdersbonden	**47,76**	**35,51**	**16,73**	**48**	70,31%

Uit deze cijfers blijkt dat een meerderheid van de huurders die een beroep doen op de huurdersbonden (in 2018: 48,43%) op dit adviesmoment de betrokken woning minder dan drie jaar huurt. Uiteraard zeggen deze gegevens niet wat de gemiddelde totale woonduur is van deze huurders. De gemiddelde huurdersbondcliënt blijkt in 2017 de huurwoning gedurende 49 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.

Uit het onderzoek naar segmentering op de private huurmarkt van Kristof Heylen uit 2017 blijkt dat de gemiddelde woonduur voor private huurders 8,5 jaar is. Maar doordat ook een aantal huurders erg lang in de woning kunnen blijven wonen, is dit gemiddelde waarschijnlijk sterk vertekend naar boven. De mediaan lijkt dan een betere maatstaf. Uit eerder onderzoek van Oases uit 2003 bleek al dat de helft van de huurders een woonduur kent korter dan vier jaar en dat bij de aanvang van de huurovereenkomst de meerderheid kortlopende huurovereenkomsten zijn. Er kunnen dan ook zware vraagtekens gesteld worden bij de efficiëntie van het instrument inzake de duurmodaliteiten, met de bedoeling bij te dragen tot beheersing van de huurprijzen én de garantie van woonzekerheid.

3.2. De aard van de huurovereenkomst

a) De hoofdverblijfplaats van de huurder

Het overgrote deel van de huurders, 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, … . Onderstaande tabel toont het grote gewicht bij het huurdersbondcliënteel van de huurders die de huurwoning tot hoofdverblijfplaats bestemmen. De antwoordscore bedraagt 93,74% voor 2018 en 96,97% voor 2017 bij alle huurdersbonden samen.

Tabel 32: Aandeel hoofdverblijfplaats huurdersbondcliënten 2018-2017

2018	Hoofdverblijf		Geen		Onbekend	
	Aantal	%	Aantal	%	Aantal	%
HB Antwerpen	3.665	98,79%	44	1,19%	1	0,03%
HB Oost-Vlaanderen	2.852	97,94%	56	1,92%	4	0,14%
HB West-Vlaanderen	3.481	98,44%	54	1,53%	1	0,03%
HS Limburg	2.166	99,63%	8	0,37%	0	
HB Vlaams-Brabant	2.183	99,09%	19	0,86%	1	0,05%
Stpt Waasland	1.107	98,93%	10	0,89%	2	0,18%
Stpt Turnhout	1.085	99,18%	9	0,82%	0	
Alle huurdersbonden	**16.539**	**98,75%**	**200**	**1,19%**	**9**	**0,05%**

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%

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) 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 akkoord, 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.

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.

Tabel 33: Aandeel schriftelijke en mondelinge huurovereenkomsten 2018–2017

	Schriftelijk		Mondeling		Schriftelijk		Mondeling	
	2018		2018		2017		2017	
	Aantal	%	Aantal	%	Aantal	%	Aantal	%
HB Antwerpen	3.726	98,65%	51	1,35%	3.885	98,50%	59	1,50%
HB Oost-Vlaanderen	2.849	98,38%	47	1,62%	2.825	98,40%	45	1,57%
HB West-Vlaanderen	3.535	98,94%	35	0,98%	3.419	98,36%	55	1,58%
HS Limburg	2.154	99,13%	19	0,87%	2.373	99,16%	19	0,79%
HB Vlaams-Brabant	2.187	98,56%	32	1,44%	1.989	98,13%	38	1,87%
Stpt Waasland	1.089	97,76%	25	2,24%	1.050	98,41%	16	1,50%
Stpt Turnhout	1.087	98,10%	21	1,90%	1.055	98,05%	21	1,95%
Alle huurdersbonden	**16.627**	**98,62%**	**230**	**1,36%**	16.596	98,47%	253	1,50%

Tabel 33bis: Antwoordscore aandeel schriftelijke en mondelinge huurovereenkomsten 2018-2017

Antwoordscore	2017	2018
HB Antwerpen	93,08%	93,86%
HB Oost-Vlaanderen	91,32%	93,12%
HB West-Vlaanderen	94,64%	94,20%
HS Limburg	93,70%	94,44%
HB Vlaams-Brabant	93,20%	93,71%
Stpt Waasland	96,82%	98,15%
Stpt Turnhout	96,59%	97,62%
Alle huurdersbonden	93,64%	94,37%

De overgrote meerderheid van de huurovereenkomsten werd schriftelijk opgemaakt. In 2018 bedroeg het aandeel 98,62% tegenover 98,50% in 2017. 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 waardoor huurovereenkomsten schriftelijk moeten worden gesloten als de verhuurder over het dwingend recht wil 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.

c) Aandeel geregistreerde en niet-geregistreerde huurcontracten

De federale wetgever heeft via de Programmawet van 27 december 2006 maatregelen genomen zodat alle schriftelijke huurcontracten geregistreerd zouden worden. Verhuurders en huurders die hun huurcontract nog niet hadden laten registreren (wat nochtans een fiscale verplichting is) kunnen dat sinds 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 dus kan er bij contract niet van afgeweken worden. 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 had de wetgever geen burgerrechtelijke sanctie voorzien voor de kortlopende huurcontracten die nog onder het korte duur stelsel lopen, maar met contracten onder het Vlaams Woninghuurdecreet zal dit straks wel het geval zijn.

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 betrekt 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. Met het nieuwe woninghuurdecreet zal ook het huurcontract, los van de registratie, door de verkrijger gehonoreerd moeten worden, waardoor enkel de wettelijke opzeggingsmogelijkheden geldig zullen zijn.

De registratie van een huurovereenkomst is 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 lijdt 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. Veel huurders weten dus niet of hun huurcontract wel of niet geregistreerd is en moeten eerst informatie inwinnen bij het registratiekantoor.

Het VHP en de huurdersbonden betreuren 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 34: Aandeel kennis geregistreerde schriftelijke huurcontracten 2018-2017

2018	Geregistreerd		Niet geweten		Niet geregistreerd	
	Aantal	%	Aantal	%	Aantal	%
HB Antwerpen	572	49,78%	509	44,30%	68	5,92%
HB Oost-Vlaanderen	638	33,37%	1.215	63,55%	59	3,09%
HB West-Vlaanderen	930	44,37%	1.041	49,67%	125	5,96%
HS Limburg	391	40,52%	517	53,58%	57	5,91%
HB Vlaams-Brabant	462	29,50%	951	60,73%	153	9,77%
Stpt Waasland	364	40,13%	484	53,36%	59	6,50%
Stpt Turnhout	314	41,87%	402	53,60%	34	4,53%
Alle huurdersbonden	**3.671**	**39,28%**	**5.119**	**54,78%**	**555**	**5,94%**

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%**

Uit bovenstaande tabel blijkt **NIET** dat slechts een minderheid in 2018 (39,28%) van de huurdersbondcliënten over een geregistreerd schriftelijk huurcontract beschikt. Juister is te stellen dat maar 39,28% 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 over een lange termijn, toch is een meerderheid onder de huurdersbondcliënten (54,78%) daar onwetend over. Voor 2018 weten we dat 5,94% (6,40% in 2017, 6,25% in 2016) weet dat zijn huurcontract niet geregistreerd is. In geval van een nakende verkoop en als de huurder een negenjarige huurovereenkomst heeft, adviseert de huurdersbond 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 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 2018, 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 en deed dit begin 2019 opnieuw. Alhoewel de wetswijziging reeds dateert van 2007, staat het databestand van geregistreerde huurovereenkomsten bij verscheidene registratiekantoren in 2018 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 49,78% bij Huurdersbond Antwerpen tot slechts 29,5% bij Huurdersbond Vlaams-Brabant. Ook Huurdersbond West-Vlaanderen scoort vrij hoog inzake het aandeel huurders dat weet dat zijn huurcontract geregistreerd is (44,37%).

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

Tabel 34bis: 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 bepaalde, wat gelukkig met het Vlaams Woninghuurdecreet word tondervangen voor nieuwe contracten.

Tabel 34ter: Antwoordscore op vraag inzake aandeel kennis (niet-) geregistreerde schriftelijke huurcontracten 2017-2018

Antwoordscore	2017	2018
HB Antwerpen	35,07%	31,35%
HB Oost-Vlaanderen	72,40%	67,04%
HB West-Vlaanderen	65,86%	60,21%
HS Limburg	39,78%	44,55%
HB Vlaams-Brabant	69,86%	71,74%
Stpt Waasland	77,11%	81,93%
Stpt Turnhout	78,04%	69,12%
Alle huurdersbonden	**58,20%**	**56,50%**

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. We stelden de huurders die een beroep doen op het advies van de huurdersbond de vraag: "Via wie is de verhuring verlopen?". Op die manier krijgen we een zicht op het aandeel huurdersbondcliënten dat geconfronteerd wordt met een professionele vastgoedmakelaar.
Daarnaast interesseert hun aandeel ons om een tweede reden. In 2007 is immers het Koninklijk Besluit van 12 januari 2007 uitgevaardigd betreffende het gebruik van bepaalde bedingen in bemiddelingsovereenkomsten van vastgoedmakelaars. Dit KB is een uitwerking van de wet op de handelspraktijken en de voorlichting en bescherming van de consument dat ondertussen vervangen is door de wet betreffende marktpraktijken en consumentenbescherming van 6 april 2010. Het Koninklijk Besluit wil de contractuele verhoudingen tussen vastgoedmakelaars en hun cliënten evenwichtiger regelen en de belangen van de consumenten beter beschermen. Jammer genoeg wordt door dit KB 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 tot in 2018 geldende regeling van de geplafonneerde huurwaarborg tot 2 maanden te omzeilen door deze Korfinehuurwaarborg te hanteren.
- In sommige regio's (Waasland, delen van 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.
- 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 op alle lopende en nieuwe 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. De huurdersbonden hebben vastgesteld dat de meerderheid van de vastgoedmakelaars deze regelgeving respecteert maar een belangrijk aandeel deze regelgeving die van dwingend recht is toch tracht te omzeilen. Zij doen dit door de huurder een vergoeding voor 'administratiekosten' te vragen of door 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 maandelijkse 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 antidiscriminatiewetgeving, 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 huren. Er lopen hieromtrent verschillende klachten bij het BIV en bij de economische inspectie.

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 35: Verhuurd via soort verhuurder in 2018-2017

Verhuurd via (2018)	Eigenaar		Immokantoor		Onder-verhuurder		SVK		SHM		OCMW/ Stad		Andere	
	aantal	%	aantal	%	aantal	%	Aantal	%	Aantal	%	aantal	%	aantal	%
HB Antwerpen	2.895	86,42	225	6,72	6	0,18	26	0,78	191	5,70	1	0,03	6	0,18
HB Oost-Vlaanderen	1.730	78,64	319	14,50	6	0,27	7	0,32	131	5,95	2	0,09	5	0,23
HB West-Vlaanderen	1.208	46,89	1.191	46,23	3	0,12	43	1,67	116	4,50	8	0,31	7	0,27
HS Limburg	1.171	77,29	199	13,14	5	0,33	29	1,91	105	6,93	0		6	0,40
HB Vlaams-Brabant	1.809	89,56	116	5,74	6	0,30	22	1,09	61	3,02	0		6	0,30
Stpt Waasland	726	68,36	246	23,16	1	0,09	19	1,79	67	6,31	2	0,19	1	0,09
Stpt Turnhout	687	67,48	267	26,23	2	0,20	20	1,96	38	3,73	2	0,20	2	0,20
Alle huurdersbonden	10.226	**74,42**	2.563	**18,65**	29	**0,21**	166	**1,21**	709	**5,16**	15	**0,11**	33	**0,24**

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**

Tabel 35bis: Antwoordscore op vraag inzake 'verhuurd via' in 2017-2018

Antwoordscore	2017	2018
HB Antwerpen	89,57%	91,41%
HB Oost-Vlaanderen	82,60%	77,14%
HB West-Vlaanderen	78,67%	74,00%
HS Limburg	61,38%	69,94%
HB Vlaams-Brabant	91,82%	92,53%
Stpt Waasland	93,38%	95,93%
Stpt Turnhout	94,06%	93,82%
Alle huurdersbonden	**82,82%**	**83,08%**

Met een gemiddelde antwoordscore van 82,82% in 2017 en 83,08% in 2018 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 2018 in vergelijking met de cijfers voor 2017 evenals de voorgaande jaren.

Het aandeel huurdersbondcliënten dat via een vastgoedkantoor huurt, bedraagt in 2018 18,65%. Dat is een duidelijke daling tegenover voorgaande jaren. Tussen 2009 en 2013 betrof het percentages tussen 25 en 28%. Tussen 2014 en 2016 zakte dit naar 22 a 23% en in 2017 tot 20,77%. Nu noteren we opnieuw een daling van ongeveer 2%.

Huurdersbond West-Vlaanderen scoort in 2018 van alle huurdersbonden opnieuw het hoogst (46,23%) nadat het in 2011 voor het eerst het hoogst scoorde met 44,08% van de verhuringen die via vastgoedkantoren loopt. Traditioneel scoort ook Steunpunt Waasland vrij hoog, maar sinds 2016 stellen we een daling vast. Waar voorheen het percentage rond de 45% en later 35% schommelde, was dit in 2016 nog maar 27,66%, in 2017 26,75% en in 2018 maar 23,16%. Dat is nog steeds hoger dan het gemiddelde, maar al een stuk minder uitgesproken. De regio Turnhout haalt zelfs een hoger percentage met 26,23%.

Tabel 35 leert ons dat het aandeel verhuringen via een vastgoedkantoor dus regionaal zeer uiteenlopend is en kan variëren per provincie en zelfs per regionale woningmarkt. In het Huurdersbond Antwerpen en zeker Vlaams-Brabant halen we zelfs een stuk minder dan 10%. 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 de woonsurvey 2018 wordt 66% van de huurwoningen verhuurd door particuliere verhuurders (private eigenaars van huurwoningen), wat een hoog aandeel is in internationaal perspectief (Crook & Kemp, 2014). 39% doet dit zonder bemiddeling, 24,6% via bemiddeling van een vastgoedkantoor en 2,6% via een sociaal verhuurkantoor.

Bij het huurdersbondcliënteel huurt de meerderheid rechtstreeks van de particuliere verhuurder, namelijk 74,42%. Dat is zowat 5% hoger dan eind jaren 2000, maar ligt in lijn met de afgelopen vijf jaar. 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. Dat meer dan 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 terechtkunnen. Hun aandeel in het huurdersbondcliënteel blijft klein (1,21%), net zoals de onderverhuurders (2018: 0,21%) en de huurders van stad of OCMW (2018: 0,11%)

Het aandeel huurders van een sociale huisvestingsmaatschappij 2018 is vorig jaar licht gestegen tot 5,16% tegenover 4,31% in 2017. Het is voor het eerst in 10 jaar dat de grens van 5% wordt gehaald. Waar in 2016 591 dossiers van sociale huisvestingsmaatschappijen werden behandeld is dat gestegen tot 709 in 2017. Dit is een stijging met maar liefst 19,96%. Dit is door de verhoogde aandacht die de huurdersbonden hier aan schenken en door een aantal sociale huisvestingsmaatschappijen die structureel problemen hebben met hun dienstverlening. Zowel bij het Huurderssyndicaat, Huurdersbond Oost-Vlaanderen, Huurdersbond Antwerpen en Huurdersbond Vlaams-Brabant stellen we opmerkelijke stijgingen vast.

Toch scoren we nog steeds 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 ook logisch dat de huurdersbonden zich vooral richten op de private huurmarkt waar de problemen inzake woonzekerheid, kwaliteit en betaalbaarheid zich veruit het scherpst stellen. Vergelijken we met 2008 (424 dossiers) dan bekomen we een stijging met 67,2%. 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 2018 verwaarloosbaar klein met 0,24% van de verhuurders.

4. Het woningtype

Er zijn heel wat verschillende woningtypes. We onderzoeken hieronder in welk type woning de mensen die zijn langsgekomen bij de huurdersbond effectief wonen.

Tabel 36: Het type huurwoning 2017-2018

Type woning 2018	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	175	5,35	29	0,89	40	1,22	17	0,52	2.728	83,48	228	6,98	26	0,80	6	0,18	19	0,58
HB Oost-Vlaanderen	410	19,37	137	6,47	153	7,23	24	1,13	1.128	53,28	144	6,80	56	2,65	20	0,94	45	2,12
HB West-Vlaanderen	360	15,53	104	4,49	145	6,26	19	0,82	1.493	64,41	134	5,78	14	0,60	22	0,95	27	1,16
HS Limburg	110	7,53	200	13,70	180	12,33	17	1,16	857	58,70	71	4,86	12	0,82	0	0,00	13	0,89
HB Vlaams-Brabant	226	11,41	147	7,42	116	5,86	11	0,56	1.088	54,95	190	9,60	167	8,43	11	0,56	24	1,21
Stpt Waasland	213	20,08	66	6,22	88	8,29	7	0,66	629	59,28	35	3,30	2	0,19%	6	0,57	15	1,41
Stpt Turnhout	101	9,93	136	13,37	84	8,26	15	1,47	611	60,08	47	4,62	4	0,39%	6	0,59	13	1,28
Alle huurdersbonden	1.595	12,06	819	6,19	806	6,10	110	0,83	8.534	64,55	849	6,42	281	2,13%	71	0,54	156	1,18

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	2.630	79,6	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	1.141	50,96	180	8,04	38	1,7	18	0,8	35	1,57
HB West-Vlaanderen	420	16,72	125	4,98	156	6,21	24	0,96	1.542	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	0,9	976	54,99	196	11,04	65	3,66	7	0,39	27	1,52
Stpt Waasland	191	19,47	51	5,2	84	8,56	3	0,31	595	60,65	30	3,06	8	0,82	2	0,2	17	1,73
Stpt Turnhout	94	9,75	134	13,9	102	10,58	8	0,83	553	57,37	46	4,77	13	1,35	7	0,73	7	0,73
Alle huurdersbonden	1.665	**12,61**	822	**6,23**	881	**6,67**	117	**0,89**	8.314	**62,99**	974	**7,38**	209	**1,58**	64	**0,48**	153	**1,16**

Tabel 36bis: Antwoordscore op vraag inzake aard van de huurwoning in 2017-2018

Antwoordscore (%)	2017	2018
HB Antwerpen	88,11	89,17
HB Oost-Vlaanderen	78,23	74,23
HB West-Vlaanderen	73,8	66,59
HS Limburg	59,01	67,41
HB Vlaams-Brabant	88	90,70
Stpt Waasland	92,81	95,84
Stpt Turnhout	90,86	93,73
Alle huurdersbonden	79,68	79,94

Ook voor de cijfers van 2018 en 2017 beschikken we van alle huurdersbonden over de absolute cijfers. De antwoordscore is bijna 80%, wat zeer behoorlijk valt te noemen.

In 2018 woonde 64,55% van de huurders in een appartement. Dat is opnieuw een lichte stijging tegenover de voorgaande jaren (2017: 62,99%, 2016: 62,68%, 2015: 63,04%). Tegenover 10 jaar geleden is dat een stijging met 7,5%.

De cijfers tonen trouwens aan dat inzake appartementen Huurdersbond Antwerpen bovenmodaal scoort met 83,48% in 2018, een forse stijging van bijna 4% tegenover de 79,60% in 2017. Tien jaar geleden schommelde het percentage appartementen zelfs maar rond de 70%. Ook bij de andere huurdersbonden merken we over de jaren heen beperkte schommelingen in het aandeel appartementen met een licht stijgende tendens. Het hoog aandeel appartementsbewoners geeft uitdrukking aan het verstedelijkt karakter van de provincie waar de huurdersbond actief is, al valt het op dat Huurdersbond Oost-Vlaanderen met 53,28% van alle huurdersbonden het laagst scoort. Wel vinden we daar meer kamers en studio's terug.

De rijwoning is in 2018 goed voor 12,06% van de huurwoningen, wat iets lager ligt dan de 12,61% uit 2017. Dit aandeel zakt stelselmatig en was 10 jaar terug om en bij de 15%. Eenzelfde trend stellen we vast bij de halfopen en open bebouwing die in 2018 samen 12,29% haalt tegenover 12,90% in 2017. Voorheen waren dit percentages van om en bij de 14%.

Het aandeel huurders, dat een verdieping in een woning huurt, bedraagt in 2018 0,83% wat in lijn ligt met 2017 (0,89%). Daarenboven huurt 2,13% van het huurdersbondcliënteel een kamer (tegenover 1,58% in 2017) terwijl de studiobewoners in 2018 goed waren voor 6,42% (tegenover 7,38% in 2017). Traditioneel scoren hier Huurdersbond Antwerpen (9,98%), Huurdersbond Oost-Vlaanderen (6,80%) en zeker Huurdersbond Vlaams-Brabant (9,60%) bovenmodaal.

Precies 26,07% van het huurdersbondcliënteel huurt in 2018 een eengezinswoning, terwijl de meerderheid (73,93%) een meergezinswoning betrekt. Ook deze aantallen zijn vergelijkbaar met voorgaande jaren, al neemt het aantal appartementsbewoners toe. Dit is trouwens ook gebleken uit het Groot Woononderzoek 2013 en de woonsurvey 2018.

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 37: Woningtype huurdersbondcliënteel (2018), Vlaamse private huurderspopulatie en gemiddelde Vlaamse populatie (2013)

%	Meergezinswoningen	Eénsgezinswoningen
Huurdersbonden 2018	73,93	26,07
Vlaamse private huurders	74	26
Totale Vlaamse populatie	30	70

5. De financiële aspecten

Deze cijfers zijn gebaseerd op de huurdersbondcliënten die in 2018 zijn langsgekomen bij een huurdersbond in Vlaanderen. Het betreft voor alle duidelijkheid dus geen representatieve steekproef voor alle Vlaamse huurders. Bij gebrek aan de opmaak van een representatieve geactualiseerde huurprijsdatabank voor de Vlaamse private huursector, zijn deze cijfers echter zeer waardevol om de evoluties op de Vlaamse huurmarkt waar te nemen. Om onrealistische gegevens, die eventueel bij vergissing werden ingevoerd, te vermijden, werden huurprijzen onder de 50€ en boven 3.500€ niet weerhouden. Daarenboven zegt een evolutie in de huurprijs niet automatisch iets over de evolutie in woningkwaliteit, aangezien de woningkwaliteit niet wordt geregistreerd.

5.1. Huurprijs

a) De huurprijsvorken per huurdersbond

Tabel 38: Huurprijsklassen en hun aandeel onder de huurdersbondcliënten per huurdersbond (2018)

Huurprijs 2018	HB Antwerpen	HB Oost-Vlaanderen	HB West-Vlaanderen	HB Vlaams-Brabant	HS Limburg	Stpt Waasland	Stpt Turnhout	Alle HB
<325	3,20%	3,96%	4,31%	4,86%	6,18%	5,04%	4,41%	4,25%
325-400	4,91%	4,97%	4,72%	3,45%	4,69%	3,78%	3,69%	4,47%
400-475	12,31%	8,10%	13,39%	10,14%	9,38%	9,35%	8,09%	10,80%
475-550	15,74%	12,06%	19,51%	12,57%	16,25%	15,02%	15,88%	15,58%
550-625	**22,77%**	**18,04%**	**21,81%**	14,59%	**19,91%**	**23,11%**	**21,93%**	**20,53%**
625-700	16,52%	17,98%	16,80%	16,08%	18,99%	16,81%	17,11%	17,00%
700-775	10,90%	14,31%	9,73%	14,32%	13,73%	12,39%	13,32%	12,15%
775-850	4,88%	7,92%	4,60%	7,09%	5,49%	7,25%	6,25%	5,92%
>=850	8,78%	12,66%	5,13%	**16,89%**	5,38%	7,25%	9,32%	9,29%
Gemiddelde huurprijs 2018	608,14	642,28	581,2	655,83	592,44	608,21	627,53	**614,11**
Mediaan huurprijs 2018	600	640	570	650	600	600	600	**600**
Gemiddelde huurprijs 2017	593,98	625,67	567,43	647,51	594,98	583,14	608,91	**600,63**

Tabel 38bis: 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 38ter: Antwoordpercentage van de huurprijsklassen en hun aandeel onder de huurdersbondcliënten per huurdersbond (2017-2018)

Antwoordscore (%)	2017	2018
HB Antwerpen	82,72	81,12
HB Oost-Vlaanderen	63,84	59,29
HB West-Vlaanderen	68,92	69,95
HS Limburg	35,02	40,35
HB Vlaams-Brabant	68,27	67,8
Stpt Waasland	81,65	86
Stpt Turnhout	91,89	89,95
Totaal Huurdersbonden	68,43	68,81

Tabel 38quater: 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 huurders-bonden
<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 38quinquies: 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 huurders-bonden
<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 38sexies: 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 huurders-bonden
<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**

De gemiddelde huurprijs voor alle huurdersbondcliënten in Vlaanderen bedraagt in 2018 €614,11. Dat is een stijging van 2,24% tegenover 2017 toen de gemiddelde huurprijs €600,63 was en ligt iets hoger dan de stijging van de gezondheidsindex met 2,08% (berekend aan de hand van de maand juni van 2018 en 2017, basis 2013). De stijging ligt ook in lijn met de stijging van 2,05% het jaar ervoor toen de huurprijs nog €588,59 bedroeg (2016). De mediaanhuurprijs steeg tussen 2017 en 2018 met 0,96%. Over de tijd heen bedroeg de gemiddelde huurprijs voor alle huurdersbondleden gemiddeld in 2018: 614,11€, 2017: 600,63€, 2016: 588,59€, 2015: 590,22 €, 2014: 574,45 €, 2013: 545,00€, 2012: 527€.

Als we de evolutie van de gemiddelde huurprijs bij de huurdersbondcliënten over de periode 2014-2018 vergelijken, dan vinden we een stijging van 6,9%. Over dezelfde periode is de gezondheidsindex (berekend aan de hand van de maand juni van 2018 en 2014) gestegen met 6,6%. De gemiddelde huurprijzen stijgen over die periode dus min of meer volgens de gezondheidsindex.

Uiteraard biedt de mediaanhuurprijs een betrouwbaarder beeld. Dit geeft over de jaren heen voor alle huurdersbondleden in Vlaanderen volgend beeld: 2018: 600€, 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 2014-2018 vergelijken, dan komen we tot een stijging met 8,81%, wat een stuk sterker is dan de stijging van de gemiddelde huurprijs (6,9%) en van de gezondheidsindex (6,6%).

Nu focussen we 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 2018 2,65% bedraagt (2017: 2,24%, 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%). Dit is voor Huurdersbond Oost-Vlaanderen dus opnieuw een behoorlijke stijging. Deze stijging is structureel hoger dan de gezondheidsindex. Tussen 2014 en 2018 is de gemiddelde stijging van de huurprijzen zelfs 11,77%, tegenover een stijging van de gezondheidsindex met 6,6%, wat betekent dat de huurprijzen hier bijna dubbel zo snel stijgen als de levensduurte.

Focussen we op **Steunpunt Waasland** dan stellen we een stijging van de gemiddelde huurprijs vast voor 2018 (€608,21) van 4,3% tegenover 2017 (stijging 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%). Toen was de gemiddelde huurprijs namelijk €583,14, ook al een stijging van 3,84% tegenover 2016. In de periode 2014-2018 betekent dit een gemiddelde huurprijsstijging met 9,98% tegenover een stijgende gezondheidsindex met 6,6%.

Bij **Huurdersbond Antwerpen** noteren we voor 2018 een gemiddelde huurprijs van €608,14 (+2,38%). Na een daling in 2015 en 2016 betekent dit dat de Antwerpse huurprijzen opnieuw sneller stijgen dan de gezondheidsindex. Want in 2017 was de stijging ook al behoorlijk groot met 4,21% (naar €593,98). Die daling in 2015 en 2016 was opvallend, maar konden we niet terugvinden bij het bekijken van de meer robuuste mediaanhuurprijzen. Wanneer we toch het gemiddelde over de jaren heen zouden analyseren, dan stellen we vast dat dit, ondanks een forse stijging de laatste twee jaar, daalt met 1,61% tussen 2014 en 2018. In 2014 lagen de mediaanhuurprijs en de gemiddelde huurprijs zeer ver uit elkaar. Wanneer we dus de mediaanhuurprijzen hanteren, stegen deze met 15,61% in die periode.

Bij **Steunpunt Turnhout** bedraagt de stijging van de gemiddelde huurprijs in 2018 3,06% (€627,53) na een lichtere stijging het jaar voordien met 0,21%. Over de periode 2014-2018 zien we een stijging met 6,76% wat in lijn ligt met de stijging van de gezondheidsindex (6,6%).

De gemiddelde huurprijs bij **Huurdersbond West-Vlaanderen** bedraagt voor 2018 €581,2. Een stijging van 2,43%. Dat is aanmerkelijk hoger dan de stijging het jaar voordien (+0,84%). Over de afgelopen vier jaar heen bedraagt de stijging 8,96%, wat toch ook een stuk hoger ligt dan de gezondheidsindex. Met een gemiddelde huurprijs van 581,2 en een mediaanprijs van 570€, blijft deze provincie de provincie met de laagste gemiddelde huurprijzen.

De gemiddelde huurprijs voor Huurderssyndicaat **Limburg** bedroeg in 2018 €592,44. Dit is de enige provincie waar de huurprijzen vorig jaar, weliswaar zeer licht, daalden. Namelijk met €2,54 of 0,43%. Het jaar er voor stelden we echter een stijging van 4,91% vast. Over de afgelopen vier jaar tekenen we een stijging op van 8%.

De gemiddelde huurprijs voor **Vlaams-Brabant** bedroeg in 2018 €655,83. Dat is een stijging met 1,28%. Over de laatste vier jaar tijd stijgt deze gemiddelde huurprijs met 4,66%. De huurprijzen in Vlaams-Brabant blijven veruit het hoogst met een gemiddelde huurprijs van €655,83 en een mediaan huurprijs van €650.

Sinds 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. Enkel bij Huurdersbond Vlaams-Brabant stellen we vast dat de grootste huurprijsklasse die is boven de 850 euro.

Tabel 39: Vergelijking geïndexeerde mediaanhuurprijs per provincie volgens woonsurvey met gemiddelde en/of mediaanhuurprijs per provincie van huurdersbondleden in 2018-2017

	Provincie Antwerpen	Arrond. Antwerp	Arrond. Turnhout	Provincie Oost-Vlaanderen zonder Waasland	Arrond. Waasland	Provincie West-Vlaanderen	Provincie Vlaams-Brabant	Provincie Limburg
Gemiddelde huurprijs volgens woonsurvey 2018	633 €			630 €		605 €	697 €	644 €
Gemiddelde huurprijs huurdersbonden 2018		608 €	628 €	642 €	608 €	581 €	656 €	592 €
Gemiddelde huurprijs huurdersbonden 2017		594 €	609 €	626 €	583 €	567 €	648 €	595 €
Mediaan huurprijs huurdersbonden 2018		600 €	600 €	640 €	600 €	570 €	650 €	600 €
Mediaan huurprijs huurdersbonden 2017		576 €	595 €	620 €	580 €	555 €	635 €	600 €

Volgens de resultaten van de Woonsurvey 2018 bedraagt de gemiddelde huurprijs €637. Dat ligt hoger dan het gemiddelde van de huurdersbonden in datzelfde jaar (€614). Er zijn (voorlopig) geen mediaanhuurprijzen bekend uit deze woonsurvey. Uit het Groot Woononderzoek 2013 bleek nog dat de mediaanhuurprijs zeer nauw aansloot bij onze gemiddelde huurprijs van 2013 in ons jaarverslag met een verschil van amper twee euro. We kijken dus met belangstelling uit naar een uitdieping van de resultaten van de woonsurvey 2018, met onder meer de mediaanprijzen per provincie.

Uit die wetenschappelijke onderzoeken blijkt trouwens een groot betaalbaarheidsprobleem op de private huurmarkt. Zo blijkt 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 2013. In de woonsurvey 2018 stellen we datzelfde schrikbarende aandeel vast dat meer dan één derde van zijn inkomen aan huur betaalt.

Een wellicht nog betrouwbaarder beeld vormt de AAPD Huurcontractendatabank met de uitgezuiverde databank inzake geregistreerde huurcontracten. Het nadeel van deze huurcontractendatabank is dat ze het nog niet mogelijk maakt om enkel de domiciliewoningen 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. Daarenboven worden nog steeds veel contracten niet geregistreerd. Volgens de in 2012 gepubliceerde deelstudie blijkt dat de gemiddelde huurprijs voor Vlaanderen, geïndexeerd naar 2010 toen 497 euro bedroeg (zonder kosten en lasten) wat ook overeenstemt met de huurprijs voor een woning gelegen in een kleinstedelijke provinciale stad. De gemiddelde huurprijs lag een stuk hoger want bedroeg 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 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. Dat ligt ook in lijn met onze bevindingen.

Tabel 39bis: Gemiddelde huurprijzen Woonsurvey 2018 en mediaanhuurprijzen alle huurdersbondcliënten 2014-2018

Gemiddelde huurprijs 2018 (Woonsurvey 2018)	Gemiddelde huurprijs huurdersbonden 2014	Gemiddelde huurprijs huurdersbonden 2015	Gemiddelde huurprijs huurdersbonden 2016	Gemiddelde huurprijs huurdersbonden 2017	Gemiddelde huurprijs huurdersbonden 2018
637 €	574 €	590 €	589 €	601 €	614 €

In het algemeen stellen we dus over de jaren heen een verdere stijging van de huurprijzen vast. Hieruit blijkt dat de gegevens van de huurdersbondcliënten inzake huidige huurprijs in hoge mate sporen met wetenschappelijk onderzoek.

Hieronder onderzoeken we of er ook verschillen zijn in de huurprijzen volgens type woning.

Tabel 40: Vergelijking gemiddelde huurprijzen 2014-2018 per type woning

Alle huurdersbonden	2014	2015	2016	2017	2018
Appartement	567,82	569,87	581,09	594,94	606,31
Halfopen bebouwing	634,9	643,73	663,64	683,6	688,55
Open bebouwing	698	748,36	748,28	774,96	785,82
Rijwoning	577	591,25	617,3	632,88	648,43
Studio	407,11	421,09	423,56	435,87	443,1

De bovenstaande tabel leert ons dat de gemiddelde huurprijzen per type woning een andere huurprijsstijging tonen. Tussen 2017 en 2018 wordt echter elk type huurwoning duurder. De rijwoningen zijn procentueel het meest gestegen met 2,46%. De open bebouwing blijft veruit het duurst.

De huurprijzen van de woningen in open bebouwing en de rijwoningen stijgen tussen 2014 en 2018 ook het meest met respectievelijk 12,58% en 12,38%. De huurprijzen van de appartementen stegen in deze periode het minst, maar toch nog met 6,78%, in lijn met de inflatie van 6,6%. Voor alle types woningen stijgen de huurprijzen dus (iets) meer dan de levensduurte.

In onderstaande tabel geven we de gemiddelde huurprijzen weer tussen 2014 en 2018 per huurdersbond, gespecifieerd 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. Toch blijkt uit onderstaande cijfers dat er soms (beperkte) afwijkingen zijn en blijkt tevens hoe groot de huurprijsvariatie kan zijn tussen regio's. We benadrukken nogmaals dat dit niks zegt over de kwaliteit van de panden. Ook hier moet voorbehoud gemaakt worden voor de statistische betrouwbaarheid van sommige types woning gezien de al bij al beperkte aantallen en dus mogelijke toevalstreffers. Meer bepaald geldt dit voor de woningtypes: 'studio', 'open bebouwing' en 'halfopen bebouwing'. Voor de andere woningtypes geven de hieronder weergegeven tabellen echter wel een vrij goede indicatie van soms uiteenlopende huurprijsevoluties die per type woning wel degelijk kunnen verschillen.

Tabel 41: Huurprijsevolutie per woningtype HB Antwerpen

Antwerpen	2014	2015	2016	2017	2018
Appartement	593,38	569,36	572,87	598,47	607,53
Halfopen bebouwing	631,92	661,06	770,53	743,95	792,11
Open bebouwing	678,81	900,72	834,88	924,42	882,54
Rijwoning	606,83	625,17	662,52	695,24	758,93
Studio	392,57	426,42	428,98	447,78	445,68

Merk op voor Antwerpen dat over deze periode de huurprijs voor rijwoningen en appartementen steeds meer uit elkaar groeit doordat vooral de rijwoning duurder wordt dan het appartement. Waar de huurprijzen voor appartementen over de periode 2014-2018 gestagneerd zijn en in reële termen zelfs iets gedaald (+2,38%), zijn deze voor alle andere woningtypes wel sterk gestegen met tussen de 25% en 30% voor rijwoningen (+25,06%), halfopen bebouwing (+25,35%) en open bebouwing (+30,01%). De studio's zijn over die periode gestegen met 13,53%.

Tabel 42: Huurprijsevolutie per woningtype HB Oost-Vlaanderen

Oost-Vlaanderen	2014	2015	2016	2017	2018
Appartement	558,84	571,78	605,31	619,15	632,2
Halfopen bebouwing	673,21	639,45	646,77	688,56	670,45
Open bebouwing	677,64	705,76	745,48	763,72	790,08
Rijwoning	553,85	623,73	633,49	670,57	674,73
Studio	392,91	418,66	430,47	437,91	445,18

Voor Huurdersbond Oost-Vlaanderen stellen we vast dat over deze periode de huurprijzen voor rijwoningen het sterkst toenemen (+21,83%). Ook de open bebouwing stijgt sterk met 16,59%. Meergezinswoningen zoals appartementen en studio's laten een stijging optekenen van iets meer dan 13%. We stellen ook een daling vast van de huurprijs voor halfopen bebouwing tot het niveau van 2014.

Tabel 43: Huurprijsevolutie per woningtype HB West-Vlaanderen

West-Vlaanderen	2014	2015	2016	2017	2018
Appartement	523,15	538,54	554,36	560,12	567,05
Halfopen bebouwing	610,87	626,96	643,33	666,52	641,69
Open bebouwing	623,85	663,78	683,66	679,09	695,32
Rijwoning	548,01	570,4	594,07	597,71	614,33
Studio	407,86	407,16	409,8	422,24	424,54

In West-Vlaanderen stijgen de huurprijzen voor elk type meer dan de gezondheidsindex (+6,6%), behalve de halfopen bebouwing die stijgt met 5,05%. De rijwoningen en de open bebouwing stijgt het sterkst met respectievelijk 12,1% en 11,46%. Ook hier merken we dat de huurprijzen voor rijwoningen sterker stijgen dan voor appartementen en beide lichtjes uit elkaar beginnen groeien. Net zoals bij Oost-Vlaanderen daalden het afgelopen jaar de huurprijzen voor de halfopen bebouwing. We gaven echter reeds eerder aan dat het aantal halfopen bebouwing in de registratie beperkt is.

Tabel 44: Huurprijsevolutie per woningtype HS Limburg

Limburg	2014	2015	2016	2017	2018
Appartement	552,78	562,04	571,09	591,95	587
Halfopen bebouwing	585,65	574,75	621,86	604,27	607,89
Open bebouwing	696,96	651,06	635,95	705,92	700,84
Rijwoning	531,16	505,74	554,67	551,58	579,29
Studio	424,18	392,2	399,81	419,36	421,9

In Limburg liggen de huurprijzen voor appartementen eigenaardig genoeg een stukje 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. Terwijl het afgelopen jaar de gemiddelde huurprijs voor appartementen iets zakte, is er wel een markante stijging bij de rijwoningen waar te nemen (+5,02%), het verschil wordt dus minder groot.

Tabel 45: Huurprijsevolutie per woningtype HB Vlaams-Brabant

Vlaams-Brabant	2014	2015	2016	2017	2018
Appartement	625,23	623,51	635,53	641,77	653,16
Halfopen bebouwing	685,08	759,89	740,19	767,67	800,42
Open bebouwing	777,79	823,4	857,38	840,62	844,61
Rijwoning	708,64	695,38	719,06	714,82	720,07
Studio	435,74	456,38	459,58	447,81	462,54

Het huurprijsbeeld voor Vlaams-Brabant bevestigt natuurlijk dat dit veruit de duurste provincie is. Daarenboven stellen we voor het afgelopen jaar een stijging vast bij elk type woning. Over de periode 2014-2018 zijn de huurprijzen van appartementen met bijna €28 gestegen (+4,47%). Vooral de huurprijzen van de halfopen (+16,84%) en open bebouwing zijn (+8,59%) zijn in die periode fors de hoogte ingegaan.

Tabel 46: Huurprijsevolutie per woningtype Stpt Waasland

Waasland	2014	2015	2016	2017	2018
Appartement	539,49	541,73	547,86	568,88	592,76
Halfopen bebouwing	626,65	635,51	608,56	661,36	649,98
Open bebouwing	697,45	738,35	711,49	747,08	806,49
Rijwoning	537,66	552,18	541,24	582,76	587,78
Studio	383,02	407,31	400,82	439,35	434,15

Opvallend voor Steunpunt Waasland is dat tussen 2014 en 2018 de gemiddelde huurprijzen ongeveer evenveel stegen voor appartementen (+9,87%) als rijwoningen (+9,32%). De studio's (+13,35%) en de open bebouwing (+15,63%) stegen echter nog sterker.

Tabel 47: Huurprijsevolutie per woningtype Stpt Turnhout

Turnhout	2014	2015	2016	2017	2018
Appartement	582,43	581,93	580,63	584,25	604,47
Half-open bebouwing	626,66	606,33	614,24	652,85	657,34
Open bebouwing	742,97	756,12	769,12	763,87	780,88
Rijwoning	552,87	566,13	616,03	617,46	603,89
Studio	414,18	439,51	435,45	436,65	467,71

Opvallend voor Steunpunt Turnhout zijn de relatief hoge huurprijzen voor studio's. Het afgelopen jaar zijn die ook nog eens fors gestegen (+7,11%). Daarnaast valt het op dat door een daling van de huurprijzen van rijwoningen (-2,2%) en de stijging van de appartementen (+3,46%) deze ongeveer gelijk liggen.

b) De huurprijsvorken per huurdersbond uitgesplitst naar alleenstaanden en koppels

Tabel 48: De huurprijsklassen en hun aandeel onder huurdersbondcliënten per huurdersbond (2018) uitgesplitst over alleenstaanden en koppels

2018 (%)	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	4,10	2,23	5,86	1,34	5,83	2,00	6,81	4,94	6,65	1,83	5,64	3,54	6,22	2,24	5,66	2,38
325-400	6,64	2,33	7,45	2,51	7,15	2,00	7,23	1,56	4,72	1,42	5,25	1,65	6,02	1,12	6,42	1,92
400-475	14,77	9,30	10,87	4,52	19,15	6,56	13,62	3,90	13,95	2,84	14,01	4,01	11,83	4,04	14,60	5,75
475-550	18,72	12,11	14,65	9,05	21,53	17,44	20,00	11,95	14,91	8,32	16,93	12,74	18,88	12,78	18,08	12,49
550-625	**22,22**	**23,06**	**20,02**	15,75	**22,27**	22,00	**21,28**	18,44	15,02	13,39	**24,51**	**22,17**	**23,86**	**19,51**	**21,02**	19,83
625-700	15,81	18,02	16,12	**21,11**	12,74	**22,22**	15,74	**23,12**	**15,13**	18,26	15,18	18,40	14,52	19,28	14,93	**19,99**
700-775	7,16	14,53	10,01	19,77	6,16	13,89	10,00	18,18	10,84	20,69	7,98	17,92	8,51	19,06	8,36	16,97
775-850	4,18	6,20	6,11	10,55	2,47	6,00	3,62	7,79	5,79	9,33	5,45	9,43	5,19	7,62	4,50	7,74
>=850	6,41	12,21	8,91	15,41	2,71	7,89	1,70	10,13	12,98	**23,94**	5,06	10,14	4,98	14,35	6,42	12,93

Tabel 48bis: 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 48ter: 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 48quater: 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 48quinquies: 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 Huurders-bonden	
	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**

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 2018 Huurdersbond Antwerpen en de beide steunpunten 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.

In 2018 situeert de grootste huurprijsklasse voor alleenstaanden zich bij Huurdersbond Vlaams-Brabant. Enkel daar is de grootste categorie bij alleenstaanden die tussen 625 en 700 euro. Voor alle andere steunpunten en huurdersbonden is de grootste huurprijsklasse voor de alleenstaanden de huurprijsklasse 550-625 euro.

In 2013 situeerde voor de alleenstaanden bij Huurdersbond Antwerpen, Huurdersbond West-Vlaanderen en Huurdersbond Vlaams-Brabant de grootste huurprijsklasse zich nog tussen 400 en 475 euro. We zien dat ondertussen voor geen enkele huurdersbond deze huurprijsklasse nog het grootst is.

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. Bij verschillende huurdersbonden ligt het gemiddelde tussen 625 en 700 euro. Voor de koppels stellen we ook vast dat de grootste categorie zich bij Huurdersbond Vlaams-Brabant bevindt. 23,94% van de koppels betaalt een huurprijs die hoger ligt dan 850 euro. Dat is aanmerkelijk meer dan bij de andere huurdersbonden. Er is geen enkel andere provincie waar de grootste huurprijsklassen voor alleenstaanden in vergelijking met koppels zo ver uit elkaar liggen.

De huurdersbonden pleiten naast een fors investeringspad voor sociale huurwoningen ook voor de uitbouw van een veel omvangrijker stelsel inzake huursubsidies, die een echte betaalbaarheidssubsidie moet worden in plaats van een veredelde verhuissubsidie. We vragen tevens een schrapping van de voorwaarde van inschrijving in een domiciliemaatschappij (sociale huisvestingsmaatschappij actief in de gemeente waar de huurder woont). Die laatste voorwaarde maakt immers dat wie wil/moet verhuizen als private huurder naar een duurdere regio, hierdoor in de betaalbaarheidsproblemen komen. Of met andere woorden, een andere versie van werkloosheidsval.

Een voorwaarde die ook voor de vernieuwde huursubsidie nog steeds geldt, is dat de huurprijs maximaal 607,88 euro mag bedragen voor een zelfstandige woning, vermeerdert met 20% per persoon ten laste. Voor een beperkt aantal gemeenten (https://www.wonenvlaanderen.be/lexicon/een-van-de-gemeenten-uit-deze-lijst) is dit basisbedrag hoger, namelijk 668,67 euro plus 20% per persoon ten laste. Om effectief te zijn, zal men hoe dan ook op korte termijn de maximumhuurprijzen moeten optrekken en nog meer differentiëren naar provincie of zelfs regio. Mogelijks biedt de huurprijsschatter kansen om dit verder uit te werken. Stelselmatig stellen we vast dat de meeste voorkomende huurprijsklassen zowel voor alleenstaanden als koppels evolueren naar steeds hogere huurprijsklassen. Het zet uiteraard de betaalbaarheid van private huurprijzen voor steeds groeiende groepen van private huurders op de proef.

c) De gecumuleerde huurprijscategorieën per huurdersbond

Tabel 49: De huurprijsklassen cumulatief en hun aandeel onder de huurdersbondcliënten per huurdersbond (2018) uitgesplitst over alleenstaanden en koppels

2018	Hb A'pen		Hb Oost-Vl		HB West-Vl		Hb Vl-Brab		HS Limburg		Stpt Waasland		Stpt Turnhout		Alle Huurders-bonden	
	all	kop	all	kop	all	kop	all	kop	all	kop	all	kop	all	kop	all	kop
<325	4,10	2,23	5,86	1,34	5,83	2,00	6,81	4,94	6,65	1,83	5,64	3,54	6,22	2,24	5,66	2,38
325-400	10,74	4,56	13,31	3,85	12,98	4,00	14,04	6,50	11,37	3,25	10,89	5,19	12,24	3,36	12,08	4,30
400-475	25,51	13,86	24,18	8,37	32,13	10,56	27,66	10,40	25,32	6,09	24,90	9,20	24,07	7,40	26,68	10,05
475-550	44,23	25,97	38,83	17,42	**53,66**	28,00	47,66	22,35	40,23	14,41	41,83	21,94	42,95	20,18	44,76	22,54
550-625	**66,45**	49,03	**58,85**	33,17	75,93	**50,00**	**68,94**	40,79	**55,25**	27,80	**66,34**	44,11	**66,81**	39,69	**65,78**	42,37
625-700	82,26	**67,05**	74,97	**54,28**	88,67	72,22	84,68	**63,91**	70,38	46,06	81,52	**62,51**	81,33	**58,97**	80,71	**62,36**
700-775	89,42	81,58	84,98	74,05	94,83	86,11	94,68	82,09	81,22	**66,75**	89,50	80,43	89,84	78,03	89,07	79,33
775-850	93,60	87,78	91,09	84,60	97,30	92,11	98,30	89,88	87,01	76,08	94,95	89,86	95,03	85,65	93,57	87,07
>=850	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100

Tabel 49bis: De huurprijsklassen cumulatief en hun aandeel onder de huurdersbondcliënten per huurdersbond (2017) uitgesplitst over alleenstaanden en koppels

2017	Hb A'pen		Hb Oost-Vl		HB West-Vl		Hb Vl-Brab		HS Limburg		Stpt Waasland		Stpt Turnhout		Alle Huurders-bonden	
	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 49ter: 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 huurders-bonden	
	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 49quater: 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 49quinquies: 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 huurders-bonden	
	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

Richten we onze aandacht op de onderste prijsklassen (lager dan 325 euro) voor alleenstaanden, dan merken we frappante evoluties op. Het gecumuleerd aandeel alleenstaanden met een huurprijs onder de 325 euro bedraagt in 2018 het laagste aandeel bij Huurdersbond Antwerpen (4,10%). Tien jaar geleden was dit nog 22,19%. Voor alle huurdersbonden samen is dat cijfer 5,66%. Huurderbond Vlaams-Brabant scoort het hoogst met 6,81%.

We spreken ons uiteraard niet uit over de woningkwaliteit en het comfort in deze laagste huurprijsklassen. Maar we stellen toch vast dat deze prijsklasse sterk afkalft in de tijd. 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 1/3de 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.

Nemen we de alleenstaanden die 400 euro of meer betalen en hanteren we als absolute kritische betaalbaarheidsdrempel 1/3de 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 voor een alleenstaande € 910,52 en voor een samenwonende met gezinslast € 1.254,82.

Het aandeel alleenstaanden dat per huurdersbond 400 euro en meer huur per maand betaalt, bedraagt in 2018 87,92%. In 2014 betaalde 82,35% van de alleenstaande huurdersbondleden een huurprijs van meer dan 400 €. In 2015 liep dit op naar 83,60%, in 2016 naar 85,92% en in 2017 naar 86,31% en nu dus tot 87,92%. Met 89,26% is dit ook hier het hoogst in Huurdersbond Antwerpen.

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 2018, 2017, 2016, 2015 en 2014 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 ongeveer 1/3de 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 van het Steunpunt Wonen (Woonsurvey 2018) besteedt in 2018 liefst 52% van de private huurders in Vlaanderen meer dan 30% van zijn inkomen aan de naakte huur. Deze onthutsende cijfers liggen even hoog als in 2013 (GWO 2013) terwijl dit in 2005 lager lag op 39,2%. Voor de woonsurvey 2018 zijn er nog geen vervolgrapporten beschikbaar, maar als we ons concentreren 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 in zowel de woonsurvey 2018 als het GWO 2013 houdt 30 à 31% 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%.

Daar tegenover staat dat amper 4% van de private huurders een huurtoelage (huursubsidie of huurpremie) ontvangen. Ondanks de aanpassingen van het huursubsidiestelsel vanaf mei 2019, met onder meer een uitbreiding van de inkomensgrenzen, zal dit onvoldoende blijken. De bijhorende voorwaarden sluiten namelijk heel wat huurders uit die vanuit het achterliggend principe wel recht zouden moeten hebben op de huursubsidie. Het is een schande dat 27% huurders met een betaalbaarheidsprobleem in de kou gelaten worden.

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 2014 tot en met 2018 en meer bepaald de vetjes weergegeven cijfers afleiden dat voor alle huurdersbondcliënten geldt dat de meerderheid van de koppels onder de huurdersbondleden telkens in een hogere huurprijsklasse zit dan de alleenstaanden.

d) De huurprijzen per huurdersbond onderverdeeld in quintielen

Tabel 50: De huurprijzen per huurdersbond onderverdeeld in quintielen (2018-2017)

Quintielen 2018	HB Antwerpen			HB Oost- Vlaanderen			HB West- Vlaanderen			HS Limburg		
	Min.	Max.	Mediaan	Min.	Max.	Mediaan	Min.	Max.	Mediaan	Min.	Max.	Mediaan
Q1	50	470	400	50	495	400	50	455	400	100	470	380
Q2	470	550	507,97	495	595	550	456	533,85	500	470	550	518,94
Q3	550	625	600	595	675	640	534	600	570	550	640	600
Q4	625	720	670	675	775	720	600	695	650	640	722	670
Q5	720	1.850	820	775	2.265,11	875	695	1.850	770	723	1.469,97	790
Quintielen 2018	**HB Vlaams- Brabant**			**Steunpunt Waasland**			**Steunpunt Turnhout**			**Alle huurdersbonden**		
	Min.	Max.	Mediaan	Min.	Max.	Mediaan	Min.	Max.	Mediaan	Min.	Max.	Mediaan
Q1	95	486	400	86	487	408	136,34	500	410,45	50	475	400
Q2	490	592	535	487,8	566	525	500	574,3	532	475	560	520
Q3	593,2	685	650	567	642	600	575	650	600	560	647,9	600
Q4	685	800	740	642	737	675	650	745	690	648	742	683
Q5	800	2.800	900	738	1.695,02	800	745	2.500	842	742	2.800	830

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	470	400
Q2	450	540	500	475	575	525	450	520	493	474	560	525
Q3	540	614	576	575	650	620	521	599	555	560	637	600
Q4	614	700	650	651	750	700	600	685	630	638	715	674
Q5	700	2.400	800	750	2.250	850	685	1.500	750	716	1.470	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

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 quintielverdeling 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.

Vooral de mediaanwaarde biedt 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 huurprijsevolutie per quintiel gelijklopend is of juist erg divers is. Zo heeft het Groot Woononderzoek en de Woonsurvey 2018 grote verschillen vastgesteld in de periode 2005-2013-2018 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 2018, 2017, 2016, 2015 als 2014.

Quintiel 1 (20 % laagste huurprijzen):
- Huurdersbond Antwerpen: 2018: 400€, 2017: 400€, 2016: 386€, 2015: 382€, 2014: 350€
- Huurdersbond Oost-Vlaanderen: 2018: 400€, 2017: 400€, 2016: 400€, 2015: 372€, 2014: 360€
- Huurdersbond West-Vlaanderen: 2018: 400€, 2017: 385€, 2016: 380€, 2015: 375€, 2014: 360€
- Huurdersyndicaat Limburg: 2018: 380€, 2017: 400€, 2016: 350€, 2015: 311,5 €, 2014: 350€
- Huurdersbond Vlaams-Brabant: 2018: 400€, 2017: 395€, 2016: 420€, 2015: 400€, 2014: 400€
- Steunpunt Waasland: 2018: 408€, 2017: 400€, 2016: 360€, 2015: 365€, 2014: 358€
- Steunpunt Turnhout: 2018: 410,45€, 2017: 400€, 2016: 400€, 2015: 380€, 2014: 385€
- Alle Huurdersbonden: 2018: 400€, 2017: 395€, 2016: 390€, 2015: 375€, 2014: 359€

Voor 2018 situeert de mediaanwaarde van het eerste quintiel voor alle huurdersbonden en steunpunten samen zich op 400€. In 2018 benaderen de verscheidene huurdersbonden de mediaanwaarde voor het eerste huurprijsquintiel, terwijl enkel Huurderssyndicaat Limburg met 380€ nadrukkelijk benedenmodaal scoort.

We stellen wel vast dat op amper vijf jaar tijd de mediaanwaarde van de 20% laagste huurprijzen (voor alle huurdersbondcliënten) in vergelijking met 2014 gestegen is met liefst 41€, hetzij een procentuele stijging met 11,42%. Vergelijken we dit met de inflatiegraad volgens de gezondheidsindex (juni 2018/ juni 2014) dan bekomen we een stijging van de levensduurte met 6,6 % over deze periode. Onze cijfers bevestigen wetenschappelijk onderzoek dat de laagste huurprijzen een sterkere stijging kennen dan de gemiddelde huurprijzen. De laatste twee jaren ligt de stijging iets lager dan de gemiddelde levensduurte, wat ook in lijn ligt met de vaststellingen van de woonsurvey 2018. Het is echter afwachten of dit zich de komende jaren doorzet.

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 2014-2018: Huurdersbond Antwerpen: +50€, Huurdersbond Oost-Vlaanderen: +40€, Huurdersbond West-Vlaanderen + 40€, Huurderssyndicaat Limburg: +30€, Huurdersbond Vlaams-Brabant: +0€, Steunpunt Waasland: +50€, Steunpunt Turnhout: +25,45€.

Quintiel 2 (20% tweede laagste huurprijzen):
- Huurdersbond Antwerpen: 2018: 507,97€, 2017: 500€, 2016: 485€, 2015: 473,15€, 2014: 450€
- Huurdersbond Oost-Vlaanderen: 2018: 550€, 2017: 525€, 2016: 520€, 2015: 500€, 2014: 480€
- Huurdersbond West-Vlaanderen: 2018: 500€, 2017: 499€, 2016: 480€, 2015: 473€, 2014: 450€
- Huurdersyndicaat Limburg: 2018: 518,94€, 2017: 525€, 2016: 500€, 2015: 485€, 2014: 467€
- Huurdersbond Vlaams-Brabant: 2018: 535€, 2017: 540€, 2016: 535€, 2015: 525€, 2014: 508€
- Steunpunt Waasland: 2018: 525€, 2017: 500€, 2016: 482€, 2015: 485€, 2014: 474€
- Steunpunt Turnhout: 2018: 532€, 2017: 510€, 2016: 509€, 2015: 500€, 2014: 494€
- Alle Huurdersbonden: 2018: 520€, 2017: 500€, 2016: 500€, 2015: 490€, 2014: 469€

Voor 2018 stellen we vast dat de mediaanwaarde voor alle huurdersbonden van het tweede huurprijsquintiel op 520 euro ligt. Dat is een stijging met 4% en dus een stuk meer dan de inflatie. Vooral bij Huurdersbond Oost-Vlaanderen ligt dit hoog met 550 euro, terwijl Huurdersbond West-Vlaanderen 500€ laat optekenen.

In vergelijking met 2014 is de mediaanwaarde voor quintiel 2 (alle huurdersbondcliënten samen) gestegen met 51 euro, wat overeenkomt met een procentuele stijging van 10,87%. Dit is een stuk hoger dan de inflatiegraad over deze periode (2014-2018) en iets lager dan de stijging in het eerste huurprijsquintiel.

Quintiel 3 (middelste 20 % huurprijzen):
- Huurdersbond Antwerpen: 2018: 600€; 2017: 576€, 2016: 550€, 2015: 550€, 2014: 519€
- Huurdersbond Oost-Vlaanderen: 2018: 640€, 2017: 620€, 2016: 600€, 2015: 581€, 2014: 560€
- Huurdersbond West-Vlaanderen: 2018: 570€, 2017: 555€, 2016: 550€, 2015: 545€, 2014: 520€
- Huurdersyndicaat Limburg: 2018: 600€, 2017: 600€, 2016: 573€, 2015: 550€, 2014: 550€
- Huurdersbond Vlaams-Brabant: 2018: 650€, 2017: 635€, 2016: 635€, 2015: 625€, 2014: 600€
- Steunpunt Waasland: 2018: 600€, 2017: 580€, 2016: 550€, 2015: 550€, 2014: 548€
- Steunpunt Turnhout: 2018: 600€, 2017: 595€, 2016: 595€, 2015: 575€, 2014: 566€
- Alle Huurdersbonden: 2018: 600€, 2017: 594,28€, 2016: 575€, 2015: 560€, 2014: 550€

Voor 2018 stellen we vast dat de mediaanwaarde voor alle huurdersbonden van het derde huurprijsquintiel op 600 euro ligt. Dat is iets hoger dan in 2017 (+0,96%). Hier zien we duidelijk dat Huurdersbond Vlaams-Brabant en Huurdersbond Oost-Vlaanderen de hoogste mediaanprijzen kennen in dit quintiel, terwijl vooral Huurdersbond West-Vlaanderen een lagere mediaan laat optekenen.

In vergelijking met 2014 is de mediaanwaarde van quintiel 3 voor alle huurdersbondcliënten samen gestegen met 50€ (+9,1%). Deze stijging ligt procentueel dus iets lager dan de twee laagste quintielen. Hieronder geven we de huurprijsstijging van de mediaanwaarde van het derde huurprijsquintiel per huurdersbond of steunpunt over de periode 2014-2018: Huurdersbond Antwerpen: +81€, Huurdersbond Oost-Vlaanderen: +80 €, Huurdersbond West-Vlaanderen: +50€, Huurderssyndicaat Limburg: +50€, Huurdersbond Vlaams-Brabant: +50€, Steunpunt Waasland: +52€, Steunpunt Turnhout: +34€.

Quintiel 4 (tweede hoogste 20 % huurprijzen):
- Huurdersbond Antwerpen: 2018: 670€, 2017: 650€, 2016: 635€, 2015: 620€, 2014: 600€
- Huurdersbond Oost-Vlaanderen: 2018: 720€, 2017: 700€, 2016: 692€, 2015: 675€, 2014: 650€
- Huurdersbond West-Vlaanderen: 2018: 650€, 2017: 630,82€, 2016: 625€, 2015: 612€, 2014: 600€
- Huurdersyndicaat Limburg: 2017: 2018: 670€, 674,69€, 2016: 650€, 2015: 628€, 2014: 618€
- Huurdersbond Vlaams-Brabant: 2018: 740€, 2017: 725€, 2016: 725€, 2015: 725€, 2014: 700€
- Steunpunt Waasland: 2018: 675€, 2017: 650€, 2016: 650€, 2015: 625€, 2014: 615€
- Steunpunt Turnhout: 2018: 690€, 2017: 678€, 2016: 660€, 2015: 650€, 2014: 662€
- Alle Huurdersbonden: 2018: 683€, 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 (650€), Huurdersbond Antwerpen (670€), Huurderssyndicaat Limburg (670€), Steunpunt Waasland (675€), Steunpunt Turnhout (690€), Huurdersbond Oost-Vlaanderen (720€) en Huurdersbond Vlaams-Brabant (740€).

In vergelijking met 2014 is de mediaanwaarde 2018 van quintiel 4 voor alle huurdersbondcliënten samen gestegen met 9,28%, wat opnieuw hoger is dan de stijging van de levensduurte over deze periode. Deze

stijging ligt in lijn met de stijging van quintiel drie (+9,1%). Merken we op dat de mediaanwaarde van Q4 voor alle huurdersbonden in 2018 gestegen is met 1,83% in vergelijking met 2017.

Quintiel 5 (20 % hoogste huurprijzen):
- Huurdersbond Antwerpen: 2018: 820€, 2017: 800€, 2016: 761€, 2015: 760€, 2014: 750€
- Huurdersbond Oost-Vlaanderen: 2018: 875€, 2017: 850€, 2016: 828, 2015: 825€, 2014: 800€
- Huurdersbond West-Vlaanderen: 2018: 770€, 2017: 750€, 2016: 750€, 2015: 725€, 2014: 715€
- Huurdersyndicaat Limburg: 2018: 790€, 2017: 776€, 2016: 767€, 2015: 737€, 2014: 737€
- Huurdersbond Vlaams-Brabant: 2018: 900€, 2017: 896€, 2016: 900€, 2015: 890€, 2014: 875€
- Steunpunt Waasland: 2018: 800€, 2017: 790€, 2016: 782€, 2015:750€, 2014: 750€
- Steunpunt Turnhout: 2018: 842€, 2017: 800€, 2016: 800€, 2015: 830€, 2014: 827€
- Alle Huurdersbonden: 2018: 830€, 2017: 800€, 2016: 800€, 2015: 800€, 2014: 775€

In het hoogste huurprijsquintiel is de huurprijsvariatie begrijpelijk breder. Er was echter een tendens om naar elkaar toe te groeien, maar in 2018 wordt die doorbroken met een stijging van maar liefst €30 of 3,75% tegenover 2017. Opnieuw scoort hier Huurdersbond West-Vlaanderen (770€) het laagst, echter nu gevolgd door Huurderssyndicaat Limburg (790€) en Steunpunt Waasland (800€). Huurdersbond Antwerpen (820€), Steunpunt Turnhout (842€) schommelen rond de globale mediaanwaarde. Onveranderlijk scoort Huurdersbond Vlaams-Brabant (900€), gevolgd door Huurdersbond Oost-Vlaanderen (875€) het hoogst.

In vergelijking met 2014 is de mediaanwaarde 2018 van quintiel 5 voor alle huurdersbondcliënten samen gestegen met 55 euro. Deze stijging met vertegenwoordigt over de periode 2014-201 een procentuele stijging met 7,1%.

Zetten we de procentuele stijgingen per huurprijsquintiel over de periode 2014-2018 op een rijtje, dan zien we de grootste stijgingen in de laagste quintielen: Q1: +11,42%, Q2: +10,87%, Q3: +9,1%, Q4: +9,28% en Q5: +7,1%. In elk quintiel ligt dit hoger dan de inflatiegraad, maar de stijging is duidelijk hoger bij de lagere huurprijzen. Doen we diezelfde oefening tussen 2017 en 2018, dan wordt het resultaat veel wisselvalliger: Q1: +1,27%, Q2: +4%, Q3: +0.96%, Q4: +1,83% en Q5: +3,75%. We beseffen dat dit laatste resultaat ook een stuk aan toevalligheid kan onderworpen zijn, dus zullen we dit ook de komende jaren nauwgezet dienen te analyseren.

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

Tabel 50bis: Maximale grenzen huurprijsquintielen huurdersbonden 2018

Huurdersbond 2018	Q1	Q2	Q3	Q4	Q5
HB Antwerpen	470	550	625	720	1.850
HB Oost-Vlaanderen	495	595	675	775	2.265,11
HB West-Vlaanderen	455	583,85	600	695	1.850
HS Limburg	470	550	640	722	1.469,97
HB Vlaams-Brabant	486	592	685	800	2.800
Stpt Waasland	487	566	642	737	1.695,02
Stpt Turnhout	500	574,3	650	745	2.500
Alle huurdersbonden	**475**	**560**	**647,9**	**742**	**2.800**

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 20% van de huurders een huurprijs betaalt die lager is dan 475 euro. 40% van alle huurders betaalt een huurprijs lager dan 560

euro. We weten eveneens dat 60% van alle private huurders minder dan 647,9 euro betaalt, dat 80% minder dan 742 betaalt en dus 20% meer dan dat bedrag.

5.2. De waarborg

De huurwaarborg bedroeg in 2018 nog maximaal 2 maanden. Voor huurcontracten gesloten vanaf 2019 werd een maximale huurwaarborg van drie maanden voorzien door het Vlaams Woninghuurdecreet. Aangezien de woninghuurwet in 2018 nog van toepassing was op alle huurcontracten, houden we echter rekening met de toen vigerende wetgeving.

Zo gaf de huurwaarborgregeling 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). Deze regeling gold 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 moest 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 marktinteresten die dan gekapitaliseerd worden. Indien de huurder aandrong op de blokkering van de huurwaarborg golden vanaf dan de hogere wettelijke interesten.

De cijfers die we verzamelden gelden zowel voor huurders wiens huurcontract onder deze 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 interesten opbrengt. Deze waarborg kan slechts gedeblokkeerd worden na een uitdrukkelijk schriftelijk akkoord opgemaakt tussen verhuurder en huurder.

- Een cash huurwaarborg is een waarborg die in contant geld aan de verhuurder werd gegeven, al dan niet tegen ontvangstbewijs.

- De Korfine-huurwaarborg is een zakelijke zekerheidsstelling. Het is een kapitalisatiecontract (tak26) beleggingsproduct. 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 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 kleeft een ernstig nadeel omdat deze kandidaat-huurders op die manier kenbaar worden gemaakt bij de verhuurder als OCMW-cliënten die voor hun waarborgverplichting een beroep moeten doen op het OCMW. Dit druist in tegen de huurwaarborgregeling aangezien de wetgever een neutraal document creëerde indien de huurder onder een van de drie wettelijke vormen zijn huurwaarborg heeft gesteld. Op die manier wou de wetgever net voorkomen dat deze kandidaat-huurders 'gelabeld' werden als OCMW-cliënten waardoor het doorgaans ook moeilijker wordt om een huurwoning te kunnen huren.

- In tegenstelling tot wat velen misschien denken legt artikel 10 van de woninghuurwet (zowel in de nieuwe als oude regeling) niet op dat een huurwaarborg moet worden gesteld. Partijen zijn vrij om dit al dan niet overeen te komen. Het is enkel wanneer partijen wel een huurwaarborg zijn 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 51: Aandeel huurdersbondcliënten per type waarborg in 2018

Huurdersbonden 2018 (%)	Waarborg geblokkeerd	Cash	Korfina	Bank-waarborg	Geen waarborg	OCMW-waarborg	Andere
HB Antwerpen	43,76	32,92	12,34	0,85	4,50	4,29	1,33
HB Oost-Vlaanderen	54,55	15,60	23,21	0,46	3,83	1,34	0,92
HB West-Vlaanderen	49,12	13,37	24,56	3,94	3,98	0,11	4,68
HS Limburg	48,85	14,13	2,01	16,13	4,39	2,90	11,23
HB Vlaams-Brabant	59,42	10,51	9,31	7,34	4,16	0,83	8,43
Stpt Waasland	52,23	7,65	25,72	6,55	5,26	0,10	2,38
Stpt Turnhout	55,01	11,63	19,31	5,46	3,94	0,51	4,15
Alle huurdersbonden	**50,97**	**17,17**	**16,80**	**4,73**	**4,23**	**1,66**	**4,32**

Tabel 51bis: Aandeel huurdersbondcliënten per type waarborg in 2017

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

Tabel 51ter: Aandeel huurdersbondcliënten per type waarborg in 2016

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

Tabel 51quater: Aandeel huurdersbondcliënten per type waarborg in 2015

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**

Tabel 51quinquies: Aandeel huurdersbondcliënten per type waarborg in 2014

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**

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 2018 nog net de meerderheid met 50,97% terwijl dit aandeel in 2008 nog 61,59% betrof. In Antwerpen met 43,76% in 2018 zien we opnieuw dat minder dan de helft van de huurwaarborgen op een geblokkeerde rekening staat. Huurdersbond Vlaams-Brabant scoort met 59,42% traditioneel het hoogst, al zakte ook hier het aandeel sterk.

Het aandeel huurders dat de waarborg nog steeds (noodgedwongen) in handen van de verhuurder betaalt, blijft constant. In 2012 was dit ongeveer 18%. We zijn ondertussen 6 jaar later en dit is nog steeds 17,17%. Vooral bij de leden van Huurdersbond Antwerpen ligt dit aandeel ook dit jaar disproportioneel hoog (32,92%). Vermoedelijk is dit hoog aandeel cash waarborgen 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 de afgelopen jaren de grootste stijgingen van cash huurwaarborgen net hebben plaatsgevonden op die plaatsen waar het OCMW strengere voorwaarden heeft gesteld om een OCMW-huurwaarborg te bekomen.

Hoewel deze huurwaarborgvorm, trouwens reeds sinds 1984, manifest strijdig is met de dwingende wetsregeling, eist blijkbaar toch nog ongeveer 1 op 6 verhuurders dat de waarborg in zijn handen terecht komt. Het nadeel is dat wanneer op het einde de verhuurder de waarborg of een deel ervan (onterecht) inhoudt, het initiatief om dit bedrag via de rechter te recupereren aan de huurder wordt opgedrongen. Bovendien leert de ervaring dat bij het einde beide partijen sneller tot een gezamenlijk akkoord komen over de gehele of gedeeltelijke toewijzing van de huurwaarborg als die op een geblokkeerde rekening staat omdat zonder akkoord geen van beide partijen aan dit geld kan.
De specifieke sanctie die sinds 31 mei 1997 is bepaald, namelijk dat de huurder de wettelijke interest verkrijgt als hij eist (best bij aangetekend schrijven) dat deze op een geblokkeerde rekening komt, werkt weinig afschrikkend omdat het opnieuw een initiatief van de huurder vraagt die doorgaans de zwakkere partij is, en met name de laatste jaren de wettelijke interest gevoelig is afgenomen. Het Vlaams Woninghuurdecreet ontwierp nu echter voor contracten vanaf 1 januari 2019 een specifieke regeling zodat de cash huurwaarborgen verrekend kunnen worden met de betaling van de huurgelden, 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. Dit percentage lag in 2017 op 0,75% en is nooit boven de 2% gekomen. Eigenaardig genoeg stellen we nu vast dat dit voor 2018 sterk gestegen is tot 4,73%. Bij Huurderssyndicaat Limburg gaat het zelfs over meer dan 16%. Maar behalve bij de grootstedelijke huurdersbonden zien we overal een opvallende stijging die leidt tot percentages van 4% tot 7,5%. Dat is zeer opvallend aangezien dit voorheen amper gebruikt werd en daardoor werd afgeschaft in het nieuwe woninghuurdecreet. Het moet echter gezegd dat dit gegeven ook terugkomt in de Woonsurvey 2018, waar ook niet meteen een verklaring voor aangedragen werd.

Het aandeel 'Andere' is sterk gedaald sinds 2014 omdat de Korfine-huurwaarborgen apart worden geregistreerd. Amper 4,32% 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. Om en bij de 4% van de verhuurders vraagt trouwens geen huurwaarborg.

We zien daarentegen wel opnieuw een sterke stijging van de Korfine-huurwaarborgen in 2018 tot 16,80%. 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 liep dit verder op tot 16,50%.
Bij Huurdersbond West-Vlaanderen (24,76%) en Steunpunt Waasland (25,72%) en ook Huurdersbond Oost-Vlaanderen (23,21%) 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 wettelijk voorziene huurwaarborgvorm (in 2018) 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. Met het Vlaams Woninghuurdecreet werd de Korfine-huurwaarborg nu ook als een wettelijke mogelijkheid benoemd, weliswaar eveneens met een maximum van 3 maanden.

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 52: Aandeel huurdersbondcliënten per type waarborg in 2017 met inbegrip van Korfine voor woninghuurcontracten afgesloten vanaf 18 mei 2007

Huurdersbonden 2018 (%)	Waarborg geblokkeerd	Cash	Andere	Bank-waarborg	OCMW-waarborg	Korfina(e)	Geen waarborg
HB Antwerpen	43,62	32,42	1,21	0,82	4,69	13,86	3,38
HB Oost-Vlaanderen	53,92	14,99	0,76	1,17	0,41	26,23	2,40
HB West-Vlaanderen	48,19	12,31	4,20	4,30	0,24	27,86	2,80
HS Limburg	48,12	13,29	11,68	18,97	2,57	2,04	2,89
HB Vlaams-Brabant	58,64	9,99	8,23	8,37	1,01	10,66	3,10
Stpt Waasland	49,87	7,20	2,09	6,68	0,13	30,63	3,40
Stpt Turnhout	55,79	10,10	3,33	21,18	0,37	6,16	3,08
Totaal HB'en	50,55	16,17	4,05	6,61	1,54	18,02	2,98

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 ondertussen de absolute meerderheid van de huurdersbondcliënten die in 2018 langskwamen een huurcontract hebben van na 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.

We signaleren tot slot dat niet alle verhuurders die een Korfine-huurwaarborg verkozen dit hanteren om de maximale som van twee maanden huur te overschrijden, maar wel een substantieel deel hiervan (in 2018 22,41%, 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 53: Aantal maanden huurwaarborg bij Korfine-regeling, woninghuurcontracten afgesloten vanaf 18 mei 2007

Huurdersbonden 2018	1 maand	2 maanden	3 maanden of meer	Antwoordscore
HB Antwerpen	0,00%	75,90%	24,10%	76,80%
HB Oost-Vlaanderen	0,00%	76,20%	23,80%	86,88%
HB West-Vlaanderen	0,18%	77,98%	21,85%	80,66%
HS Limburg	0,00%	76,43%	23,57%	64,52%
HB Vlaams-Brabant	0,00%	76,51%	23,49%	83,24%
Stpt Waasland	0,00%	84,55%	15,45%	89,96%
Stpt Turnhout	0,60%	73,81%	25,60%	87,96%
Alle huurdersbonden	**0,10%**	**77,49%**	**22,41%**	**81,69%**

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. Door de nieuwe huurwaarborgregeling binnen het Vlaams Woninghuurdecreet, worden verschillende achterpoortjes gesloten. Helaas wordt eveneens de maximale huurwaarborg op drie maanden gebracht, waardoor we zullen merken dat dit maximale bedrag ook door de meeste verhuurders gevraagd zal worden.

Wel blijft het belangrijk dat het keuzerecht voor de huurder behouden blijft en ook in de praktijk wordt toegepast.

Tabel 54: Aantal maanden huurwaarborg voor alle woninghuurcontracten afgesloten vanaf 18 mei 2007

Huurdersbond 2018	1 maand	2 maand	3 maand of meer	Antwoordscore
HB Antwerpen	1,73%	87,83%	10,44%	52,01%
HB Oost-Vlaanderen	1,65%	85,53%	12,82%	57,43%
HB West-Vlaanderen	1,08%	88,31%	10,61%	55,79%
HS Limburg	0,94%	84,70%	14,36%	34,40%
HB Vlaams-Brabant	1,74%	91,28%	6,98%	63,03%
Stpt Waasland	0,96%	86,71%	12,33%	65,94%
Stpt Turnhout	0,79%	87,75%	11,46%	69,95%
Alle huurdersbonden	1,37%	87,69%	10,94%	55,00%

In deze tabel gaan we voor alle huurders met een woninghuurcontract afgesloten vanaf 18 mei 2007 na hoeveel maanden huur de huurwaarborg bedraagt. We stellen hier een lichte stijging vast van het aantal huurwaarborgen dat reeds drie maanden bedroeg. Van 10,03% in 2017 tot 10,94% in 2018. De resultaten van de huurdersbonden liggen behoorlijk dicht bij elkaar, maar opvallend is dat bij Huurdersbond Vlaams-Brabant het percentage waarborgen van 3 maanden opmerkelijk lager liggen.

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 55: Intredende plaatsbeschrijving per Huurdersbond 2018 alle woninghuurcontracten

Huurdersbonden 2018 (%)	Niet bekend	nee	Ja	aantal	Antwoord-score
HB Antwerpen	51,89	17,30	30,81	1.717	46,85
HB Oost-Vlaanderen	53,08	12,43	34,49	2.792	97,90
HB West-Vlaanderen	55,30	9,11	35,59	3.358	96,47
HS Limburg	52,88	13,85	33,27	2.152	99,35
HB Vlaams-Brabant	25,88	32,52	41,60	2.125	97,34
Stpt Waasland	25,21	19,71	55,09	1.091	98,55
Stpt Turnhout	40,32	16,22	43,45	1.054	97,14
Alle huurdersbonden	**46,32**	**16,27**	**37,41**	14.289	86,40

Tabel 55bis: Intredende plaatsbeschrijving per Huurdersbond 2017 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

Tabel 55ter: Intredende plaatsbeschrijving per Huurdersbond 2016 alle woninghuurcontracten

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

Tabel 55quater: Intredende plaatsbeschrijving per Huurdersbond 2015 alle woninghuurcontracten

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 sinds 1973, nog altijd 16,27% van de huurders zeker niet over een intredende plaatsbeschrijving beschikt. Een nog groter, en stijgend aandeel van 46,32% kon niet spontaan zeggen of bij intrede al dan niet een 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 37,41% in 2018. Met een antwoordscore van gemiddeld 86,40% 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.

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 56: Intredende plaatsbeschrijving per Huurdersbond 2018-2015 contracten afgesloten vanaf 18 mei 2007

2018 (%)	Niet bekend	Nee	Ja	Aantal	Antwoord-score
HB Antwerpen	49,55	17,48	32,97	1.110	43,82
HB Oost-Vlaanderen	45,86	12,41	41,73	1.862	87,54
HB West-Vlaanderen	44,24	9,14	46,62	2.100	86,85
HS Limburg	29,40	18,90	51,70	1.000	88,42
HB Vlaams-Brabant	20,18	33,97	45,84	1.516	87,63
Stpt Waasland	17,61	18,25	64,14	778	87,22
Stpt Turnhout	34,72	15,71	49,57	815	88,49
Alle huurdersbonden	**36,52**	**17,33**	**46,15**	9.181	78,12

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 2018 zo'n 36,52% van de huurdersbondcliënten, die sinds 18 mei 2007 een huurcontract hebben ondertekend, zich niet spontaan herinnert of bij intrede een plaatsbeschrijving werd opgemaakt. Dat percentage is beduidend lager dan voor alle plaatsbeschrijvingen (dus ook die bij oudere contracten). 46,15% met een contract na deze datum is zeker dat er een plaatsbeschrijving werd opgemaakt. Dat is beduidend hoger dan het percentage voor alle contracten (37,41%), maar blijft ontstellend laag. Dat betekent namelijk 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.

Merk tevens op dat de percentages van wie over een plaatsbeschrijving beschikt sedert dit verplicht is, sterk uiteenlopen van huurdersbond tot huurdersbond. Vooral Huurdersbond Antwerpen noteert dat slechts 32,97% van de huurders weet dat er een plaatsbeschrijving is. In het Steunpunt Waasland trekken ze duidelijk de kop met 64,14%.

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.
Volgens het 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 beperkt. In onderstaande tabel gaan we na hoeveel huurders met een woninghuurcontract afgesloten vanaf 1 januari 2009 kennis hebben gekregen van een EPC-attest.

Tabel 57: Kennis van het EPC attest voor een woninghuurcontract afgesloten vanaf 1 januari 2009 bij huurdersbondcliënten in 2018-2015

Huurdersbonden 2018 (%)	Niet bekend	Nee	Ja	Aantal	Antwoordscore
HB Antwerpen	65,20	18,08	16,72	885	34,94
HB Oost-Vlaanderen	79,32	11,34	9,34	1.746	82,09
HB West-Vlaanderen	67,83	13,07	19,09	1.943	80,36
HS Limburg	64,21	19,34	16,45	936	82,76
HB Vlaams-Brabant	38,97	46,93	14,11	1.432	82,77
Stpt Waasland	38,66	30,60	30,74	745	83,52
Stpt Turnhout	59,19	20,99	19,82	767	83,28
Alle huurdersbonden	**61,28**	**21,93**	**16,78**	8.454	71,94

Huurdersbonden 2017 (%)	Niet bekend	Nee	Ja	Aantal	Antwoordscore
HB Antwerpen	65,01	19,54	15,45	906	34,12
HB Oost-Vlaanderen	79,11	11,40	9,50	1.790	79,03
HB West-Vlaanderen	65,35	16,60	18,05	1.801	78,30
HS Limburg	55,85	23,50	20,66	881	81,20
HB Vlaams-Brabant	44,34	40,85	14,81	1.229	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**	8.012	69,20

Huurdersbonden 2016 (%)	Niet bekend	Nee	Ja	Aantal	Antwoordscore
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	Antwoordscore
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 61,94% vormt deze tabel voor 2018 een aanvaardbare, getrouwe weergave.

61,28% van de huurdersbondleden die in 2018 langskwamen, kan zich niet voor de geest halen of men al dan niet kennis heeft gekregen van een EPC-attest (een verdere stijging tegenover 60,72% in 2017, 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 16,78% van de huurders is affirmatief over het feit dat men als huurder kennis heeft gekregen van het EPC-attest. Dat is ontstellend laag. Dat aantal blijft ongeveer status quo over de tijd 2017: 16,60%, 2016: 17,65%, 2015: 17,49%). Dat is ontstellend weinig voor een regelgeving die nochtans sinds 2009 verplicht is en over een thematiek handelt die steeds belangrijker wordt.

In 2018 blijkt 21,93% van alle respondenten geen kennis te hebben gekregen van het EPC-attest (tegenover 22,68% in 2017, 26,16% in 2016, 30,19% in 2015 en in 2014 32,86%). We vergelijken dit 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 57bis: 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 2018 (€)
Tabel 2: Aantal VTE en aantal koppen tewerkgesteld per huurdersbond in 2017 en 2018
Tabel 3: Personeelsbezetting Vlaamse Huurdersbonden 31.12.2018
Tabel 4: Aantal vrijwilligers per huurdersbond 2015–2018
Tabel 5: Klachten over de werking van de huurdersbonden en klachtenbehandeling 2018
Tabel 6: overzicht vormingen aan derden door de huurdersbonden (2018)
Tabel 7: Algemeen overzicht van alle adviesuren 2018
Tabel 8: Evolutie aantal bereikte huurders (huishoudens) 2014-2018
Tabel 9: Evolutie aantal volwaardige adviescontacten 2014-2018
Tabel 10: Evolutie aantal adviescontacten per huurder 2014-2018
Tabel 11: Verdeling van de individuele dossiers per adviesplaats in West-Vlaanderen 2014-2018
Tabel 12: Verdeling van de individuele dossiers per adviesplaats of adviesingang in Limburg in 2014-2018
Tabel 13: Verdeling van individuele dossiers per adviesplaats in Vlaams-Brabant 2014-2018
Tabel 14: Soorten adviesvragen 2018-2016 (%)
Tabel 15: Evolutie individueel ledenbestand Vlaamse Huurdersbonden 2014-2018
Tabel 16: Aandeel individuele huurders dat gratis lid werd in 2018-2017
Tabel 17: Aandeel gratis leden tegenover alle leden 2018-2017
Tabel 18: Aantal nieuwe leden 2014-2018
Tabel 19: Aantal herabonneringen 2014-2018
Tabel 20: Procentueel aandeel hernieuwingen individueel lidmaatschap 2014-2018
Tabel 21: Evolutie collectief ledenbestand Vlaamse huurdersbonden 2014-2018
Tabel 22: Lokale besturen of aanverwante werkvormen die in 2018 collectief lid waren van een huurdersbond
Tabel 23: Aantal huurders in het Vlaams gewest en per provincie (SEE2001, Censusdata 2011, Woonsurvey 2018, eigen berekeningen)
Tabel 24: Aandeel individuele leden van huurdersbonden in 2018 tegenover alle huurders in Vlaams Gewest en per provincie (SEE2001, censusdata 2011, woonsurvey 2018 en eigen berekeningen)
Tabel 25: Aandeel verschillende individuele leden van huurdersbonden in 2014-2018 tegenover alle private huurders in Vlaams Gewest en per provincie (SEE2001, censusdata 2011, woonsurvey 2018 en eigen berekeningen)
Tabel 26: Score inzake achterstellingsindicatoren van huurders die in 2018-2017 beroep deden op het huuradvies van de huurdersbonden
Tabel 27: bereik van vervangingsinkomens (2014-2018)
Tabel 28: Leeftijdscategorieën per huurdersbond 2018-2017
Tabel 29: Leeftijdscategorieën huurders volgens Woonsurvey 2005 , SILC-enquête 2009 Vlaams Gewest en Groot Woononderzoek 2013 Vlaams Gewest
Tabel 30: Aandeel 9-jarige en kortlopende huurovereenkomsten van huurdersbondcliënten per huurdersbond 2018-2017
Tabel 30bis: Antwoordscore op vraag inzake duurmodaliteiten huurdersbondcliënten 2017-2018
Tabel 31: Effectieve woonduur van de huurdersbopndcliënten 2018-2017
Tabel 32: Aandeel hoofdverblijfplaats huurdersbondcliënten 2018-2017
Tabel 33: Aandeel schriftelijke en mondelinge huurovereenkomsten 2018-2017
Tabel 33bis: Antwoordscore aandeel schriftelijke en mondelinge huurovereenkomsten 2018-2017
Tabel 34: Aandeel kennis geregistreerde schriftelijke huurcontracten 2018-2017
Tabel 34bis: Zijn de huurcontracten voor deze woning(en) geregistreerd bij het bevoegde registratiekantoor? Particuliere verhuurders, Vlaanderen, GWO 2013
Tabel 34ter: Antwoordscore op vraag inzake aandeel kennis (niet-) geregistreerde schriftelijke huurcontracten 2017-2018
Tabel 35: Verhuurd via soort verhuurder in 2018-2017
Tabel 35bis: Antwoordscore op vraag inzake 'verhuurd via' in 2017-2018
Tabel 36: Het type huurwoning 2017-2018
Tabel 36bis: Antwoordscore op vraag inzake aard van de huurwoning in 2017-2018

Tabel 37: Woningtype huurdersbondcliënteel (2018), Vlaamse private huurderspopulatie en gemiddelde Vlaamse populatie (2013)
Tabel 38: Huurprijsklassen en hun aandeel onder de huurdersbondcliënten per huurdersbond (2018)
Tabel 38bis: Huurprijsklassen en hun aandeel onder de huurdersbondcliënten per huurdersbond (2017)
Tabel 38ter: Antwoordpercentage van de huurprijsklassen en hun aandeel onder de huurdersbondcliënten per huurdersbond (2017-2018)
Tabel 38quater: Huurprijsklassen en hun aandeel onder de huurdersbondcliënten per huurdersbond (2016)
Tabel 38quinquies: Huurprijsklassen en hun aandeel onder de huurdersbondcliënten per huurdersbond (2015)
Tabel 38sexies: Huurprijsklassen en hun aandeel onder de huurdersbondcliënten per huurdersbond (2014)
Tabel 39: Vergelijking geïndexeerde mediaanhuurprijs per provincie volgens woonsurvey met gemiddelde en/of mediaanhuurprijs per provincie van huurdersbondleden in 2018-2017
Tabel 39bis: Gemiddelde huurprijzen Woonsurvey 2018 en mediaanhuurprijzen alle huurdersbondcliënten 2014-2018
Tabel 40: Vergelijking gemiddelde huurprijzen 2014-2018 per type woning
Tabel 41: Huurprijsevolutie per woningtype HB Antwerpen
Tabel 42: Huurprijsevolutie per woningtype HB Oost-Vlaanderen
Tabel 43: Huurprijsevolutie per woningtype HB West-Vlaanderen
Tabel 44: Huurprijsevolutie per woningtype HS Limburg
Tabel 45: Huurprijsevolutie per woningtype HB Vlaams-Brabant
Tabel 46: Huurprijsevolutie per woningtype Stpt Waaslan
Tabel 47: Huurprijsevolutie per woningtype Stpt Turnhout
Tabel 48: De huurprijsklassen en hun aandeel onder huurdersbondcliënten per huurdersbond (2018) uitgesplitst over alleenstaanden en koppels
Tabel 48bis: De huurprijsklassen en hun aandeel onder huurdersbondcliënten per huurdersbond (2017) uitgesplitst over alleenstaanden en koppels
Tabel 48ter: De huurprijsklassen en hun aandeel onder huurdersbondcliënten per huurdersbond (2016) uitgesplitst over alleenstaanden en koppels
Tabel 48quater: De huurprijsklassen en hun aandeel onder huurdersbondcliënten per huurdersbond (2015) uitgesplitst over alleenstaanden en koppels
Tabel 48quinquies: De huurprijsklassen en hun aandeel onder huurdersbondcliënten per huurdersbond (2014) uitgesplitst over alleenstaanden en koppels
Tabel 49: De huurprijsklassen cumulatief en hun aandeel onder de huurdersbondcliënten per huurdersbond (2018) uitgesplitst over alleenstaanden en koppels
Tabel 49bis: De huurprijsklassen cumulatief en hun aandeel onder de huurdersbondcliënten per huurdersbond (2017) uitgesplitst over alleenstaanden en koppels
Tabel 49ter: De huurprijsklassen cumulatief en hun aandeel onder de huurdersbondcliënten per huurdersbond (2016) uitgesplitst over alleenstaanden en koppels
Tabel 49quater: De huurprijsklassen cumulatief en hun aandeel onder de huurdersbondcliënten per huurdersbond (2015) uitgesplitst over alleenstaanden en koppels
Tabel 49quinquies: De huurprijsklassen cumulatief en hun aandeel onder de huurdersbondcliënten per huurdersbond (2014) uitgesplitst over alleenstaanden en koppels
Tabel 50: De huurprijzen per huurdersbond onderverdeeld in quintielen (2018-2017)
Tabel 50bis: Maximale grenzen huurprijsquintielen huurdersbonden 2018
Tabel 51: Aandeel huurdersbondcliënten per type waarborg in 2018
Tabel 51bis: Aandeel huurdersbondcliënten per type waarborg in 2017
Tabel 51ter: Aandeel huurdersbondcliënten per type waarborg in 2016
Tabel 51quater: Aandeel huurdersbondcliënten per type waarborg in 2015
Tabel 51quinquies: Aandeel huurdersbondcliënten per type waarborg in 2014
Tabel 52: Aandeel huurdersbondcliënten per type waarborg in 2017 met inbegrip van Korfine voor woninghuurcontracten afgesloten vanaf 18 mei 2007
Tabel 53: Aantal maanden huurwaarborg bij Korfine-regeling, woninghuurcontracten afgesloten vanaf 18 mei 2007

Tabel 54: Aantal maanden huurwaarborg voor alle woninghuurcontracten afgesloten vanaf 18 mei 2007
Tabel 55: Intredende plaatsbeschrijving per Huurdersbond 2018-2015 alle woninghuurcontracten
Tabel 55bis: Intredende plaatsbeschrijving per Huurdersbond 2017 alle woninghuurcontracten
Tabel 55ter: Intredende plaatsbeschrijving per Huurdersbond 2016 alle woninghuurcontracten
Tabel 55quater: Intredende plaatsbeschrijving per Huurdersbond 2015 alle woninghuurcontracten
Tabel 56: Intredende plaatsbeschrijving per Huurdersbond 2018-2015 contracten afgesloten vanaf 18 mei 2007
Tabel 57: Kennis van het EPC attest voor een woninghuurcontract afgesloten vanaf 1 januari 2009 bij huurdersbondcliënten in 2018-2015
Tabel 57bis: Kennis van het EPC bij de huurders naar jaar van intrek (%), Vlaanderen, 2013