



Het Huurdersblad › verschijnt driemaandelijks › NUMMER 248 › september – oktober – november 2021 › herfstnummer › v.u. Filip Tollenaere, Grondwetlaan 56b, 9040 Sint-Amandsberg

De huurbelofte: minder onschuldig dan ze lijkt > 6

Uithuiszettingen in de private en sociale huur > 8

Huurwoning digitaal te koop: gevolgen voor de huurder? > 11

Geestelijke gezondheidszorgcageertbezorgd op nieuwe regels sociale huur > 16

HUURDERSblad is een uitgave van de huurdersbonden.

Leden ontvangen dit blad gratis. Niet-leden kunnen het blad verkrijgen aan 10 euro voor een jaarabonnement (Solvynsstraat 39, 2018 Antwerpen), rknr. IBAN BE26 0013 4010 6429, BIC: GEBA BE BB). Met vermelding: abonnement Huurdersblad.

Redactie: Grondwetlaan 56 b, 9040 Sint-Amandsberg
info@vlaamshuurdersplatform.be

www.huurdersbond.be

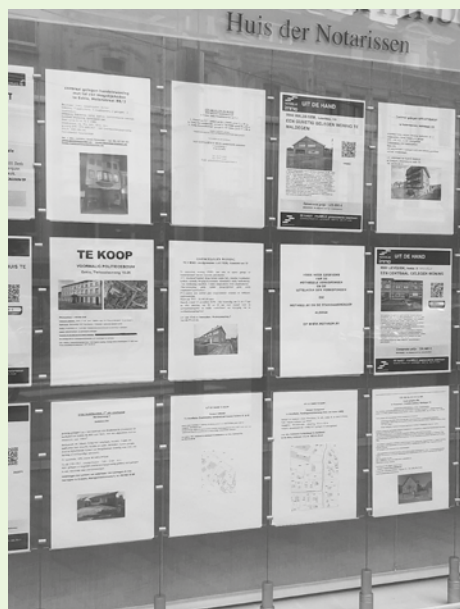


Geert Inslegers, Nik Somers, Filip Tollenaere, Bart Van Loenhout en Joy Verstichele tekenden deze keer relevante en nieuwe huurfeiten op; Tom stond in voor het visuele luik.

Ook deze keer belandt het Huurdersblad in bij benadering 16.000 huurdersbussen en -inboxes, Wil je het Huurdersblad van nu af aan digitaal ter beschikking hebben, stuur dan een mailtje naar je plaatselijke huurdersbond.

De tweede helft van december 2021 betekent meteen ook de komst van het nieuwe Huurdersblad (nummer 249 all!).

Vormgeving & druk: EPO-drukkerij, www.epo.be/drukkerij



➤ huurwoning te koop

SOCIALE HUUR: VOOR WIE HET ECHT NODIG HEEFT...?

De Vlaamse regering wil tegen 2023 sociale huisvestingsmaatschappijen en sociale verhuurkantoren samenvoegen tot één woonmaatschappij. Op elke gemeente zal er ook maar een woonmaatschappij actief kunnen zijn. Tegelijk met deze ingrijpende hervorming wil ze in de toekomst komaf maken met het bestaande toewijzingssysteem. Het toewijzingsmodel van de sociale verhuurkantoren, dat met een puntensysteem prioritair inzet op daklozen of private huurders met een hoge woonneed, gaat volledig op de schop. En hetzelfde geldt voor de absolute Vlaamse voorrangsregels voor wie een klassieke sociale huurwoning wil huren.

In de plaats hiervan komt een ingewikkeld nieuw toewijzingssysteem. Minimaal de helft van de toewijzingen gaat voortaan naar wie het langst is ingeschreven, met daarbovenop een voorrang voor wie gedurende de afgelopen periode van tien jaar minstens vijf jaar woonachtig is geweest in de gemeente waar de sociale woning is gelegen. Daarbovenop kunnen gemeenten nog bijkomende scherpere voorrangsregels hanteren qua lokale binding, zowel voor het gehele werkingsgebied als voor onderdelen (buurten of wijken) ervan. De tweede pijler, die maximaal 30 % van de toewijzingen bedraagt van het patrimonium in het werkingsgebied of delen ervan (per gemeente bijvoorbeeld), gaat naar specifiek afgebakende doelgroepen die door de lokale besturen zijn vastgelegd. Zoals bejaarden en/of huurders met een handicap of met een zorgbehoefte. En ook voor deze groepen kunnen een of meerdere voorrangen gelden voor wie reeds langer in de gemeente woont. Een derde groep toewijzingen, van verplicht 20 % van de jaarlijkse externe toewijzingen, betreft 'versnelde toewijzingen' op grond van een bijzondere nood of voor personen die in precare omstandigheden verkeren, zoals door de lokale toewijzingsraad in haar eigen reglement bepaald.

De versnelde toewijzingen gaan over een potentieel zeer ruime doelgroep, gaande van daklozen, jongeren die zelfstandig willen wonen, personen met geestelijke gezondheidsproblemen, huishoudens die slecht wonen, en tot slot mensen die in bijzondere omstandigheden van sociale aard verkeren. Anders gezegd, dat wordt drummen. Op voorstel van die toewijzingsraad kan de gemeente ook de dakloosheid aan voorwaarden koppelen, wat duur en attestering betreft. Enkel voor de groep van versnelde toewijzingen geldt de voorrang wegens lokale binding niet, maar er kan wel worden geselecteerd voor voorrang van chronologie van inschrijving voor bepaalde (sub-)groepen. Zowel voor de toewijzingen aan doelgroepen als bij de versnelde toewijzingen kan de gemeente dit verbinden aan woonbegeleiding als voorwaarde om te kunnen instromen in de sociale huur. En ook dat dreigt in de praktijk wel eens een rem te zijn, bij gebreke aan voldoende capaciteit tot begeleiding.

De lokale toewijzingsraad zelf zal samengesteld zijn uit vertegenwoordigers van de sociale verhuurders, de lokale besturen en de relevante woon- en welzijnsactoren. Deze toewijzingsraad wordt belast met de opmaak van een ontwerp van toewijzingsreglement dat echter voorwerp wordt van een beslissing door de gemeenteraad of gemeenteraden. Tevens wordt ze ook belast met de opmaak van een huishoudelijk reglement dat regels bevat inzake aanmelding van de kandidaat-huurders, begeleiding door welzijnsactoren, enzovoort.

De Vlaamse regering stelt dat dit nieuw toewijzingssysteem is ingegeven door de principes van objectivering, transparantie en eenvoud, dat ook toewijzing op lokale maat mogelijk maakt. Probleem is dat alleen de Vlaamse regering dit lijkt te geloven, want op het terrein gelooft nagenoeg niemand dit. Het nieuwe systeem wordt integendeel een kluwen waarin een kat haar eigen jongen niet meer terugvindt. En wie recent is verhuisd of wie nieuwkomer is, dreigt helemaal naast de prijzen te vallen. Er is dan ook geen enkele goede reden te bedenken waarom voor heel Vlaanderen voorrang wegens lokale binding zo'n zwaar gewicht hoeft in te nemen.

Bij de eerste ernstige stresstest (denk aan het overstromingsgevaar zoals in Wallonië) dreigt dit toewijzingssysteem helemaal in elkaar te klappen. Dus beste Vlaamse regering, maak eens een simulatieoefening en laat ons weten wat het resultaat is, vooraleer dit los te laten op alle betrokkenen.

DE KORTGEDINGPROCEDURE VOOR DE VREDERECHTER: HAAST EN SPOED IS ZELDEN GOED

Het Vlaams woninghuurdecreet heeft een nieuwigheid in het procesrecht ingevoerd. De vrederechter kan, in aangelegenheden die hij spoedeisend acht, in kortgeding een uitspraak doen over woninghuurgeschillen. Een procedure in kortgeding is een procedure waarbij zowel sterk verkorte termijnen voor de inleiding van een vordering voor de rechtbank gelden, als sterk verkorte termijnen voor de behandeling (woord en wederwoord). Op die manier wou de wetgever voor uitzonderlijke spoedeisende aangelegenheden een verkorte procesprocedure hanteren. Voor andere huurgeschillen dient de normale procedure te worden gehanteerd. Dat is dus het verzoekschrift in huurzaken of gebeurlijk de dagvaarding via een gerechtsdeurwaarder. Wie dus een procedure in kortgeding voor de vrederechter wil inleiden, zal ook moeten motiveren waarom hij – met verwijzing naar de spoedeisendheid van zijn vordering of eisen – zich verplicht ziet een beroep te doen op de kortgedingprocedure.

Welke soort spoedeisende aangelegenheden had men in gedachten toen deze kortgedingprocedure voor de vrederechter werd uitgewerkt? Als voorbeeld van een spoedeisende vordering door een verhuurder werd gedacht aan huurders die de parketvloer in hun houtkachel aan het opstoken waren en tevens over te weinig financieel vermogen beschikten om achteraf de schade te vergoeden. Voor de huurder werd gedacht aan een spoedeisende vordering tegenover de verhuurder die in volle winterperiode naliet de centrale verwarming te herstellen, met als bijkomend risico zelfs vorstschade aan de leidingen.

Verwarming stuk in putje winter?
Staat de huurder dan een maanden
durende gerechtelijke procedure
te wachten?

Hierbij zien sommigen over het hoofd dat bij een kortgedingprocedure, de rechter – in afwachting van een uitspraak ten gronde – alleen voorlopige en bewarende maatregelen kan nemen. Daarbovenop moet de rechter erover waken dat hij de toestand van de partijen (verhuurder en huurder) niet definitief en onherroepelijk regelt, wijzigt of dus beslecht. En laat dit nu net het geval zijn van een vordering van een verhuurder

voor de vrederechter van het vierde kanton te Gent.

Een verhuurder had een gewone procedure opgestart voor de vrederechter waarin hij de aanzuivering van huurschulden door de huurder vorderde. Ondertussen was er echter een conformiteitsonderzoek naar de woning gevoerd, ter controle van mogelijke kwaliteitsproblemen. Het onderzoek leverde maar liefst 74 strafpunten op, terwijl (toen nog) vanaf 15 strafpunten een woning reeds ongeschikt kon worden verklaard. De verhuurder wijt deze kwaliteitsgebreken aan de huurders en eist ter voorkoming van een onbewoonbaarverklaring, de onmiddellijke ontbinding van het huurcontract met de uitdrijving van de huurder uit de woning. Een vordering tot ontbinding van een huurovereenkomst veronderstelt een (zware) fout van de huurder. In een kortgedingprocedure is de vrederechter niet bevoegd om zich definitief uit te spreken over een fout van de huurder met machtiging om de huurder uit de woning te zetten. De vrederechter van Gent wijst de vordering dus terecht als ongegrond af.

In een positieve commentaar bij dit vonnis bevestigt professor en specialist in de huurwetgeving, Maarten Dambre, dat de vrederechter hier terecht deze eis afwijst en vraagt hij zich bovendien af, niet voor deze specifieke zaak maar in het algemeen, of een dergelijke kortgeding-

procedure voor de vrederechter überhaupt wel nodig was, omdat er reeds een kortgedingprocedure voor de voorzitter van de rechtbank van eerste aanleg bestond. Ook wijst hij erop dat de regeling enkel geldt voor woninghuurovereenkomsten onder toepassing van het Vlaams woninghuurdecreet (contracten gesloten vanaf 1 januari 2019 behalve voor op dat moment lopende mondelinge huurovereenkomsten). Bij de aangehaalde voorbeelden stelt Maarten Dambre zich bovendien de vraag of het voorbeeld van de dringende herstelling van een centrale verwarmingsinstallatie wel een goed voorbeeld is, omdat dit toch een uitspraak vergt over wie aansprakelijk is. Ons inziens blijft dit echter een goed voorbeeld en zou de huurder in kortgeding de spoedige herstelling door de verhuurder van de verwarmingsinstallatie kunnen eisen, mits vooraf een tegensprekelijk onderzoeksverslag wordt opgelegd en in een later vonnis door de rechter dan ten gronde kan worden beslist wie uiteindelijk aansprakelijk is voor de herstelling, en de uiteindelijke kosten hiervan moet dragen. Op die manier kan de rechter in kortgeding zich beperken tot voorlopige en bewarende maatregelen, waardoor de huurders opnieuw het volle huurgenot hebben en het gehuurde goed geen vorstschade oploopt.



Bron: Vred. Gent vierde kanton 3 mei 2019, T. Vred., nrs; 1-2, 2020, blz. 63-64 met noot M. Dambre blz. 64-67

HUURDER / VERHUURDER:

WIE HEEFT GELIJK, WIE KRIJGT GELIJK?

Nu is het mijn beurt, nu wordt het tijd dat mijn standpunt aan bod komt, zucht de huurwoning. Mijn bewoonster mag dan wekelijks bij die mensen aan de overkant van de straat gaan klagen over dat lek in mijn dak, het enkel glas dat fragiel in het raamkozijn bengelt of het loskomend behangpapier aan mijn muren (wat ze daar voor de rest aan de overkant van de straat doet, weet ik niet, daar heb ik geen zicht op), maar weet dat ook ik lijd onder deze situatie. Mijn plafond wordt nat en er groeien van die rare zwammen in de hoeken van de muren, in de winter bibber ik ook binnenshuis van de koude en net als haar schaam ik me als ze bezoek ontvangt. Ik zag er vroeger nochtans altijd piekfijn uit. Het wordt tijd dat mijn huidige eigenaar, van wie ik weet dat hij niet de gemakkelijkste is, hier iets aan doet en dat de bewoonster hem hiertoe eindelijk aanspoort. Wie weet kan de huurdersbond haar de juiste juridische tips geven, zoals blijkt uit onderstaande huuruiteenzettingen.

Verlenging wegens buitengewone omstandigheden: van vast duur

Lies heeft iets meer dan drie jaar een leuke studio gehuurd in de bruisende uitgaansbuurt van Persijzer, een gehucht aan de rand van Lochristi nabij Gent. Ze had een huurcontract van negen jaar, dat met een opzeggingstermijn van zes maanden door de verhuurder werd opgezegd omdat zijn dochter de woning zou betrekken.

Tegen de opzegging was niets te doen, zo werd haar verteld tijdens de spreekuren van de huurdersbond. Ze moest er dus gevolg aan geven. Maar de zoektocht naar een nieuw onderkomen werd grondig verstoord omdat ze tijdens een van haar ritten in buurten waar ze wel zou willen komen wonen, van haar fiets was gevallen. Ze was enkele maanden aan haar bed gekluisterd, zodat ze onmogelijk kon verhuizen tegen het verstrijken van de opzeggingster-

mijn. Gelukkig kon ze een verlenging wegens buitengewone omstandigheden aanvragen die door de verhuurder werd aanvaard. Zijn dochter kon nog wel even wachten met verhuizen, luidde het, nog niet alles was trouwens al ingepakt.

Lies had een verlenging van drie maanden gevraagd en gekregen. Een verlenging wegens buitengewone omstandigheden moet trouwens altijd voor een bepaalde duur zijn. De einddatum van de verlenging moet op de kalender kunnen worden aangeduid. Wat bijvoorbeeld niet mag, is een verlenging tot wanneer de huurder dan wel iets heeft gevonden. En dat kan soms vervelend zijn, want onze huurster had nog maar net de verlenging gekregen of haar oog viel op een degelijk alternatief. Maar ze moet wel snel beslissen want er zijn kapers op de kust.

Ze vraagt zich af of ze nu alsnog een tegenopzegging van een maand kan doen. Dat kan toch bij een opzegging van de verhuurder voor eigen gebruik, niet, vraagt ze aan de adviesverstrekker van dienst. We moeten haar jammer genoeg teleurstellen. Had ze tijdens de opzeggingstermijn zelf iets eerder gevonden, dan was een tegenopzegging van een maand wel mogelijk geweest. Dan had ze wel vroeger weg gekund. Dat is trouwens net de bedoeling van de tegenopzegging: dat de huurder die iets eerder vindt, niet geconfronteerd wordt met een dubbele huishuur tot het einde van de opzeggingstermijn van de verhuurder. Maar het recht op een tegenopzegging dooft uit na het verstrijken van de opzeggingstermijn van de verhuurder. Wel kan ze altijd met hem gaan praten om hem ervan te proberen overtuigen akkoord te gaan met een minnelijke beëindiging. Misschien dat zijn dochter nu wel alles al heeft kunnen inpakken...

Wat met de waarborg die betaald werd aan een vastgoedkantoor dat later failliet is gegaan

Hans en Martine huren al meer dan vijftien jaar een leuk appartementje in het centrum van Antwerpen. Zij hebben daar steeds erg graag gewoond, maar de lockdowns tijdens de



coronapandemie hebben Hans doen beseffen dat hij toch stilaan de rust en het groen van zijn Kempense heimat begint te missen. Na veel wegen en wikken besluit het koppel dan ook om een stekje te zoeken in de stille Kempen. Ze zeggen het huurcontract van hun appartement op.

Omdat er al die jaren nooit enig probleem is geweest met de verhuurder, verwachten ze ook dat het einde van hun huurperiode zonder enig probleem zal verlopen. Zij hebben het appartement per slot van rekening steeds prima onderhouden en hebben de huurgelden altijd mooi op tijd betaald.

Een week na het versturen van de opzeggingsbrief, waarin zij ook al alludeerden op de terugbetaling van de waarborg, krijgt Hans op een avond een telefoontje van de verhuurder met een vervelende mededeling. Jammer genoeg zal hij de waarborg niet kunnen terugbetalen. Hans en Martine hebben namelijk het bedrag van de waarborg destijds betaald aan de makelaar die het appartement voor de verhuurder te huur stelde. Jammer genoeg is het betreffende vastgoedkantoor enkele jaren geleden failliet gegaan en heeft het bovendien nagelaten om de waarborg van Hans en Martine op een geblokkeerde huurwaarborgrekening te plaatsen.

De verhuurder had het ook liever anders gewild, maar ja, dergelijke zaken gebeuren nu éénmaal en hijzelf kan daar uiteraard ook niks aan doen. Hij kon niet weten dat de waarborgsom destijds niet op een geblokkeerde rekening was gestort en hij adviseert Hans nog om in de toekomst wat voorzichtiger te zijn en dit toch beter op te volgen. Hans blijft verbouwereerd achter. Martine daarentegen blijft niet bij de pakken zitten. Hoewel zij nog er nog nooit een beroep op moest doen, is zij al jaren aangesloten bij de huurdersbond. Nog diezelfde avond stuurt zij ons een e-mail waarin zij de situatie uit de doeken doet.

Twee dagen later vindt zij al een geruststellend antwoord in haar mailbox. De makelaar was destijds aangesteld door de verhuurder om deze te vertegenwoordigen bij het sluiten van het huurcontract en bij het in ontvangst nemen van de waarborgsom. Dat die makelaar de betaalde waarborg heeft achtergehouden en niet op een waarborgrekening heeft geplaatst, kan niet als een fout van de huurder worden

beschouwd. Het is de opdrachtgever (de verhuurder) die het risico draagt wanneer de door hem aangestelde makelaar failliet gaat en deze zijn verplichtingen niet meer kan nakomen. Om Martine helemaal gerust te stellen, verwijzen wij haar nog naar een uitspraak van het Hof van Cassatie (het hoogste rechtscollege van het land) waarin dit standpunt wordt bevestigd. De verhuurder mag zich nu aan een gepeperde aangetekende brief verwachten...

Borstwering verplicht in de huurwoning?

Gabriëlle huurt sinds kort een appartement op de tweede verdieping in de wijk Oude God in het centrum van Mortsels. Ze is na de lange en bij momenten uitzichtloze zoektocht heel blij met haar nieuwe stulp. Er is evenwel een euvel dat haar dwarszit, waar ze bij de intrede in het appartement geen acht op had geslagen. Aan de straatkant bevinden zich namelijk twee grote ramen die gekiept open kunnen, maar ook helemaal kunnen worden opengedraaid. De afstand tussen de vloer en de onderkant van het raam meet ongeveer 40 tot 50 cm, maar er is geen borstwering.

Ze maakt zich zorgen over de veiligheid van haar tweejarig dochttertje, en stelt zich de vraag of een borstwering of balustrade niet verplicht is in de huurwoning. Blijkt dat ingevolge de Vlaamse woonkwaliteitsnormen de aanwezigheid van een borstwering aan lage ramen op de verdiepingen inderdaad verplicht is. Specifiek volstaat een hoogte van 75 cm, als tegelijkertijd ook aan bepaalde voorwaarden is voldaan qua verankering van de balustrade in de ruwbouw en het ontbreken van grote openingen in de constructie (waar kleine kinderen doorheen kunnen kruipen). Het is zelfs zo dat het volledig ontbreken van een borstwering aan lage ramen, zoals het geval is bij Gabriëlle, in het kader van een woonkwaliteitsonderzoek wordt aangemerkt als een 'gebrek categorie 3', wat in principe kan leiden tot een onbewoonbaarverklaring van de woning. Vooraleer de lokale woondienst te contacteren, verkiest ze evenwel eerst om met de verhuurder in overleg te treden in een poging om samen tot een veilige oplossing te komen.



HET HUURBOEK NA HET VLAAMSE WONINGHUURDECREET

Na de laatste staatshervorming werd het huurrecht een Vlaamse zaak. Op 1 januari 2019 trad het nieuwe Vlaamse woninghuurdecreet in werking. Dat woninghuurdecreet is van toepassing op elk schriftelijk contract dat gesloten (= ondertekend) werd/wordt vanaf 1 januari 2019 en de op dat moment lopende mondelinge huurovereenkomsten. Schriftelijke contracten die voor deze datum werden gesloten, blijven voor hun volledige duur en mogelijke verlengingen vallen onder de federale woninghuurwet van 1991. Het is dus duidelijk dat beide huurregimes nog een tijdje naast elkaar zullen blijven bestaan.

De huurdersbonden hebben de traditie om via 'het huurboek' de regels van toepassing op huren op een toegankelijke wijze toe te lichten. Alles wat maar enigszins naar huren neigt, wordt onder handen genomen. In het vernieuwde huurboek bespreken we daarom niet alleen het gemeen huurrecht, de woninghuurwet en het woninghuurdecreet, maar gaat onze aandacht ook naar de woningkwaliteitsbewaking en de procesvoering. In deze editie werden alle veranderingen en aanpassingen tot 1 juli 2020 bijeengebracht. Ook de reeds besliste regelgeving over de woningkwaliteit die uitvoering kreeg in 2021, komt aan bod. Op deze manier beschikt de lezer over een totaalpakket van de juridische aspecten van het huren (en verhuren). Telkens wordt in een duidelijke taal uiteengezet wat de huurder kan doen wanneer hij met een probleem wordt geconfronteerd. Het is een boek zowel voor particuliere huurders als voor wie professioneel te maken krijgt met huurproblemen. Het boek is gegroeid uit de dagelijkse praktijk van de huurdersbonden en wordt gekruid met handige tips, in het oog springende voorbeelden en handige modelbrieven.

Je kan het nieuwe Huurboek in de boekhandel kopen aan 34,90 euro. Leden kunnen het ook via hun plaatselijke huurdersbond bestellen aan 21 euro. Om de verzendingskosten te ontlopen, kan je je bestelling telefonisch plaatsen en het boek – na afspraak, alleen en met mondkap – tijdens de kantooruren komen ophalen. Vergeet je lidnummer niet te vermelden.

BEZIN VOOR JE BEGINT: VIJF VRAGEN OVER DE HUURBELOFTE

Al geruime tijd doet de zogenaamde huurbelofte die sommige vastgoedmakelaars aan kandidaat-huurders vragen, heel wat stof opwaaien. Die laten geïnteresseerde kandidaat-huurders een document ondertekenen waarin ze beloven een woning of appartement te zullen huren. Hiervoor moet de kandidaat dan een bepaald bedrag betalen. En dat is niet zo vrijblijvend als het lijkt. Als de verhuurder de kandidaat aanvaardt, ontstaat er normaal gezien een geldig huurcontract. Maar tot dat moment verbindt de verhuurder zich tot niets. En zolang de huurder gebonden is aan zijn belofte, kan hij niet zomaar een huurcontract voor een ander pand ondertekenen, want dan moet hij zijn belofte breken en ziet hij het bedrag dat hij heeft moeten betalen, doorgaans niet meer terug. Maar weigert de kandidaat een huurbelofte te ondertekenen, dan wordt zijn kandidatuur zelfs gewoon niet in aanmerking genomen. En gezien de huidige schaarste aan betaalbare en degelijke huurwoningen wordt hij dan zo met zijn rug tegen de muur gezet.

Aan de hand van vijf vragen loodst het Huurdersblad je door het kluwen van de huurbelofte.

1 Wat houdt een huurbelofte in?

In een huurbelofte 'belooft' de kandidaat-huurder om een woning of appartement te huren. Die belofte kan zowel mondeling als schriftelijk zijn. Met het oog op het voorkomen van bewijsproblemen, komt dat laatste het meest voor. In de huurbelofte wordt gewoonlijk een termijn bepaald waarbinnen de huurder gebonden blijft aan zijn belofte om de woning te huren. Uiteraard bevat deze belofte doorgaans ook al de hoofdvoorwaarden van het mogelijks later te ondertekenen huurcontract, zoals het voorwerp van de huur (adres en omschrijving, zoals woning, tuin, garage...), de huurprijs en de eventuele huurkosten en -lasten, de aanvangsdatum, de duur en soms ook de bestemming zoals hoofdverblijfplaats van de huurder. Als de verhuurder dan instemt met de kandidatuur van de huurder en

de belofte aanvaardt, ontstaat er een principiële akkoord van beide partijen om met elkaar een huurovereenkomst aan te gaan. In tegenstelling tot bij een eenzijdige huurbelofte, verbinden bij een huurovereenkomst zowel de huurder als de verhuurder zich. Bij een eenzijdige huurbelofte daarentegen is dat enkel de huurder. De verhuurder verbindt zich voorlopig tot niets, en is vrij om deze huurder en zijn bod al dan niet te aanvaarden, of toch voor een andere kandidaat te kiezen.

Maar wat als de huurder zich na zijn huurbelofte bedenkt en toch geen huurovereenkomst wil ondertekenen? Uiteraard kan niemand tegen zijn wil worden gedwongen om toch die huurovereenkomst te tekenen. Maar niet zelden bevat zo'n huurbelofte, zeker indien opgesteld door een vastgoedmakelaar, een vergoeding die de huurder moet betalen als hij afhaakt. En dan zijn we pas goed vertrokken met de betwistingen.

2 Is een huurbelofte altijd nadelig voor de huurder?

We raden de huurders aan om zeer voorzichtig te zijn met eenzijdige huurbeloftes. Per slot van rekening engageert enkel de huurder zich, terwijl noch de vastgoedmakelaar, noch de verhuurder zich op dit moment tot iets verbinden. Problematisch wordt het als de makelaar systematisch huurbeloftes aan verschillende kandidaat-huurders vraagt, en al helemaal als daarvoor ook nog een geldsom of voorschot moet worden betaald. Op die manier ontnemt men het recht van de kandidaat-huurders om de huuraanbiedingen van andere panden vrij te vergelijken, aangezien er aan een weigering vaak een prijskaartje hangt. Want stel dat je ondertussen een andere interessante woning zou hebben gevonden, dan blijf je nog steeds gebonden aan de huurbelofte.

Maar helemaal uitsluiten hoeft nu ook weer niet. Stel bijvoorbeeld dat je als kandidaat-huurder bij een particuliere verhuurder nog in de running bent, samen met een of twee andere kandidaten. En je vindt deze huurwoning en de huurvoorwaarden een uitstekende zaak die je met beide handen wil grijpen. Dan kan zo'n huurbelofte, mits beperkt in de tijd (een

opletten voor eenzijdige huurbeloftes



week, maximaal tien dagen), een goed idee zijn. Anders gezegd, als het initiatief voor een huurbelofte van de kandidaat-huurder zelf uitgaat, is dat niet automatisch een probleem. Maar anders wordt het toch als die huurbelofte aan je wordt opgedrongen door de vastgoedmakelaar als een absolute voorwaarde om überhaupt te kunnen huren. Helemaal te gek wordt het als makelaars hiervoor buitensporige vergoedingen beginnen vragen (zoals een maand huur + 21 % btw), terwijl ze hier eigenlijk al voor worden vergoed door de verhuurder. Gelukkig vormen dergelijke makelaars een absolute minderheid. Slechts een zeer klein aandeel werkt systematisch met huurbeloftes.

③ Maken vooral makelaars gebruik van het systeem van huurbeloftes, of ook particuliere verhuurders?

Het systeem van eenzijdige huurbeloftes met soms bovendien voorafgaande betalingen, is een systeem dat je vooral onder vastgoedmakelaars of immobiliënagentschappen terugvindt. Maar laat ons wel weten: ook onder vastgoedmakelaars is dit een uitzonderlijke praktijk. Bij particuliere verhuurders gaat het om absolute uitzonderingen.



④ Is een huurbelofte in strijd met de wet?

Een huurbelofte bij een particuliere verhuurder (natuurlijke persoon die een woning verhuurt) is in beginsel geldig. Mits natuurlijk de huurbelofte de huurvoorwaarden voldoende preciseert. In een later stadium is het ook mogelijk dat verhuurder en huurder het over bepaalde modaliteiten niet eens raken en de huurder geen inzage had in het modelhuurcontract. Hoeveel de vergoeding bedraagt als de kandidaat-huurder in dit stadium zijn belofte breekt, hangt onder meer af van de concrete situatie. De vergoeding mag in beginsel niet hoger zijn dan de schade die of het nadeel dat de verhuurder daadwerkelijk ondervindt, en voor zover dat nadeel het gevolg is van het niet-nakomen van de belofte.

Wanneer de huurbelofte echter uitgaat van een makelaar die bovendien reeds een vergoeding vraagt mocht de huurbelofte niet doorgaan, dan is de wet marktpraktijken en consumentenbescherming van toepassing (boek VI van het Wetboek Economisch Recht – WER). Deze wet bevat heel wat bepalingen die een consument, en tevens natuurlijk persoon, moeten beschermen wanneer deze wordt geconfronteerd met een 'marktpar-

tij' (doorgaans een onderneming of rechtspersoon) wiens economische hoofdactiviteit verhuring of bemiddeling in verhuring is. Zo'n eenzijdige huurbelofte kan dan worden beschouwd als een oneerlijke handelspraktijk van een onderneming (vastgoedmakelaar) tegenover een consument. En dat wordt verboden door het wer, omdat deze praktijk in strijd is met de deontologie of plichtenleer van de vastgoedmakelaar. De makelaar mag in beginsel enkel een vergoeding van zijn opdrachtgever (de verhuurder) ontvangen. Bovendien verstoort deze praktijk wezenlijk het gedrag van de kandidaat-huurder in zijn hoedanigheid als consument, omdat enkel hij zich verbindt tot een prestatie en het hem daarbovenop (tijdelijk) beperkt om voor andere huurpanden te kiezen. Aan de weigering om het huurcontract te tekenen, hangt namelijk een prijskaartje.

In sommige gevallen kan zelfs worden gesproken van een inbreuk op het verbod tot agressieve handelspraktijken en van misleiding door weglating van essentiële informatie. Men laat de kandidaat-huurder in het ongewisse hoeveel andere kandidaat-huurders in het geding zijn. En ook weet de kandidaat-huurder niet met wie hij in concurrentie staat. Ondertussen zit hij wel vast aan zijn belofte zolang de verhuurder zijn keuze nog niet heeft gemaakt. Dus, word je er als kandidaat-huurder mee geconfronteerd, neem dan zeker contact op met je huurdersbond voor juridische bijstand tegen deze gehaide makelaars. Ondertussen onderneemt de grootste beroepsvereniging van vastgoedmakelaars (de Confederatie van Immobiliënberoepen Vlaanderen of kortweg CIB) andere en nieuwe pogingen om die wetgeving te omzeilen. Zo beweert men nu dat de betaling bij niet-inlossing van de huurbelofte eigenlijk een vergoeding is voor de verhuurder, omdat de huurder zich ten aanzien van de verhuurder heeft verbonden. Dat laatste is natuurlijk onzin, aangezien de kandidaat-huurder enkel contact heeft met de makelaar en zelfs vaak niet eens weet wie de verhuurder is.

Een recente wetenschappelijke juridische studie over de doorwerking van de wet marktpraktijken en consumentenbescherming in het huurrecht onderschrijft trouwens geheel wat de huurdersbonden al langer over deze praktijken stellen.

⑤ Wat zou er moeten gebeuren om deze praktijk definitief een halt toe te roepen?

Voorlopig kunnen we deze praktijken afdoende bestrijden met de huidige wetgeving, met inbegrip van het wer. Natuurlijk heeft niet elke huurder zin in een juridisch conflict om het betaalde voorschot terug te krijgen. Toch is het belangrijk dat huurders contact nemen met hun huurdersbond. Zo kunnen we ook klacht neerleggen bij de Economische Inspectie en bij het Beroepsinstituut voor Vastgoedmakelaars (BIV), dat in het verleden reeds dergelijke praktijken van een vastgoedmakelaar heeft gesanctioneerd met één maand tuchtstraf. Op termijn echter pleiten we ervoor dat in de Vlaamse huurwetgeving wordt ingeschreven dat boek VI (wet marktpraktijken en consumentenbescherming) van het wer van toepassing wordt zodra vastgoedmakelaars tussenkomen in huur dossiers en/of modelhuurcontracten aanleveren. Een vergelijkbaar systeem bestaat trouwens al in Duitsland.

UITHUISZETTINGEN IN DE PRIVATE EN SOCIALE HUUR: NOG STEEDS TE HOOG EN VOL BLINDE VLEKKEN

De Vlaamse regering heeft voor de periode 2020-2024 een actieplan uitgewerkt 'ter voorkoming en bestrijding van dak- en thuisloosheid'. Voorkomen dat iemand gedwongen uit zijn woning wordt gezet, is nog altijd beter en sociaal doelmatiger dan iemand die eerst dakloos is, opnieuw aan een woning te helpen, zo luidt het. Bovendien belooft de regering eindelijk werk te maken van een behoorlijke monitoring en telling van de uithuiszettingen, zowel op de private als op de sociale huurmarkt. Tijd dus om na te gaan of hier al iets van is terechtgekomen.

Dreigende gerechtelijke uithuiszettingen

Uit een bevraging door de vws (Vereniging van Vlaamse steden en gemeenten) bij de ocmw's blijkt dat in 2020 liefst 10.072 huishoudens gerechtelijk (via de deurwaarder) uit hun huis dreigden te worden gezet. De ocmw's hebben hier wel degelijk zicht op, want voor elke inleidende vordering bij de vrederechter tot uithuiszetting van een huurder uit zijn hoofdverblijf, wordt een kopie bezorgd aan het ocmw. De bedoeling is dat het ocmw de huurder dan passend ondersteunt, ofwel door de uithuiszetting daadwerkelijk te proberen voorkomen, ofwel door passende herhuisvesting of noodopvang te organiseren. Dat is makkelijker gezegd dan gedaan. Want de termijnen, zeker bij dagvaarding, zijn uitermate krap.



In hoeveel dossiers het ocmw ook daadwerkelijk bijstand biedt, en in hoeveel gevallen hierdoor de uithuiszetting kan worden voorkomen, we-

ten we anno 2021 nog steeds niet. En hoeveel gezinnen daadwerkelijk *manu militari* door de gerechtsdeurwaarder en met behulp van de politie letterlijk op straat komen te staan, weten we evenmin. Zelfs niet als daar gezinnen met kinderen bij zijn. Het enige wat we met zekerheid weten, is dat het jaar daarvoor, met name in 2019, het aantal huishoudens dat werd bedreigd met een gerechtelijke uithuiszetting, zelfs nog hoger lag. We spreken hier over 11.183 huishoudens.

Fonds ter bestrijding van uithuiszettingen: veel te weinig gebruikt door de ocmw's

Die zogenaamde daling (1.111 huishoudens minder) geeft ons allesbehalve reden tot optimisme. Iedereen herinnert zich wellicht nog dat vanaf 21 maart tot 17 juli 2020 de gedwongen uitvoering van gerechtelijke uithuiszettingen ten gevolge van de coronacrisis werd opgeschort. Bovendien hebben de gemeenten en ocmw's in 2020 een beroep gedaan op de talloze steunmaatregelen van de federale en Vlaamse regering, en is sinds juni 2020 het Fonds ter bestrijding van uithuiszettingen in werking getreden. Met dit fonds kunnen ocmw's private huurders met een globale huurachterstal van twee maanden of meer, helpen in hun afbetalingsplan, waarbij dat fonds zelfs de helft van de huurachterstal onmiddellijk kan aanzuive-

hoe uithuiszettingen vermijden



ren, zodat de schuld aan de verhuurder meteen wordt gehalveerd. Alleen moeten we vaststellen dat tot midden april 2021 het fonds in amper 176 dossiers is tussengekomen.

Dat komt dus voor geheel Vlaanderen sinds de aanvang (juni 2020) neer op ongeveer achttien dossiers per maand. Nu willen we wel geloven dat niet rond alle dossiers over huurachterstal de tussenkomst van het fonds soelaas kan brengen en dat er ongetwijfeld dossiers zullen zijn waarbij de verhuurder absoluut niet wil meewerken en zich niet wil engageren om de huurder niet uit de woning te zetten. Maar slechts achttien dossiers per maand is gewoon een aanfluiting. Meer informatie over het Fonds ter bestrijding van uithuiszettingen vind je trouwens terug in Huurdersblad 244 (herfstnummer 2020) op onze website onder de rubriek 'Huurdersblad'.

Vandaar onze herhaalde oproep aan de ocmw's om hier eindelijk werk van te maken. Beweren dat men hiervoor geen voldoende personeel in huis heeft, kunnen we echt niet aanvaarden. Een heuse uithuiszetting zal namelijk onnoemelijk veel meer kosten aan het ocmw en de hele samenleving. En aan de Vlaamse minister voor wonen vragen we om de maatregel meer bekendheid te geven en alvast een evaluatie in te plannen.

Gerechtelijke uithuiszettingen en opzeggingen bij de sociale verhuurkantoren

Vlaanderen kent ongeveer 48 gesubsidieerde sociale verhuurkantoren (svk's). Zij huren wo-

ningen van private verhuurders die ze dan op hun beurt sociaal en betaalbaar onderverhuren aan mensen die het anders moeilijk hebben op de private huurmarkt, doorgaans met tussenkomst van een huursubsidie. In 2020 verhuurden ze woningen door aan 12.422 huishoudens. In datzelfde jaar hadden de svk's 215 dossiers voor een gerechtelijke uithuiszetting. Dat staat voor amper 1,73 % van hun huurders. Wat trouwens tevens aanmerkelijk minder is dan voorgaande jaren (2019: 258 en 2018: 290). De vmsw-helppes voor svk's wijst dit aan de opschorting van gerechtelijke uithuiszettingen tijdens 2020. Focussen we ons echter op de opzeggingen door de svk's van hun onderhuurders, dan zien we wel een veel hoger cijfer, namelijk 568 huurders, ofwel 4,57 % van alle svk-huurders. In liefst 206 gevallen nam het huurcontract (automatisch) een einde door de beëindiging van het hoofdhuurcontract.

En bij de sociale huisvestingsmaatschappijen?

De sociale huisvestingsmaatschappijen verhuurden in 2020 woningen aan 144.812 huishoudens/sociale huurdersgezinnen. Ook hier krijg je geen zicht op het aantal opgezegde huurders, het aantal beëindigingen ten gevolge van een opzegging, het aantal ingeleide vorderingen tot uithuiszetting voor de rechter, het aantal verkregen vonnissen met machtiging tot uithuiszetting, het aantal betekeningen van het vonnis tot uithuiszetting door de gerechtsdeurwaarder en tot slot het aantal daadwerkelijk uitvoeringen van gedwongen gerechtelijke uithuiszetting.

Nochtans houdt men er jaarlijkse de statistieken bij over enerzijds opgestarte procedures tot ontbinding van de sociale huurovereenkomst of uithuiszetting, en anderzijds de voltrokken dossiers tot heuse ontbinding of uithuiszetting, maar dan wel zonder dat precies duidelijk wordt in hoeveel gevallen de opgestarte dossiers ook daadwerkelijk tot het verlaten van de woning door de huurder hebben geleid. En is dit dan omdat de huurder 'spontaan' gevolg geeft aan de opzegging uitgaande van de sociale huisvestingsmaatschappij? In hoeveel gevallen vordert de huisvestingsmaatschappij de geldigverklaring van de opzegging of ontbinding bij de rechter? In hoeveel gevallen verkrijgt de sociale huisvestingsmaatschappij dan een machtiging tot uithuiszetting of niet? Of in hoeveel dossiers kan men door tussenkomst van een welzijnsorganisatie of het ocmw voorkomen dat de huurder zijn sociale woning moet verlaten? Op al deze vragen moeten we het antwoord schuldig blijven.

Samengevat merken we wel, volgens deze cijfers, dat in 2020 (amper) 423 sociale huurders hun sociale huurwoning zouden zijn kwijtgespeeld op initiatief van de sociale huisvestingsmaatschappij. Dat zou neerkomen op amper 0,29 % van de sociale huurders. Daarentegen blijkt uit diezelfde statistieken dat in 2020 de sociale huisvestingsmaatschappijen 1.355 dossiers tot uithuiszetting zouden hebben opgestart en 1.667 dossiers in 2019. Als we voor 2020 qua aantallen de beëindigingsmotieven voor voltrokken uithuiszetting op een rijtje zetten, zien we volgende klassering:

- > huurachterstal (198)
- > huurachterstal in combinatie met een of meer andere opzeggingsgronden (61)
- > leefbaarheidsproblemen (44)
- > domiciliefraude (43)
- > andere (23)

Of nog gedetailleerder:

- > combinatie van twee of meer opzeggingsgronden anders dan huurachterstal (22)
- > gebrek aan onderhoud van de woning (14)
- > onroerend goed-bezit zowel geheel als gedeeltelijk (12)
- > en ten slotte fraude andere dan domiciliefraude (6)

geen exacte cijfers uithuiszettingen



Op middellange termijn vertonen het aantal uithuiszettingen een licht dalende tendens: 499 in 2014 (op een totaal van 138.770 sociale woningen) naar 423 in 2020 (op een totaal van 144.812 sociale woningen), of van 0,36 % in 2014 naar 0,29 % in 2020. Dat neemt niet weg dat er best kan worden gesleuteld aan meer sluitende statistieken over het soort opzeggingsgrond en duidelijke onderrichtingen door de vmsw bij het invullen van de statistieken. Zo wordt wel verwezen naar onroerend goed-bezit (geheel of gedeeltelijk) als opzeggingsgrond, maar wordt niet verduidelijkt op grond van welk motief de sociale huurovereenkomst dan wel werd opgezegd: omdat men niet langer beantwoordt aan de voorwaarden om sociale huurder te blijven (wat uiteraard geen fout is), omwille van ernstige of blijvende tekortkoming (niet vermelden dat men eigendom heeft) of omwille van fraude waardoor men ten onrechte een sociale huurwoning heeft verkregen, al dan niet gecombineerd met de terugvordering van de sociale korting.

Woonhaven, Antwerpen

Concentreren we ons bijvoorbeeld op de cijfergegevens van Woonhaven in Antwerpen, de grootste sociale huisvestingsmaatschappij in Vlaanderen. Daar merken we dat er qua volledig bezit van onroerend goed (geen woning of woningbouwgrond volledig in bezit) over de periode tussen 2017 en 2020 liefst 49 dossiers tot uithuiszetting zouden zijn opgestart, waarvan er slechts één zou zijn voltrokken in deze periode. Dat over dezelfde periode 47 dossiers tot uithuiszetting zijn opgestart, ditmaal wegens verbod op gedeeltelijk onroerend goed-bezit, terwijl over diezelfde periode er opnieuw slechts één dossier definitief zou zijn voltrokken. En *last but not least* zou Woonhaven over dezelfde periode veertien dossiers tot uithuiszetting omwille van fraude (andere dan domiciliefraude) hebben opgestart, terwijl in die periode slechts één enkele uithuiszetting wegens fraude is voltrokken. Nochtans zou volgens de toelichting door de vmsw deze cijfers

ook de huurders bevatten die 'spontaan' gevolg geven aan de opzegging en de woning verlaten.

Wat blijkt? Deze statistieken staan in schril contrast met de beweringen van de voorzitter van Woonhaven, maar ook met die van Vlaams minister voor wonen, Matthias Diependaele. Uit de nota van 30 maart 2021 'Onderzoek buitenlandse eigendommen' van de minister blijkt dat Woonhaven enkel en alleen reeds qua onderzoek naar bezit van buitenlandse eigendommen de afgelopen jaren 140 dossiers heeft opgestart, waarvan in 58 dossiers fraude werd vastgesteld. In 46 dossiers werd liefst 580.000 euro teruggevorderd. Als deze cijfers kloppen, dan zijn de door Woonhaven aangeleverde statistieken waardeloos. Voer dus misschien voor een parlementaire vraag?

Corona op de huurmarkt

Corona is nog steeds in het land. Sinds 9 juni van dit jaar is kleurcode oranje actief voor de Vlaamse huurmarkt. Wat houdt dat precies allemaal in? Code oranje staat gelijk met een matig risico. Er is een systematische verspreiding van besmettingen in de samenleving met alleenstaande of geïsoleerde clusteruitbraken. Contacten tussen mogelijke verspreiders worden tot het noodzakelijke beperkt en gebeuren zo veilig mogelijk.

Ter vergelijking: code groen brengt met zich mee dat er een vaccin beschikbaar is en/of er groepsimmunitet is. Alle contacten vinden zoals vroeger plaats, behalve dan dat handhygiëne voor het eten en na toiletbezoek noodzakelijk is. Code geel staat gelijk aan een laag risico met een beperkte verspreiding van besmettingen, zodat verhoogde waakzaamheid nog is aangewezen. Contacten worden beperkt, en als ze dan toch plaatsvinden, is dat met inachtneming van de nodige veiligheidsmaatregelen. Code rood tot slot betekent een hoog risico met wijdverspreide besmettingen en nieuwe uitbraken en clusters. Contacten moeten maximaal worden vermeden.



code oranje op huurmarkt



We zaten deze zomer in code oranje. Dat betekent dat bezichtigingen, verhuizingen en huisbezoeken kunnen, mits inachtneming van de algemene beschermings- en voorzorgsmaatregelen. Bij contacten tussen personen die niet tot hetzelfde gezin behoren (bijvoorbeeld tussen huurder en verhuurder of makelaar en huurder) is een neusmondmasker en de anderhalve meter afstand verplicht, moet iedereen zijn eigen balpen gebruiken en moeten na het contact de handen worden ontsmet. Indien er iemand ziek is, moet de afspraak worden afgebeeld. Ook bij huisbezoeken is een neusmondmasker verplicht, moeten de ruimtes voldoende worden verlucht (openen van de binnendeuren zodat bezoekers geen deurklinken moeten aanraken), en moet de nabespreking in de buitenlucht gebeuren. Een bezichtiging wordt beperkt tot maximum twee personen, aangevuld met de verhuurder of makelaar. Nieuwe huurcontracten kunnen worden ondertekend, sleutels kunnen worden overhandigd en plaatsbeschrijvingen kunnen worden opgemaakt en herstellingen kunnen worden uitgevoerd, opnieuw mits inachtneming van dezelfde voorzorgsmaatregelen. Hetzelfde gaat op voor verhuizingen met of zonder verhuisfirma. Het is niet toegestaan om de verhuizing met meer dan vier personen te doen. Ook de conformiteitsonderzoeken gaan maximaal door, opnieuw mits inachtneming van de nodige voorzorgsmaatregelen. Wanneer de veiligheid onvoldoende kan worden gegarandeerd, wordt de controle uitgesteld.

Voor de actueelste informatie kan men terecht op www.wonenvlaanderen.be.

HUURWONING DIGITAAL TE KOOP

Als door de bliksem getroffen, zo geschrokken ben je wanneer je de verhuurder hoort vertellen dat hij van plan is je huurwoning op de markt te koop aan te bieden, of, nog erger, als je tijdens de eerste kop koffie bij het ochtendgrijzen plots een groot bord 'te koop' in de voortuin ziet staan. Mag de verhuurder de woning zomaar verkopen tijdens de duur van een huurcontract? Toch wel. Het is het recht van een eigenaar om te allen tijde zijn eigendom te verkopen aan wie hij dat wil, tegen de prijs die hij hoopt ervan te krijgen. Hij hoeft de huurwoning dus niet eerst te koop aan te bieden aan de huurder, behalve wanneer het huurcontract een uitdrukkelijk beding tot voorkeepsrecht voor de zittende huurder zou bevatten, wat in de praktijk evenwel heel zelden voorkomt.



Het loutere feit dat de huurwoning te koop staat, verandert niets aan de contractuele verhouding tussen huurder en verhuurder. De huurder kan de woning dan niet gemakkelijker of vlugger verlaten. De verhuurder kan het contract ook niet opzeggen louter en alleen omdat hij van plan is de woning te verkopen. Veel, zo niet alles, zal afhangen van de koper en van het precieze tijdstip wanneer de koper ook daadwerkelijk eigenaar wordt. Wanneer de woning verkocht is, dringt de koper binnen in de contractuele relatie tussen huurder en verhuurder. Op welke manier en hoe diep dat gebeurt, hangt voor huurcontracten onder het regime van de woninghuurwet af van de vraag of ze over een vaste datum beschikken op het moment dat de koop door de notaris wordt geregeld.

Wanneer wordt koper eigenaar?

Als dit contractueel en/of wettelijk mogelijk is, zal de koper het huurcontract ten vroegste kunnen opzeggen vanaf het verlijden van de notariële koopakte, omdat dit het moment is waarop

de koop ook een vaste dagtekening verwerft.

Een gewone verkoop, ook wel onderhandse verkoop of verkoop uit de hand genoemd, doorloopt doorgaans verschillende stadia. Eerst wordt de woning te koop gesteld en moet je als huurder bezoeken gedogen. Dat zijn de momenten waarop geïnteresseerde kandidaat-kopers de woning komen bezichtigen. Uiteindelijk zullen er vaak verschillende mensen een bod uitbrengen, waaruit de verhuurder (of zijn vastgoedmakelaar) er het interessantste bod zal kiezen. Daarna worden de voorwaarden in onderling overleg in de voorlopige verkoopovereenkomst, of de onderlinge koopcompromis, opgemaakt en is de koop in principe definitief. De term 'voorlopige verkoopovereenkomst' is daarom wat misleidend.

De koper moet nu op zoek naar een hypothecaire lening en een notaris. Zodra alle papierwerk in orde is en de notaris alle nodige documenten in handen heeft, is het tijd voor het verlijden van de notariële koopakte. Uiterlijk binnen de vier maanden na de ondertekening van het

compromis moet de notariële akte worden verleden. Soms gaat dat sneller, maar de notaris heeft toch de nodige tijd nodig om zijn administratie en opzoekingswerk te verrichten. Het is pas vanaf dat moment dat de koop vaste datum krijgt en de koper ook definitief eigenaar is van de woning, en dus je verhuurder wordt. Meestal zal hij de huurder dan snel een brief schrijven met zijn rekeningnummer waarop de huishuur voortaan moet worden betaald. En/of zal hij het huurcontract opzeggen om de huurwoning bijvoorbeeld zelf te gaan betrekken.

De openbare verkoop

Bij een openbare verkoop verlopen de zaken iets anders en doorgaans ook sneller. De naam 'openbare verkoop' slaat enerzijds op het feit dat de verkoop publiek wordt bekendgemaakt via aanplakbiljetten en advertenties waarna kandidaat-kopers de woning kunnen bezichtigen, en anderzijds op het feit dat elke geïnte-





resseerde de samenkomst van de verkoop kan bijwonen, doorgaans ergens in een achterzaaltje van een kroeg of in de veilingzaal van de notarissen. Soms kiest de verkoper er zelf voor om zijn woning openbaar te verkopen. In dit geval gaat het om een vrijwillige openbare verkoop. Vaak gebeurt dit ook bij een erfenis, wanneer de erfgenamen het bijvoorbeeld niet eens geraken over de instelprijs. Soms is er ook sprake van een gedwongen openbare verkoop die door de rechter werd beslist, bijvoorbeeld bij uitvoerend beslag. De notaris zal dan, als de verkoper akkoord gaat met het hoogste bod, de woning meteen toewijzen aan de hoogste bidder. Op dat ogenblik is de verkoop definitief gesloten en wordt meteen, in de verkoopzaal zelf al, de notariële koopakte opgemaakt en ondertekend. De koper wordt dus meteen eigenaar en verhuurder. Hij kan je dan meteen zijn rekeningnummer geven waarop de huur voortaan moet worden overgeschreven en/of gaat dit ook gepaard met een opzegging.

Woning digitaal te koop aangeboden

Het internet neemt ons dagelijks leven nagenoeg volledig over. Zelfs de verkoop van je huurwoning kan sinds kort digitaal verlopen. De openbare verkoop kan nu ook via het online verkoopplatform van de Belgische notarissen: 'Biddit'. Meer en meer zie je van die verkoopborden het straatbeeld sieren. Of mensen die op zoek zijn naar een koopwoning, kunnen ook terecht op www.biddit.be. Het is dan mogelijk

om een bod vanuit je zetel uit te brengen. Op die manier moet men niet langer op het aankondigde moment naar de verkoopzaal om tegen elkaar op te bieden. Nadat men de woning heeft bezichtigd, en men wil dan daadwerkelijk een bod uitbrengen, registreert men zich vooraf met de elektronische identiteitskaartlezer of via de app *Itsme*. Bieden kan dan eenvoudig door zich op Biddit.be aan te melden en een wachtwoord in te geven. Op die manier kan de notaris de identiteit van de bidders controleren. Op dezelfde website ziet de kandidaat-koper dan wanneer het bieden kan beginnen en wat de instel- of startprijs is. Elk bod dat wordt uitgebracht is – weliswaar anoniem – zichtbaar. In tegenstelling tot de klassieke openbare verkoop, weet men niet wie de andere bidders zijn.

Het voordeel voor koper en verkoper bij Biddit is dat de hele procedure snel wordt afgehandeld. Zodra de biedingen afgesloten zijn, wordt de woning binnen maximaal tien werkdagen toegewezen aan de hoogste bidder. Ook hier hoeft er geen onderling compromis te worden ondertekend en moet de koper geen drie tot vier maanden wachten vooraleer de notariële koopakte wordt verleden. Net zoals bij de klassieke openbare verkoop, gaat de procedure zo snel omdat de notaris de nodige documenten op voorhand verzamelt, nog voor het bieden van start gaat. De koper wordt ook hier meteen eigenaar en verhuurder. Voor de huurder is dat wel belangrijke informatie. Zodra hij een Biddit-plakkaat aan de voorgevel ziet hangen, kan hij dan nog snel nagaan of het huurcontract wel of niet is geregistreerd, en indien niet, dat alsnog snel zelf doen. Dit jaar zijn er ook commerciële initiatieven opgestart om ook digitaal een bod te kunnen uitbrengen via vastgoedmakelaars.



Koper wordt verhuurder

Terug naar de huurder. Voor hem kan het in sommige gevallen belangrijk zijn om te kunnen inschatten wanneer de koper daadwerkelijk eigenaar wordt, en dus de nieuwe verhuurder, omdat die op dat moment het huurcontract ook kan opzeggen als hij zijn pas aangekochte woning persoonlijk wil gaan betrekken. Vooral voor contracten die nog onder toepassing van de woninghuurwet vallen (ter herhaling: schriftelijke contracten die vóór 1 januari 2019 werden gesloten), kan dit cruciale informatie zijn. Want de koper moet het contract weliswaar respecteren (eerbiedigen), maar wat de termijn van de opzeggingsperiode betreft, hangt veel af van het feit of het contract al dan niet over een vaste dagtekening beschikt voor het verlijden van de notariële koopakte.

Een huurcontract kan op drie manieren vaste datum krijgen. Ofwel als de hoofdinhoud ervan is opgenomen in een authentieke akte, ofwel als een van de partijen die het contract hebben ondertekend, overleden is, of – de meeste courante manier – als het is geregistreerd. Is dat nog niet het geval, dan kan je als huurder je contract alsnog snel zelf laten registreren. Normaal gezien moet de verhuurder dat doen. Indien dit binnen een termijn van twee maanden na de ondertekening gebeurt, is dat gratis. Hij kan het later ook nog doen, maar dan vragen sommige kantoren Rechtszekerheid (de opvolger van de registratiekantoren) een kleine boete. Zoals gezegd, de huurder kan het contract ook zelf laten registreren, ook al gaat het om een verplichting voor de verhuurder. Als je hiervoor dan een kleine boete moet betalen wegens laattijdige registratie, kan je die alsnog op de verhuurder verhalen. De kosten voor de laattijdige registratie zijn sowieso voor de verhuurder, luidt het dwingend, en er wordt niets gezegd over wie het contract dan in deze situatie laattijdig laat registreren.

Hoe te weten of het huurcontract is geregistreerd?

Uit cijfers van de huurdersbonden (2020) blijkt dat meer dan de helft van de huurders niet weet of hun contract al dan niet is geregistreerd. Bij de verkoop van de woning is dat voor hem nochtans essentiële informatie (ook trouwens wanneer hij in sommige gevallen het contract zelf wil opzeggen). Probleem is dat noch het



kantoor Rechtszekerheid noch de verhuurder dit zelf aan de huurder moeten laten weten. Via de website MyMinfin kan je zelf nagaan of het contract wel of niet is geregistreerd. Je kan je daar aanmelden met je e-ID of via de app *Itsme* ('mijn huurcontract raadplegen' in de rubriek 'Mijn woning en mijn onroerende goederen'). Mocht dan blijken dat het contract niet is geregistreerd, dan kan je dat zelf online doen via MyRent. Vul de gegevens van de verhuurder en huurder in, zoals vermeld in het contract, scan het contract in en voeg het online toe in pdf-formaat.

Woninghuurwet: contract wel of geen vaste datum?

Heeft het huurcontract een vaste dagtekening vooraleer de woning is verkocht, dan zal de koper het op dezelfde manier moeten respecteren als de oorspronkelijke verhuurder. Indien het niet over een vaste dagtekening beschikt op het moment van het verlijden van de notariële koopakte, dan moest er een onderscheid worden gemaakt of de huurder de woning al dan niet minstens zes maanden betreft. Indien de huurder de woning nog geen zes maanden betrof, dan moest de koper het contract niet respecteren. *Deze situatie kan echter anno 2021 niet meer voorkomen.* Indien de huurder de woning daarentegen wel al minstens zes maanden betreft, zal de koper het contract toch moeten respecteren, ook al beschikt dat niet over een

vaste datum. De woninghuurwet gaat ervan uit dat het contract steeds tegenstelbaar is. Wel beschikt de koper over soepelere opzeggingsmogelijkheden. Binnen een termijn van drie maanden na het verlijden van notariële koopakte kan hij het contract dan opzeggen met een opzeggingstermijn van drie maanden voor eigen betrekking, voor verbouwingswerken of ongemotiveerd mits betaling van een opzeggingsvergoeding. Voor deze twee laatste motieven hoeft hij ook niet het verstrijken van een driejarige termijn af te wachten.

Woninghuurdecreet: begrip vaste datum in de vuilnisemmer gekieperd

Het woninghuurdecreet heeft de zaken sterk vereenvoudigd als het op de rechtspositie van de huurder aankomt bij de verkoop van de huurwoning. Ter herhaling: het woninghuurdecreet is van toepassing op schriftelijke huurcontracten (voor de hoofdverblijfplaats van de huurder) die vanaf 1 januari 2019 werden/worden ondertekend voor een pand gelegen in het Vlaamse gewest. Ook de op dat moment lopende mondelinge huurovereenkomsten vielen toen onmiddellijk onder het toepassingsgebied van het woninghuurdecreet. Valt het huurcontract onder toepassing van het woninghuurdecreet, dan is dat altijd tegenstelbaar aan de koper, ongeacht of het over een vaste dagtekening beschikt of niet. Zelfs mondelinge huurovereenkomsten moeten door de koper worden gerespecteerd. De huurder hoeft zich dus geen zorgen meer te maken of zijn contract al dan niet is geregistreerd en evenmin hoeft hij dit nog als de bliksem bij het kantoor Rechtszekerheid na te gaan.

Informatieplicht van de verkoper tegenover de koper

Aangezien de koper het contract onder toepassing van het woninghuurdecreet altijd moet respecteren, is het voor hem wel belangrijk om te weten welk soort huurcontract er aan de woning kleeft. Vandaar dat de verkoper, voor het aangaan van de verkoopovereenkomst, de kandidaat-koper op de hoogte moet brengen van het feit dat het pand verhuurd is en met welk type contract. In de daadwerkelijke verkoopovereenkomst moet dat nog eens worden vermeld, samen met de gegevens van het contract. Mocht hij de koper hierover niet inlichten, dan riskeert hij de ontbinding van de koopover-

eenkomst of een schadevergoeding. Anderzijds is het misschien ook de taak van de *professional*, zoals makelaar of notaris, de verkoper hierin bij te staan en desnoods hem te ondervragen over de huursituatie en de nodige documenten op te vragen. Want indien dat niet gebeurt, riskeert de koper een kat in de zak te kopen. Een kortlopend contract kan niet voortijdig door hem worden opgezegd, of in het negenjarige contract kunnen de opzeggingsmogelijkheden van de verhuurder, en dus ook die van de koper, worden beperkt of zelfs volledig uitgesloten.

Voorbarige koper

Soms gebeurt het dat de koper niet kan wachten met het opzeggen van de huur en daarom zelfs het verlijden van de notariële koopakte niet afwacht om zijn opzeggingsbrief te versturen. Zoiets kan niet, want hij wordt pas eigenaar van de woning vanaf het verlijden van de notariële koopakte. Pas vanaf dat moment beschikt hij over de verhuurrechten, en kan hij het contract opzeggen, als dit contractueel mogelijk is. Vandaar dat de huurder het recht heeft om een verklaring van de notaris op te vragen waaruit blijkt dat de koper al daadwerkelijk over verhuurrechten beschikt. Is dat nog niet het geval, dan kan je de opzegging betwisten. De koper zal dan moeten wachten tot de notariële koopakte definitief verleden is.



DE WONINGMARKT IN VLAANDEREN: EIGEN WONING STEEDS ONBETAALBAARDER?

De laatste jaren worden we ermee om de oren geslagen: de woningmarkt staat onder druk. Wie een eigen huis wil kopen, ziet zich geconfronteerd met hallucinante prijsstijgingen. Woningen worden gewoon voor je neus weggekaapt. Is de baksteen in de maag nog wel voor iedereen weggelegd, of gaat die enkel nog naar de betere inkomens of naar wie gesponsord wordt door ouders of grootouders? En hebben de gestegen verkoopprijzen ook een impact op de huurprijzen? Wie zich niet langer een eigen woning kan veroorloven, moet zijn heil noodgedwongen op de private huurmarkt zoeken, waar de druk automatisch nog groter wordt en de vraag het aanbod nog meer overstijgt, wat de huurprijs ook de hoogte injaagt.

Dit jaar verscheen het onderzoeksrapport 'De werking van de Vlaamse woningmarkt' van Stijn Dreesen en Frank Vastmans, beiden verbonden aan het Steunpunt Wonen, waarin wordt achterhaald hoe het komt dat de laatste jaren de woningprijzen zo sterk zijn gestegen, en of de hogere inkomens de lagere inderdaad van de woningmarkt verdringen. Is dat dan de reden waarom jongeren langer thuis blijven wonen? Blijkt dat de antwoorden niet louter terug te vinden zijn in de vastgoedwereld, maar ook in die van de werkgelegenheid en het onderwijs.

Dalende interestvoeten = hogere woningprijzen

Een van de voornaamste redenen waarom de woningprijzen de laatste decennia zo sterk zijn gestegen, is de daling van de interestvoet voor hypothecaire leningen. Die is gedaald van 15 % in de jaren 1980 – naar 6 % in 2000 – tot amper 1,3 % vorig jaar. Hierdoor is de ontleningscapaciteit de afgelopen twintig jaar met maar liefst 62 % kunnen stijgen. En hoe meer mensen kunnen lenen voor de woning, hoe meer ze (tegen elkaar) gaan opbieden, zodat de prijzen alleen maar de hoogte ingaan. Dalende interestvoeten zorgen dus voor een sterk prijsopdrijvend effect.

Wonen in de stad

Wonen en transport behoren tot de twee grootste uitgavenposten van een gemiddeld gezin. Huishoudens maken bij hun locatiekeuze dan meestal de afweging tussen de nabijheid van de nodige voorzieningen (winkels en zorg) en het werk, tegenover een lagere prijs per vierkante meter om verder afgelegen te gaan wonen. Pendelen kost tijd en geld, dus wanneer men ervoor kiest om dichtbij het werk te wonen, is men bereid om hiervoor ter compensatie een hogere prijs te betalen. Het is dus kiezen tussen groter wonen (op goedkopere percelen) of tussen duurder maar tijdsefficiënt wonen (het inkorten van de pendeltijd).

Fabrieken en industrieterreinen liggen meestal aan de rand van of buiten de stad. In de steden zelf daarentegen is er voornamelijk tewerkstelling voor hoger opgeleiden, die zich dan in de buurt van kantoor of labo clusteren. Hoger opgeleiden verdienen doorgaans meer. Deze demografische druk leidt ertoe dat de oorspronkelijke stadsbewoners worden weggedrukt, omdat hun vertrouwde buurt te duur is geworden qua huur- of aankoopprijs. Dat heet gentrificatie. Dat is het proces waarbij relatief welvarende huishoudens verhuizen naar wat oorspronkelijk armere stadsbuurten waren, wat zowel gevolgen heeft voor de oorspronkelijke bewo-



platteland niet langer in bij hoger opgeleiden

ners als voor de woningen zelf. Armere private huurders worden op die manier verdrongen uit deze buurten; de woningen worden vaker gerenoveerd en op die manier meteen ook duurder. Bovendien hebben hoger opgeleiden een hogere eigen inbreng tegenover lager opgeleide starters. Ze kunnen dus meer besteden aan huisvesting, wat zich vertaalt in hogere woonprijzen. In gemeenten waar het aandeel hoogopgeleide starters met zelfs maar 1 % is toegenomen, zijn de woningprijzen dan ook sterker gestegen. Hoger opgeleide starters zorgen dus voor een grotere vraagdruk en duurdere woning- en huurprijzen in de steden, wat op zijn beurt zorgt voor prijsstijgingen en verdringing en tot segregatie en gentrificatie.

Hoogopgeleide jongvolwassenen en hun invloed op de woningmarkt

Naast het feit dat jongeren langer thuis blijven wonen, wat kan worden gezien als een positieve evolutie (het volgen van hogere studies) maar ook als een negatieve ontwikkeling (onvrijwillig langer bij ouders inwonen door onbetaalbare woningprijzen en/of werkloosheid), zorgen ze vooral in de stad voor alsmaar stijgende vastgoedprijzen. Een op de vijf van de hoogopgeleide starters tussen de 25 en 35 jaar kocht een woning in de stad, terwijl de niet-hoogopgeleide





starters voornamelijk in landelijke gebieden een huis kopen. 86 % van de starters die uit landelijk buitengebied komen en zich vervolgens vestigen in de stad, heeft een diploma hoger onderwijs. Zij blijven dus 'plakken' in de steden waar ze hoger onderwijs hebben genoten. Dat wordt aangeduid met de term 'smart cities': steden met universiteiten en hogescholen, waar mensen met academische titels absoluut willen wonen. Van de hoogopgeleide Vlaamse nestverlaters van wie de ouders niet in een centrumstad wonen, verhuist 37 % naar een centrumstad of randgemeente, tegenover 19 % bij de niet-hoogopgeleiden. Jongvolwassenen blijven ook in deze steden, ook nadat ze er eerst hebben gehuurd. Redenen zijn onder meer, zoals eerder aangehaald, een grotere werkgelegenheid, maar ook de beschikbare voorzieningen in de nabijheid.

Ouderen op de woningmarkt: positieve effecten voor de lagere inkomensgroepen?

Een ander proces in de woningmarkt heet *filtering*. Naarmate de woning veroudert, wordt deze goedkoper op de markt verkocht of verhuurd, en op die manier beschikbaar gesteld voor huishoudens met een lager inkomen dan de oorspronkelijke bewoners. Oudere villa's op afgelegen percelen scoren minder qua bereikbaarheid en energiezuinigheid. Woningen filteren doorgaans omlaag, weliswaar met duidelijke regionale verschillen: filtering komt minder voor in steden en stadsgewesten. *Slimfit*-huishoudens zijn 55-65-jarigen die van die verouderde, vaak te grote villa's verhuizen naar nieuwbouwappartementen. Op die manier vormen ze een belangrijke schakel in het realiseren van ruimtelijk beleid. Hun nieuwe woning is vaak niet enkel beter gelegen, maar de bestaande woningen die ze verlaten, zijn voor anderen dan weer betaalbaarder dan nieuwbouw. Soms worden die ook verhuurd, wat een weerslag geeft op een betaalbare huurprijs. Maar het gaat hier dan wel om verouderde, energieverblindende woningen.

Bij een gebrek aan degelijk aanbod gaan huishoudens zich verder van de werkgelegenheidscentra vestigen. De bevolkingsvooruitzichten die hieruit voortvloeien, zorgen ervoor dat de beroepsactieve bevolking in en rond groeiende werkgelegenheidscentra gaat dalen. De vraagdruk kan dan dus wel hoog zijn, maar als de oorspronkelijke bevolking veroudert, niet verhuist en er geen nieuw woonaanbod komt, dan stopt de instroom van nieuwe huishoudens. Langs de andere kant kent men ook het fenomeen van de stadsvlucht naar de groene randgemeenten: 'liever een ruime woning met tuin aan de rand in plaats van een krot in het centrum van diezelfde stad'.

De toename van het aantal alleenstaanden maakt de vraag naar beschikbare woningen groter. Het aandeel alleenstaanden nam bijna in heel Vlaanderen toe, behalve in de grotere en duurere steden. Mogelijk zorgen de sterke prijsstijgingen in steden ervoor dat minder alleenstaanden er zich vestigen. We zagen de afgelopen jaren voornamelijk een toename van alleenstaanden bij de 55-70-jarigen. Op oudere leeftijd worden mensen alleenstaand wanneer de partner overlijdt. Hun aangroei is nog relatief beperkt omdat de levensverwachting stijgt en koppels langer samenleven. Opvallend is ook dat zij die alleenstaand worden door het overlijden van de partner, veeleer niet verhuizen. De dynamiek van de verappartementisering komt dus eerder van de toename van alleenstaanden bij actieve senioren. Bij een scheiding zal minstens één van hen verhuizen, vaak naar een appartement in een beter gelegen buurt. De andere partner blijft in de veraf gelegen en te grote alleenstaande en verouderde villa.



WWW.HUURDERSBOND.BE

010101 = 16 + 4 + 1 = 21

Van het binaire getallenstelsel, waarbij een getal wordt voorgesteld door een rij van eentjes en nullen, naar het online ondertekenen van een volledig gedigitaliseerde huurovereenkomst op je telefoon vanuit je luie zetel... ook de huur- en vastgoedsector is niet kunnen ontsnappen aan de onoverkomelijk annexerende kracht van het wereldwijde web van de afgelopen jaren. Op onze website vind je ook alle up-to-date huurnieuwigheden meteen terug. Meer dan een dagdagelijkse gelegenheid waard.



Toekomstige nood aan extra woningen

Om de nood aan woningen in de nabije toekomst te kunnen inschatten, moet je te kijken naar de huishoudvooruitzichten. Dit is echter niet zo eenvoudig, omdat de evolutie van huishoudens zelf ook afhangt van het aanbod. Op locaties waar dat aanbod is beperkt, bepaalt dat hoeveel huishoudens er kunnen (bij)komen.

REACTIE VANUIT GEESTELIJKE GEZONDHEIDSZORG OP HET NIEUWE WOONDECREET

Zoals je in het vorige Huurdersblad kon en in het voorwoord van dit nummer kan lezen, zal het hele toewijzingssysteem voor sociale woningen binnenkort grondig worden aangepast. Er wordt meer nadruk gelegd op de lokale binding van de kandidaat-huurder (die moet al geruime tijd binnen de gemeente gewoond hebben om daar in aanmerking te kunnen komen voor een sociale huurwoning). Deze focus op lokale binding verdringt de toewijzing van sociale woningen aan mensen met een psychische kwetsbaarheid. Zij hebben vaak een verbrokkelde woongeschiedenis achter de rug, en dus een verminderde of geen lokale binding. Ook zullen sociale huurders die door de vrederechter omwille van overlast uit huis worden gezet, zich drie jaar lang niet meer opnieuw kunnen inschrijven. Dit is nefast aangezien mensen met een psychische kwetsbaarheid niet altijd beschikken over adequate woonvaardigheden, waardoor ze soms – onbewust – voor overlast in het gebouw of buurt van de sociale woning zorgen. Worden ze dan door de sociale huisvestingsmaatschappij opgezegd, dan kunnen ze zich pas na drie jaar opnieuw in de sociale huur inschrijven waarna hun normale wachttijd pas begint te lopen.

Het netwerk SaRa, dat een samenwerkingsverband is binnen de geestelijke gezondheidszorg in Antwerpen, heeft grote bedenkingen bij de beslissingen die de Vlaamse regering afgelopen zomer nam over de sociale huur. Het Huurdersblad vroeg hen om een reactie.

Huurdersblad: *De Vlaamse regering brengt wijzigingen aan in het sociaal woonbeleid. Jullie hebben de ministers van wonen (Matthias Diependaele – N-VA) en welzijn (Wouter Beke – CD&V) hierover aangeschreven. Maken jullie dan zich zorgen?*

SaRa: Dat mag je inderdaad zo stellen. Sinds de hervormingen in 2010 zetten de verschillende overheden in België in op het ontwikkelen van een gemeenschapsgerichte geestelijke gezondheidszorg (GGZ). We noemen dit de vermaatschappelijking van de zorg, waarbij bewust wordt ingezet op het realiseren van behandel- en begeleidingstrajecten buiten de muren van residentiële GGZ-voorzieningen. De implementatie van deze hervormingen vooronderstelt meer betaalbare en toegankelijke woningen voor de doelgroep. Je kan niet iemand in de thuissituatie gaan begeleiden en behandelen, als mensen geen woonst hebben. Onze bezorgdheid bestaat er dan ook in dat het nieuwe woondecreet hier geen antwoord op biedt. Integendeel. Het wonen wordt nog minder toegankelijk, zeker voor mensen in een kwetsbare situatie en/of met een acute woonnoed.

Mensen met een psychische kwetsbaarheid hebben minder lokale binding

SaRa: Het nieuwe woondecreet legt onder meer een sterke nadruk op 'lokale binding'. Binnen dit concept kom je enkel voor een betaalbare sociale woning (binnen een stad of gemeente) in aanmerking nadat je er eerst zelf een woonplek hebt gerealiseerd gedurende enkele jaren. Dit is voor onze doelgroep een haast onmogelijke opgave en staat haaks op de realiteit dat mensen met een psychische problematiek veelal een verbrokkelde woongeschiedenis meedragen. Minister Diependaele reageerde op een artikel op sociaal.net dat lokale binding geen uitsluiting organiseert, maar net voorrang geeft. Het is maar hoe je het bekijkt natuurlijk. In elk geval is er geen antwoord gegeven op de vraag naar meer toegankelijke



en betaalbare woningen voor kwetsbare doelgroepen, zoals mensen met een psychische kwetsbaarheid.

Wonen is duur

SaRa: Als je dan ook nog de pech hebt te worden geconfronteerd met een psychische kwetsbaarheid en een behandeling in een gespecialiseerde setting, wordt wonen voor sommigen zelfs onbetaalbaar. Zowel het verblijf in een voorziening als de hoge huurprijzen moeten immers betaald (blijven) worden. Mensen geraken hiermee in financiële problemen en leven vaak in een precarie situatie waarbij ze om allerlei redenen (en vaak noodgedwongen) moeten verhuizen, of uit hun huis worden gezet. Probeer in deze scenario's ook maar eens enkele jaren lokale binding op te bouwen. Daarnaast blijven de wachttijden voor een sociale woning zeer lang, wat instromen na een residentieel verblijf dan ook quasi onmogelijk maakt. Het wegvallen van het puntensysteem bij de sociale verhuurkantoren maakt dat het aanbod van woonst op basis van woonnoed en urgentie sterk zal verminderen, ook al wordt onze doelgroep expliciet aangehaald als een groep waar versnelde toewijzingen mogelijk zijn.

Overlast

SaRa: Verder voorziet het decreet een bepaling waarbij een huurder van wie de sociale huurovereenkomst door de tussenkomst van de vrederech-

ter werd beëindigd wegens ernstige overlast of ernstige verwaarlozing van de woning, zich drie jaar niet meer kan inschrijven. Dit is nefast aanzien mensen met een psychische kwetsbaarheid soms periodiek niet beschikken over adequate woonvaardigheden. Aangepaste behandeling en/of begeleiding vanuit de geestelijke gezondheidszorg en/of algemeen welzijnswerk biedt hier vaak een oplossing. Indien de persoon zich echter drie jaar niet meer voor sociale huisvesting kan inschrijven, worden zijn kansen op reïntegratie naar de maatschappij sterk gefnuikt (zeker ook nog eens de lokale binding indachtig en de tijd die verloren gaat voor het opbouwen van een recht op huurpremie). Dit heeft ook rechtstreekse negatieve gevolgen voor de beschikbare capaciteit in zorg- en welzijnsinstellingen, waardoor ook de toegankelijkheid van GGZ en welzijn verder onder druk komt te staan. De wijziging van het decreet wonen heeft dan ook duidelijk een impact op het recht van mensen met een psychische kwetsbaarheid om te wonen in een gezonde leefomgeving.

Huurdersblad: *Jullie organisaties werken voor en met mensen met psychische kwetsbaarheid. Wat verwachten jullie van de Vlaamse regering als het over woonoplossingen gaat voor jullie doelgroep?*

SaRa: We bezorgden midden juni 2021 een nota aan de bevoegde ministers. Daarin hebben we een aantal voorstellen geformuleerd. We hebben onder meer gepleit voor het procentueel versterken van het systeem versnelde toewijzing waarbij bepaalde doelgroepen vanuit dakloosheid snel terecht kunnen in een sociale woning zonder nood aan lokale binding. We hebben er tevens voor gepleit om het artikel te schrappen dat stelt dat je je

drie jaar niet meer kan inschrijven voor een sociale woning nadat een vreederechter de sociale huurovereenkomst heeft ontbonden naar aanleiding van ernstige overlast en/of verwaarlozing van de sociale huurwoning.

Begeleiding voor kwetsbare bewoners

Daarnaast stellen we een toenemende vraag vast van de sociale woonpartners om begeleiding te voorzien voor kwetsbare profielen. We onderschrijven dat begeleiding in de thuissituatie een positief effect heeft op de woonsituatie, en in die zin uithuiszetting kan vermijden, maar het 'standaard' verplicht opleggen van begeleiding aan huis bij bepaalde profielen, lijkt ons te veel van het goede en niet realistisch met de huidige middelen. We hebben dan ook gevraagd naar bijkomende investeringen die het mogelijk maken om in te zetten op het behoud van woonst voor mensen met een psychische kwetsbaarheid. Dit kan door in te zetten op (preventieve) woonbegeleiding vanuit het Centrum Algemeen Welzijnswerk (caw) en mobiele hulpverlening vanuit de geestelijke gezondheidszorg.

Huurdersblad: *Hebben jullie een reactie mogen ontvangen van de minister van wonen en/of welzijn?*

SaRa: We hebben de nota op 15 juni 2021 overgemaakt. Halverwege augustus hadden we nog steeds geen reactie mogen ontvangen. We hebben daarnaast wel vernomen dat het ontwerpdecreet ondertussen werd goedgekeurd door de Vlaamse regering en het parlement, zonder de noodzakelijke aanpassingen.

Nieuwe verplichtingen voor sociale huurders

Sociale huurders moeten aan tal van voorwaarden voldoen. Zowel bij de inschrijving voor een sociale woning, maar ook bij de eventuele toewijzing van de woning en zelfs wanneer ze sociale huurder zijn geworden. De Vlaamse regering besliste nu om nog extra voorwaarden op te leggen. Het Vlaams parlement keurde dit ondertussen ook goed. Zo zijn sociale huurders al enige tijd verplicht om de Nederlandse taal aan te leren. Van 2008 tot 2017 was dit een inspanningsverbintenis voor kandidaat-huurders. Zij moesten aantonen dat ze daadwerkelijk lessen Nederlands volgden. Sinds 2017 is het echter een resultaatsverbintenis geworden. Van sociale huurders wordt verwacht dat ze binnen het jaar een Nederlands taalniveau A1 halen. Zo niet krijgen ze een boete. Ondanks controles werden amper een handvol sociale huurders beboet. Deze kennisvoorwaarde, die geen uiting is van een woonbehoefte, is uniek in Noord- en West-Europa. Nu werd beslist om het verplichte niveau op te trekken tot het hogere niveau A2. Het is wel nog niet duidelijk wanneer deze verplichting ingaat.

Daarnaast worden kandidaat-huurders met arbeidspotentieel straks verplicht om zich in te schrijven bij de VDAB (Vlaamse dienst voor arbeidsbemiddeling en beroepsopleiding). Wie dat niet doet, zal worden gesanctioneerd met een boete. De Vlaamse regering moet wel nog bepalen vanaf wanneer de regeling ingaat. Niks staat uiteraard in de weg dat de VDAB zich actief inzet om sociale huurders beter te bereiken. Maar dat is iets helemaal anders dan sociale huurders viseren met verplichtingen die tot extra boetes kunnen leiden. Want waarom moeten sociale huurders op een andere manier worden geactiveerd dan mensen die niet sociaal huren? Binnen een algemeen activeringsbeleid zullen vanzelf ook de sociale huurders met arbeidspotentieel worden aangesproken.

Op deze manier koppelt met steeds meer voorwaarden aan onze sociale huur, met verplichtingen die geen duidelijke link meer hebben met de woonbehoefte. Daarenboven is het een nieuwe voorwaarde die ook moet worden gecontroleerd en opgevolgd. Zowel de sociale huisvestingsmaatschappij als de VDAB zullen hun handen vol hebben om dit er ook nog bij te nemen. Dat kost allemaal tijd die niet aan andere zaken kan worden besteed. Voor sociale huisvestingsmaatschappijen komt daar nog bij dat dit kan botsen met de woon/huurbegeleiding, omdat zij zo steeds meer als controlerende instantie worden beschouwd, in plaats van een ondersteunende. Ondanks snoeiharde kritiek van de Raad van State, zette de Vlaamse regering, en het Vlaams parlement, hier toch koppig mee door.



sociale huur wordt alsnog strenger

DE HUURWAARBORGLNING BIJ HET VLAAMS WONINGFONDS: EEN SUCCES?

Het was een van de meest gecontesteerde wijzigingen van het nieuwe Vlaamse woninghuurdecreet tegenover de woninghuurwet: de stijging van het maximumbedrag van de waarborg van twee naar drie maanden huur. Maar de Vlaamse regering suste meteen de gemoederen. Sinds 1 januari 2019, datum waarop het woninghuurdecreet in voege trad, kunnen huurders die niet meteen een waarborg van drie maanden huur te voorschijn kunnen toveren, hiervoor een renteloze huurwaarborglening aangaan bij het Vlaams Woningfonds. Ze moeten deze dan binnen een termijn van maximaal vierentwintig maanden terugbetalen.

Meer informatie over hoe je die huurwaarborglening kan aanvragen en na-gaan of je ervoor in aanmerking komt, vind je in Huurdersblad 238 (lente-nummer 2019) op onze website in de rubriek 'Huurdersblad'. Maar is deze lening populair onder de huurders? Het Huurdersblad gaat op onderzoek uit.

De cijfers

In het jaaroverzicht van het Vlaams Woningfonds vinden we terug dat er 4.258 leningen werden verstrekt in 2020. Dat is een stijging van 25 % tegenover 2019. Dat leidt tot een ontleend bedrag van in totaal bijna zeven miljoen euro. Huurders lenen per woning gemiddeld 1.573 euro en betalen maandelijks gemiddeld 65,54 euro af. Tellen we daar nog de leningen bij die in 2019 werden aangegaan, dan komen we op een totaal van 7.040 lopende leningen in 2020. Daarvan zijn er 808 dossiers waarbij er een betalingsachterstand is van meer dan twee maanden. Het is trouwens niet zo verwonderlijk dat heel wat huurders een betalingsachterstand oplopen. Aangezien bijna één op drie huurders na het betalen van zijn huur al niet meer voldoende overhoudt om menswaardig te leven, lukt het vaak niet om daar dan nog eens een lening bij af te betalen.

Principiële toekenning

Je kan op twee manieren de huurwaarborglening verkrijgen. Wanneer je een (ontwerp)huurovereenkomst hebt, dan kan je die aan het Vlaams Woningfonds bezorgen, samen met een aantal verplichte bijlagen die je op www.vlaamswoningfonds.be kan terugvinden. Het aanvraagformulier moet worden ondertekend door iedereen die het huurcontract ondertekent of zal ondertekenen. Ten laatste tien werkdagen nadat je aanvraag volledig is en je aan de toekenningsvoorwaarden voldoet, wordt het krediet toegekend. Je kan echter ook al een principiële goedkeuring aanvragen en krijgen tijdens je zoektocht naar een huurwoning. Eens je deze goedkeuring op zak hebt, zal je ook veel sneller de definitieve goedkeuring hebben en dus je huurwaarborg kunnen voorleggen aan de verhuurder, zodra je iets hebt gevonden. Weet wel dat deze principiële goedkeuring maar drie maanden geldig blijft.

Schulden

Wie al betalingsachterstand voor een andere lening heeft, kan niet terecht voor een huurwaarborglening bij het Vlaams Woningfonds. Er wordt geoordeeld dat deze huurders beter contact zoeken met het OCMW. Ook het

OCMW kan je trouwens nog steeds helpen bij het stellen van de waarborg. Dat betekent dus ook dat deze mensen in financiële problemen niet in de cijfers van het Vlaams Woningfonds vervat zitten. Daarenboven hebben veel huurders er geen idee van dat er zelfs maar zoiets bestaat als een huurwaarborglening waarop ze een beroep kunnen doen.

Centraal huurwaarborgfonds

We stellen vast dat heel wat huurders het moeilijk hebben om een huurwaarborg neer te tellen bij het begin van de huur. Dat is nog meer het geval sinds die werd opgetrokken naar drie maanden. We denken daarom, meer dan ooit, dat er nood is aan een centraal huurwaarborgfonds, waarin elke Vlaamse huurwaarborg wordt gestort. Zo is er een éénduidig systeem, kan er op maat worden gewerkt van de financiële draagkracht van de huurders en staan er geen honderdduizenden huurwaarborgen meer geblokkeerd op individuele rekeningen die zo ook niks opbrengen. En kunnen sommige grootbanken ook niet langer plotsklaps weigeren dat de huurder, nochtans misschien al jaren- of familielange cliënt, nog een geblokkeerde huurwaarborgrekening wil openen (zie vorig Huurdersblad, pagina 6-7).



ADRESWIJZIGING

Wat moet er daadwerkelijk nog worden aangegeven als je naar een ander adres verhuist? Je digitaal internetabonnement of e-mail-adres? Toch moet je je adreswijziging bij sommige (overheids)instanties nog zelf – telefonisch, digitaal of persoonlijk – doorgeven. Is digitaal verhuizen nu al realiteit of nog een verre droom...? Is dat eigenlijk nog relevant, als je al over een e-mailadres, facebook- en/of Instagram account beschikt die je overal volgen? Dan moet de overheid dat toch ook kunnen, zeker in tijden van ltsme waar al je persoonlijke gegevens *all over the internet* raadpleegbaar zijn? Bij het Huurdersblad zijn we nog wat gevoeliger wat je privacy betreft, en vragen wij je zelf je adreswijziging door te geven. Dat kan wel digitaal. Mail je nieuw en oud adres en je lidnummer naar je lokale huurdersbond.



DE OPZEGGING TIJDENS DE VERLENGDE KORTE DUUR

Een druilerige zondagnamiddag en niets gepland. Om de verveling tegen te gaan, besluit je je huurcontract nog eens boven te halen om te zien wat je indertijd allemaal voor gelezen en goed-gekeurd hebt ondertekend. Het is een huurcontract van één jaar, begonnen op 1 januari 2021, lees je, en als het tegen het verstrijken van dat jaar niet wordt opgezegd, wordt het nog eens met dezelfde duur verlengd. Is dat nu goed of slecht nieuws, vraag je je af, want volgend jaar zou je graag verhuizen om te gaan samenwonen.

Mogelijke vormen verlenging kortlopend huurcontract

Indien het kortlopende huurcontract niet wordt opgezegd tegen het verstrijken van de overeengekomen duur, en de huurder blijft in het gehuurde goed zonder protest van de verhuurder, is er inderdaad sprake van een verlenging van de kortlopende duur. Het kortlopende contract wordt dan aan dezelfde voorwaarden omgezet in een negenjarig contract. Aanvangsdatum van die negenjarige termijn blijft dan de aanvangsdatum van het originele kortlopende contract. Vanaf de omzetting in de negenjarige duur gelden dan de opzegmogelijkheden voor huurder en verhuurder van een negenjarige overeenkomst.

opzegging tijdens verlenging kortlopend huurcontract



Partijen kunnen er evenwel ook voor opteren om het kortlopende contract nogmaals met eenzelfde korte duur te verlengen. Ook deze verlenging moet aan dezelfde voorwaarden gebeuren. Enige voorwaarde is dat de duur van zowel het aanvankelijke kortlopende contract als van de verlenging, samen niet meer dan drie jaar mag bedragen. Indien de verlenging aan andere voorwaarden zou gebeuren, zoals een verhoging van de huurprijs bovenop de indexatie, is de sanctie de omzetting in de negenjarige duur, aan dezelfde huurprijs als die van het oorspronkelijke kortlopende contract.

Nogmaals met korte duur verlengd: schriftelijk

De verlenging van het kortlopend contract in een tweede kortlopend exemplaar, moet verplicht schriftelijk gebeuren. Bedoeling was dat de verhuurder het oorspronkelijke contract tijdig moest opzeggen, waarop dan een nieuw schriftelijk kortlopend contract werd aangegaan. Maar veel contracten van korte duur bevatten zelf een bepaling dat als het niet tegen

de overeengekomen termijn wordt opgezegd, het nogmaals voor dezelfde duur wordt verlengd.

Onder de specialisten in hun gespecialiseerde boeken is er lang discussie geweest over de geldigheid van een dergelijk verlengingsbeding. Het Hof van Cassatie, een van de hoogste rechtbanken van het land, heeft in 2017 deze knoop doorgehakt en bepaald dat een verlengingsbeding in een kortlopend contract perfect geldig is (zie ook Huurdersblad 234 – lente-nummer 2018 – op www.huurdersbond.be). Nergens staat in de huurwet te lezen dat een nieuw geschrift nodig is. Als dat zo in het eerste kortlopende contract staat ingeschreven, is dat ook 'schriftelijk'. Een contractueel verlengingsbeding leidt dus ook tot een verlenging van het korte duurstelsel, op voorwaarde dat de gezamenlijke duur de drie jaar niet overschrijdt.

Huurder wil opzeggen in het tweede jaar

En dat kan soms ongewone gevolgen hebben. Onder het regime van het woninghuurdecreet kan de huurder het kortlopende contract opzeggen. Indien het gaat om een geregistreerd contract, heeft de verhuurder recht op een bijkomende opzeggingsvergoeding van anderhalve maand, een maand of een halve maand indien de opzegging verstrijkt in het eerste, tweede of derde jaar. Dat is de helft van de opzeggingsvergoeding bij een geregistreerd negenjarig contract.

Wanneer een contract van één jaar nog eens met dezelfde duur van één jaar wordt verlengd, bevindt dat zich dan in het tweede jaar van het kortlopende regime. Ofwel bevat het huurcontract geen uitdrukkelijk verlengingsbeding of stelt het dat als de huurder er blijft wonen na de overeengekomen korte termijn, het wordt omgezet in een negenjarige duur, met als aanvangsdatum die van het oorspronkelijke kortlopende huurcontract. Zo kan een contract van één jaar worden omgezet in een negenjarige huur en bevindt het zich dan ook in het tweede jaar.

Dat maakt dan wel een verschil uit als de huurder dat contract in het tweede jaar wil opzeggen. In het eerste geval (verlenging met nog eens één jaar) bedraagt de opzeggingsvergoeding dan één maand huur, omdat de opzegging verstrijkt in het tweede jaar van het kortlopende regime. In het andere geval (omgezet in een negenjarige duur) bedraagt de opzeggingsvergoeding daarentegen twee maanden huur, omdat de opzegging verstrijkt in het tweede jaar van het negenjarige regime.

HUURDEORGANISATIES

De huurdersbonden geven geen telefonisch advies,
noch advies over handelshuur.

Hb

HUURDEBOND OOST-VLAANDEREN v.z.w.

Grondwetlaan 56 b – 9040 Sint-Amandsberg – tel.: 09/223.28.77 & 223.63.20 – e-mail: huurdersbond.o-vl@telenet.be – www.facebook.com/Hbovl/

Spreekuren

- Gent (Sint-Amandsberg)* > iedere maandagnamiddag, en dinsdag-, donderdag- en vrijdagoverdag na afspraak & zonder afspraak elke donderdagavond tussen 17.30 en 19.30 u
- Aalst* > iedere dinsdagavond tussen 17 en 19 u, telkens zonder afspraak (Werf 9)
- Eeklo* > iedere dinsdagavond tussen 17 en 19 u, telkens zonder afspraak (Moeie 16 A)
- Ronse* > elke maandag tussen 14 en 16 u, telkens zonder afspraak (Oscar Delghuststraat 62 – Sociaal Huis)

Leden Het lidgeld bedraagt 20 € per jaar (ereleden 25 €), te betalen tijdens de spreekuren of door storting op rekeningnummer BE55 8802 5474 1144. Telefoneren kan tussen 9.30 u en 13.30 u.

STEUNPUNT WAASLAND

Welzijnshuis, Abingdonstraat 99 – 9100 Sint-Niklaas – tel.: 03/778.36.90 – fax: 03/778.36.99 – e-mail: huurdersbond@sint-niklaas.be

Spreekuren

- Sint-Niklaas* > elke dag tijdens de kantooruren na afspraak en elke dinsdagavond tussen 17.30 en 19 u
- Dendermonde* > elke maandag van 9 tot 11 u (Woonwinkel, Franz Courtensstraat 11) en elke tweede en vierde dinsdagavond van 17 tot 18.30 u (Sociaal Huis, Gentssesteenweg 1)

Leden Men kan lid worden door storting van 20 € op rekeningnummer 737-0239380-27 of door betaling tijdens de spreekuren.

HUURDEBOND ANTWERPEN

Langstraat 102 – 2140 Borgerhout – tel.: 03/272.27.42 – fax: 03/270.39.52 – e-mail: antwerpen.huurdersbond@gmail.com

Spreekuren

- Antwerpen* > tijdens de kantooruren na afspraak ('s voormiddags bellen!), elke dinsdagavond tussen 18.30 en 20 u (**NIUW!**) en elke donderdag van 13 tot 15 u
- Lier* > elke tweede en vierde donderdag van 10 tot 12 u (nieuw adres: Sociaal Huis Lier, Dunglehoefsite, Paradeplein 2, Lier). Vanaf 2018 niet meer op maandag (**NIUW!**)
- Mechelen* > vrije spreekuren elke eerste, derde en vijfde maandag van 10 tot 12 u en elke tweede en vierde maandag van 17 tot 19 u (Sociaal Huis, Lange Schipstraat 27, Mechelen)
- Willebroe* > elke tweede en vierde (**NIUW!**) woensdag tussen 10 en 11.30 u – gesloten alle schoolvakanties (Pastorijstraat 1)

Leden Het lidgeld bedraagt 20 € per jaar (rekeningnummer BE28 6528 4172 1020).

STEUNPUNT TURNHOUT

(**NIUW!**) Campus Blairon 714 / Gebouw Europeion (tweede verd.) – 2300 Turnhout – tel.: 014/44.26.76 – fax: 014/44.26.77 – e-mail: hhh@skynet.be

Spreekuren

- Turnhout* > vrije spreekuren: dinsdag- en donderdagvoormiddag van 9 tot 12 u en maandagavond van 17 tot 19 u
afpraak: maandag- en vrijdagvoormiddag van 9 tot 12 u en dinsdag- en donderdagnamiddag van 13 tot 15 u
- Mol* > elke maandag van 13.30 tot 15.30 u (Gemeentelijk Centrum 't Getouw, Molenhoek)
- Geel* > elke tweede en vierde dinsdag van 13.30 tot 15 u (Sociaal huis, J.B. Stessensstraat 69)

Leden Het lidgeld bedraagt 20 €, inclusief het Huurdersblad (rekeningnummer BE85 6528 3830 5206). Het kantoor is op woensdagvoormiddag gesloten.

HUURDEBOND WEST-VLAANDEREN

Blankenbergsesteenweg 155 – 8000 Brugge – tel.: 050/33.77.15 – fax: 050/34.14.83 – e-mail: info@huurdersbondwestvlaanderen.be

Spreekuren

- Brugge* > zonder afspraak maandag tussen 17 en 19.30 u, dinsdag en vrijdag van 10 tot 12.30 u
na afspraak maandag van 9 tot 12 u en van 14 tot 17 u, woensdag van 14 tot 19.30 u en donderdag van 14 tot 17 u
- Kortrijk* > zonder afspraak dinsdag van 9 tot 12 u en vrijdag tussen 9 en 12 u (Sociaal Huis, Budastraat 35 – **NIUW!**)
- Roeselare* > zonder afspraak: maandag van 16.30 tot 18.30 u en woensdags van 10 tot 12 u (Gasthuisstraat 10, Welzijnshuis)
- Ieper* > zonder afspraak elke donderdag van 14.30 tot 17.30 (dienstencentrum Hofland, Dikkebusseweg 15 A)
- Diksmuide* > zonder afspraak elke maandag van 10 tot 12 u (administratief centrum, Heernisse 6)

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

STEUNPUNT OOSTENDE

Hospitaalstraat 35 bus 3, 8400 Oostende – tel.: 059/59.20.34 (**NIUW!**) – fax: 059/40.25.13 – e-mail: huurdersbondwvl@sociaalhuisoostende.be

Spreekuren

Zonder afspraak dinsdag tussen 14 en 16.30 u en donderdag tussen 15 en 19.30 u

Op afspraak maandag van 14 tot 16 u vrijdag van 13 tot 16 u

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

HUURDEBOND VLAAMS-BRABANT

Tiensevest 106b48, 3000 Leuven – tel.: 016/25.05.14 – fax: 016/47.45.38 – info-vlbr@huurdersbond.be

Spreekuren

- Leuven* > vrije spreekuren op donderdag van 9 tot 12 en van 13 tot 15 u (gelieve 30 minuten voor sluitingstijd aanwezig te zijn)
na afspraak maandag van 12.30 tot 14.30 u en van 17 tot 21 u, woensdag van 10 tot 12 en van 14 tot 17 u en vrijdag van 10 tot 12 u en van 14 tot 17 u
- Vilvoorde* > na afspraak elke tweede en vierde dinsdag van de maand tussen 13.30 en 18.30 u (Lange Molenstraat 44 (Centrum Mattenkot)
na afspraak elke eerste, derde en vijfde dinsdag van 13 tot 18 u (Kursaalstraat 40 – tel.: 0494/99.51.43),
- Halle* > na afspraak elke dinsdag van 13.30 tot 19 u en donderdag van 10 tot 15 u, (Vanden Eeckhoudstraat 11 – tel.: 0497/64.54.46)
- Tienen* > na afspraak elke dinsdag van 9 tot 13 u (Kabbeekvest 110 – tel.: 016/25.05.14)
- Zellik* > na afspraak op vrijdag van 10.30 tot 13.30 u, (ocmw Asse, Brusselsesteenweg 551 – tel.: 02/452.93.79)
- Diest* > na afspraak elke tweede en vierde woensdag van 13 tot 16 u (ocmw Diest, Hasseltsestraat 30, tel. 013/35.06.29)
- Aarschot* > na afspraak elke eerste en derde woensdag van 13 tot 16 u (Sociaal Huis, Bekaflaan 31, tel.: 016/25.05.14)

Leden Het lidgeld bedraagt 12 € per jaar: betaling ter plaatse of via overschrijving op rekeningnummer 001-2573900-81 met vermelding 'lidmaatschap'. Voor inwoners van bepaalde gemeenten is de adviesverlening gratis.

HUURDESSYNDICAAT LIMBURG

Albrecht Rodenbachstraat 29 bus 4, 3500 Hasselt – tel.: 011/33.35.76 – huurderssyndicaat@huurderssyndicaat.be

Spreekuren

- Hasselt* > elke maandag van 18 tot 21 u (inschrijving nieuwe leden tot 20.30 u) en dinsdag van 13 tot 16 u (inschrijving nieuwe leden tot 15.30 u) zonder afspraak
en alle andere dagen van 9 tot 12 en van 13 tot 16 u op afspraak.
- Leopoldsborg* > donderdag van 9 tot 12 u op afspraak (Koningin Astridplein 37)
- Beringen* > maandag van 16 tot 19 u op afspraak (Ac, Mijnschoolstraat 88) (**NIUW!**)
- Genk* > donderdag van 13 tot 16 u – maximum 15 huurders per zitdag (Sociaal huis, Stadsplein 1)
- Maaseik* > maandag van 14 tot 16 u op afspraak (ocmw, Mgr. Koningstraat 8)
- Houthalen-Helchteren* > elke eerste en derde woensdag van 9 tot 12 u op afspraak (Pastorijstraat 30)
- Sint-Truiden* > dinsdag van 9 tot 12 u op afspraak (C. Carthuyvelstraat 12)
- Tongeren* > elke tweede en vierde woensdag van 13.30 tot 16 u op afspraak (Nieuwe Volksbond, Mombierstraat 11)
- Lanaken* > elke woensdag van 13.30 tot 16 u op afspraak (Gemeentehuis, Jan Rosierlaan 1)

Leden Het basislidgeld bedraagt 20 euro (10 euro voor huurders met verhoogde tegemoetkoming). Uitgebreid lidmaatschap = 54 euro (27 euro voor huurders met verhoogde tegemoetkoming)

Juridisch advies, bemiddeling, organisatie, actie, informatie, administratieve ondersteuning

Huuradvies Brussel

Solidarités Nouvelles, Rodepoort 4, 1000 Brussel, 02/512.71.57 (donderdag en vrijdagvoormiddag ook voor Nederlandstalige Brusselse huurders)

Met de coronamaatregelen kan het zijn dat de spreekuren zoals hiernaast vermeld, verstoord zijn. **Bel daarom altijd eerst naar je lokale huurdersbond** of de spreekuren hieronder nog gelden. De meeste huurdersbonden geven bijvoorbeeld ook nog advies via e-mail, telefoon of videocall.