



Jaarrapport
Vlaamse Huurdersbonden
Door het Vlaams Huurdersplatform

Werkingsjaar 2021

Inhoud

DEEL I: DE WERKING VAN DE HUURDERSBONDEN	4
1. Werking van de huurdersbonden	4
1.1. Financiering.....	4
1.2. Paritair comité 319.1 voor de opvoedings- en huisvestingsinrichtingen en -diensten	5
1.3. Personeel.....	5
1.4. De huurdersbonden bestuurlijk bekeken.....	8
1.5. Vrijwilligerswerking	8
1.6. Werkgeversmaterie.....	8
1.7. Klachtenbehandeling.....	9
2. De opdrachten en taakstelling van de huurdersbonden.....	11
2.1. Erkennings- en subsidiebesluit op de huurdersbonden.....	11
2.2. De rol en taakstelling van de huurdersbonden.....	12
3. De advieswerking van de huurdersbonden	17
3.1. Adviesuren	17
3.2. Juridisch huuradvies: enkele meetindicatoren.....	19
3.3. Gebiedsdekkende werking: regionale steunpunten & blinde vlekken.....	23
3.4. Soorten adviesvragen	27
4. Het ledenbestand van de huurdersbonden	29
4.1. Individueel ledenbestand.....	29
4.2. Collectief ledenbestand.....	35
Deel II: HUURDERS EN DE HUURMARKT: CIJFERGEGEVENS	37
1. Evolutie aandeel private & sociale huurders op de Vlaamse woningmarkt	37
1.1. Het aantal en aandeel huurders in Vlaanderen en de Vlaamse provincies	37
1.2. Het bereik van de huurdersbonden naar de huurderspopulatie.....	39
1.3. De inplanting van huuradviesconsultaties	40
2. Het bereik van de huurdersbonden naar kwetsbare doelgroepen	41
2.1. Kortgeschoolde huurders	43
2.2. Vervangingsinkomens	43
2.3. Alleenstaanden (met en zonder kinderen)	43
2.4. Huurders met migratieachtergrond	44
2.5. Leeftijd	44
3. Huurovereenkomsten van huurdersbondcliënten.....	46
3.1. De duurmodaliteiten van de huurovereenkomsten	46
3.2. De aard van de huurovereenkomst.....	50
3.3. De verhuurders	54
4. Het woningtype	58
5. De financiële aspecten	60
5.1. Huurprijs.....	60
5.2. De waarborg	74
5.3. De plaatsbeschrijving.....	78
5.4. EPC attest voor woninghuurcontracten afgesloten vanaf 1 januari 2009.....	80

Inleiding

Het Vlaams Huurdersplatform presenteert ook dit jaar het algemeen jaarrapport van de huurdersbonden. Dit jaarrapport bespreekt de globale werking van de 5 Vlaamse huurdersbonden en hun regionale steunpunten in 2021. Het betreft 2 provinciale huurdersbonden geconfronteerd met een grootstedelijke problematiek (Huurdersbond Antwerpen en Huurdersbond Oost-Vlaanderen), 3 provinciale huurdersbonden (Huurdersbond West-Vlaanderen, Huurdersbond Vlaams-Brabant en Huurderssyndicaat Limburg) en 5 regionale steunpunten (Waasland, Turnhout, Halle-Vilvoorde, Oostende en West-Limburg). Alle regionale steunpunten zijn bestuurlijk geïntegreerd in de provinciale huurdersbonden.

De huurdersbonden verzamelen jaar na jaar gegevens van hun leden. Deze vormen een schat aan informatie over hun positie op de huurmarkt. Door de consequente gegevensverzameling, zijn vergelijkingen over meerdere jaren mogelijk, wat tot interessante bevindingen leidt en evoluties zichtbaar maakt.

Wat mag u concreet van dit jaarrapport verwachten?

In **Deel I** geven we toelichting bij de **werking van de huurdersbonden**: we schetsen de financiering en de personeelsinzet, illustreren de taakstelling en werking van de huurdersbonden en presenteren per huurdersbond in welke steden en gemeenten zij juridisch huuradvies verstrekken. We geven tevens een inzicht in een aantal inhoudelijke thematieken die het afgelopen jaar werden besproken in zowel de private als de sociale huur. We ronden dit deel af met een overzicht van de resultaatsindicatoren. Dit zijn samengestelde indicatoren die de evolutie weergeven inzake het aantal individuele leden, collectieve leden, aantal bereikte huurders (of dossiers) en aantal adviescontacten.

Deel II geeft een **omgevingsanalyse** van de (private) huurmarkt en de private/sociale huurders die de huurdersbonden bereiken. Niet verwonderlijk bevindt het overgrote deel van het cliënteel dat een beroep doet op het juridisch advies van de huurdersbonden zich op de private huurmarkt. Hier zijn de problemen inzake prijs en betaalbaarheid, kwaliteit van de woning en contractkwaliteit dan ook veel groter.

Naast deze schets, staan we stil bij het bereik van bepaalde doelgroepen door de huurdersbonden. Bereiken we die doelgroepen afdoende en voor welke doelgroepen zijn extra inspanningen aangewezen? De huurdersbonden richten zich immers tot alle huurders, maar in het bijzonder tot de meest woonbehoeftige gezinnen en alleenstaanden.

In dit deel staan we tevens stil bij een aantal gegevens inzake de huurovereenkomsten, zoals de huurprijs, de duurmodaliteiten en de huurwaarborg.

We wensen u alvast veel leesplezier toe!

DEEL I: DE WERKING VAN DE HUURDERSBONDEN

1. Werking van de huurdersbonden

1.1. Financiering

a) gewestelijk

De erkenning van de vijf huurdersorganisaties werd vernieuwd in 2020 en ging in op 1 januari 2021. Dit betekent dat de huurdersbonden hun werking voor opnieuw vijf jaar kunnen verderzetten.

De huurdersbonden ontvingen voor 2021 samen een basissubsidie voor een bedrag van € 1.189.037. Naast een basissubsidie ontving elke huurdersbond in 2021 ook een aanvullende subsidie-enveloppe van €125.041 voor de werking van een regionaal steunpunt. Dit betekent dat de gewestelijke financiering voor alle huurdersbonden samen (dus de optelsom van de basissubsidie en aanvullende subsidie) in 2021 € 1.814.242 bedroeg.

Tabel 1: Subsidiëring per huurdersbond 2021 (€)

	Basissubsidie	Aanvullende subsidie
HB West-Vlaanderen	267.963	125.041
HB Oost-Vlaanderen	254.840	125.041
HB Antwerpen	254.840	125.041
HB Vlaams-Brabant	205.697	125.041
HS Limburg	205.697	125.041
Totaal	1.189.037	625.205

Huurdersbond West-Vlaanderen ontving voor 2021 een totale subsidie van 393.004 euro. West-Vlaanderen ontvangt de hoogste subsidie van alle huurdersbonden. Dit is ingegeven door het hoog ledenaantal en het aantal adviescontacten dat Huurdersbond West-Vlaanderen kent, maar ook door het feit dat deze huurdersbond de facto reeds een regionaal steunpunt in Oostende had uitgebouwd alvorens de aanvullende subsidies werden toegekend.

De (grootstedelijke) huurdersbonden Antwerpen en Oost-Vlaanderen ontvingen in 2021 elk een totale subsidie van 379.881 euro. De huurdersbonden Limburg en Vlaams-Brabant kregen in 2021 een subsidie-enveloppe van elk 330.738 euro.

Eind 2019 werd beslist dat de huurdersbonden vanaf 2020 maar liefst 6% van hun subsidies moesten inleveren. Dit terwijl de huurdersbonden al ondergefinancierd zijn (zie verder). Het mag duidelijk zijn dat deze besparingsoperatie gevolgen heeft op de dienstverlening. Op een moment dat er een wooncrisis heerst en dat mensen meer dan ooit op zoek zijn naar huuradvies is het onbegrijpelijk dat deze lineaire besparingen de huurdersbonden treffen. De effecten hiervan zijn (nog) niet éénduidig vast te stellen, nu de werking ook voor het tweede jaar op rij sterk beïnvloedt werd door de beperkingen opgelegd ter voorkoming van de verspreiding van het coronavirus (zie verder).

Het personeelsaandeel van hogergenoemde subsidiebedragen wordt geïndexeerd wanneer de spilindex wordt overschreden. In 2021 werden de bedragen ook effectief geïndexeerd. De werkingskosten worden eigenaardig genoeg niet geïndexeerd, wat problematisch gezien de stijgende kosten, niet in het minst door de oplopende energieprijzen.

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

b) aanvullende financiering

Sinds hun erkenning werd de dienstverlening van de huurdersbonden stelselmatig uitgebreid en uitgebouwd. Omdat de Vlaamse subsidiemiddelen (behalve indexerings) sinds 1995 vast lagen en steeds meer huurders beroep deden op het huuradvies, zijn de huurdersbonden op zoek gegaan naar bijkomende subsidies en inkomstenbronnen. In een aantal gevallen waren lokale besturen zelf vragende partij om het huuradvies verder uit te bouwen in ruil voor een gemeentelijke toelage. Het betreft veelal tijdelijke middelen die dus niet de nood aan meer reguliere Vlaamse subsidiemiddelen kunnen ondervangen. De gemeentelijke toelagen staan trouwens onder zware druk. Daarenboven vechten huurdersbonden soms in hun advieswerk bepaalde beslissingen van lokale besturen aan. Denken we bijvoorbeeld aan burgemeesters die nalaten om tijdig een besluit te nemen wanneer een verzoek tot ongeschikt- of onbewoonbaar verklaring werd ingediend. Het blijft daarom belangrijk dat de reguliere financiering van de huurdersbonden op Vlaams niveau blijft.

De huurdersbonden voeren immers een taak van algemeen belang uit, waarbij de Vlaamse overheid die taak opdraagt aan externe rechtspersonen, in casu de huurdersbonden (*Advies R.v. State, L26.062/8, Parl. St. Vlaams Parlement, stuk 654, nr. 1, blz. 145*) en in ruil hiervoor subsidiemiddelen ter beschikking stelt. Het ligt dus voor de hand dat de Vlaamse overheid de hand houdt in een zo rationeel mogelijke spreiding van de huuradviesdiensten over het grondgebied van het Vlaams Gewest.

Dit veronderstelt dat ook de reguliere financiering van de huurdersbonden vanuit het Vlaams Gewest gebeurt. Dat laatste neemt natuurlijk niet weg dat sommige lokale besturen wel degelijk het belang inzien van een dergelijke dienstverlening voor de huurders op hun grondgebied en bereid zijn hiervoor extra middelen op te hoesten. Er kan echter niet ingegaan worden op de vraag van sommige gemeenten om enkel huurders die inwoner zijn van de betreffende gemeente juridisch huuradvies te verstrekken. Dit zou afbreuk doen aan de bereikbaarheid van het juridisch huuradvies, wat volgens artikel 2 van het bestaande subsidiebesluit één van de opdrachten van huurdersbonden is.

1.2 Paritair comité 319.1 voor de opvoedings- en huisvestingsinrichtingen en -diensten

De huurdersbonden vallen onder het toepassingsgebied van Paritair Comité 319. Het Paritair Comité voor de opvoedings- en huisvestingsinrichtingen en -diensten (nr. 319) is bevoegd voor: "*De werknemers in het algemeen en hun werkgevers behorende tot volgende bedrijfstakken: ... 6° de inrichtingen en diensten die huisvesting en hulp bieden aan bijzondere maatschappelijk achtergestelde groepen...*".

Het Paritair Subcomité voor de opvoedings- en huisvestingsinrichtingen en -diensten van de Vlaamse gemeenschap (nr. 319.01) is bevoegd voor: "*De werknemers in het algemeen en hun werkgevers, zijnde de inrichtingen en diensten die vallen onder de bevoegdheid van het Paritair Comité voor de opvoedings- en huisvestingsinrichtingen en -diensten en die worden erkend en/of gesubsidieerd door de Vlaamse Gemeenschap of door de Vlaamse Gemeenschapscommissie.*"

1.3. Personeel

Hieronder geven we een overzicht van de personeelsleden en de middelen waarmee zij worden betaald. Hieruit blijkt dat de Vlaamse huurdersbonden eind 2021 45,47 VTE in dienst hadden. Eind 2020 was dit 45,07 VTE. We zien dus dat de personeelsinzet globaal ongeveer gelijk blijft.

In Huurdersbond Oost-Vlaanderen stellen we een lichte daling van het personeel vast. Dit moet echter genuanceerd worden. Het normale personeelsbestand ligt lager, maar op het moment van tijdsopname was er een extra indienstname wegens vervanging van ziekte, waarbij zowel de titularis als de vervanger

meegerekend wordt. Het is evenwel zo dat de dubbeltelling vorig jaar nog hoger was. In Huurderssyndicaat Limburg vonden er in 2021 veel personeelswijzigingen plaats. Op het einde van het jaar was de nieuwe ploeg nog niet volledig. Bij Huurdersbond Vlaams-Brabant zien we dan weer een stijging van het aantal personeelsleden.

De structurele onderfinanciering en de hoge personeelskosten, onder meer ingevolge de gestegen anciënniteit, zorgen ervoor dat de verdere noodzakelijke groei in adviesverleners onmogelijk is. In 'koppen' stellen de huurdersbonden 53 personen te werk. Dat is hetzelfde als in 2020 en 2019, maar is aanmerkelijk lager dan de 62 'koppen' eind 2013. Met de VIA6 subsidies werd beslist dat elke huurdersbond ook bijkomend VIA-budget krijgt voor een aanwerving. Die aanwervingen zijn echter nog niet allen gebeurd, waardoor we dit pas ten volle zullen zien in het overzicht van werkingsjaar 2022.

Tabel 2: Aantal VTE en aantal koppen tewerkgesteld per huurdersbond in 2020 en 2021

	# VTE 2020	# VTE 2021	# koppen 2020	# koppen 2021
HB West-Vlaanderen	6,8	6,8	7	7
HB Oost-Vlaanderen	12,12	11,32	14	13
HB Antwerpen	7,9	7,2	9	9
HB Vlaams-Brabant	6,6	8,6	7	9
HS Limburg	7,2	5,45	10	7
Stpt Waasland	1,4	3,32	2	4
Stpt Turnhout	3,05	3,05	4	4
Totaal	45,07	45,74	53	53

Zowel de (ex-)DAC- als gesco-projecten dateren van voor de inwerkingtreding van het subsidiebesluit, en zijn ongelijk verdeeld over Huurdersbond Oost-Vlaanderen (2 VTE ex-DAC en 3 VTE gesco) en het regionaal steunpunt Turnhout van Huurdersbond Antwerpen (1 VTE ex-DAC). Dit is historisch zo gegroeid. De extra ex-DAC-medewerkers bij Huurdersbond Oost-Vlaanderen worden echter ook ingezet voor taken die aan de werking van alle huurdersbonden bijdragen, zoals de publicaties (Nieuwe Huurboek, Huurdersblad, ...) en de werkgroep huur die huurcases, rechtspraak en rechtsleer bespreekt.

Twee huurdersbonden maken dus gebruik van een bijkomende financiering vanuit de vroegere DAC-middelen. In 2006 werden deze middelen 'geregulariseerd' waardoor de uitbetaling niet langer gebeurt door het beleidsdomein tewerkstelling, maar door het beleidsveld wonen.

In 2016 werd ook de gesco-financiering overgeheveld naar het departement wonen. Helaas ging dit gepaard met een verlies aan middelen. Er werd namelijk een sleutel gebruikt gelijk aan 95% van de ontvangen middelen in 2014. Door disproportioneel veel ziekte in betreffend jaar betekende dit dat heel wat middelen waar Huurdersbond Oost-Vlaanderen recht op heeft niet zijn meegekomen. Dit zet de werking van deze huurdersbond tot op vandaag onder druk. Ook het feit dat hier een uitdoofscenario aan wordt gekoppeld, legt een hypotheek op de toekomst van deze huurdersbond. Zo ging op 30/06/2019 een gesco-medewerker op pensioen die daardoor niet vervangen kon worden.

Alle huurdersbonden krijgen bijkomende personeelsmiddelen vanuit de sociale maribel. Deze middelen laten toe om een deeltijdse tijdelijke kracht aan te werven of om het bestaande arbeidscontract van een aantal medewerkers (tijdelijk) uit te breiden met een aantal uren.

Hieronder geven we per huurdersbond telkens het aantal personen en het aantal voltijdse equivalenten (VTE) alsook de middelen waarmee de personeelsequipes worden gefinancierd.

Tabel 3: Personeelsbezetting Vlaamse Huurdersbonden 31.12.2021

	Subsidies Vlaanderen	Sociale maribel	DAC	Gesco	Eigen middelen	Andere subsidies*
HB West-Vlaanderen	6,2	0,61	0	0	0	0
HB Oost-Vlaanderen	4,16	0,66	2,2	2,8	0	1,5
HB Antwerpen	3	1,76	0	0	1,44	1
HB Vlaams-Brabant	7	0,6	0	0	0	1
HS Limburg	3,75	1	0	0	0	0,7
Stpt Waasland	2	0,71	0	0	0	0,61
Stpt Turnhout	1,45	0,35	1	0	0	0,25
Totaal	27,56	5,69	3,2	2,8	1,44	5,06

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

Enkele opmerkingen hierbij:

1) Vanuit de Sociale Maribel-middelen worden, naast de structurele toekenningen, jaarlijks ook restmiddelen verdeeld. Hoeveel deze middelen bedragen, is echter variabel, en het is pas telkens tegen de zomer duidelijk over hoeveel restmiddelen elke Huurdersbond kan beschikken. Deze middelen moeten opgebruikt zijn tegen het einde van het lopende jaar. Als deze contracten of uitbreiding van uren op datum van 31/12/2021 nog liepen, werden zij ook mee in rekening gebracht van het totale overzicht.

2) De huurdersbonden dienen in toenemende mate de loonkost voor de medewerkers die worden gefinancierd vanuit Sociale Maribel of Gesco structureel aan te vullen met andere/eigen middelen. Gezien de overheveling van de Gesco-financiering naar het beleidsdomein Wonen gaat het ondertussen over veel hogere bedragen die moeten aangevuld worden (zie supra). Specifiek voor Huurdersbond Oost-Vlaanderen is dit verlies aan middelen problematisch, zeker omdat de financiering ook vroeger al niet volstond om de reële loonkost te dekken.

3) Zowat 40% van het totale VTE-volume binnen de sector gaat wordt gefinancierd via andere dan gewestelijke subsidiemiddelen. Het gaat over 18,19 VTE op een totaal van 45,76 tewerkgestelde VTE.

4) De anciënniteitsevolutie laat zich duidelijk voelen in de financiële situatie van de huurdersbonden. Bij de uitwerking van het huidige besluit werd rekening gehouden met een gemiddelde anciënniteit van 10 jaar. Aangezien de huurdersbonden er goed in slagen om hun personeel (en dus ook opgebouwde expertise) te behouden, ligt de gemiddelde anciënniteit een stuk hoger. In de welzijnssector wordt wel rekening gehouden met deze anciënniteitsdruk in de uitwerking van de subsidiemechanismen. We pleiten er voor om dit ook in de huurdersbondsector in te voeren.

5) Ook de aanvullende lokale middelen komen onder druk door de toenemende taaklast van de lokale besturen terwijl hun financiering niet (evenredig) toeneemt. Nochtans stellen we ook vast dat sommige lokale besturen net wel de middelen aan de lokale huurdersbond bestendigen vanuit de redenering dat een samenwerking middels bijvoorbeeld convenanten voor hen (ook financieel) interessanter is dan eigen expertise binnen de stads-, gemeente- of OCMW-diensten opbouwen of aanwerven.

1.4. De huurdersbonden bestuurlijk bekeken

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

1.5. Vrijwilligerswerking

Verscheidene huurdersbonden werken met vrijwilligers. In de voorbijaande jaren zat er nogal wat verschil in de registratie van het aantal vrijwilligers binnen de diverse huurdersbonden. Sommigen rekenden enkel vrijwillige adviesverleners, anderen ook leden van de Raad van Bestuur en vrijwillige IT-ondersteuning. Sommige vrijwilligers engageren zich ook in diverse overlegfora (zowel binnen de huurdersbond als in de schoot van het Vlaams Huurdersplatform). Sinds jaargang 2019 worden al deze types vrijwilligers samengeteld bij elke huurdersbond zodat we dit volledig in beeld hebben.

Het wordt zo snel duidelijk dat er in aanzienlijke mate gesteund wordt op de gewaardeerde inzet van vrijwilligers zonder wie in verschillende gevallen de werking voor de professionele medewerkers nog zwaarder zou zijn. Denken we bijvoorbeeld aan de inzet van de vrijwillige adviesgevers zonder wie de avondconsultaties bij Huurdersbond Antwerpen nóg veel langer zouden duren. We merken op dat door de coronamaatregelen het niet altijd evident was om te blijven samenwerken met vrijwilligers, onder meer om advies te geven. Doordat vrije spreekuren moeilijker of niet georganiseerd konden worden, waren er niet altijd taken voor de vrijwilligers. In 2021 zien we echter dat de aanslepende pandemie vrijwilligers er toch toe heeft gebracht om af te haken. In Oost-Vlaanderen en zeker in Antwerpen komt dat bijvoorbeeld duidelijk naar voor. Door een gebrekkige registratie hebben we geen zicht op het exact aantal vrijwilligers bij het huurderssyndicaat, waardoor we ook geen totaaluitspraken kunnen doen.

Tabel 4: Aantal vrijwilligers per huurdersbond 2018–2021

	Vrijwilligers 2018	Vrijwilligers 2019	Vrijwilligers 2020	Vrijwilligers 2021
HB West-Vlaanderen	8	10	8	10
HB Oost-Vlaanderen	19	19	28	22
HB Antwerpen	37	34	34	20
HB Vlaams-Brabant	1	1	6	5
HS Limburg	6	16	16	X
Totaal	71	80	92	x

Met vrijwilligers werken vereist ook een vrijwilligerswerking ontplooiën. Daarom organiseren diverse huurdersbonden regelmatig overleg met de vrijwilligers, naast ontspannende activiteiten waarbij vrijwillige en 'professionele' medewerkers elkaar ontmoeten. Voor de vrijwilligers die mee ingeschakeld worden in het juridisch advies, wordt vorming en bijscholing inzake huurwetgeving georganiseerd. Merken we ook op dat verschillende huurdersbonden stagiair(e)s laten meedraaien in hun werking.

1.6 Werkgeversmaterie

De huurdersbonden zijn vzw's die moeten voldoen aan de verplichtingen inzake vzw-wetgeving. Alle huurdersbonden hanteren een dubbele boekhouding en leggen deze neer bij de ondernemingsrechtbank. Met betrekking tot de onderrichtingen inzake het boekhoudkundig stelsel is met de toezichthouders en het

Agentschap Wonen-Vlaanderen afgesproken dat de huurdersbonden het wettelijk stelsel van toepassing op de vzw's hanteren.

Huurdersbonden die voor hun vragen omtrent werkgeversmaterie niet terecht kunnen bij hun eigen sociaal secretariaat, kunnen zich wenden tot het Vlaams Huurdersplatform. Desgewenst kan het VHP ondersteuning vragen aan SOM (Werkgeversfederatie van Sociale Ondernemingen), de werkgeversfederatie waarbij het VHP als koepelorganisatie is aangesloten. De huurdersbonden ontvangen tevens rechtstreeks de digitale 'Tekst & Uitleg' met belangrijke werkgeversinformatie. Waar toch nog bijkomende specifieke informatie gewenst is voor de huurdersbonden, wordt deze verspreid via het Vlaams Huurdersplatform. Het merendeel van de werkgeversvragen van de huurdersbonden in 2021 betrof de impact van corona op tewerkstelling en alles rond het VIA6 dossier.

1.7. Klachtenbehandeling

De klachtenprocedure is een instrument dat een preventief en bemiddelend karakter heeft. De bedoeling is om onnodige "juridisering" te vermijden bij het oplossen van een probleem met de dienstverlening die de huurdersbond biedt. De klachtenprocedure werd in 2018 aangepast en opnieuw geuniformiseerd voor alle huurdersbonden. Deze is ook raadpleegbaar via de website. Het toepassen van een klachtenprocedure kadert dan ook in een ruimer geheel, namelijk het systematisch opvolgen van feedback en de manier waarop met cliënten wordt omgegaan. Naast een correcte en formele manier om met klachten om te gaan, is het aangewezen om op een systematische manier proactief in te spelen op (on)tevredenheid en kritiek. Dit kan bv. door regelmatige bevraging van cliënten (waarin klachten ook een vaste plaats kunnen krijgen), een ideeënbriefbus, huurdersoverleg,

De klachtenprocedure kan je hier terugvinden: <https://huurdersplatform.be/klachtenprocedure/>. Hieronder geven we een overzicht van de klachten die de diverse huurdersbonden in 2021 hebben ontvangen en welk gevolg zij hieraan hebben gegeven.

Tabel 5: Klachten over de werking van de huurdersbonden en klachtenbehandeling 2021

Huurdersbond Oost-Vlaanderen:	Eén klacht
Huurder rapporteert moeilijke telefonische bereikbaarheid. Dit werd daarna uitgelegd tot tevredenheid van de huurder.	
Huurdersbond Antwerpen	Twee klachten
Huurder is ontevreden over de berekening van zijn huurprijs. Dit was echter ongegrond. De coördinator bevestigde het eerdere advies en verduidelijkte.	
Huurder kreeg geen advies en wil zijn lidgeld terug. Het bleek een miscommunicatie aangezien de huurder de nodige stukken nog moest binnenbrengen.	
Huurdersbond Vlaams-Brabant	Eén klacht
H verwijt huurdersbond niet of laattijdig te reageren op verzoek advies kostenafrekening. Huurder werd gebeld, kreeg verduidelijking en moest nog stukken binnenbrengen.	
Huurdersbond West-Vlaanderen	Vier klachten
Huurder is ontevreden over de adviesverlening. Klacht is ongegrond. Na verdere uitleg met opties liet huurder niks meer weten.	
Huurder is niet tevreden met de wijze van aanpak van zijn dossier. Klacht is ongegrond. Huurder wilde zijn lidgeld niet verlengen, maar kreeg alle informatie die er was.	
Huurder is niet tevreden met dienstverlening. Klacht is ongegrond. Huurder had te weinig stukken bezorgd om het advies te kunnen geven.	
Huurder voelt zich onheus bejegend. Klacht is ongegrond. De attitude van de huurder tegenover de medewerkers is onaanvaardbaar. De huurder werd per brief op de hoogte gesteld.	
Huurderssyndicaat Limburg	Eén klacht
Het Huurderssyndicaat kende begin 2021 een beperkte dienstverlening. Dat leidde tot diverse klachten. Hierover werd de communicatie met de dienst Toezicht opgestart, waardoor we er hier niet verder op ingaan.	

Samengevat kunnen we stellen dat een beperkt aantal klachten via de klachtenprocedure worden gesignaleerd, al stellen we vast dat er diverse klachten binnenliepen over de werking van het Huurderssyndicaat. Het is overigens niet omdat geuite klachten niet (geheel) gegrond zijn bevonden, dat de huurdersbond geen inspanningen kan leveren om mogelijke misverstanden tot een minimum te herleiden. Er komen bijvoorbeeld wel opmerkingen over de soms lange wachttijden binnen. Jaarlijks bespreekt het coördinatorenoverleg het klachtenbeeld om er de nodige lessen uit te trekken.

Elke huurdersbond stelt de ombudsdienst jaarlijks in kennis over de binnengelopen klachten.

2. De opdrachten en taakstelling van de huurdersbonden

2.1. Erkennings- en subsidiebesluit op de huurdersbonden

In 2006 trad het huidige erkennings- en subsidiebesluit van de huurdersbonden in werking. De (toen nog) 7 huurdersbonden die door het vorig erkennings- en subsidiebesluit van 30 november 1994 waren erkend voor de periode 1 januari 2006 tot en met 31 december 2010, werden vanaf dan gesubsidieerd volgens het nieuwe erkennings- en subsidiebesluit. Bij ministeriële besluiten van 21 december 2009 heeft de minister van wonen met ingang van 1 januari 2010 drie bijkomende regionale steunpunten erkend en gesubsidieerd voor de provincies West-Vlaanderen, Vlaams-Brabant en Limburg. In 2020 werden de verlengingsaanvragen van alle huurdersbonden opnieuw goedgekeurd.

a) Verbeteringen dankzij het nieuwe erkennings- en subsidiebesluit

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

- de uitwerking van de decretale bepalingen van de Vlaamse Wooncode inzake de erkende huurdiensten;
- de mogelijkheid om ook voor de provincies West-Vlaanderen, Vlaams-Brabant en Limburg elk een erkend regionaal steunpunt te hebben;
- het enveloppe-subsidiesysteem voor zowel de werkings- als personeelskosten waarbij rekening werd gehouden met de personeelsverloning volgens de voorwaarden van het Paritair Comité 319.01;
- en tot slot ook de afstemming op de hervormingen van Bestuurlijk Beleid waaronder de toezichtsfunctie die sindsdien ook op de huurdersbonden wordt uitgeoefend.

Eveneens nieuw werd in het subsidiebesluit, artikel 2, 3°, naast de opdrachten tot informatie- en adviesverstrekking aan (kandidaat-)huurders uitdrukkelijk bepaald:

“3° de kwaliteit van een goede rechtshulp inzake bereikbaarheid, beschikbaarheid, begrijpbaarheid, bruikbaarheid en betaalbaarheid te bevorderen met bijzondere aandacht voor de ondersteuning van de adviesverlening van de lokale besturen en de ontwikkeling van lokale samenwerkingsnetwerken.”

Ter invulling van het begrip ‘betaalbaarheid’ werd tussen de huurdersbonden overeengekomen dat het individueel lidgeld eenvormiger moest zijn. Op heden is er een vork van 15 tot 20 euro voor individueel lidgeld. Dit lidgeld is noodzakelijk om het spanningsveld tussen kosten (met de grootste hap voor personeelskosten) en dienstverlening (toenemend aantal adviesvragers) enigszins te kunnen dichten. Vooral bij de grootstedelijke huurdersbonden is de druk zeer groot (op beide fronten). In deze lidmaatschapsbijdrage zit ook het aanbod van het Huurdersblad en een jaar lang volwaardig huuradvies. Voor extra diensten of collectieve abonnementen hanteren de huurdersbonden andere tarieven.

Ook ziet iedere huurdersbond er nauw op toe dat het aandeel huurders dat via collectieve abonnementen of individueel gratis geholpen wordt, afdoende hoog is zodat er geen financiële drempels tot het huuradvies worden opgeworpen.

De voorbije jaren werden aangehouden inspanningen geleverd om de collectieve abonnementen te promoten en deze collectieve leden te activeren om van hun lidmaatschap effectief gebruik te maken.

De ondersteuning van de adviesverlening aan lokale besturen en de ontwikkeling van lokale netwerken zien de huurdersbonden als een steeds belangrijker wordende opdracht. Huurdersbonden participeren zoveel mogelijk actief aan lokale of bovengemeentelijke woonraden of overlegplatformen waarop wonen aan bod komt en zetten samenwerkingen op, bijvoorbeeld in het kader van kwaliteitsverbetering.

b) Knelpunten

Er blijven in het organiek besluit van de huurdersbonden 2 grote knelpunten bestaan waar op korte termijn het beleid zal moeten ingrijpen:

Gebiedsdekkende werking

Huurdersbonden hoeven natuurlijk niet in iedere gemeente of stad een huuradviespermanentie uit te bouwen. Wel moet het de bedoeling zijn om een gebiedsdekkende werking te organiseren voor alle regio's in Vlaanderen met een voldoende potentieel aan huurderspopulatie. De huurdersbonden bereiken hun doelgroep immers in de eerste plaats en vooral door hun aanbod van een toegankelijke eerstelijnsdienstverlening. Om hierin te slagen dringt de erkenning van een tweede regionaal steunpunt per huurdersbond zich op.

Middelen groeien structureel niet mee met de behaalde resultaten

De vraag naar huuradvies blijft jaar na jaar stijgen en ook de complexiteit neemt toe. De huurdersbonden kunnen de vraag al lang niet meer bijhouden. Ook al ondernemen de huurdersbonden meer en meer initiatieven om collectieve leden, woonwinkels en lokale besturen te vormen zodat ze zelf een eenvoudig eerste huuradvies kunnen geven. De uitbreiding van de subsidiemiddelen in 2006 heeft er op korte termijn voor gezorgd dat er een beter evenwicht kon ontstaan tussen de taakstelling en het beschikbare personeelsbestand. Er werd alleen geen groeitraject voorzien, terwijl in de praktijk de vraag weldegelijk sterk is toegenomen.

De problematiek stelt zich momenteel het scherpst bij de grootstedelijke huurdersbonden, maar wordt evenzeer duidelijk bij de andere huurdersbonden. Een verhoging van de beschikbaarheid van personeel, vertaalt zich immers quasi onmiddellijk in een groei inzake dossiers en adviescontacten.

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

Uiteraard zijn de huurdersbonden tevreden omdat met de uitbreiding van de subsidiemiddelen vanaf 2006 en later de erkenning en subsidie van nieuwe regionale steunpunten in 2010 een belangrijke stap voorwaarts gezet werd met het oog op een kwantitatieve en kwalitatieve uitbouw van de huurdersbonden. Dit neemt echter niet weg dat ook de resolutie van het Vlaams parlement verwees naar de nood aan een verdere uitbouw en decentralisering van de huuradviesdiensten en een meegroeien van de middelen in functie van de behaalde resultaatsindicatoren.

2.2. De rol en taakstelling van de huurdersbonden

De huurdersorganisaties hebben een decretaal verankerde opdracht (artikel 4.198 Vlaamse Codex Wonen) die als volgt luidt:

"1° op individuele of collectieve basis informatie en advies te verstrekken over alle aangelegenheden inzake het wonen in huurwoningen, onder meer bevattelijke huurinformatie en huuradvies. Ze kan juridische bijstand verlenen aan huurders en kandidaat-huurders in het algemeen en aan de meest behoeftige huurders in het bijzonder;

2° op te treden als belangenbehartiger van huurders in het algemeen en van de meest behoeftige huurders in het bijzonder;

3° de kwaliteit van een goede rechtshulp inzake bereikbaarheid, beschikbaarheid, begrijpbaarheid, bruikbaarheid en betaalbaarheid te bevorderen met bijzondere aandacht voor de ondersteuning van de adviesverlening van de lokale besturen en de ontwikkeling van lokale samenwerkingsnetwerken."

De huurdersbonden hebben deze taakstelling verder verfijnd en als volgt ingevuld:

a) de informatietaak

De huurdersbonden verstrekken in samenwerking met het Vlaams Huurdersplatform bevattelijke en laagdrempelige informatie over de huurreglementering (gemeen huurrecht, woninghuur en sociale huur) en over alle aangelegenheden met betrekking tot het wonen van kandidaat-huurders en huurders. Zij doen dit door publicatie van "Het huurboek", het Huurdersblad (wordt 4x per jaar uitgegeven), de website (www.huurdersbond.be) met onder meer "Veel Gestelde Vragen" en "modeldocumenten", de huurdersbrieven (nieuwsbrief), in heel wat andere informatiedragers en in samenwerking met andere organisaties.

b) de juridische adviestaak

De adviestaak houdt in dat huurdersbonden een deskundig en correct juridisch advies verstrekken (op maat van de specifieke vraag) onder de vorm van een volwaardige juridische eerstelijnsbijstand. Dit niet enkel curatief maar ook preventief en proactief, gestoeld op de vijf B's van een goede rechtshulp (bereikbaarheid, beschikbaarheid, betaalbaarheid, bruikbaarheid en begrijpbaarheid). De juridische adviestaak behoort tot de zogenaamde diagnostische rechtshulp: raadgeving in concrete gevallen en juridische begeleiding.

c) de juridische vormingstaak

De huurdersbonden geven op tweedelijnsniveau juridische vorming in verband met huur aan eerstelijnsorganisaties (lokale besturen, woonwinkels, OCMW's, armenverenigingen, sociale organisaties, sociale huurdersgroepen, CAW's, enz.) en verstrekken juridisch advies op maat aan hun cliënten. Dit vergt uiteraard netwerkvorming met deze organisaties in functie van de dienstverlening. Deze juridische vormingstaak aan lokale overheden en eerste of nuldelijns organisaties blijft aan belang winnen. Ontwikkelingen zoals het lokaal sociaal beleidsplan, het geïntegreerd breed onthaal en het één-loket-systeem vergen immers een laagdrempelige generalistische informatie- en adviesbalie. Ingewikkeldere problemen worden doorverwezen naar instanties die gespecialiseerd zijn in een bepaalde materie (zoals de huurdersbonden). Dit maakt dat alvast voor een deel van de hulpvragers een extra doorverwijzing wordt vermeden.

Deze vraaggerichte benadering vereist dat een onderscheid gemaakt wordt tussen frontoffice en backoffice vragen. De woonwinkels vormen een uitgelezen partner van de huurdersbonden op dit vlak. De complementaire werking van beide werksoorten loopt over het algemeen goed. Uiteraard is dit ook afhankelijk van de aanwezigheid en specifieke werking van een woonwinkel/woonwijzer in de regio.

De huurdersbonden leggen een steeds grotere focus op vorming van lokale partnerorganisaties. Een screening van de vormingsinspanningen vanwege de huurdersbonden leert dat de partnerorganisaties waarmee wordt samengewerkt of waaraan vormingen worden gegeven erg divers zijn: medewerkers van sociale huizen, woonwinkels, OCMW's, stedelijke woonkantoren of gemeente- en stadsdiensten, opbouwwerk, cursisten van de centra basiseducatie, medewerkers van diensten begeleid zelfstandig wonen, centra voor algemeen welzijnswerk, intergemeentelijke samenwerkingsverbanden, scholen, welzijnsschakels, dienstencentra, psychiatrische instellingen, ...

De huurdersbonden worden ook regelmatig betrokken in (onderdelen van) vormingen die bijvoorbeeld door het provinciebestuur worden georganiseerd en op die manier een vrij ruim publiek bereiken. Daarnaast gaat een opmerkelijk aandeel van de tijdsinvestering ook naar vormingen voor kwetsbare (kandidaat-)huurders zelf.

Tabel 6: overzicht vormingen aan derden door de huurdersbonden (2021)

	Aantal vormingen	Aantal uren vorming	Aantal deelnemers
HB West-Vlaanderen	20	38	368
HB Oost-Vlaanderen	42	88	450
HB Antwerpen	6	13	140
HB Vlaams-Brabant	8	36	94
HS Limburg	3	9	Niet geregistreerd
Totaal	79	184	x

Dat de inspanningen op het vlak van vorming aan (partner)organisaties alsook collectieve leden en (sociale en private) huurders of kandidaat-huurders substantieel is, mag blijken uit bovenstaand overzicht. Naast het geven van deze vormingen vergt ook de voorbereiding, organisatie en opvolging hiervan de nodige tijds- en personeelsinzet van de huurdersbonden.

We stellen vast dat het aantal vormingen, vormingsuren en bereikte aantal deelnemers in 2020 sterk gezakt was, maar in 2021 terug omhoog is geschoten (ondanks de nog geldende beperkingen). Door een gebrekkige registratie bij het Huurderssyndicaat, kunnen we echter geen totaalbeeld schetsen over het aantal bereikte deelnemers. Huurdersbond Oost-Vlaanderen komt aan een zeer hoog aantal vormingsuren als gevolg van een samenwerkingsovereenkomst met de stad Gent. Binnen dit project worden tientallen vormingsmomenten op maat georganiseerd voor leerlingen uit het BuSO, BSO, TSO en ASO, alsook studenten van de hogeschool en universiteit. Daarnaast worden kansengroepen bereikt zoals jongeren in instellingen, gedetineerden, psychiatrische patiënten en studenten uit het volwassenonderwijs. Ook voor Huurdersbond West-Vlaanderen wordt vorming steeds belangrijker.

d) rechtsvormende rechtshulp

De rechtsvormende rechtshulp bestaat erin om door middel van procesbijstand jurisprudentie uit te lokken waarin vage, onduidelijke of zwakke rechten worden getransformeerd in gespecificeerde, duidelijke of sterkere rechten. Hiervoor werken de huurdersbonden samen met advocaten die in de materie gevormd worden en bezorgen ze interessante rechtspraak aan rechtsleerauteurs.

Procesfonds VHP

Op het niveau van het VHP is een procesfonds ter beschikking waarbij wordt nagegaan welke betwistingen hiervoor in aanmerking komen. In principe kan het gaan om:

- (kandidaat-)huurdersvriendelijke vonnissen in ruime zin, hiermee ook zaken omvattend inzake de uitvoering van rechtsregels die het sociale verhuurders bemoeilijkt om het recht op wonen te realiseren.
- De zaak dient ook voor andere huurders relevante materie te betreffen en moet bijgevolg gaan over een bepaling in de woninghuur waarover in de rechtsleer en rechtspraak verdeeldheid bestaat betreffende de interpretatie.
- Het kan ook gaan om een recht dat manifest moeilijk af te dwingen is.
- Het proces moet een redelijke kans op slagen hebben.
- Enkel zaken die als aanzet, als actiemiddel kunnen gebruikt worden om daar rond verder te werken.
- Enkel zaken die een 'rechtscheppend' karakter en effect kunnen hebben.
- Enkel principiële zaken, d.w.z. voor een groep relevante zaken.
- Het proces kan de bedoeling hebben een politiek signaal te geven, waarbij het vonnis moet dienen om de bevoegde politici ervan te overtuigen dat de wet op het kwestieuze element moet worden

verbeterd. Dit vraagt echter een bijzondere afweging ten opzichte van andere mogelijke actiemiddelen.

- De procesfondszaken die door het VHP worden opgenomen beperken zich tot Cassatie, Grondwettelijk Hof en Raad van State.

Proces- en strijdfondsen huurdersbonden en afgedwongen rechtspraak

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

Enkel Huurdersbond Vlaams-Brabant sprak in 2021 zijn procesfonds aan. Het betreft twee procedures. Eentje wegens huisjesmelkerij en een ander wegens onvergunde opdeling.

Vragen & Antwoorden

Elke regelgeving roept tal van interpretatievragen op. Wanneer er onduidelijkheid heerst stelt de huurdersbond in eerste instantie een interpretatieve vraag aan de juridisch beleidsmedewerker bij het Vlaams Huurdersplatform. Soms bezorgt deze zijn voorontwerp van antwoord aan de administratie die waakt over de juiste interpretatie van de regelgeving. Deze werkwijze verloopt vlot en voorkomt ook potentiële conflicten omdat de regelgeving juridisch correct en duidelijk wordt geïnterpreteerd. Het gemeenschappelijk juridisch referentiekader zorgt ervoor dat men doorgaans tot gelijklopende conclusies komt. In die zin kan men hier ook van preventieve rechtshulp spreken. Verscheidene van deze interpretatievragen hebben (al dan niet met tussenkomst van toezicht) geleid tot een bijsturing van de regelgeving. We geven kort aan over welke thematieken advies werd gevraagd aan het Vlaams Huurdersplatform door de huurdersbonden.

Private huur:

- Allerlei huurvragen met betrekking tot corona
- Ongeschiktheid
- Onbewoonbaarheid
- Borgstelling
- Online platform CLEE
- Bezetting ter Bede
- Attest woonst en GDPR
- Contractverbreking garage
- Minnelijke bepaling huurschade
- Discretieplicht vastgoedmakelaars
- EPC gemeenschappelijke delen
- Forfaitaire kosten
- Geluidsisolatie
- Huurbeloftes
- Opzeggingen
- Indexaanpassingen mondelinge huur
- Verantwoordelijkheid kabel internet
- Minimale temperatuur
- Cohousing
- Huurkoop
- Oneerlijke marktpraktijken
- Opzeg renovatie
- Verdeling kosten en lasten

- Tijdelijke terbeschikkingstelling welzijnsorganisatie
- Registratie onder verkeerde naam
- Richtlijnen woononderzoek
- Studentenhuur uitzettingsbeding
- Contracten SVK-pro
- Tegenopzegging
- Uitvoering opzeggingsmotief
- Sleutelwaarborg
- Zonnepanelen
- ...

Sociale huur

- Diverse huurvragen met betrekking tot corona
- Sociale huurprijs
- Lokale binding
- Fraude-onderzoek
- Projectoproep noodwoningen
- Leegstand
- Actueel inkomen
- Kostenafrekening
- Camelot
- Intredende plaatsbeschrijving
- Oude huurwaarborg
- Opzeg zware overlast
- Onderbezetting
- Overbezetting
- Huisdieren
- Leveringsplicht
- Mede-eigendom
- Moretuswijk
- Gedeelde eigendom
- Verkoop sociale woningen
- Bijwoonst erkende vluchtelingen
- Leefbaarheidscontract
- Sociale assistentiewoningen
- SVK puntensysteem
- Syndicuskosten
- Herhuisvestingskosten
- Zonnepanelen en sociaal tarief
- ...

3. De advieswerking van de huurdersbonden

3.1. Adviesuren

Het subsidiebesluit legt een aantal verplichtingen op inzake de beschikbaarheid voor juridisch huuradvies en decentralisering van het huuradvies. Meer bepaald bevat artikel 4.195 5° van de Vlaamse Codex Wonen voor de erkende huurdersorganisaties op *provinciaal* niveau volgende bepaling: *"gedurende tenminste twintig uur per week voor advies beschikbaar zijn voor het publiek op het centraal secretariaat en ten minste drie uur per week 's avonds na 18 uur of tijdens het weekend. Ten minste vierentwintig adviesuren per maand worden georganiseerd in andere gemeenten dan die waar zich het centraal secretariaat bevindt;(...)"*

Verder bevat artikel 4.201, 3° op het niveau van de *regionale* huurdersbonden (later regionale steunpunten) volgende bepaling: *"er zich toe verbinden om binnen een termijn van drie maanden na de toekenning van de aanvullende subsidie-enveloppe gedurende tenminste tien extra uur per week voor advies beschikbaar te zijn voor het publiek, waarvan ten minste één uur per week 's avonds na 18 uur of tijdens het weekend; (...)"*.

De meest actuele adviesuren kunnen steeds geraadpleegd worden op de website van de huurdersbonden onder de rubriek 'contact en lid worden' (www.huurdersbond.be).

Verscheidene huurdersbonden zetten bovendien ook tijdelijk extra personeel (bijvoorbeeld via de zogenaamde 'restmiddelen' sociale maribel) en vrijwilligers in om de druk op de vaste adviesmedewerkers te verlichten en/of de wachttijden aanvaardbaar te houden. Doorgaans loopt bij zowat alle huurdersbonden de adviestijd langer uit dan voorzien volgens de vastgelegde uren.

Wel merken we hierbij op dat, zeker bij de huurdersbonden die een groot cliënteel hebben en dus voor hun adviesuren zonder afspraak veel gegadigde cliënten hebben (tot soms 40 à 45 cliënten per adviesbeurt), het aangewezen is dat verscheidene adviesmedewerkers (2 tot soms zelfs 5 of meer) tegelijk advies verstrekken. Zo niet zou dit leiden tot nog langere wachttijden.

Aangezien op diverse momenten verschillende adviesverleners tegelijk advies geven, is het logisch om voor de berekening van het aantal voor het publiek beschikbare adviesuren de geafficheerde adviesuren te vermenigvuldigen met het aantal adviesverleners. Dit beantwoordt ook effectief aan een reële uitbreiding van het aantal voor het publiek beschikbare adviesuren.

We nemen ook aan dat genoemde verplichtingen gelden buiten de collectieve vakantieperiodes of feestdagen. Voor de vakantieperiodes wordt wel getracht een minder intensieve permanentie te waarborgen. Dit wordt tijdig op de website van de huurdersbonden gezet en meegedeeld aan de cliënten.

Uiteraard is het zo dat de adviesuren aangepast werden volgens de geldende coronamaatregelen. Bij aanvang van de pandemie waren er heel even geen afspraken meer mogelijk. Daarna werd binnen elke huurdersbond op zich onderzocht op welke manier veilig afspraken georganiseerd konden worden. Dit heeft onder meer tot gevolg dat vrije spreekuren nog steeds zeer moeilijk organiseerbaar zijn en dat advies per telefoon of mail veel frequenter voor kwam.

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

Voor een provinciale huurdersbond:

- tenminste 23 uren advies per week op het centraal secretariaat voor het publiek (dus niet het advies voor de collectieve abonnementen), volgens de affichering, waarvan 3 uren na 18 uur of tijdens het weekend.
- tenminste 24 adviesuren per maand voor advies voor het publiek in een andere gemeente dan waar het centraal secretariaat is gelegen.

Voor de regionale steunpunten:

- tenminste 10 uren advies per week voor het publiek (niet het advies voor collectieve abonnementen), waarvan 1 uur per week na 18 uur of tijdens het weekend.

In 2021 werd op regelmatige basis juridisch huuradvies verstrekt in 34 Vlaamse steden en gemeenten.

Door het Vlaams parlement werd een motie van aanbeveling goedgekeurd waarbij het Vlaams Parlement aan de Vlaamse regering vraagt: "(...) 4° de huurdersbonden aan te zetten tot nauwere samenwerking met de lokale besturen zodat hun dienstverlening toegankelijk wordt voor alle huurders in Vlaanderen". Ook artikel 4.198, 3° VCW bevat de ondersteuning van de adviesverlening inzake huren van de lokale besturen. Een eerste stap hiertoe is om in gebouwen van stad, OCMW, sociaal huis of (inter-) gemeentelijke woonwijzer advies te gaan verstrekken. In de steden of gemeenten waar buiten het secretariaat (provinciaal secretariaat of regionaal steunpunt) advies wordt verstrekt, gebeurt dit in bijna alle steden in een dienst verbonden met stad/gemeente, OCMW of een woonwijzer/woonwinkel.

Algemeen blijkt dat de huurdersbonden ruim het door het subsidiebesluit voorgeschreven aantal adviesuren per week in de centrale en regionale secretariaten en het aantal adviesuren per maand in gemeenten buiten het secretariaat overschrijden. We geven hieronder een algemeen overzicht van alle adviesuren eind 2021. Zoals aangegeven zijn die moeilijk vergelijkbaar met voorgaande en is het zo dat het erkenningsbesluit niet voorziet hoe advies per telefoon of mail kan meegenomen worden. Het loutere aantal adviesuren geeft dus geen correct beeld van de werking omdat er nu ook veelvuldig op andere manier advies wordt gegeven.

Tabel 7: Algemeen overzicht van alle adviesuren 2021

	# uren centraal secretariaat/week		# uren regionale steunpunten/week		# uren andere gemeentes/maand	
	Totaal aantal	waarvan uren 's avonds	Totaal aantal	waarvan uren 's avonds	totaal uren	waarvan uren 's avonds
HB West-Vlaanderen	24,5	4,5	19	3	58	2
HB Oost-Vlaanderen	26	3	20	3	52	1
HB Antwerpen	29	4,5	14	2	30	0
HB Vlaams-Brabant	28	3	10	1	32	0
HS Limburg	36	3	10	3	12	0
Totaal	143,5	18	73	12	184	3

Door de impact van het coronavirus op de mogelijkheden van direct contact, was er na 2020 ook in 2021 een groot verschil waar te nemen in het aantal beschikbare adviesuren. Uiteraard is het zo dat fysieke contacten enkel doorgingen wanneer dit ook effectief in veilige omstandigheden kon verlopen. Dit heeft trouwens ook een groot effect gehad op het aantal behandelde dossiers. Om voldoende ruimte te hebben, konden minder afspraken op een zelfde moment doorgaan. Sommige diensten bleven ook langer gesloten.

Hier beschrijven we de situatie op 31.12.2021. De 5 Vlaamse huurdersbonden samen boden eind 2021 in hun secretariaten (zowel centrale als deze waar een regionaal steunpunt is gevestigd) per week 216,5 adviesuren voor het publiek aan (tegenover 246 eind 2020) waarvan 30 uur na 18u. In de gemeenten buiten het centraal secretariaat en het steunpunt waren de huurdersbonden in totaal 184 uur per maand beschikbaar voor publiek.

In Antwerpen zien we een sterke daling die valt toe te schrijven aan de verdere uitwerking van advies via mail. In volle coronatijden werd deze digitale manier van adviesverlening verder uitgewerkt en er werd besloten om ook deze ingangspoort van advies te behouden. Dat betekent uiteraard dat daar ook meer tijd en energie

heen gaat. Toch blijft Huurdersbond Antwerpen vlot ook het gevraagde aantal fysieke adviesmomenten halen.

Het aantal uren adviesverlening zegt uiteraard niets over de werkdruk en het grote aantal cliënten die zich aanbieden tijdens deze adviezen. Zoals hoger gesteld, lopen de 'officiële' adviezen, zeker diegene niet op afspraak, op diverse locaties bijna systematisch langer uit. Bijkomende tijdelijke inzet werd niet in rekening gebracht in deze 'structurele' gegevens inzake adviezen. Voor de volledigheid merken we op dat in bovenstaande tabel voor het centraal secretariaat van Antwerpen enkel de vrije spreekuren vermeld zijn. De momenten dat de adviesverleners zich beschikbaar stellen op afspraak, vind je hier niet in terug. Bij het Huurderssyndicaat zijn, in normale omstandigheden, voortdurend fysieke afspraken mogelijk waardoor het aantal uren sterk oploopt.

Elke huurdersbond voldoet ruimschoots aan de decretale bepalingen omtrent aantal adviezen. Maar ook dit jaar stellen we vast dat de beschikbaarheid stagneert. Er is momenteel echter geen marge om nog uit te breiden. Sommige huurdersbonden zijn nog steeds in de onmogelijkheid om voldoende aanbod te creëren tegenover de vraag. Met een besparing van 6% die op langere tijd doorwerkt kunnen we dat ook niet anders verwachten.

3.2 Juridisch huuradvies: enkele meetindicatoren

De resultaatsindicatoren geven een getrouw beeld van de reële workload van de huurdersbonden. Ook vormen ze de basis voor een vergelijking van de kwantitatieve resultaten tussen de huurdersbonden onderling. Naast de evoluties inzake het individueel en collectief ledenbestand, bespreken we ook de evolutie inzake het aantal volwaardige adviescontacten en het aantal bereikte huurders.

a) Aantal bereikte huurders

Het aantal individueel bereikte huurders is het aantal huurders (huurderhuishoudens) dat in het betreffende werkingsjaar effectief beroep heeft gedaan op het advies van de huurdersbond. Dit kan een eerste of een terugkerend contact zijn. Elke bereikte huurder wordt opgenomen in een geïnformatiseerd bestand, met uniek codenummer. Van iedere bereikte huurder worden de cliëntgegevens, de contractgegevens, het aantal adviescontacten gedurende het werkingsjaar, en het probleemgebied ingevoerd in het registratiedatabestand.

Tabel 8: Evolutie aantal bereikte huurders (huishoudens) 2017-2021

Aantal dossiers	2017	2018	2019	2020	2021
Antwerpen	4.237	4.024	4.100	3.515	3.783
Oost-Vlaanderen	3.144	3.110	2.998	2.763	2.543
West-Vlaanderen	3.673	3.793	3.855	3.078	3.076
Limburg	2.554	2.301	1.975	2.557	1.962
Vlaams-Brabant	2.175	2.368	2.337	2.123	2.477
Waasland	1.102	1.135	1.169	943	1.005
Turnhout	1.114	1.135	1.195	1.062	885
Totaal huurdersbonden	17.999	17.866	17.629	16.041	15.731
Jaarl. % stijging	1,02	-0,74	-1,33	-9,01	-1,93
Antwerpen incl. Turnhout	5.351	5.159	5.295	4.577	4.668
Oost-Vlaanderen incl. Waasland	4.246	4.245	4.167	3.706	3.548

Het aantal effectief bereikte huurders is in 2021 gedaald met 1,93%, nadat er in 2020 al een daling was met 9%. Dit heeft natuurlijk alles te maken met de coronamaatregelen en het feit dat de advieswerking sterk beperkt werd. Het feit dat er meer ingezet werd op advies per mail en per telefoon kon het verlies aan fysieke afspraken niet goedmaken. We zien dat het Huurderssyndicaat na een sterke stijging in 2020 opnieuw op het niveau van 2019 zit. In 2021 zien we vooral een sterke groei bij Huurdersbond Vlaams-Brabant en bij Huurdersbond Antwerpen.

Normaal flirten huurdersbonden met de grens van 18.000 dossiers. We mogen er van uitgaan dat de daling toe te schrijven valt aan de maatregelen om de verspreiding van het coronavirus te beperken. Verder weten we dat de huurderbonden ondertussen wel aan hun maximale capaciteit zitten met zowat 18.000 dossiers. Wanneer we de evolutie bekijken van het aantal verwerkte dossiers sinds de inwerkingtreding van het nieuwe subsidiebesluit met ingang van 2006 (12.868 dossiers), zien we nog steeds een duidelijke stijging op 14 jaar tijd. Ondanks de (hopelijk tijdelijke) daling in dossiers, moeten we er oog voor hebben dat ook het aantal adviescontacten per dossier evolueert (zie verder).

Sinds 1 januari 2010 zijn er weliswaar in de provincies Limburg, Vlaams-Brabant en West-Vlaanderen drie erkende en gesubsidieerde regionale steunpunten bij gekomen. Toch blijft het een structureel probleem van het huidige subsidiebesluit dat de structurele toename van het aantal dossiers en dossierbewerkingen - en dus de workload - zich niet vertaalt in een automatische groei van de subsidiemiddelen, zoals bijvoorbeeld wel het geval is bij de sociale verhuurkantoren (in functie van het door hen beheerde woningpatrimonium).

Huurdersbond Antwerpen probeert de lippen boven water te houden dankzij bijkomende financiering via provinciale en stedelijke middelen en investeert daarnaast in het actief zoeken en opleiden van bijkomende vrijwilligers voor het avondadvies. Het aanbod kan de vraag niet volgen. Het huidig personeelsbestand is te klein om nog meer huurders te adviseren. Met het VIA6 akkoord kan dit uitgebreid worden met 1 VTE per huurdersbond, maar op iets langere termijn moet het subsidiebesluit structureel aangepast worden.

b) Aantal volwaardige adviescontacten

Dit is het aantal keer dat de huurder (of iemand voor die huurder) tijdens het werkingsjaar contact opnam met de huurdersbond voor een adviesvraag. Hiervan wordt ook in het registratieprogramma melding gemaakt met vermelding van de datum, de adviesverstrekker, het probleem en het advies of gevolg dat hieraan gegeven wordt. In de praktijk zijn dit vooral adviezen tijdens de adviesconsultatie of op afspraak (face-to-face contacten). Soms, en veel meer dan de vorige jaren, kunnen dit ook adviesvragen zijn via telefoon of via e-mail. Eenvoudige informatievragen of bijkomende informatie door de huurdersbond die

niet relevant zijn voor de ontwikkeling van het juridisch advies en de te leveren bijstand, worden niet als adviescontact geregistreerd. De pure opvolging van een advies (zoals het schrijven van een brief voor de huurder in opvolging van het adviescontact) wordt niet als een nieuw adviescontact beschouwd. Een huurder echter die terugkomt of contact opneemt met bijkomende relevante gegevens wordt wel beschouwd als een volwaardig adviescontact, omdat dit het juridisch advies kan beïnvloeden. Zo zal bijvoorbeeld de telefonische terugkoppeling door de cliënt over het verloop van de minnelijke schikking die heeft plaats gehad als een volwaardig adviescontact beschouwd worden. Ongeacht het resultaat hiervan, heeft dit immers impact op de organisatie van het juridisch geschil en de verdere dossierbehandeling.

In een aantal gevallen neemt de huurdersbond actief contact op met de huurder. Opnieuw zal dit contact worden geregistreerd als het relevante informatie bevat voor de verdere dossieropvolging. Alle volwaardige adviescontacten worden eveneens in het geïnformatiseerd registratie-databestand opgenomen.

Tabel 9: Evolutie aantal volwaardige adviescontacten 2017-2021

Aantal adviescontacten	2017	2018	2019	2020	2021
Antwerpen	10.701	10.403	10.921	11.669	12.922
Oost-Vlaanderen	6.316	6.441	6.260	6.985	6.731
West-Vlaanderen	8.804	9.362	9.992	7.926	8.081
Limburg	7.959	10.041	11.733	16.940	9.217
Vlaams-Brabant	5.015	5.777	5.702	5.335	8.731
Waasland	2.312	2.534	2.512	2.288	2.221
Turnhout	2.972	2.965	3.284	3.572	2.861
Totaal huurdersbonden	44.079	47.523	50.404	54.718	50.764
Jaarl. % stijging	4,18	7,81	6,06	8,56	-7,23
Antwerpen incl. Turnhout	13.673	13.368	14.205	15.241	15.783
Oost-Vlaanderen incl. Waasland	8.628	8.975	8.772	9.273	8.952

Het globaal aantal adviescontacten over de periode 2017-2021 kent een structureel stijgende tendens. Sinds 2010 bleven de groeipercentages van het aantal adviescontacten gestaag stijgen. Vorig jaar stelden we een uitzonderlijke stijging vast met 8,56%, maar in 2021 komen we opnieuw op het niveau van 2019. We zien echter een diffuser beeld tussen de huurdersbonden en het lager aantal adviescontacten in 2021 is vooral te wijten aan een sterke daling bij Huurderssyndicaat Limburg. In Vlaams-Brabant zien we dan weer een zeer sterke stijging.

Een aantal huurdersbonden zijn doorheen 2021 blijven focussen op telefonisch en mailadvies en maar in een zeer beperkte mate op fysieke afspraken. Andere huurdersbonden zijn, zodra het veilig kon, weer overgeschakeld naar volwaardige fysieke afspraken. Vrije spreekuren konden in de meeste gevallen niet op een veilige manier plaatsvinden, wat ook een grote impact heeft op de cijfers.

Zoals ook vorige jaren reeds vastgesteld gaat een globale stijging van het aantal contacten ook samen met de grotere complexiteit van de dossiers. Ook in coronatijden kan dat verondersteld worden omdat veel meer basisinformatie op de website werd geplaatst waardoor de vragen die effectief bij de huurdersbonden zijn geland van een complexere aard waren.

c) Aantal adviescontacten per huurder op jaarbasis

Delen we het aantal adviescontacten (50.764) door het aantal dossiers (15.731), dan bekomen we een factor van 3,23. Anders gesteld deed een huurder gemiddeld meer dan 3x per jaar beroep op huuradvies van een huurdersbond. Voor 2020 bedroeg dit 3,41. Voor 2019 bedroeg dat nog 2,86 keer, in 2018 was er een factor 2,66 en voor 2017 een factor 2,45. We stellen dus vast dat de trend waarbij eenzelfde huurder frequenter beroep doet op het huuradvies zich nog verder zet, al kunnen we in 2020 van een tijdelijke versnelling spreken. Dat heeft ook te maken met de nieuwe manier waarop advies werd gegeven. Via mail wordt bijvoorbeeld niet even snel informatie uitgewisseld waardoor soms meer contactnames nodig zijn.

Tabel 10: Evolutie aantal adviescontacten per huurder 2017-2021

Aantal adviescontacten/huurder	2017	2018	2019	2020	2021
Antwerpen	2,53	2,59	2,66	3,32	3,42
Oost-Vlaanderen	2,01	2,07	2,09	2,53	2,65
West-Vlaanderen	2,4	2,47	2,59	2,58	2,63
Limburg	3,12	4,36	5,94	6,62	4,70
Vlaams-Brabant	2,31	2,44	2,44	2,51	3,52
Waasland	2,10	2,23	2,15	2,43	2,21
Turnhout	2,67	2,61	2,75	3,36	3,23
Gemiddelde alle huurdersbonden	2,45	2,66	2,86	3,41	3,23
Gemiddelde zonder Limburg	2,34	2,40	2,47	2,80	3,02

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

- Huurders leggen complexe dossiers voor door de toegenomen regelgeving.
- Ook de toegenomen samenwerking met organisaties via de collectieve abonnementen en de vorming aan deze organisaties, zorgt er voor dat deze organisaties meer huurders met complexe dossiers doorverwijzen. De eenvoudigere dossiers handelen ze zelf af, al dan niet ondersteund door het telefonisch advies van de huurdersbond waarop ze te allen tijde beroep kunnen doen. Naarmate deze evolutie zich verder zet, neemt het gewicht van de tweedelijnsfunctie toe.
- De huurdersbonden zijn zich ondertussen bewust van het belang van een zorgvuldige registratie van het aantal adviescontacten en hebben een aandachtspunt gemaakt van een consequente registratie van de adviescontacten.

Dit is het vijfde opeenvolgende jaar dat bij alle huurdersbonden de contactfrequentie hoger ligt dan gemiddeld 2 contacten per dossier. Specifiek en afwijkend van het patroon van andere huurdersbonden is de evolutie van het aantal adviescontacten per huurder op jaarbasis bij het Huurderssyndicaat Limburg. Niet alleen ligt dit cijfer voor het Huurderssyndicaat sinds 2001 (het eerste moment van systematische registratie) gevoelig hoger dan bij de andere huurdersbonden (in 2001 gaf dit een verschil van 1,14). Opvallend is dat over de ganse periode 2001-2021 het Huurderssyndicaat steeds een gevoelig hoger aantal adviescontacten laat optekenen per huurder. Door een aangepaste registratie vanaf 2018 wordt dit verschil met de andere huurdersbonden opnieuw uitgediept. We stellen echter vast dat het verschil in 2021 minder groot was dan in eerdere jaren.

3.3. Gebiedsdekkende werking: regionale steunpunten & blinde vlekken

Sinds 2010 zijn drie nieuwe regionale steunpunten erkend en gesubsidieerd in die provincies waar er nog geen regionale huurdersbond was. Dit betekent dat er sindsdien in elke provincie naast het centrale secretariaat ook een regionaal steunpunt is. De regionale steunpunten situeren zich in Beringen (Limburg), Oostende (West-Vlaanderen), Halle-Vilvoorde (Vlaams-Brabant), Waasland (Oost-Vlaanderen) en Turnhout (Antwerpen). De regionale steunpunten hebben door de jaren heen hun belang bewezen. We bespreken kort de provinciale huurdersbonden en hun adviespunten op basis van het aantal behandelde dossiers.

a) Huurdersbond West-Vlaanderen

De provincie West-Vlaanderen kent 8 administratieve arrondissementen: Brugge, Diksmuide, Ieper, Kortrijk, Oostende, Roeselare, Tielt en Veurne. Op 6 van de 8 plaatsen heeft Huurdersbond West-Vlaanderen een adviespunt. De verdeling van de huurders die in de periode 2017-2021 een beroep hebben gedaan op het huuradvies onder de diverse adviesplaatsen ziet er als volgt uit:

Tabel 11: Verdeling van de individuele dossiers per adviesplaats in West-Vlaanderen 2017-2021

Adviesplaats	2017		2018		2019		2020		2021	
	Aantal	%	Aantal	%	Aantal	%	Aantal	%	Aantal	%
Brugge	1.122	30,55	1.215	32,03	1.381	35,83	1.228	39,91	1.208	39,26
Oostende	1.247	33,95	1.274	33,58	1.279	33,17	981	31,86	1.022	33,24
Kortrijk	687	18,70	683	18,00	616	15,99	452	14,70	435	14,15
Roeselare	363	9,88	385	10,15	367	9,52	245	7,95	217	7,06
Ieper	173	4,71	172	4,53	133	3,44	96	3,11	120	3,89
Diksmuide	69	1,88	55	1,45	76	1,98	74	2,39	72	2,33
Onbekend	12	0,33	9	0,24	23	0,59	11	0,37	2	0,08
Totaal	3.673	100	3.793	100	3.855	100	3.078	100	3.076	99,62

Gezien het hoog aandeel huurders dat reeds vroeger beroep deed op het adviespunt Oostende lag het voor de hand om dit uit te bouwen tot een regionaal steunpunt. Op 21/12/2009 werd Oostende erkend als bijkomend regionaal steunpunt. Van hieruit wordt ook het adviespunt te Roeselare bediend.

Het aandeel dossiers die behandeld werd op het centraal secretariaat is de laatste twee jaren gestegen tot bijna 40%. Dat is een evolutie die sinds 2017 werd aangevat. Sinds 2019 behandelde het centraal secretariaat in Brugge voor de eerste keer meer dossiers dan het regionale secretariaat in Oostende. In 2021 werd ongeveer 33,24% van de dossiers in Oostende behandeld. We zien een heel stabiel beeld in vergelijking met 2020. Er blijft zeker potentieel voor de erkenning van een extra steunpunt in Kortrijk, waar al een goeie basis is met zowat 15% van de dossiers. Dat aandeel is de laatste twee jaar gedaald louter omdat er moest overgeschakeld worden van vrije spreekuren naar vaste afspraakmomenten. Daarenboven zou vanuit Kortrijk ook de Westhoek beter bediend kunnen worden waardoor een betere geografische dekking kan ontstaan.

b) Huurderssyndicaat Limburg

De provincie Limburg kent in totaal drie administratieve arrondissementen, met name het arrondissement Hasselt, het arrondissement Maaseik en tenslotte het arrondissement Tongeren. De verdeling van de huurders die een beroep hebben gedaan op het huuradvies onder de diverse adviesplaatsen ziet er over de periode 2017-2021 als volgt uit:

Tabel 12: Verdeling van de individuele dossiers per adviesplaats of adviesingang in Limburg in 2017-2021

Adviesplaats	2017		2018		2019		2020		2021	
	Aantal	%	Aantal	%	Aantal	Aantal	%	Aantal	%	Aantal
Beringen	170	6,66	140	6,5	171	8,67	79	3,09	92	4,68
Dilsen-Stokkem	37	1,45	35	1,63	16	0,83	1	0,04	1	0,06
Genk	275	10,77	374	17,37	364	18,42	242	9,47	261	13,3
Hasselt	823	32,22	792	36,78	890	45,05	684	26,74	518	26,41
Leopoldsburg	57	2,23	61	2,83	76	3,84	41	1,61	32	1,64
Neerpelt	58	2,27	53	2,46	15	0,78	4	0,16	2	0,12
Sint-Truiden	58	2,27	55	2,55	58	2,96	27	1,07	8	0,43
Tongeren	28	1,1	30	1,39	36	1,82	19	0,74	14	0,73
Maaseik	66	2,58	44	2,04	65	3,27	60	2,35	13	0,67
Houthalen	59	2,31	27	1,25	41	2,08	15	0,58	8	0,43
Lanaken	71	2,78	83	3,86	103	5,24	54	2,1	21	1,09
Adviesingang	2017		2018		2019		2020		2021	
	Aantal	%	Aantal	%	Aantal	Aantal	%	Aantal	%	Aantal
Brief	16	0,63	19	0,88	30	1,5	24	0,95	35	1,76
E-mail	47	1,84	34	1,58	27	1,35	507	19,81	658	33,52
Huisbezoek	20	0,78	20	0,93	14	0,73	11	0,42	4	0,18
Internet	117	4,58	139	6,45	24	1,19	50	1,94	14	0,73
Telefoon	70	2,74	82	3,81	5	0,26	579	22,65	266	13,54
Vorming	424	16,6	150	6,97	40	2,02	23	0,91	14	0,73
Adviesmarathon	40	1,57	15	0,7	/	/	/	/	/	/
	2017		2018		2019		2020		2021	
	Aantal	%	Aantal	%	Aantal	Aantal	%	Aantal	%	Aantal
Onbekend	118	4,62	148	7,64	151	7,67	138	5,39	0	0
Totaal	2.554	100	2.301	100	1.975	100	2.557	100	1.962	100

Het huurderssyndicaat werkt al langere tijd met een registratie van de telefonische en mailcontacten los van de adviesplaats. Door de coronacrisis vond een groot deel van de dienstverlening in 2020 en 2021 ook effectief via telefoon en mail plaats. We zien dan ook dat deze adviesvormen enorm sterk zijn gestegen, ten koste van alle andere adviesplekken.

Bekijken we het regionaal steunpunt West-Limburg (Beringen, Houthalen en Leopoldsburg), dan stellen we vast dat er 6,75 % van de adviezen plaats vond. Veruit het grootste bereik blijft Hasselt met meer dan een kwart van de dossiers. Dat is niet verwonderlijk gezien het centraal secretariaat daar is gesitueerd. Maar ook in Genk blijft de vraag zeer groot met meer dan 13%. Hier ligt potentieel voor de uitbouw van een tweede steunpunt.

c) Huurdersbond Vlaams-Brabant

De provincie Vlaams-Brabant kent twee administratieve arrondissementen, namelijk de arrondissementen Halle-Vilvoorde en Leuven. De verdeling van het aantal dossiers over de periode 2017-2021 onder de diverse adviesplaatsen ziet er als volgt uit:

Tabel 13: Verdeling van individuele dossiers per adviesplaats in Vlaams-Brabant 2017-2021

Adviesplaats	2017		2018		2019		2020		2021	
	Aantal	%	Aantal	%	Aantal	%	Aantal	%	Aantal	%
Leuven	1.467	67,45	1.597	67,44	1.674	71,62	1.623	76,44	1.839	74,26
Tienen	126	5,79	102	4,31	102	4,37	160	7,53	167	6,76
Halle	191	8,78	183	7,73	161	6,88	82	3,86	166	6,72
Vilvoorde	253	11,63	251	10,6	169	7,23	132	6,23	169	6,83
Zellik	/	/	/	/	2	0,07	2	0,08	2	0,01
Diest	57	2,62	76	3,21	56	2,38	41	1,91	30	1,19
Aarschot	67	3,08	155	6,55	154	6,57	69	3,25	58	2,35
Tielt-Wingene	/	/	/	/	7	0,28	7	0,31	2	0,01
Grimbergen	/	/	/	/	14	0,59	1	0,04	42	1,68
Onbekend	14	0,64	4	0,17	6	0,24	1	0,04	2	0,01
Totaal	2.175	100	2.368	100	2.337	100	2.123	100	2.477	100

We zien grote verschillen tussen de adviespunten. Het aandeel van het centraal secretariaat in Leuven blijft erg hoog met bijna 75%. In Halle en Vilvoorde daarentegen ligt het aantal behandelde dossiers rond de 6 a 7%. Vooral in Villvoorde stelt men een grote woonproblematiek vast. Vanuit die optiek blijft een extra steunpunt gelegen te Vilvoorde aangewezen.

d) huurdersbond Oost-Vlaanderen

De provincie Oost-Vlaanderen kent zes administratieve arrondissementen, namelijk de arrondissementen Aalst, Dendermonde, Eeklo, Gent, Oudenaarde en Sint-Niklaas. De verdeling van het aantal dossiers in 2019-2020-2021 onder de diverse adviesplaatsen ziet er als volgt uit:

Tabel 14: Verdeling van individuele dossiers per adviesplaats in Oost-Vlaanderen 2019-2021

Adviesplaats	2019		2020		2021	
	Aantal	%	Aantal	%	Aantal	%
Gent	2.256	54,12	1.584	42,74	1.860	52,41
Eeklo	147	3,53	102	2,76	81	2,28
Aalst	389	9,33	217	5,85	183	5,15
dOudenaarde	3	0,07	2	0,05	2	0,06
Ronse	100	2,4	66	1,78	65	1,83
Dendermonde	193	4,64	392	10,59	182	5,13
Sint-Niklaas	885	21,25	812	21,91	692	19,51
Beveren	/	/	/	/	64	1,81
Andere (tel, mail, post,...)	194	4,66	530	14,3	419	11,82
Totaal	4.167	100	3.706	100	3.548	100

In Gent, waar het centrale secretariaat gelegen is, worden meer dan de helft van de dossiers behandeld. Dat aandeel was in 2020 gedaald maar ligt nu weer in de grootte-orde van 2019. Ook Sint-Niklaas waar het regionale secretariaat gelegen is, neemt een groot deel van de dossiers op zich (bijna 20%). Het valt op dat in de regio Aalst en Dendermonde er telkens ook 5% adviezen plaatsvinden. Het pleidooi om hier een volwaardig regionaal secretariaat uit te bouwen blijft bestaan.

e) Huurdersbond Antwerpen

De provincie Antwerpen kent drie administratieve arrondissementen, namelijk de arrondissementen Antwerpen, Mechelen en Turnhout. De verdeling van het aantal dossiers in 2019, 2020 en 2021 onder de diverse adviesplaatsen ziet er als volgt uit:

Tabel 15: Verdeling van individuele dossiers per adviesplaats in Antwerpen 2019-2021

Adviesplaats	2019		2020		2021	
	Aantal	%	Aantal	%	Aantal	%
Antwerpen	3.830	72,34	3.273	71,52	3.576	76,60
Lier	166	3,13	48	1,05	98	2,10
Mechelen	250	4,72	158	3,46	134	2,88
Willebroek	60	1,13	35	0,76	28	0,59
Turnhout	844	15,94	687	15,01	471	10,10
Mol	69	1,3	50	1,1	41	0,87
Geel	42	0,8	75	1,63	29	0,63
Mail	35	0,66	210	4,59	291	6,23
Totaal	5.295	100	4.577	100	4.668	100

Antwerpen als grootstad neemt zoals te verwachten veruit het grootste aandeel van de dossiers voor haar rekening. Maar ook het regionaal steunpunt met adviesplaatsen in Turnhout, Mol en Geel doet het verre van

slecht met een totaal aandeel van bijna 12%. We merken op dat vooral in die regio ook veel contacten via mail werden geregistreerd, wat een gevolg is van de coronacrisis en een aangepaste dienstverlening en registratie. Het adviespunt van Mechelen zou als een tweede regionaal steunpunt kunnen uitgebouwd worden waardoor deze regio met ondermeer de adviespunten Lier en Willebroek beter bediend en verder uitgebouwd kunnen worden.

f) Samenvatting

In een tweede jaar waarin de pandemie bepalend was, verliep de dienstverlening nog steeds aangepast en gebeurde ook de registratie van de adviesplek op een andere manier. Dat zorgt voor een vertekening van de cijfers tegenover pre-coronatijden. Daarenboven stellen we vast dat elke huurdersbond op zijn eigen manier heeft geregistreerd. Sommigen kozen om specifiek mail en internet te benoemen, bij anderen zit deze vorm van dienstverlening ingegrepen in de bestaande adviesplekken.

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

3.4 Soorten adviesvragen

In dit onderdeel gaan we na over welke onderwerpen huurders aankloppen voor huuradvies. We kunnen nagaan of er doorheen de jaren evoluties zijn in het soort adviesvragen waar huurdersbonden vragen over krijgen.

Tabel 16: Aantal adviesvragen per soort voor de periode 2017-2021

	2017		2018		2019		2020		2021	
	aantal	%	aantal	%	aantal	%	aantal	%	aantal	%
Duur en opzegging	16.200	25,72	15.950	24,42	16.022	23,02	15.505	23,21	13.171	23,33
Financieel	15.107	23,99	15.048	23,04	16.282	23,39	14.118	21,15	11.841	20,97
Sociale huur	1.495	2,37	1.455	2,23	1.550	2,23	1.729	2,58	1.341	2,38
Woningkwaliteit	15.789	25,07	17.545	26,87	18.094	26,00	16.697	24,99	16.111	28,54
Geschil/procedure	2.635	4,18	2.618	4,01	3.519	5,06	2.795	4,18	2.417	4,28
Andere	11.759	18,67	12.688	19,43	14.131	20,3	15.957	23,9	11.579	20,51
Totaal	62.985	100	65.304	100	69.598	100	66.801	100	56.460	100

Huurders komen langs bij de huurdersbond met vaak zeer concrete vragen. De vragen beperken zich niet altijd tot één thema. In één advies komen vaak verschillende elementen aan bod. In 2021 werd maar liefst over 56.460 zaken advies gegeven. Dat is iets minder dan de voorgaande jaren. Vermoedelijk heeft dit te

maken met het meer voorkomend advies per mail. Tijdens een adviesgesprek komen soms tijdens de bespreking extra vragen aan bod, die per mail misschien niet aan bod zouden komen.

In de top 3 van het soort vragen zien we telkens dezelfde elementen: Woningkwaliteit, duur en opzegging van een huurcontract en tenslotte de financiële aspecten. De volgorde wisselt wel doorheen de jaren. Al zijn ze elk goed voor ongeveer een vijfde tot een kwart van de vragen.

Net als vorig jaar situeren ook dit jaar de meeste vragen zich met betrekking tot de woningkwaliteit (herstellingen verhuurder, herstellingen huurder, mingenot, ongeschikt en/of onbewoonbaarverklaring, vocht en schimmel enz.). Het betreft 28,54% van de vragen. Dit ligt net iets hoger dan de vorige jaren. Ook zien we vragen rond de duur en de opzegging van een contract (denk aan contracten korte en negenjarige duur, opzegging verhuurder, opzeg huurder, minnelijke of voortijdige beëindiging, verkoop, enz.). In 2021 betrof het 23,33% van de vragen. Daarnaast worden er ook heel wat vragen gesteld in verband met de financiële aspecten van de huur (waaronder de huurwaarborg, huurschade, huurprijsindexering en eveneens veelvuldig afrekening kosten en lasten). Die vragen zijn goed voor 20,97%.

Als we het aandeel van de verschillende soorten vragen bekijken per huurdersbond zien we toch wat verschillen.

Tabel 17: Soorten vragen per huurdersbond (2021)

	Duur en opzegging	Financieel	Sociale huur	Woningkwaliteit	Geschil/procedure	Andere
HB Antwerpen	24,06	23,25	1,86	30,28	5,19	15,37
HB Oost-Vlaanderen	25,34	18,15	2,96	30,06	3,60	19,89
HB West-Vlaanderen	25,68	20,40	3,16	24,19	4,49	22,08
HS Limburg	17,49	22,17	1,88	23,80	3,75	30,92
HB Vlaams-Brabant	24,49	21,58	0,98	21,25	4,08	27,62
Stpt Waasland	20,84	18,11	2,92	36,58	2,46	19,09
Stpt Turnhout	20,36	19,03	2,17	35,80	3,92	18,72
Totaal aantal	13.171	11.841	1.341	16.111	2.417	11.579
Totaal (%)	23,33	20,97	2,38	28,54	4,28	20,51

Bij Huurderbond Oost-Vlaanderen en Antwerpen zijn het de vragen met betrekking woningkwaliteit die het hoogst scoren. In West-Vlaanderen en Vlaams-Brabant is het evenwichtiger verdeeld. Bij Huurderssyndicaat Limburg valt het hoog aandeel vragen 'andere' op.

Wanneer we ten slotte de specifieke in het registratieformulier opgenomen deelvragen bekijken, krijgen we in volgorde volgend lijstje van de top 5 voor 2021:

1. Herstellingen door verhuurder: 14,54%
2. Waarborg: 7,96%
3. Kosten en lasten: 6,57%
4. Andere: 6,5%
5. Opzeg huurder: 5,44%

De vijf meest voorkomende categorieën blijven dezelfde als in 2020. Onderling is er wel enige verschuiving waardoor 'andere' naar de 4^e plek duikt.

4. Het ledenbestand van de huurdersbonden

Sinds de inwerkingtreding van het voormalige subsidiebesluit (1 januari 1995) houden de huurdersbonden de evolutie van het ledenbestand bij. We onderscheiden individuele en collectieve leden.

4.1. Individueel ledenbestand

Individuele leden zijn huurders die in ruil voor een vast jaarlijks lidgeld ten allen tijde beroep kunnen doen op het juridisch huuradvies van de huurdersbonden. Sinds 2007 is voor alle huurdersbonden het Huurdersblad inbegrepen in het lidgeld. Niet iedereen echter die lid is van een huurdersbond doet ook actief beroep op het juridisch advies. Sommige huurders hernieuwen jaarlijks hun lidgeld, zonder dat zij in dat jaar ook een beroep doen op het huuradvies. De overgrote meerderheid maakt zich echter lid naar aanleiding van een juridische adviesvraag. Daarnaast zijn er vele huurders die zich beroepen op de diensten van de huurdersbond via de collectieve leden of die gratis lid worden als blijkt dat ze absoluut onvermogen zijn.

a) globale evolutie

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

Tabel 18: Evolutie individueel ledenbestand Vlaamse Huurdersbonden 2017-2021

	2017	2018	2019	2020	2021
HB Antwerpen	5.905	5.659	5.704	5.476	5.517
HB Oost-Vlaanderen	4.307	4.166	4.019	3.667	3.661
HB West-Vlaanderen	4.424	4.526	4.615	3.777	3.669
HS Limburg*	2.506	2.331	2.087	2.428	1.738
HB Vlaams-Brabant	2.625	2.815	2.869	2.621	2.862
Stpt Waasland	1.432	1.405	1.401	1.268	1.314
Stpt Turnhout	1.471	1.510	1.480	1.350	1.271
Totaal HB'en	22.670	22.412	22.175	20.587	20.032
Jaarl. % stijging	-2,14	-1,14	-1,06	-7,16	-2,7

Net als vorig jaar vertoont het individueel ledenbestand van de Vlaamse huurdersbonden een daling. Die zwakt af tegenover vorig jaar. Het aantal leden is gedaald met 2,7%. Opnieuw moeten verwijzen naar de effecten van de coronapandemie. We zien echter ook dat de stijging van Huurderssyndicaat Limburg in 2020 teniet wordt gedaan. Vooral in Vlaams-Brabant zien we dan weer een sterke stijging.

Ledenbestand huurderssyndicaat Limburg

Huurderssyndicaat Limburg kende een afwijkend systeem van lidmaatschappen. Naast het betalend individueel lidmaatschap en het collectief lidmaatschap, kende het Huurderssyndicaat nog twee andere uitgebouwde systemen. Via convenanten met sommige steden en OCMW's (zie infra) konden huurders die woonachtig zijn in deze gemeente een eerste gratis advies krijgen. Voor de telling van het ledenaantal werden ook zij als 'lid' meegerekend. Wilden deze personen een tweede advies, dan dienden ze betalend lid te worden. Daarnaast (dus naast individueel en collectief lidmaatschap en gratis eerste advies) bood de huurdersbond nog een andere formule van lidmaatschap en doorgedreven dienstverlening aan dat zij 'dossierbeheer' noemden. Daarbij behartigde het Huurderssyndicaat, vergelijkbaar met een advocaat, de belangen van de huurder in het ganse huur dossier. Tegenover deze verruimde service stond een hoger doch gevarieerd lidgeld dat bepaald wordt in functie van de gezinssamenstelling, de hoogte van de huurprijs en een korting op het lidgeld voor WIGW-, OMNIO- en vervangingsinkomens. In 2021 werd het systeem echter volledig herzien, waardoor we een sterke daling waarnemen.

Ondanks de verdere daling van het ledenaantal blijven de huurdersbonden met 20.032 individuele leden voor zijn werkterrein veruit de marktleider als men de vergelijking maakt met andere actoren die rechtshulp bieden aan huurders (advocaten, OCMW's, huisvestingsdiensten, justitiehuizen).

b) Gratis leden

Een individu of huishouden dat het financieel moeilijk heeft en waarvoor het individueel lidgeld een financiële drempel is tot de dienstverlening, wordt gratis geholpen. Hij wordt eveneens volwaardig lid gemaakt en krijgt dezelfde dienstverlening als een individueel betalend lid.

Dit wordt telkens ad hoc beoordeeld (discretionaire beslissingsbevoegdheid) om een aanzuigeffect en een ondergraving van het systeem van collectieve abonnementen te voorkomen. Personen die moeten rondkomen van een leefloon, geen inkomen hebben, in budgetbeheer bij het OCMW zitten of met een collectieve schuldafflossing zitten, worden in de regel gratis geholpen.

Er worden geen bewijsstukken gevraagd aan de cliënt omdat dit drempelverhogend zou werken. Huurders die beweren geen geld op zak te hebben worden eveneens geholpen en hen wordt een overschrijvingsformulier meegegeven, tenzij ze te onvermogen zijn om het lidgeld te betalen. De huurders die hun lidgeld bij overschrijving nalaten te betalen worden, behoudens bij Huurdersbond West-Vlaanderen, eenmaal schriftelijk verzocht om hun lidgeld te betalen. Er worden geen juridische stappen ondernomen om het lidgeld in te vorderen. Daarnaast zijn er de huurders die gratis lid worden doordat ze doorverwezen zijn door een organisatie die collectief lid is bij de huurdersbond.

We geven hieronder de cijfergegevens voor 2021 van de huurdersbonden van het aantal huurders dat gratis lid is geworden.

Tabel 19: Aantal individuele huurders dat gratis lid werd in 2021

	gratis indiv.	via collect. lid	totaal gratis	nieuwe leden	aandeel gratis versus nieuwe (%)
HB Antwerpen	70	646	716	2.607	27,46
HB Oost-Vlaanderen	29	351	380	1.835	20,71
HB West-Vlaanderen	192	627	819	1.923	42,59
HS Limburg*	485	18	503	1.209	41,60
HB Vlaams-Brabant	80	1.465	1.545	1.655	93,35
Stpt Waasland	56	235	291	612	47,55
Stpt Turnhout	67	207	274	567	48,32
Totaal HB'en	979	3.549	4.528	10.408	43,50

Sinds 2006 worden deze cijfergegevens nauwgezet bijgehouden. Hieruit blijkt dat de huurdersbonden in 2021 4.528 leden gratis hebben geholpen, tegenover 4.337 in 2020. Op 10.408 nieuwe leden werden bijna de helft gratis geholpen (43,5%).

Gratis lid via collectief lidmaatschap

We stellen wel vast dat het overgrote deel (78%) van de gratis geholpen leden bij de huurdersbonden terecht komt via collectief lidmaatschap. De collectieve leden hebben in 2021 3.549 huurders doorverwezen die op deze basis individueel lid zijn geworden. Dit betekent dat 419 collectieve leden (zie verder) gemiddeld 8 tot 9 huurders voor individueel gratis lidmaatschap bij de Huurdersbond doorverwijzen. Dit ligt nog iets lager dan in 2018 toen bijna 10 huurders per collectief lid werden doorgestuurd.

Gratis lid op individuele basis (omwille van precaire financiële situatie)

Concentreren we ons nu op de leden die op individuele basis gratis lid zijn geworden omdat de huurdersbond van oordeel was dat ze zich in een precaire financiële situatie bevonden en dus gratis werden geholpen. In 2021 zijn er 979 huurders gratis lid geworden. Dat is iets lager dan in 2020 (toen er 1.150 leden gratis lid geworden zijn). Het grootste aandeel gratis leden vinden we terug in Limburg en in West-Vlaanderen.

Aandeel gratis leden versus totaal aantal leden

Nemen we als berekeningsbasis het totaal aantal leden in 2021, dan blijkt dat de huurdersbonden 22,6% van alle leden gratis lid gemaakt hebben. Het betreft nog steeds meer dan één op vijf huurders.

Tabel 20: Aandeel gratis leden tegenover alle leden 2021-2020

	Totaal gratis	Alle leden	Aandeel gratis versus alle leden (%) 2021	Aandeel gratis versus alle leden (%) 2020
HB Antwerpen	716	5.517	12,98	10,74
HB Oost-Vlaanderen	380	3.661	10,38	9,93
HB West-Vlaanderen	819	3.669	22,32	25,66
HS Limburg*	503	1.738	28,94	23,56
HB Vlaams-Brabant	1.545	2.862	53,98	48
Stpt Waasland	291	1.314	22,15	25,39
Stpt Turnhout	274	1.271	21,56	19,56
Totaal HB'en	4.528	20.032	22,60	21,07

Het hoog aantal gratis leden heeft vooral te maken met de werkwijzes van vooral Huurdersbond Vlaams-Brabant waar convenanten met lokale besturen bestaan. Dit betekent dat de inwoners van die gemeenten, dankzij de middelen uit deze convenanten gratis lid kunnen worden.

Samengevat

Hoewel we tussen de huurdersbonden wel duidelijk verschillen zien in het aandeel gratis leden, kunnen we in grote lijnen vaststellen dat meer dan 4 op 10 huurders die zich aanmelden om lid te worden (dus nieuwe leden) bij een huurdersbond gratis worden geholpen. Globaal genomen is dit een zeer aanvaardbaar aandeel. Dit is belangrijk omdat de huurdersbonden zich zowel tegenover de Vlaamse minister van Wonen als tegenover de verenigingen waar armen het woord nemen, ertoe verbonden hebben om extra inspanningen te leveren om de financiële en andere drempels voor de bereikbaarheid van de dienstverlening voor kwetsbare huurders zo laag mogelijk te houden. Dat de huurdersbonden inspanningen in die zin leveren, blijkt afdoende uit de cijfergegevens. Ook als we het cijfer afzetten ten aanzien van het totaal aandeel leden wordt nog steeds meer dan 1 op 5 huurders gratis geholpen.

Tot slot

De Huurdersbond met het hoogst aandeel gratis leden berekend op het aantal nieuwe leden is ook dit jaar Huurdersbond Vlaams-Brabant (liefst 54%). De convenanten met de gemeenten komen ook tussen voor wie zich herabonneert. De huurder die hiervoor in aanmerking wil komen moet zich wel actief aanmelden.

De huurdersbonden hebben zich ook beraad over de mogelijke drempels die kwetsbare huurders ervan weerhouden om op een huurdersbond beroep te doen. Naast financiële drempels zijn er ook andere factoren. De huurdersbonden zijn de overtuiging toegedaan dat deze andere factoren zelfs belangrijker kunnen zijn dan de strikt financiële drempels die uiteraard ook moeten verminderd worden. De samenwerking met collectieve leden en de convenanten met steden en OCMW's blijven voor de huurdersbonden de verder te bewandelen weg.

De huurdersbonden denken dat hun werking nog te weinig gekend is onder het meest kwetsbare doelpubliek. Vandaar dat de huurdersbonden op dit vlak inspanningen moeten blijven leveren. Daarom organiseren ze laagdrempelige vormingscursussen voor onder meer armenverenigingen. Wanneer mensen in armoede reeds een persoonlijk face-to-face contact gehad hebben met de medewerkers van een huurdersbond, zullen ze misschien sneller de stap zetten. Het valt bijvoorbeeld bij vormingssessies aan verenigingen waar armen het woord nemen of bij acties op dat juist de mensen die ons het hardst nodig

hebben, ons het minst kennen. Het valt daarbij ook op dat juist deze mensen hun informatie over huren (en vele andere zaken) hoofdzakelijk bij elkaar gaan vragen.

De strategie is daarom om zoveel mogelijk in het blikveld van deze mensen te komen/blijven. Groot probleem daarbij is dat teksten niet veel soelaas bieden. Men moet via persoonlijke contacten de relatie opbouwen en onderhouden.

We richten ons tot een moeilijk bereikbare doelgroep: de meest kwetsbare huurders hebben vaak het meest schrik van hun verhuurder en zijn vaak overtuigd dat ze steeds de zwakste partij zijn. Om daartegen op te tornen moeten we altijd opnieuw wegen zoeken voor persoonlijk contact én in dat contact blijf geven van nuttigheid en respect. Dit zijn tijd- en geldroerende opdrachten, we kunnen ze dus niet steeds volop volbrengen.

Voor het overgrote gedeelte van de huurders vormt het juridisch huuradvies van de huurdersbond een eerstelijnsdienst. Het is daarom belangrijk dat een deel van het cliënteel het lidgeld niet als een financiële drempel ziet en ervan afziet om een beroep te doen op het advies van de huurdersbond. Sterker nog, de huurdersbonden zijn het roerend eens dat zij extra inspanningen moeten leveren om diegenen die het moeilijk hebben op de huurmarkt te bereiken. De huurdersbonden vrezen evenwel dat een publieke bekendmaking van de criteria op grond waarvan men gratis advies kan krijgen ongewenste effecten dreigt te sorteren omdat ervaringen in die zin hebben aangetoond dat tal van cliënten zich dan ten onrechte uitgeven voor een zeer behoeftige huurder om het lidgeld niet te hoeven betalen. Daarnaast wordt er verder werk van gemaakt dat de collectieve leden hun doorverwijskaarten afdoende benutten.

c) Nieuwe leden

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

Tabel 21: Aantal nieuwe leden 2017-2021

	2017	2018	2019	2020	2021
HB Antwerpen	2.635	2.495	2.627	2.451	2.607
HB Oost-Vlaanderen	2.083	2.101	2.007	1.990	1.835
HB West-Vlaanderen	2.270	2.361	2.389	1.748	1.923
HS Limburg*	1.794	1.543	1.224	1.594	1.209
HB Vlaams-Brabant	1.413	1.599	1.543	1.414	1.655
Stpt Waasland	716	714	729	557	612
Stpt Turnhout	666	693	713	567	567
Totaal HB'en	11.577	11.506	11.232	10.321	10.408
Jaarl. % stijging	-1,31	-0,61	-2,38	-8,11	0,84

Het aantal nieuwe leden kent dit jaar een lichte stijging (+0,84%) na een sterke daling in 2020 met 8,11%. We zien dat het aantal nieuwe leden bij Huurdersbond Antwerpen, Vlaams-Brabant, West-Vlaanderen en het Steunpunt Waasland opnieuw stijgen. In Turnhout blijft het aantal stabiel, maar vooral bij het Huurderssyndicaat Limburg zien we een afname.

d) Herabonneringen – hernieuwingen

Het aantal leden dat op 31.12.2020 lid was en in 2021 zijn lidmaatschap hernieuwde, is opnieuw behoorlijk gezakt tegenover de voorgaande jaren. Net als in 2020 zien we opnieuw een daling van iets meer dan 6%.

Tabel 22: Aantal herabonneringen 2017-2021

	2017	2018	2019	2020	2021
HB Antwerpen	3.269	3.166	3.076	3.019	2.910
HB Oost-Vlaanderen	2.225	2.067	2.017	1.723	1.817
HB West-Vlaanderen	2.172	2.194	2.276	2.051	1.802
HS Limburg*	717	790	864	836	526
HB Vlaams-Brabant	1.236	1.215	1.356	1.213	1.228
Stpt Waasland	714	691	671	710	697
Stpt Turnhout	801	811	766	781	705
Totaal HB'en	11.134	10.934	11.026	10.333	9.685
Jaarl. % stijging	-2,71	-1,8	0,84	-6,29	-6,27

Of leden beslissen om al dan niet hun lidmaatschap te hernieuwen kan aan allerlei factoren te wijten zijn, bijvoorbeeld omdat hun dossier nog niet afgesloten is en zij nog een beroep moeten doen op het huuradvies. Anderzijds kan ook gesteld worden dat leden hun lidmaatschap niet zullen hernieuwen als ze niet tevreden zijn over de geboden dienstverlening. Mogelijk hernieuwen huurders ook hun lidmaatschap omwille van de informatie die ze krijgen via het Huurdersblad. Tenslotte zullen er ook huurders zijn die lid blijven omdat de Huurdersbond hun belangen behartigt. In de stijging (of daling) van het aantal herabonneringen bestaan grote verschillen tussen de huurdersbonden. Vooral in Antwerpen, West-Vlaanderen, Limburg en bij de steunpunten zien we een daling. In Oost-Vlaanderen en Vlaams-Brabant zien we een stijging.

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

Tabel 23: Procentueel aandeel hernieuwingen individueel lidmaatschap 2017-2021

	2017	2018	2019	2020	2021
HB Antwerpen	55,36	53,62	53,93	52,93	52,75
HB Oost-Vlaanderen	51,66	47,99	50,19	42,87	49,63
HB West-Vlaanderen	49,1	49,59	49,32	44,44	49,11
HS Limburg	28,61	31,52	41,4	40,06	30,26
HB Vlaams-Brabant	47,09	46,29	47,26	42,28	42,91
Stpt Waasland	49,86	48,25	47,89	50,68	53,04
Stpt Turnhout	54,45	55,13	51,76	52,77	55,47
Totaal HB'en	49,11	48,23	49,72	46,6	48,35

Gemiddeld hernieuwde 48,35% van de individuele leden van de Vlaamse huurdersbonden in 2021 zijn lidmaatschap, wat in lijn ligt met de voorgaande jaren. Bekijken we dit over ene langere termijn, dan stellen we vast dit in 2003 maar 38% was.

Limburg blijft traditioneel de Huurdersbond met het kleinste aandeel herabonneringen. Enkel in het Waasland, Turnhout en bij Huurdersbond Antwerpen blijven ze boven de 50%.

Zoals de redenen waarom huurders hun lidmaatschap hernieuwen divers zijn, geldt hetzelfde voor het niet hernieuwen van het lidmaatschap:

- Men houdt op huurder te zijn (eigenaar-bewoner geworden).
- Het individueel probleem of de informatievraag is opgelost en men hecht geen of weinig belang aan de aspecten van informatieverstrekking en belangenbehartiging, zolang er zich geen nieuw probleem stelt.
- Een adviesplaats wordt afgebouwd of de adviesplaats ligt relatief ver van de woonplaats.
- Men is gratis lid geworden (via collectief lidmaatschap, gratis advies of zonder betaling van het lidgeld) en wenst (kan) niet betalen voor de hernieuwing van het lidmaatschap.
- Men was minder of niet echt tevreden over de geboden dienstverlening, ondersteuning of het resultaat, zonder dat hieraan een formele klacht wordt verbonden.

4.2. Collectief ledenbestand

Naast de individuele leden kennen de huurdersbonden ook collectieve lidmaatschappen. Dit zijn organisaties die aan hun leden/cliënten/... een service aanbieden. Zij kunnen op individuele basis leden/cliënten/... van hun organisatie doorverwijzen voor advies naar de huurdersbond zonder dat die personen nog een individueel lidgeld moeten betalen. Onder de collectieve leden kennen we OCMW's en/of hun deelwerkingen, gemeentebesturen, huisvestingsdiensten, woonwijzers, Centra voor Algemeen Welzijnswerk (of hun deelwerkingen), sociale hogescholen, vakbonden, sociale huurdersgroepen, uiteraard ook de armenverenigingen, organisaties voor mensen met een migratie-achtergrond, opbouwwerk (samenlevingsopbouw), sociale verhuurkantoren, mutualiteiten, (psychiatrische) instellingen,

a) Globale evolutie

De huurdersbonden telden eind 2021 419 collectieve leden. In ruil voor het collectief lidgeld verkrijgen deze leden volgende service:

- onbeperkt onmiddellijk juridisch advies via telefoon of mail over huur dossiers;
- in ruil 5 of 10 lidkaarten (of een meervoud) voor individuele doorverwijzing naar de huurdersbond (juridisch advies). Deze doorverwezen personen worden volwaardig individueel lid, maar hoeven zelf geen lidgeld te betalen;
- terugkoppeling van het verstrekte huuradvies aan het doorverwijzend collectief lid wanneer de persoon hiermee instemt;
- het Huurdersblad;
- huurcursus op maat om een eerste eenvoudig advies te kunnen verstrekken;
- huurboeken tegen verminderd tarief.

Deze werkwijze is gelijkaardig bij alle huurdersbonden. De huurdersbonden verbinden zich er in het subsidiebesluit toe om extra inspanningen te leveren naar lokale besturen toe. Ook werken zij een cursus uit waarbij onderscheid gemaakt wordt in huurvragen die in front-office (huisvestingdienst, OCMW's) kunnen behandeld worden en in back-office (Huurdersbond), in functie van een bijdrage aan het éénloketsysteem. In onderstaande tabel geven we de evolutie weer van het collectief ledenbestand van de Vlaamse huurdersbonden over de periode 2017-2021.

Tabel 24: Evolutie collectief ledenbestand Vlaamse huurdersbonden 2017-2021

	2017	2018	2019	2020	2021
HB Antwerpen	56	50	51	46	53
HB Oost-Vlaanderen	178	182	179	147	133
HB West-Vlaanderen	105	106	108	97	95
HS Limburg*	50	59	62	68	41
HB Vlaams-Brabant	81	58	78	68	51
Stpt Waasland	25	21	24	20	20
Stpt Turnhout	28	29	27	28	26
Totaal HB'en	523	505	529	474	419
Jaarl. % stijging	-2,24	-3,44	4,75	-10,4	-11,60

In 1995, toen het systeem van collectieve abonnementen werd ingevoerd, bedroeg het aantal collectieve leden 107. Ondertussen bedraagt het aantal collectieve leden 419, bijna 4 keer zoveel. Ten opzichte van 2020 zien we opnieuw een sterke daling. Dat heeft vooral te maken met een daling in Limburg en in Vlaams-Brabant. In Limburg heeft dit te maken met de beperktere dienstverlening in 2021, in Vlaams-Brabant heeft dit vooral te maken met de ledenadministratie. Ook de coronacrisis woog nog steeds zwaar door.

Ook hier zien we over alle huurdersbonden en over de jaren heen wisselende cijfers waarmee men echter zeer voorzichtig moet omgaan. Immers een aantal deelwerkingen van welzijnsorganisaties zijn intussen gefusioneerd. Daarom hebben bijvoorbeeld Huurdersbond Antwerpen en steunpunt Turnhout hun systeem van collectieve abonnementen aangepast. Grote OCMW's en CAW's kunnen tegen een ruimer jaarlijks lidgeld onbeperkt bellen en juridisch advies inwinnen. Achter het aantal collectieve leden gaat dus een proces schuil van zeer veel fusies van de welzijnsorganisaties tot grotere entiteiten. Zeer veel kleine vzw's en eerstelijnsdiensten, diensten bijzondere jeugdzorg, JAC's, ... waren individueel lid, maar fuseerden over de jaren heen in CAW's of andere grotere organisaties. Ook de diensten die advies verlenen aan vreemdelingen kenden een fusiebeweging. Ondertussen werd ook de werking van het OCMW in de gemeente ingebed.

Om te weten hoeveel collectieve leden nauw verbonden zijn met lokale besturen, hebben we een zicht nodig op wie deze collectieve leden zijn. We rekenen OCMW-werkingen, stads- of gemeentebesturen of -diensten en woonwinkels als lokale besturen. Op deze manier kunnen we zicht krijgen of we erin slagen de adviesfunctie van lokale besturen te ondersteunen en of we hierin een positieve evolutie kunnen onderkennen. We zien dat ongeveer de helft van de collectieve leden gelinkt zijn aan een lokaal bestuur.

Naast de vermelde categorieën, zien we nog een aanzienlijke categorie 'Andere'. Daaronder verstaan we onder meer: CAW's en/of hun deelwerkingen, intercommunales, intergemeentelijke samenwerkingsverbanden, opbouwwerk, psychiatrische centra of ziekenhuizen, universiteiten, sociale verhuurkantoren, buurtwerkingen, integratiecentra, ziekenfondsen, tewerkstellings-initiatieven, werkgelegenheidsbureaus, wijkgezondheidscentra, vluchtelingenwerkingen, vluchthuizen, jeugdzorg, vakbonden,

Deel II: HUURDERS EN DE HUURMARKT: CIJFERGEGEVENS

1. Evolutie aandeel private & sociale huurders op de Vlaamse woningmarkt

1.1. Het aantal en aandeel huurders in Vlaanderen en de Vlaamse provincies

Via de website 'Provincie in cijfers' hebben we eindelijk zicht op het aantal huurders per provincie. We stellen echter een groot verschil vast tussen deze cijfers en de gegevens die we uit onderzoek van het steunpunt wonen bekomen. Dat heeft te maken met de databron die gebruikt wordt. De ontsluiting van deze cijfers opgedeeld naar provincie is nuttig, maar blijft inaccuraat. Het is onbegrijpelijk dat we tot op heden nog steeds geen correct beeld hebben van het aantal huurders in Vlaanderen en de plaats waar ze wonen. In de gegevens van de Provincie in cijfers, worden eigenaars gedefinieerd als huishoudens die gedomicilieerd zijn in een woongelegenheden die in zijn/haar eigendom is. Huurders worden gedefinieerd als huishoudens die gedomicilieerd zijn in een woongelegenheden waarvan het niet de eigenaar is.

Bij gebrek aan deze cijfers de afgelopen jaren per provincie, maakten we toen zelf een inschatting op basis van de achterhaalde socio-economische enquête van 2001 in combinatie met de gegevens uit de woonsurvey 2018. Met de ontsluiting van deze nieuwe gegevens, beslisten we om ondanks zijn gebreken, deze vanaf nu toch als uitgangspunt te hanteren.

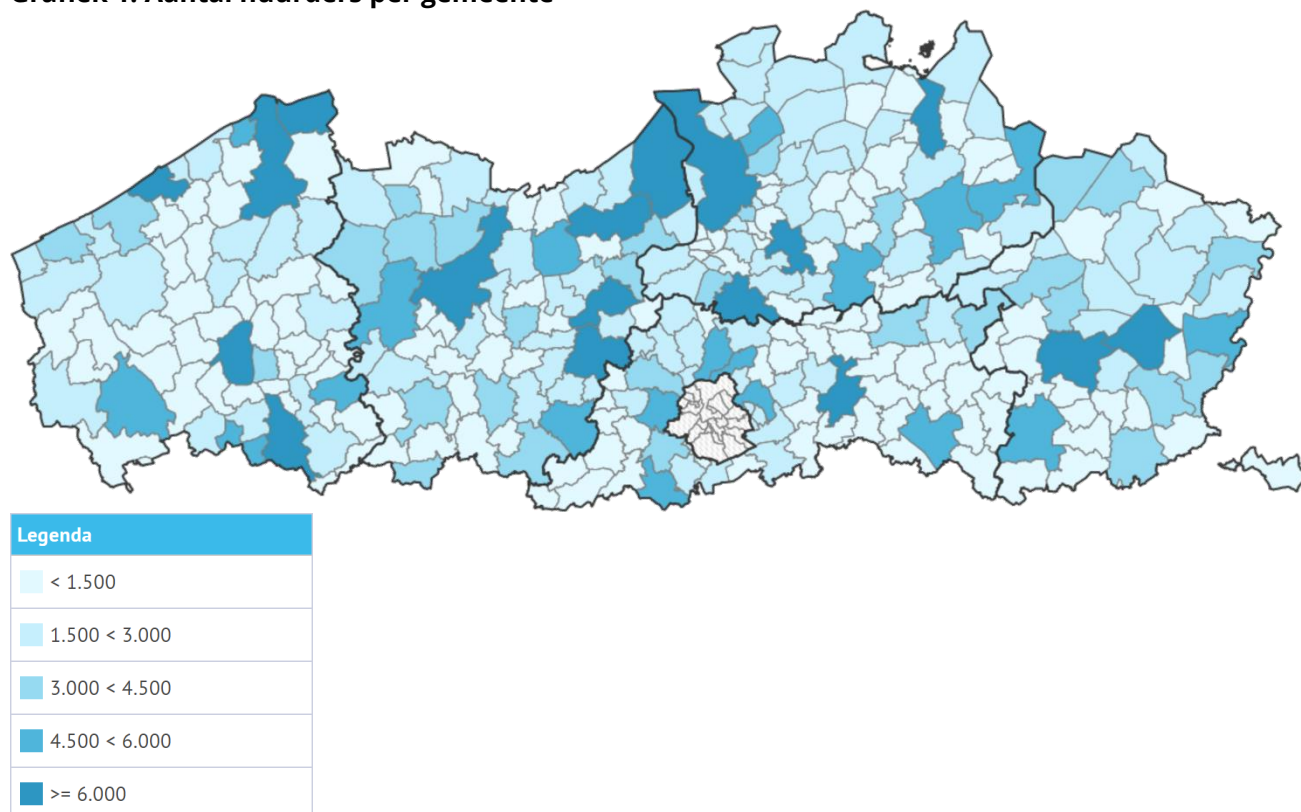
Tabel 25: Aantal huurders in het Vlaams gewest en per provincie (bron: provincies.incijfers.be, 2021)

Gewest/ Provincie	Aantal huurders per provincie (eigen berekeningen)
Antwerpen	274.808
Oost-Vlaanderen	213.313
West-Vlaanderen	163.826
Vlaams-Brabant	137.234
Limburg	97.932
Totaal	887.113

Via gegevens uit de gemeente- en stadsmonitor kunnen we dus wel op lokaal niveau inschatten hoeveel huurders er zijn. In het kaartje hieronder van de website 'provincie in cijfers' (2021) zien we mooi de plaatsen waar het aandeel huurders hoger of lager is.

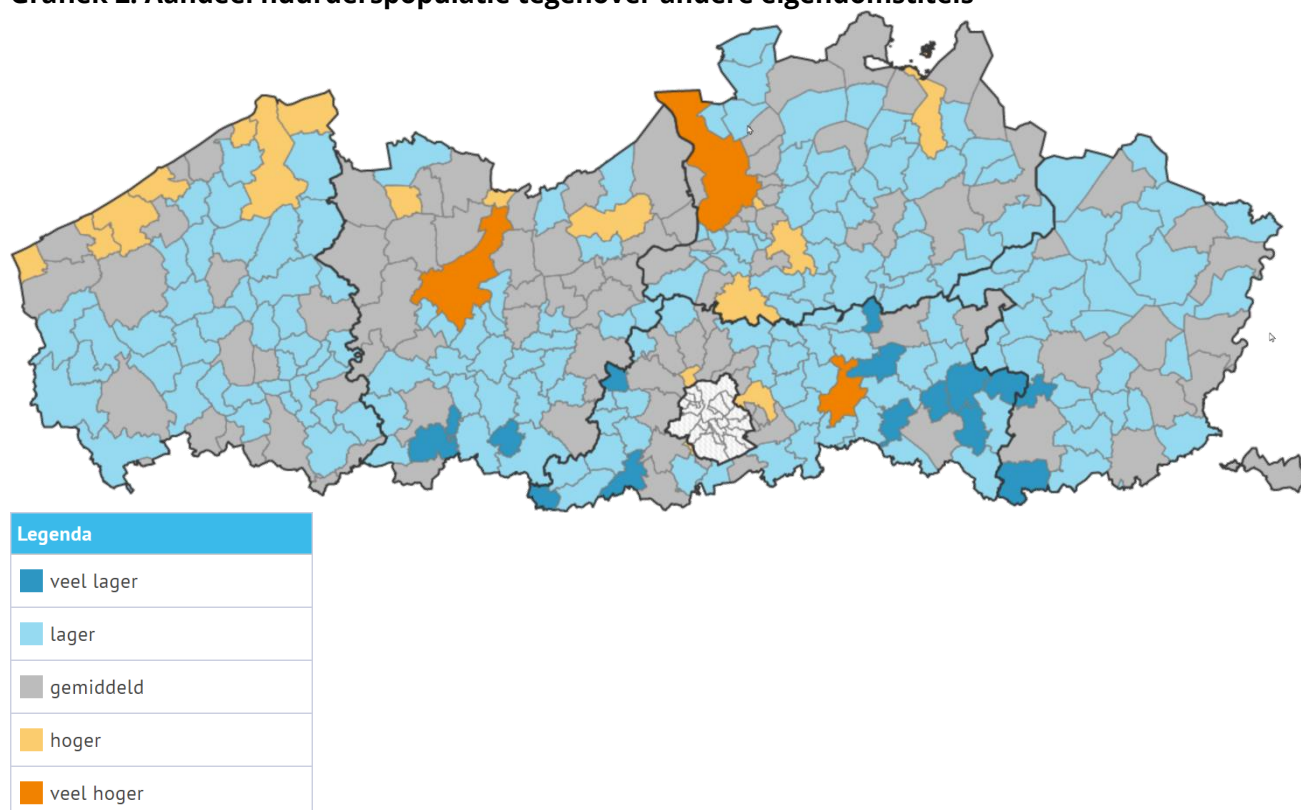
Voorals in de Gent, Antwerpen, Leuven Oostende, Hasselt en Genk zien we een grote huurderspopulatie. Aan de kust en in het gebied rond de grootste steden zien we eveneens een behoorlijk groot aandeel huurders. In de eerder landelijke gemeentes zien we dan weer een veel lager aandeel huurders. Hieronder zien we een kaartje met het absolute aantal huurders per gemeente.

Grafiek 1: Aantal huurders per gemeente



Wanneer we de huurderspopulatie analyseren tegenover de andere eigendomstitels, dan zien we een gedeeltelijk gelijkaardig beeld opduiken.

Grafiek 2: Aandeel huurderspopulatie tegenover andere eigendomstitels



1.2. Het bereik van de huurdersbonden naar de huurderspopulatie

Hieronder hanteren we opnieuw de geschatte provinciale gegevens bij gebrek aan meer informatie en zetten we de huurdersbondleden hier tegen af. Zo kennen we het bereik van de huurdersbonden.

Tabel 26: Aandeel individuele leden van huurdersbonden in 2021 tegenover alle huurders in Vlaams Gewest en per provincie (Provincies in cijfers, VMSW, eigen berekeningen)

Gewest / Provincie	Private huurders	Alle huurders	Individuele leden huurdersbonden	Aandeel leden t.a.v. alle huurders %	Aandeel leden t.a.v. private huurders %
Antwerpen	231.224	274.808	6.788	2,47	2,94
Oost-Vlaanderen	177.473	213.313	4.975	2,33	2,80
West-Vlaanderen	134.767	163.826	3.669	2,24	2,72
Vlaams-Brabant	121.115	137.234	2.862	2,09	2,36
Limburg	77.722	97.932	1.738	1,77	2,24
Totaal	742.301	887.113	20.032	2,26	2,70

In 2021 bereikten de huurdersbonden 2,26% van alle huurders als lid. Dit is iets lager dan de voorgaande jaren door de vergelijking met de cijfers van Provincies in Cijfers die het aantal huurders zoals eerder gesteld overschatten. Daardoor wordt het bereik van de huurdersbonden onderschat. Aangezien we deze cijfers voor het eerst kunnen gebruiken, is vergelijken met de voorgaande jaren verder niet nuttig.

In de volgende tabel gaan we na hoeveel verschillende individuele leden de huurdersbonden in een tijdspanne van vijf jaar (201-2021) hebben bereikt en wat hun aandeel is in de populatie van private huurders in Vlaanderen. Om dubbeltellingen te voorkomen hebben we alle aangesloten individuele leden uit 2016 genomen en hierbij enkel de nieuwe leden aangesloten in de jaren 2017 tot en met 2021 opgeteld. Weliswaar is deze raming niet 100% sluitend omdat iemand nieuw lid kan geworden zijn in 2017 zonder zijn lidmaatschap voor 2018 te hebben hernieuwd om in 2019 opnieuw (nieuw) lid te worden. Dit zal echter een beperkt aandeel zijn dat de cijfers niet doorslaggevend vertekent. Opnieuw moeten we voor ogen houden dat het aantal Vlaamse huurders een benadering is.

Tabel 27: Aandeel verschillende individuele leden van huurdersbonden in 2017-2021 tegenover alle private huurders in Vlaams Gewest en per provincie (Provincies in cijfers, VMSW en eigen berekeningen)

Gewest / Provincie	Private huurders	Alle huurders	Individuele leden huurdersbonden	Aandeel leden t.a.v. alle huurders %	Aandeel leden t.a.v. private huurders %
Antwerpen	231.224	274.808	20.096	7,31	8,69
Oost-Vlaanderen	177.473	213.313	16.284	7,63	9,18
West-Vlaanderen	134.767	163.826	12.845	7,84	9,53
Vlaams-Brabant	121.115	137.234	8.836	6,44	7,30
Limburg	77.722	97.932	8.076	8,25	10,39
Totaal	742.301	887.113	66.137	7,46	8,91

Op een periode van vijf jaar tijd bereiken de huurdersbonden zowat 7,5% van alle Vlaamse huurders als lid. Kijken we enkel naar de private huurders, dan wordt dit bijna 9%. Dit is een zeer behoorlijke score inzake

doelgroepenbereik. Na een periode van 20 jaar erkende en gesubsidieerde werking hebben de huurdersbonden op het werkterrein van juridische informatie- en adviesverlening aan huurders een onbetwiste marktleiderspositie verworven en slagen ze er ook in deze te behouden. Het bereik met digitale informatie zoals veel gestelde vragen en antwoorden en modeldocumenten is nog een stuk hoger en wordt in deze cijfers niet meegenomen.

1.3. De inplanting van huuradviesconsultaties

Wanneer we onderzoeken waar de huurdersbonden advies geven, dan merken we dat dit het geval is in de steden waar ook effectief het meeste huurders wonen. In alle centrumsteden zijn de huurdersbonden actief. Van de 20 steden waar het meeste huurders wonen, is de huurdersbond enkel niet actief in Knokke en in Lokeren. In Knokke zijn de cijfers echter sterk vertekend door het aantal tweede verblijven.

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

2. Het bereik van de huurdersbonden naar kwetsbare doelgroepen

De huurdersbonden zijn erkend als huurdienst (art. 4.68 VCW) en geven dus mee uitvoering aan het Vlaams woonbeleid. Artikel 1.6 VWC bepaalt de bijzondere doelstellingen van het woonbeleid. Artikel 1.6, §1, 3) stelt: *"...huisvestingsondersteuning te bieden aan woonbehoeftige gezinnen en alleenstaanden".*

Artikel 1.6, §1 laatste lid stelt: *"Het Vlaams woonbeleid heeft in het bijzonder aandacht voor de meest behoeftige gezinnen en alleenstaanden."*

Artikel 1.3, 67° VCW definieert woonbehoeftig als volgt: *"verkerend in een feitelijke en economische en maatschappelijke situatie waarin een behoorlijke huisvesting slechts kan worden verworven of behouden met extra of omvattende steun."*

Artikel 4.69, VCW bepaalt: *"De erkende huurdiensten dragen bij tot het helpen realiseren van het recht op wonen en behartigen, zoals hierna bepaald, de belangen van de meest behoeftige gezinnen en alleenstaanden op de privé-huurwoningmarkt. De huurdersbonden verstrekken op individuele en/of collectieve basis informatie en advies met betrekking tot alle aangelegenheden inzake het wonen in huurwoningen, ondermeer bevattelijke huurinformatie en huuradvies. Ze kunnen juridische bijstand verlenen aan de huurders en aanstaande huurders in het algemeen en aan de meest behoeftige huurders in het bijzonder."*

Uit de samenlezing van de verscheidene artikels blijkt dat de Vlaamse overheid de private huurders in het algemeen als een doelgroep omschrijft en dat binnen deze groep er een bijzondere groep is van de meest behoeftige huurders.

Zoals hoger aangegeven leveren de huurdersbonden extra inspanningen om de meest behoeftige huurders in het bijzonder te bereiken. Uit de sociologische literatuur weten we dat mensen in armoede en maatschappelijk kwetsbare groepen een lagere participatiegraad hebben inzake benutting van voorzieningen, rechten en tegemoetkomingen. Daarom moeten de huurdersbonden een aangepast ondersteuningsaanbod uitwerken. Bovendien weten we uit de rechtssociologische literatuur en contacten met verenigingen waar armen het woord nemen, dat mensen in armoede en andere kwetsbare groepen tegenover de wereld van het recht en de juridische actoren nogal wat wantrouwen koesteren. Doorgaans worden ze meer geconfronteerd met de strafrechtelijke en de sanctionerende mechanismen van het recht waardoor hun vertrouwen in het recht als een bron van rechten (en niet enkel van plichten) soms onder het vriespunt gezakt is. Ook een kortere scholingsgraad kan ertoe bijdragen dat zij minder vertrouwen in en kennis hebben van rechtsregels en voorzieningen. Essentieel voor de dienstverlening aan deze groepen is dat zij respect ervaren voor hun leefwereld en de doorgaans multidimensionale problemen waarmee ze geconfronteerd worden. Zij moeten zich gesteund weten door de huurdersbonden en kunnen rekenen op de vertrouwelijkheid van de informatie die ze aandragen.

Om te bepalen wie inzake wonen tot de 'maatschappelijk kwetsbare groepen' behoort, moeten we diverse indicatoren in overweging nemen, zoals het opleidingsniveau, afkomst, samenstelling van het huishouden (alleenstaanden, eenoudergezinnen), inkomensniveau, kwaliteit van de woning, aandeel van de huur in het gezinsbudget (zogenaamde huurquote), leeftijd,

Deze combinatie van verscheidene indicatoren moet beoordeeld worden om de staat van maatschappelijke kwetsbaarheid te beoordelen. Dit beantwoordt trouwens ook aan de wil van de wetgever. Zie hiervoor de parlementaire voorbereidingen op de Vlaamse Wooncode, met name de inleidende toelichting door de toenmalige minister van Huisvesting: *"Categoriale selectiviteit: in principe moet het woonbeleid gericht zijn op iedereen die het op de woningmarkt moeilijk heeft. In het bijzonder wordt aandacht verleend aan de meest behoeftigen, kansarmen en kwetsbaren. De doelgroepen van het woonbeleid worden in algemene zin omschreven om te vermijden dat ze in het ontwerp als onveranderlijke gegevens zouden worden opgevoerd, terwijl ze in de realiteit vaak door conjuncturele omstandigheden van omvang en karakteristiek veranderen. Thans worden bijvoorbeeld als kansarme en kwetsbare gezinnen beschouwd: een deel van de*

bejaarden, van éé noudergezinnen, van grote gezinnen, van alleenstaanden, van migranten, van gehandicapte personen en van thuislozen. Recent wetenschappelijk onderzoek in verband met de doelgroepen van de sociale huisvesting bevestigt dit."

De huurdersbonden vragen niet systematisch gegevens op inzake het inkomensniveau omdat dergelijke vraagstelling in het kader van een hulpverleningsrelatie als te delicaat wordt beschouwd en een te sterke inmenging in de privacy zou zijn. Wel worden de huurders aan de hand van het digitaal registratieformulier bevraagd over de scholingsgraad, de samenstelling van het huishouden, de socio-economische status, nationaliteit en migratie-achtergrond.

Inzake de scholingsgraad sluiten we niet uit dat de gegevens die door de leden van de huurdersbonden verstrekt worden een licht vertekend beeld geven omdat kortgeschoolde mensen sneller die vraag niet invullen of omdat zij een hogere scholingsgraad opgeven omdat dit een 'sociaal gewenst' antwoord oplevert.

In onderstaande tabellen geven we per huurdersbond het aandeel kortgeschoolden, vervangingsinkomens en alleenstaanden (met en zonder kinderen) en personen met migratie-achtergrond weer onder de individuele huurders die in 2020 een beroep deden op de adviesverlening, en vergelijken dit met hun aandeel in de Vlaamse huurderspopulatie en de totale Vlaamse populatie, voor zover hierover cijfers voorhanden zijn. Tevens vergelijken we deze cijfers met die van het vorige werkingsjaar om na te gaan of bepaalde achtergestelde groepen minder goed of juist beter worden bereikt.

We nemen ook op hoeveel huurders die vraag niet hebben beantwoord, zodat we de antwoordscore kennen. We weerhouden enkel de ingevulde gegevens om de percentages van de deelcategorieën te berekenen.

Tabel 28: Score inzake kwetsbaarheidsindicatoren van huurders die in 2021 beroep deden op het huuradvies van de huurdersbonden

2021 (%)	Aandeel kortgeschoolden	Aandeel vervangingsinkomens	Aandeel alleenstaanden zonder kinderen	Aandeel éé noudergezinnen	Aandeel alleenstaanden globaal (Kolom 4+5)	Aandeel nieuwe Belgen (naturalisatie)	Aandeel andere nationaliteit	Huurders van allochtonen afkomst (kolom 7+8)
HB Antwerpen	37,29	38,04	34,86	9,68	44,54	8,82	22,7	31,52
HB Oost-Vlaanderen	22,92	38,83	24,04	4,79	28,83	2,06	6,58	8,64
HB West-Vlaanderen	39,17	52,49	39,65	7,64	47,29	5,9	11,43	17,33
HS Limburg	31,82	50,95	24,04	10,45	34,49	4,18	8,12	12,3
HB Vlaams-Brabant	22,29	37,01	27,65	7,79	35,44	5,45	10,2	15,65
Stpt Waasland	26,85	47,37	37,33	16,16	53,49	8,54	13,37	21,91
Stpt Turnhout	34,93	39,66	38,7	10,78	49,48	2,86	18,47	21,33
Gemiddelde HB'en	31,77	43,45	32,23	8,8	41,03	5,74	13,39	19,13
Antwoordscore	45,07	54,9	90,63	90,63	90,63	96,7	96,7	96,7
GWO: 2013 private huurmarkt ****	31,8	42,8	51,2	7,5	58,7	nb	12,9	nb
Woonsurvey 2018	nb	42,5	47,5	10,9	58,4	nb	15,9	nb

2.1. Kortgeschoolde huurders

De huurderbonden bereiken een groot aandeel kortgeschoolde huurders wanneer we de recentere cijfergegevens voor de totale populatie in Vlaanderen als richtcijfer nemen. Dit is geen sinecure als men weet dat korter geschoolde personen minder goed de weg vinden naar diensten. Temeer omdat uit de cijfergegevens blijkt dat in steden met universiteiten en hoge scholen (Antwerpen, Gent, Leuven, Hasselt, Brugge, ...) de langgeschoolde huurders eveneens beroep doen op de huurdersbonden, wat aantoont dat ook deze groep vertrouwen heeft in de deskundigheid van het huuradvies. We nemen voor deze parameter de gegevens uit het GWO 2013 als richtsnoer aangezien deze niet in de Woonsurvey werden bevraagd.

We erkennen dat ook op onze eigen registratiegegevens ruis zit. Hoe moet men bijvoorbeeld het onderwijsniveau van huurders met een migratie-achtergrond inschatten indien hun onderwijsloopbaan in het buitenland verliep? Als richtlijn nemen we steeds datgene wat de respondenten zelf antwoorden. Globaal voor alle huurdersbonden samen zien we een vrij stabiel beeld inzake het bereik van korter geschoolden. In 2021 zagen we met 31,77% een lichte terugval tegenover 2019 (34,83%), toen er nog geen sprake was van covid en de dienstverlening hier dus ook nog niet aan werd aangepast. Al sinds de eerste cijfers in 2006 schommelt dit cijfer tussen 31,5% en 38%.

Samengevat kunnen we stellen dat de huurdersbonden erin slagen de korter geschoolden iets beter te bereiken volgens wat gezien hun aandeel in de huurderspopulatie mag verwacht worden. We zien grote verschillen tussen de verschillende huurdersbonden. Enige voorzichtigheid is hier wel geboden omdat we niet over representatieve gegevens beschikken om te weten wat het aandeel kortgeschoolden per provincie is. We stellen vast dat Huurdersbond Oost-Vlaanderen en Huurdersbond Vlaams-Brabant opvallend minder kortgeschoolden bereikt, terwijl Huurdersbond West-Vlaanderen en Antwerpen een aanmerkelijk beter bereik bij de kortgeschoolden laten optekenen.

2.2. Vervangingsinkomens

Inzake het bereik van vervangingsinkomens scoren we in 2021 met 43,45% iets hoger dan in 2020 met 42,6%. We bereiken een gelijkaardig aandeel dan wat we op basis van de huurderspopulatie zouden mogen verwachten. Huurdersbond West-Vlaanderen en Huurderssyndicaat Limburg scoren behoorlijk hoog. Eerder scoorde Huurdersbond Oost-Vlaanderen een stuk lager dan het aandeel van de andere huurdersbonden, maar die kloof is nu volledig gedicht.

Volgens de EU-SILC-enquête zou het aandeel vervangingsinkomens in Vlaanderen onder de private huurders 39% bedragen, waarvan 12% werkloos, 40% in (brug-)pensioen en 24% ziekte of invaliditeit. Het aandeel vervangingsinkomens is in het verleden onder het huurdersbondcliënteel relatief stabiel gebleven.

Bij de categorie van de vervangingsinkomens rekenen we, in lijn met de EU-SILC-enquête, enkel werkloosheidsvergoedingen, SWT, en pensioenen, ziekte en invaliditeit. We hebben hier dus de mensen met een leefloon niet in rekening genomen. Het aandeel bereikte leefloners of begunstigten van een OCMW-steun voor alle huurdersbonden samen kwam in 2021 op 477 dossiers of 3,03% van alle dossiers. Dat is een aanmerkelijke daling tegenover 2020 met 6,85% en zeker tegenover 2018 waar het bereik nog 8,49% was. De jaren voorafgaand aan 2016 schommelde dit aantal echter ook steeds rond de 3%.

Tellen we de bereikte huurders met een vervangingsinkomen en een leefloon op, dan landen we op 46,48%.

2.3. Alleenstaanden (met en zonder kinderen)

Het is opvallend dat de huurdersbonden de eenoudergezinnen met kinderen iets minder goed bereiken dan hun aandeel in de huurderspopulatie. Het aandeel alleenstaanden zonder kinderen bij het huurdersbondcliënteel scoort zelfs een pak lager dan hun aandeel in de huurderspopulatie.

Mogelijk maken huurdersgezinnen met kinderen zich sneller zorgen om hun woonsituatie. Als we alle alleenstaanden samentellen (zowel alleenstaanden zonder kinderen als eenoudergezinnen) dan blijkt dat we hen in 2021 een stuk slechter bereiken met 41,03%. In 2019 was dit nog 51,34%. In de coronajaren 2020-2021 werden alleenstaanden dus aanmerkelijk slechter bereikt dan voorheen.

Het aandeel alleenstaanden zonder kinderen dat de huurdersbonden bereikt, schommelt over de jaren heen met een licht stijgende tendens en hing sinds 2015 rond de 40%. Voor 2020 was dit 35,22% en voor 2021 maar 32,23%. Alleenstaanden worden dus minder goed bereikt dan verwacht. Vooral Huurdersbond Oost-Vlaanderen scoort (jaarlijks terugkerend) aanmerkelijk lager in het bereiken van alleenstaanden.

2.4. Huurders met migratieachtergrond

Het aandeel bereikte huurders met andere nationaliteit of tot Belg genaturaliseerd is in 2021 op 19,13%. Dat is een lichte daling tegenover 2020 (21,49%), maar een stevige daling tegenover de 26,67% in 2019. Ook dit heeft met de wijzigende dienstverlening van corona te maken. We weten dat werken op afspraak, via mail en zonder vrije spreekuren moeilijker is voor een deel van de personen met een migratie-achtergrond omdat er daardoor extra drempels worden opgeworpen (bv. taal). Met ongeveer één op vijf mensen met migratieachtergrond blijven we toch een behoorlijk bereik hebben.

Volgens de Woonsurvey 2018 is 16% van de private huurders van buitenlandse nationaliteit. Nu we onder de huurdersbondcliënten in 2021 13,39% huurders met een buitenlandse nationaliteit tellen, blijkt dat we deze groep net iets minder goed bereiken dan hun aandeel in de huurderspopulatie.

Bij Huurdersbond Antwerpen is het aandeel mensen met migratie-achtergrond in 2021 31,53%. Dat is een stuk lager dan de 40,75% in 2019 maar het blijft de huurdersbond met veruit het grootste bereik. De hoge score in Antwerpen kan deels verklaard worden door de aanwezigheid van een lokaal integratiecentrum in de Shelter en de aanwezigheid van diverse woondiensten (woonwinkel, sociaal verhuurkantoor en huurdersbond), samen met uiteraard ook het hoger aandeel mensen met migratie-achtergrond in de grootstad Antwerpen.

De huurdersbonden doen pogingen om het bereik van deze groep, die doorgaans zwak staat op de huurmarkt, actiever te bereiken via doorverwijzingen van de collectieve leden en vroeger ook door gebruik te maken van een tolkdienst. Dat laatste is onmogelijk geworden omdat deze voor sectoren als de huurdersbonden betalend is geworden en dit voor zowel de huurdersbond als hun cliënteel dus ook onbetaalbaar blijkt. We moeten tevens vaststellen dat er een taalprobleem is met sommige huurders, waardoor men gemiddeld meer tijd moet uittrekken om hen de regelgeving uit te leggen.

We kunnen besluiten dat voor alle huurdersbonden samen blijkt dat zij inspanningen geleverd hebben om deze huurders met een migratie achtergrond beter te bereiken. Maar we kunnen er niet naast kijken dat ingevolge de beschermingsmaatregelen tegen covid en de verminderde fysieke bereikbaarheid, we in 2021 en 2020 deze groep iets minder goed bereikt hebben dan de voorgaande jaren.

2.5. Leeftijd

We geven voor 2021 het bereik weer van de huurdersbondcliënten per leeftijdscategorie. We vergelijken dit met het Groot woononderzoek 2013 onder de private huurders in Vlaanderen, om na te gaan of we elke categorie afdoende bereiken.

Tabel 29: Leeftijdscategorieën per huurdersbond 2021

Leeftijd 2021 (%)	-40	40-65	65+	Antwoordscore
HB Antwerpen	46,84	42,41	10,74	68,33
HB Oost-Vlaanderen	44,85	42,62	12,53	35,29
HB West-Vlaanderen	37,11	43,34	19,55	77,1
HS Limburg	30,23	52,95	16,82	29,94
HB Vlaams-Brabant	42,56	45,68	11,76	58,32
Stpt Waasland	40,18	45,47	14,35	93,11
Stpt Turnhout	37,04	47,34	15,61	71,24
Alle huurdersbonden	41,22	44,45	14,33	60,16

We stellen vast dat een goeie 41% van het huurdersbondcliënteel onder de veertig jaar is. Een iets groter aandeel (44,45%) valt tussen 40 en 65 jaar en zowat 14% van de huurdersbondcliënten is ouder dan 65. Deze verdeling is erg stabiel over de jaren heen.

Huurdersbond West-Vlaanderen bereikt het meest 65-plussers, terwijl Huurdersbond Antwerpen het jongste huurdersbondcliënteel heeft.

Enkel voor +65-jarigen kunnen we vergelijken met de representatieve gegevens van het groot woononderzoek. Hier merken we op het eerste zicht globaal duidelijk een ondervertegenwoordiging van de 65-plussers onder het huurdersbondcliënteel. Namelijk is in 2021 14,33% van de huurdersbondcliënten 65-plusser, terwijl dit aandeel volgens het GWO 2013 21% betreft in de totale huurderspopulatie.

Geconfronteerd met deze 'ondervertegenwoordiging' werd als mogelijke verklaring naar voor geschoven dat de bejaarde huurders van serviceflats (recent assistentiewoningen) in de studies waren opgeteld bij de private huurders. Navraag bij het Steunpunt Wonen bevestigde dit. Huurders van serviceflats en bewoners van woonzorgcentra kunnen echter niet terecht bij een huurdersbond omdat dit een welzijnsreglementering is. Wanneer we met deze vertekening rekening houden, blijken de huurdersbonden de 65-plussers te bereiken in verhouding tot hun aandeel in de populatie.

Tabel 30: Leeftijdscategorieën private huurders volgens Groot Woononderzoek

Leeftijd referentiepersoon GWO 2013 Vlaams Gewest	
18-34	26%
35-44	20,1%
45-64	32,8%
65 of ouder	21,1%

3. Huurovereenkomsten van huurdersbondcliënten

Onderstaande gegevens zijn gebaseerd op de verwerking van de gegevens uit de registratieformulieren die van iedere huurdersbondcliënt worden opgemaakt. Ze worden ingegeven in een database die specifiek voor de huurdersbonden is uitgewerkt. De registratieformulieren worden echter niet altijd volledig ingevuld. Sinds 2008 kunnen we nu per gegeven of onderwerp telkens vermelden hoeveel dossiers over deze vraag zijn ingevuld en hoeveel niet. In totaal zijn er voor 2021 15.731 dossiers (2020: 16.041) waar we rekening mee houden. Dit levert de antwoordscore op die we in percentages uitdrukken. Dit moet de betrouwbaarheid van de gegevens ten goede komen en de huurdersbondmedewerkers ertoe aanzetten zorgvuldig te registreren.

Voor alle duidelijkheid geven we nog mee dat het hier allemaal huurcontracten betreft die werden opgesteld onder de regeling van de woninghuurwet of het woninghuurdecreet.

We merken nog op dat de impact van covid op deze cijfers niet te onderschatten valt. Zoals hierboven aangetoond, werden de meest kwetsbare huurders iets minder goed bereikt dan in andere jaren. Dat kan resulteren in een vertekening van de cijfers bij de contractanalyse aangezien er een correlatie is tussen het profiel van de huurder en het contract dat die huurder kan sluiten voor een bepaald woningtype.

3.1. De duurmodaliteiten van de huurovereenkomsten

a) De negenjarige en kortlopende huurovereenkomsten

De woninghuurwet en het Vlaams woninghuurdecreet bepalen dat in beginsel een huurovereenkomst bestemd tot hoofdverblijfplaats wordt afgesloten voor een duur van negen jaar. Hiermee wilde de wetgever een wettelijke waarborg voor voldoende woonzekerheid in de huurwet inbouwen. Hier kan echter van afgeweken worden als een schriftelijk contract wordt afgesloten voor een maximale duur (één schriftelijke verlenging inbegrepen) van drie jaar. Als geen van de partijen de huurovereenkomst van korte duur opzegt met een opzeggingstermijn van drie maanden tegen het verstrijken van de korte duur, wordt de huurovereenkomst omgezet in een negenjarige huurovereenkomst te rekenen vanaf de aanvang van het oorspronkelijke contract van korte duur.

Deze korte duur overeenkomsten zijn mogelijk gemaakt door de wetgever zowel in het belang van de verhuurder (het afsluiten van zogenaamde proefcontracten, de verhuurder die na verloop van termijn andere plannen heeft met de huurwoning) als in het belang van de huurder (die zich enkel voor een bepaalde kortere termijn wil verbinden).

De huurdersbonden hebben er van bij de totstandkoming van de Woninghuurwet in 1991 voor gewaarschuwd dat de verhuurders in meerderheid zouden opteren voor kortlopende huurovereenkomsten in plaats van negenjarige huurovereenkomsten van bij de aanvang. Zowel vanuit het oogpunt van woonzekerheid als van woonmobiliteit zijn de huurovereenkomsten van korte duur onder de woninghuurwet nadeliger voor de huurder. In principe kan de huurder een huurovereenkomst van korte duur onder de woninghuurwet immers niet voortijdig beëindigen door een eenzijdige opzegging. Hij moet daarvoor het akkoord van zijn verhuurder krijgen of de ontbinding vorderen via de rechtbank. Bij een negenjarig huurcontract kan de huurder de huurovereenkomst te allen tijde opzeggen met drie maanden.

Maar ook vanuit het oogpunt van de woonzekerheid zijn de huurovereenkomsten van korte duur onder de woninghuurwet nadeliger voor de huurder. Als de verhuurder een huurovereenkomst van negen jaar ongemotiveerd wil beëindigen tegen het derde jaar, moet hij de huurder een opzegvergoeding van negen maanden huur betalen en een opzegtermijn van zes maanden hanteren. Bij een kortlopend huurcontract (tot maximaal drie jaar) kan de verhuurder ongemotiveerd en zonder vergoeding het huurcontract beëindigen met een opzeggingstermijn van drie maanden.

Binnen de woninghuurwet had een huurder er dus geen enkel belang bij om een contract van korte duur te sluiten, behoudens als hij exact wist hoe lang hij er wou blijven. Was dit niet het geval, dan was de huurder altijd beter af met een negenjarig huurcontract van bij de aanvang. Dit huurcontract kan namelijk op ieder moment opgezegd worden, mits een vergoeding van 3, 2 of 1 maand huur als het huurcontract eindigt in respectievelijk het eerste, tweede of derde jaar. Kortlopende huurcontracten daarentegen kunnen enkel tegen het verstrijken van de overeengekomen duur worden opgezegd (tenzij contractueel een tussentijdse opzegmogelijkheid, meestal gepaard gaand met een hogere forfaitaire schadevergoeding, is bedongen). We merken op dat alle kortlopende huurcontracten onder de woninghuurwet eind 2021 ofwel werden beëindigd ofwel werden overgezet in een negenjarig huurcontract.

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

Woonzekerheid is voor de huurders zo belangrijk omdat ze een voorwaarde is opdat huurders hun rechten conform de huurwetgeving zouden kunnen uitoefenen. Wanneer de huurder niet over een afdoende woonzekerheid beschikt, kan zijn houding immers worden afgestraft door de verhuurder die het huurcontract eenvoudig kan opzeggen.

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

Tabel 31: Aandeel 9-jarige en kortlopende huurovereenkomsten van huurdersbondcliënten per huurdersbond 2021

	Kortlopend 1 jaar	Kortlopend 3 jaar	Kortlopend andere duur	Totaal aandeel kortlopende huurcontracten
HB Antwerpen	39,14	17,34	3,28	59,76
HB Oost-Vlaanderen	25,52	24,46	2,23	52,21
HB West-Vlaanderen	43,43	12,69	0,74	56,86
HS Limburg	23,02	18,2	0,31	41,53
HB Vlaams-Brabant	26,36	24,36	1,23	51,95
Stpt Waasland	25,45	29,5	1,69	56,64
Stpt Turnhout	27,78	14,54	1,63	43,95
Alle huurdersbonden	33,01	19,55	1,82	54,38
	9-jarige huurovereenkomsten	Onbepaalde duur omgezet in 9-jarige huurovereenkomst	Totaal aandeel 9-jarige huurovereenkomst	Andere
HB Antwerpen	35,11	3,95	39,06	1,17
HB Oost-Vlaanderen	40,19	3,56	43,75	4,04
HB West-Vlaanderen	36,69	3,63	40,32	2,81
HS Limburg	42,92	7,31	50,23	8,24
HB Vlaams-Brabant	41,49	2,89	44,38	3,68
Stpt Waasland	36,37	5,18	41,55	1,8
Stpt Turnhout	48,2	7,52	55,72	0,33
Alle huurdersbonden	38,64	4,13	42,77	2,84

Zoals men kan merken geeft de som van het aandeel kortlopende en negenjarige huurcontracten geen 100%. Dat komt omdat men uitzonderlijk ook 'andere' kan aankruisen, zoals contracten langer dan negen jaar en contracten voor het leven van de huurder.

De bepaling van het duurstelsel gebeurt op grond van het oorspronkelijke huurcontract. Een huurovereenkomst aangegaan voor onbepaalde duur wordt volgens de wet omgezet in een negenjarig huurcontract. Hetzelfde geldt voor de zogenaamde 3-6-9 huurcontracten die we onmiddellijk opgenomen hebben onder de negenjarige huurcontracten. Een meerderheid (54,38%) van de huurovereenkomsten valt dus onder het korte duurstelsel, alhoewel zij door de wetgever bedoeld zijn als uitzonderingsregime. Enkel voor Steunpunt Turnhout en het Huurderssyndicaat vormen de negenjarige huurovereenkomsten de meerderheid.

Bij alle andere huurdersbonden en steunpunten vormen in 2021 overigens net als voorheen de kortlopende huurovereenkomsten de meerderheid. Bij huurdersbond Antwerpen loopt dit zelfs op tot 59,76%. Binnen deze groep kortlopende huurcontracten voor alle huurdersbonden nemen ondertussen de éénjarige huurcontracten (33,01%) de bovenhand op de driejarige huurcontracten (19,55%) terwijl een aantal jaren terug de driejarige en eenjarige huurcontracten elkaar in evenwicht hielden. Onderzoek van het Steunpunt Ruimte en Wonen naar de AAPD huurcontractendatabank aangemaakt door de FOD Financiën en gesteund op basis van de geregistreerde huurcontracten, toont eveneens aan dat de kortlopende huurcontracten de meerderheid vormen met 53%.

In onderstaande tabel geven we per huurdersbond de antwoordscore (%). Met een responsgraad van 82,16% voor alle huurdersbonden samen beschikken we over betrouwbare gegevens.

Tabel 31bis: Antwoordscore op vraag inzake duurmodaliteiten huurdersbondcliënten 2021

Antwoordscores (%)	2021
HB Antwerpen	81,7
HB Oost-Vlaanderen	87,65
HB West-Vlaanderen	83,88
HS Limburg	53,49
HB Vlaams-Brabant	89,14
Stpt Waasland	91,83
Stpt Turnhout	76,98
Alle huurdersbonden	82,16

b) De effectieve woonduur van de huurders

In onderstaande tabel gaan we de effectieve woonduur na van de huurders op het moment dat ze in 2021 een beroep deden op het huuradvies van de huurdersbonden.

Tabel 32: Effectieve woonduur van de huurdersbondcliënten 2021 (%)

	< 3 jaar (%)	≥ 3 en < 9 jaar (%)	≥ 9 jaar (%)	Gemiddeld aantal maanden
HB Antwerpen	40,21	39,29	20,51	66
HB Oost-Vlaanderen	48	35,68	16,32	64
HB West-Vlaanderen	44,95	38,41	16,64	63
HS Limburg	30,9	46,97	22,13	79
HB Vlaams-Brabant	40,38	42,21	17,4	66
Stpt Waasland	40,62	40,07	19,31	71
Stpt Turnhout	38,63	41,85	19,52	75
Alle huurdersbonden	42,24	39,44	18,31	67

Antwoordscore: 52,86%

Uit deze cijfers blijkt dat het grootste deel van de huurders die een beroep doen op de huurdersbonden (in 2021: 42,24%) op dit adviesmoment de betrokken woning minder dan drie jaar huurt. Uiteraard zeggen deze gegevens niet wat de gemiddelde totale woonduur is van deze huurders. De gemiddelde huurdersbondcliënt blijkt in 2021 de huurwoning gedurende 67 maanden te huren, hetzij gemiddeld 5,5 jaar op het moment dat er op advies wordt gekomen. Bijna 1 op 5 huurdersbondcliënten bewoont de huurwoning al negen jaar of langer. Ook hier merken we dat deze cijfers over de jaren heen vrij stabiel zijn.

Uit het onderzoek naar segmentering op de private huurmarkt van Kristof Heylen uit 2017 blijkt dat de gemiddelde woonduur voor private huurders 8,5 jaar is. Maar doordat ook een aantal huurders erg lang in de woning kunnen blijven wonen, is dit gemiddelde waarschijnlijk sterk vertekend naar boven. De mediaan lijkt dan een betere maatstaf. Uit eerder, maar gedateerd, onderzoek van Oases uit 2003 bleek al dat de helft van de huurders een woonduur kent korter dan vier jaar en dat bij de aanvang van de huurovereenkomst de meerderheid kortlopende huurovereenkomsten zijn. Er kunnen dan ook zware vraagtekens gesteld worden bij de manier waarop ons basisbeginsel van langdurige huurcontracten wordt ondergraven door kortlopende huurcontracten met daardoor ook beperktere beheersing van de huurprijzen én lagere woonzekerheid.

3.2. De aard van de huurovereenkomst

a) De hoofdverblijfplaats van de huurder

Het overgrote deel van de huurders die beroep doen op de huuradviesdiensten van huurdersbonden, bestemt de huurwoning tot zijn hoofdverblijfplaats (98,3%). In principe is dus de woninghuurwet of het woninghuurdecreet van toepassing op hun huurcontract. Andere vormen van huur zijn: huur studentenkamers, huur van garages of tweede verblijven, huur door vzw's, huur van beroepslokalen door zelfstandige beroepen, Onderstaande tabel toont het grote gewicht bij het huurdersbondcliënteel van de huurders die de huurwoning tot hoofdverblijfplaats bestemmen.

Tabel 33: Aandeel hoofdverblijfplaats huurdersbondcliënten 2021

	Hoofdverblijf		Geen		Onbekend	
	Aantal	%	Aantal	%	Aantal	%
HB Antwerpen	3.437	98,31	52	1,49	7	0,2
HB Oost-Vlaanderen	2.146	96,49	69	3,1	9	0,4
HB West-Vlaanderen	2.885	98,67	36	1,23	3	0,1
HS Limburg	1.202	98,85	8	0,66	6	0,49
HB Vlaams-Brabant	2.017	98,73	21	1,03	5	0,24
Stpt Waasland	967	98,98	7	0,72	3	0,31
Stpt Turnhout	795	99,13	5	0,62	2	0,25
Alle huurdersbonden	13.449	98,3	198	1,45	35	0,26

Antwoordscore: 86,97%

b) Aandeel schriftelijke en mondelinge huurovereenkomsten

De wetgever heeft met de wet van 26 april 2007 houdende wijziging van de woninghuurwet ook bepaald dat woninghuurovereenkomsten (en huurcontracten voor studentenkamers) schriftelijk moeten worden afgesloten. Een schriftelijk huurcontract, aldus de wetgever, biedt meer garanties dat zowel de verhuurder als de huurder beter op de hoogte zijn van hun overeenkomstige rechten en plichten. Voor de lopende mondelinge huurovereenkomsten, kan de partij die hierbij het meest belang heeft van de andere partij eisen dat de mondelinge huurovereenkomst wordt omgezet in een schriftelijke. Gaat de andere partij niet akkoord, dan kan de eisende partij binnen de acht dagen de vrederechter vragen om bij vonnis de mondelinge huurovereenkomst om te zetten in een schriftelijke huurovereenkomst.

Ook het Vlaams Woninghuurdecreet bewandelt dezelfde weg en bepaalt dat een huurovereenkomst bij geschrift moet worden gesloten en somt zelfs op wat deze huurovereenkomst minstens moet bepalen.

Beide maatregelen (veralgemening van geregistreerde én schriftelijke huurovereenkomsten) zorgen ervoor dat de wetgever een beter zicht krijgt op de evolutie van de huurprijzen en eventuele differentiaties tussen de regionale huurmarkten.

Tabel 34: Aandeel schriftelijke en mondelinge huurovereenkomsten 2021-2020

	Schriftelijk		Mondeling		Schriftelijk		Mondeling	
	2021		2021		2020		2020	
	Aantal	%	Aantal	%	Aantal	%	Aantal	%
HB Antwerpen	3.448	99,22	27	0,78	3.849	98,77	47	1,21
HB Oost-Vlaanderen	2.197	99,1	20	0,9	2.781	98,62	38	1,35
HB West-Vlaanderen	2.848	99,1	26	0,9	3.601	98,71	46	1,26
HS Limburg	1.289	99,15	11	0,85	1.859	98,57	25	1,33
HB Vlaams-Brabant	2.020	98,87	23	1,13	2.156	98,18	40	1,82
Stpt Waasland	961	98,26	17	1,74	1.120	97,82	25	2,18
Stpt Turnhout	810	98,66	11	1,34	1.115	98,59	16	1,41
Alle huurdersbonden	13.573	99,02	135	0,98	16.481	98,55	237	1,42

Antwoordscore: 87,14%

De overgrote meerderheid van de huurovereenkomsten werd schriftelijk opgemaakt. In 2021 ging het om 99,02%. We merken dat de verschillen tussen de huurdersbonden zeer klein zijn. Het zeer laag aandeel mondelinge huurovereenkomsten is te verklaren door de wijziging van de woninghuurwet in 1997 waardoor huurovereenkomsten schriftelijk moeten worden gesloten als de verhuurder over het dwingend recht wil beschikken om de huurprijs jaarlijks aan te passen aan de schommelingen van de levensduurte (de gezondheidsindex). Bovendien is een geschreven contract een wettelijke vormvereiste om een contract voor korte duur te kunnen afsluiten. Ook bepaalt de regelgeving dat op verzoek van de partij die hierbij het meeste belang heeft de mondelinge huur kan omgezet worden in een schriftelijke huurovereenkomst, desnoods met tussenkomst van de rechter. De realiteit leert echter dat deze laatste bepaling nauwelijks wordt ingeroepen.

c) Aandeel geregistreerde en niet-geregistreerde huurcontracten

De federale wetgever heeft via de Programmawet van 27 december 2006 maatregelen genomen zodat alle schriftelijke huurcontracten geregistreerd zouden worden. Verhuurders en huurders die hun huurcontract nog niet hadden laten registreren (wat nochtans een fiscale verplichting is) kunnen dat sinds 1 januari 2007 gratis doen. Sinds 1 juli 2007 ligt de plicht tot registratie van woninghuurovereenkomsten bij de verhuurder.

Deze verplichting is van dwingend recht. Dit betekent dat er bij contract niet van afgeweken kan worden. Is het schriftelijk huurcontract meer dan 2 maanden na ondertekening nog niet geregistreerd, dan is door de verhuurder een boete verschuldigd. Ook kunnen huurders de schriftelijke negenjarige huurovereenkomst die niet geregistreerd is op de datum van opzegging door de huurder opzeggen zonder een opzegtermijn van drie maanden te moeten hanteren en zonder opzegvergoeding (3, 2 of 1 maand huur bij negenjarige huurcontracten) of met anderhalve, een maand of een halve maand huur bij huurcontracten van korte duur die onder het woninghuurdecreet vallen. Deze maatregelen moeten verhuurders aanzetten tot registratie van het (lopende) huurcontract. Met het arrest van het Grondwettelijk Hof van 1 december 2011 kunnen ook mondelinge huurovereenkomsten worden opgezegd zonder opzegtermijn en -vergoeding.

Enkel schriftelijke huurovereenkomsten kunnen geregistreerd worden onder de woninghuurwet. De registratie van een huurovereenkomst is een van de manieren waarop een huurcontract vaste datum kan krijgen. Een huurcontract dat vaste datum krijgt, is tegenstelbaar aan de verkrijger (koper). Dit betekent dat de verkrijger de huurovereenkomst moet respecteren en in alle rechten en plichten van het oorspronkelijke huurcontract treedt. Dit is de regeling van toepassing in het gemeen huurrecht.

De regeling van de woninghuurwet en het woninghuurdecreet wijkt echter af van de regeling in het gemeen huurrecht. Deze huurovereenkomsten zijn immers steeds tegenstelbaar aan de verkrijger, ongeacht of ze

vaste datum hebben of niet. De enige uitzondering hierop in de woninghuurwet is wanneer de huurder op het moment van de authentieke akte van eigendomsoverdracht nog geen zes maanden de huurwoning betreft en het huurcontract nog geen vaste datum heeft. In dit specifieke geval kan de verkrijger de huurder beschouwen als een bezetter zonder titel noch recht, behalve als de verkrijger in de koopakte er zich toe verbonden heeft de huurovereenkomst te respecteren (een zogenaamd beding ten voordele van derden). Onder contracten van de woninghuurwet kan dit ondertussen niet meer voorkomen (een huurder die minder dan 6 maanden de huurwoning betreft) en voor contracten onder het woninghuurdecreet geldt deze uitzondering niet.

Als het huurcontract onder de woninghuurwet geen vaste datum heeft op het moment van de eigendomsoverdracht, kan de verkrijger wel aanspraak maken op de mogelijkheden tot vervroegde en verkorte opzeggingsmogelijkheden. Zo kan de nieuwe eigenaar binnen een termijn van drie maanden te rekenen vanaf het verlijden van de notariële akte, de negenjarige huurovereenkomst opzeggen met drie maanden voor eigen betrekking van hemzelf of de door de wet begunstigde familieleden, voor verbouwingswerken of ongemotiveerd met betaling van een opzeggingsvergoeding. Bij deze drie tussentijdse opzegmogelijkheden hoeft de nieuwe verhuurder dus het verstrijken van een driejarige periode niet af te wachten. De wettelijke tussentijdse opzegmogelijkheden van de negenjarige huurovereenkomsten zijn immers niet van toepassing op de kortlopende huurcontracten. Contracten onder het nieuwe woninghuurdecreet moeten, los van de registratie of een andere vorm van verkrijging van vaste datum, door de verkrijger gehonoreerd worden waardoor enkel de wettelijke opzeggingsmogelijkheden geldig zullen zijn, zoals die ook golden voor de oorspronkelijke verhuurder.

De registratie van een huurovereenkomst is een wettelijke fiscale verplichting. Deze verplichting wordt echter nauwelijks gecontroleerd. Tot en met 31 december 2006 legde de fiscale wetgeving de verplichting tot registratie bij beide partijen (verhuurder(s) en huurder(s)). Het overgrote gedeelte van de huurcontracten wettelde deze verplichting en de hiermee verbonden kosten af op de huurder. Deze contractuele afwenteling was rechtsgeldig aangezien geen enkele dwingende rechtsregel uit het huurrecht zich hiertegen verzette. De huurders hebben echter nooit systematisch werk gemaakt van deze registratieplicht, waar ze overigens zelf geen enkel belang bij hadden. De huurdersbonden hebben sinds de totstandkoming van de woninghuurwet de huurders dus enkel actief geadviseerd om het huurcontract te laten registreren in geval van een nakende verkoop van de woning bij een negenjarige huurovereenkomst.

Het lijkt geen twijfel dat verhuurders eenzijdig schriftelijke huurcontracten hebben laten registreren. In de meeste gevallen brengt de verhuurder de huurder hiervan niet op de hoogte. Ook het registratiekantoor brengt de huurder niet op de hoogte als het schriftelijk huurcontract is geregistreerd op verzoek van de verhuurder. Veel huurders weten dus niet of hun huurcontract wel of niet geregistreerd is en moeten eerst informatie inwinnen bij het registratiekantoor. Het VHP en de huurdersbonden betreuren dat bij de nieuwe regeling de huurder niet systematisch op de hoogte wordt gebracht wanneer de verhuurder de huurovereenkomst laat registreren.

De cijfergegevens hieronder moeten dan ook correct worden geïnterpreteerd. Deze tabel zegt niets over welk aandeel van de schriftelijke huurcontracten effectief is geregistreerd, maar wel welk het aandeel is van de schriftelijke huurcontracten waarvan de huurder weet of het geregistreerd is.

Tabel 35: Aandeel kennis geregistreerde schriftelijke huurcontracten 2021

	Geregistreerd		Niet geweten		Niet geregistreerd	
	Aantal	%	Aantal	%	Aantal	%
HB Antwerpen	374	36,56	576	56,3	73	7,14
HB Oost-Vlaanderen	471	37,23	744	58,81	50	3,95
HB West-Vlaanderen	1053	55,28	694	36,43	158	8,29
HS Limburg	153	32,83	287	61,59	26	5,58
HB Vlaams-Brabant	384	26,39	957	65,77	114	7,84
Stpt Waasland	237	35,64	397	59,7	31	4,66
Stpt Turnhout	126	37,17	201	59,29	12	3,54
Alle huurdersbonden	2.798	39,31	3.856	54,17	464	6,52

Antwoordscore: 52,93%

Uit bovenstaande tabel blijkt dus niet dat slechts een minderheid in 2021 (39,31%) van de huurdersbondcliënten over een geregistreerd schriftelijk huurcontract beschikt. Juister is te stellen dat maar 39,31% er weet van heeft. Dit is sinds 2014 een gelijkaardig aandeel. In 2007 was dit echter maar 15,1% en in 2013 24,7%. De wetswijziging uit 2007 blijkt dus duidelijk effect te sorteren. We zien ook dat het aantal huurders die hier kennis van heeft echter sinds 2014 stagneert.

In werkelijkheid ligt het aandeel geregistreerde huurcontracten zeker stukken hoger (zie infra). Weliswaar is het percentage huurdersbondcliënten dat met zekerheid weet dat zijn huurcontract is geregistreerd gestegen over een lange termijn, toch blijft een meerderheid onder de huurdersbondcliënten (54,17%) daar onwetend over. Voor 2021 weten we dat amper 6,52% van de huurders weet dat zijn huurcontract niet geregistreerd is.

In geval van een nakende verkoop en als de huurder een negenjarige huurovereenkomst heeft onder de woninghuurwet, adviseert de huurdersbond om het huurcontract toch nog te laten registreren. Zo kan men de verkorte en vervroegde opzegmogelijkheden van de nieuwe verhuurder voorkomen. Wil de huurder echter een negenjarig huurcontract opzeggen, dan is het noodzakelijk dat hij weet of de verhuurder zijn huurcontract heeft laten registreren. Is het geregistreerd, dan moet hij een opzegtermijn van drie maanden hanteren met eventuele opzeggingsvergoeding voor vroegtijdige beëindiging. Is het contract op het moment van opzegging niet geregistreerd dan is geen opzegtermijn- of opzegvergoeding verschuldigd.

Het valt zeer te betreuren dat een meerderheid van de huurders die zou willen opzeggen dat niet weet en dus eerst het registratiekantoor of Myminf.be moet raadplegen. Dit is vanuit het oogpunt van rechtszekerheid onaanvaardbaar. Helemaal erg wordt het wanneer het databestand van geregistreerde huurovereenkomsten bij het registratiekantoor niet op punt staat en het registratiekantoor niet met zekerheid kan stellen of het huurcontract al dan niet geregistreerd is. Al sinds 2013 krijgen huurders bij diverse registratiekantoren te horen dat volgens hun informatie het huurcontract niet was geregistreerd, maar dat ze hierover geen 100% uitsluitsel kunnen bieden. De huurdersbonden dringen er op aan dat in de toekomst de regelgeving zo aangepast wordt dat de verhuurder bij registratie van het huurcontract de huurder op de hoogte brengt wanneer het huurcontract is geregistreerd. Zodoende moeten huurders van een negenjarig huurcontract zich niet eerst informeren bij het registratiekantoor welke opzegtermijn ze moeten hanteren of, nog erger, in de onwetendheid blijven, als het registratiekantoor hen hierover geen absoluut uitsluitsel kan geven. Bovendien moet, gezien de ingrijpende rechtsgevolgen, de verstrekte informatie door het registratiekantoor honderd procent waterdicht zijn. Dat zou eigenlijk een evidentie moeten zijn.

Merkwaardig zijn de significante onderlinge verschillen per huurdersbond. Zoals gesteld, is de verhuurder beter geplaatst om met zekerheid te weten of het huurcontract al dan niet geregistreerd is. Het Groot Woononderzoek 2013 heeft deze vraag gesteld aan de verhuurder met resultaat in onderstaande tabel.

Tabel 35bis: Zijn de huurcontracten voor deze woning(en) geregistreerd bij het bevoegde registratiekantoor? Particuliere verhuurders, Vlaanderen, GWO 2013

Allemaal	72,8%
Een gedeelte ervan	2,9%
Geen	24,4%
Totaal	100,0%

N=636.

Hieruit blijkt dat 24,4 % van de verhuurders stelt dat hun huurcontract(en) niet is geregistreerd. Dat is dus een pak hoger dan het aandeel huurderscliënten dat weet dat het huurcontract niet geregistreerd is. Mogelijks is dit aandeel niet geregistreerde huurcontracten hoger bij de kortlopende huurcontracten, omdat de wetgever hier geen burgerrechtelijke sanctie in de woninghuurwet bepaalde, wat gelukkig met het Vlaams Woninghuurdecreet wordt ondervangen.

3.3. De verhuurders

In onderstaande tabel gaan we na wie als verhuurder optreedt. In het bijzonder interesseert ons welk marktaandeel de commerciële verhuurkantoren vertegenwoordigen. Hierbij brengen we zowel de activiteiten van vastgoedmakelaars, rentmeesters als vastgoedbemiddelaars die verhuurder en huurder met elkaar in contact brengen in rekening. We stellen de huurders die een beroep doen op het advies van de huurdersbond de vraag: "Via wie is de verhuring verlopen?". Op die manier krijgen we een zicht op het aandeel huurdersbondcliënten dat geconfronteerd wordt met een professionele vastgoedmakelaar.

Daarnaast interesseert hun aandeel ons om een tweede reden. Op 12 januari 2007 is immers het Koninklijk Besluit betreffende het gebruik van bepaalde bedingen in bemiddelingsovereenkomsten van vastgoedmakelaars uitgevaardigd. Dit KB is een uitwerking van de wet op de handelspraktijken en de voorlichting en bescherming van de consument dat ondertussen vervangen is door de wet betreffende marktpraktijken en consumentenbescherming van 6 april 2010. Het Koninklijk Besluit wil de contractuele verhoudingen tussen vastgoedmakelaars en hun cliënten evenwichtiger regelen en de belangen van de consumenten beter beschermen. Jammer genoeg wordt door dit KB de huurder in zijn relatie met de vastgoedmakelaar niet als consument beschouwd, zodat hij deze bescherming misloopt. Nochtans zou een betere bescherming van de huurder ten aanzien van vastgoedmakelaars zeker op zijn plaats zijn.

Door de cliënten van huurdersbonden worden soms volgende problemen gemeld:

- **Verboden koppelverkoop:** de bemiddeling of ondertekening van het huurcontract wordt gekoppeld aan het verplicht aangaan of kopen van bepaalde diensten of producten aangeboden door de vastgoedmakelaar.
- In sommige regio's (Waasland, delen van West-Vlaanderen) wordt door bepaalde commerciële verhuurkantoren aan de huurder een ereloon of vergoeding aangerekend voor de huurbemiddeling. Nochtans wordt bij het contact met de vastgoedmakelaar het pand reeds te huur aangeboden.

Op 7 augustus 2009 is de "*De wet tot aanvulling van de woninghuurwet met betrekking tot aanrekening van bemiddelingskosten van een derde aan de huurder*" in het Belgisch Staatsblad verschenen. Dit betekent dat de verhuurder of het vastgoedkantoor de huurder niet langer een vergoeding mag aanrekenen voor de huurbemiddeling door het vastgoedkantoor, als de huurder niet de opdrachtgever is. De nieuwe regeling is in voege sinds 17 augustus 2009 op alle lopende en nieuwe huurcontracten. De huurdersbonden hebben

vastgesteld dat de meerderheid van de vastgoedmakelaars deze regelgeving respecteert maar een belangrijk aandeel deze regelgeving die van dwingend recht is toch tracht te omzeilen. Zij doen dit door de huurder een vergoeding voor 'administratiekosten' te vragen of door de kosten voor de plaatsbeschrijving fors op te trekken.

- Sommige vastgoedkantoren hanteren eigen modelhuurcontracten die bol staan van bepalingen die nadelig zijn voor de huurder. Deze praktijken worden niet gevat door het KB inzake vastgoedbemiddeling. Een deel van deze bepalingen is nietig, want strijdig met dwingende rechtsregels. Andere bepalingen zijn wel geldig omdat hier afgeweken wordt van de aanvullende of suppletieve bepalingen uit het Burgerlijk Wetboek.

Wanneer huurders hun kortlopend huurcontract voortijdig wensen te beëindigen is soms contractueel bepaald dat de huurders verplicht beroep moeten doen op het vastgoedkantoor met betaling van een commissieloon (een maand of een halve maand huur + BTW aan 21%). In sommige gevallen maakt het vastgoedkantoor hier nauwelijks werk van omdat de huurder gebonden blijft aan het huurcontract en verzekerd is van de huurbetalingen totdat de verhuurder een nieuwe huurder heeft aanvaard. Hier kan het KB vastgoedbemiddeling wel een instrument bieden omdat de consument (de huurder) een maandelijks staat van de werkzaamheden en gegadigden kan opvragen.

- Sommige vastgoedmakelaars weigeren systematisch bepaalde categorieën van kandidaat-huurders, zoals OCMW-cliënten, ook als hier niet steeds redelijke en objectieve gronden voor zijn. Deze handelswijze is strijdig met de antidiscriminatiewetgeving, maar is moeilijk te bewijzen. Ook sommige private verhuurders maken zich hier trouwens schuldig aan.

- Tenslotte hanteren sommige vastgoedkantoren zeer uitgebreide inlichtingenfiches voor de kandidaat-huurders en vragen informatie op van de werkgever, de vorige verhuurder tot de plaats van geboorte, hoewel dit discriminatiegevoelige informatie betreft. Op 18 maart 2009 heeft de Privacycommissie hierover een aanbeveling nr. 01/2009 gepubliceerd, die men onder de titel 'Aanbeveling aan de verhuurders en vastgoedmakelaars betreffende de verwerking van gegevens van kandidaat-huurders' kan raadplegen op de website (<http://www.privacycommission.be/nl/decisions/commission/recommendations/>). Sommige van de door vastgoedmakelaars gevraagde inlichtingen zijn overdadig en dus strijdig met de wet op de privacy, terwijl andere inlichtingen zoals bijvoorbeeld de geboorteplaats of nationaliteit ronduit discriminatiegevoelig zijn.

- De laatste paar jaren zien we ook het fenomeen van de huurbelofte verder opkomen. In dit systeem dienen huurders, om voorgesteld te worden aan de verhuurder als kandidaat, eerst een bedrag te betalen ter verzekering dat ze effectief het pand willen huren.

Alhoewel het in 2006 gewijzigde Koninklijk Besluit houdende deontologie van de vastgoedmakelaars de waardigheid van het beroep en onafhankelijkheid hoog in het vaandel plaatste, wordt dit niet steeds zo beleefd door de huurders. Zij ervaren de vastgoedmakelaar eerder als een verlengstuk van de verhuurder. De kwaliteit en klantvriendelijkheid van de dienstverlening door vastgoedmakelaars is zeer uiteenlopend.

Tabel 36: Verhuurd via soort verhuurder in 2021

Verhuurd via (2021)	Eigenaar		Immokantoor		Onderverhuurder		SVK	
	aantal	%	aantal	%	aantal	%	Aantal	%
HB Antwerpen	1.910	83,04	249	10,83	0	0	15	0,65
HB Oost-Vlaanderen	1.288	76,8	267	15,92	6	0,36	7	0,42
HB West-Vlaanderen	1115	49,86	933	41,73	4	0,18	58	2,59
HS Limburg	445	76,73	84	14,48	0	0	16	2,76
HB Vlaams-Brabant	1.279	89,38	67	4,68	0	0	27	1,89
Stpt Waasland	671	74,15	147	16,24	0	0	20	2,21
Stpt Turnhout	364	67,16	128	23,62	1	0,18	13	2,4
Alle huurdersbonden	7.072	73,13	1.875	19,39	11	0,11	156	1,61
Verhuurd via (2021)	SHM		OCMW/ Stad		Andere			
	Aantal	%	aantal	%	aantal	%		
HB Antwerpen	114	4,96	6	0,26	6	0,26		
HB Oost-Vlaanderen	102	6,08	0	0	7	0,42		
HB West-Vlaanderen	106	4,74	10	0,45	10	0,45		
HS Limburg	33	5,69	1	0,17	1	0,17		
HB Vlaams-Brabant	43	3	3	0,21	12	0,84		
Stpt Waasland	67	7,4	0	0	0	0		
Stpt Turnhout	36	6,64	0	0	0	0		
Alle huurdersbonden	501	5,18	20	0,21	36	0,37		

Antwoordscore: 71,91%

Het aandeel huurdersbondcliënten dat via een vastgoedkantoor huurt, bedraagt in 2021 19,39%. Dat is gelijkaardig aan 2020 met 19,5%. Tussen 2009 en 2013 betrof het nog percentages tussen 25 en 28%. Tussen 2014 en 2017 zakte dit naar 21 à 23% om in 2018 onder de 20% te duiken. Nu blijven we dus hangen rond de 18 à 19%.

We zien toch grote verschillen tussen de huurdersbonden onderling. Huurdersbond West-Vlaanderen scoort ook in 2021 veruit het hoogst met 41,73%. Traditioneel scoort ook Steunpunt Waasland vrij hoog, maar sinds 2016 stellen we een daling vast. Deze daling zet zich ook dit jaar verder door. Waar voorheen het percentage rond de 45% en later 35% schommelde, was dit in 2021 nog maar 16,24%. Ook dit jaar haalt regio Turnhout een hoog percentage met 23,62%. Bij Huurdersbond Antwerpen en vooral Vlaams-Brabant zien we dat dit aandeel opvallend laag blijft. Precies door het zeer hoog aandeel verhuringen via vastgoedkantoren in de provincie West-Vlaanderen en Steunpunt Turnhout scoren alle andere huurdersbonden en steunpunten onder het gemiddelde van de Vlaamse huurdersbonden.

Volgens de woonsurvey 2018 wordt 66% van de huurwoningen verhuurd door particuliere verhuurders (private eigenaars van huurwoningen), wat een hoog aandeel is in internationaal perspectief (Crook & Kemp, 2014). 39% doet dit zonder bemiddeling, 24,6% via bemiddeling van een vastgoedkantoor en 2,6% via een sociaal verhuurkantoor.

Bij het huurdersbondcliënteel huurt de meerderheid rechtstreeks van de private verhuurder, namelijk 73,13%. Dat is zowat 5% hoger dan eind jaren 2000, maar ligt in lijn met de afgelopen vijf jaar. Sinds 2014 weten we tevens welk aandeel van de verhuurders een patrimoniumvennootschap is. 8,01% van alle verhuringen vindt plaats via professionele verhuurders.

Uit de statistieken blijkt dat ook huurders van sociale verhuurkantoren bij de huurdersbonden voor huuradvies terecht kunnen. Hun aandeel in het huurdersbondcliënteel blijft klein (1,61%), net zoals de onderverhuurders (0,11%) en de huurders van stad of OCMW (0,21%)

Het aandeel huurders van een sociale huisvestingsmaatschappij is in 2021 5,18%. Dat is een lichte stijging tegenover 2020 toen het 5,66% betrof. We blijven hier wel rond de grens van 5% die in 2018 voor het eerst in 10 jaar tijd werd gehaald. In Waasland zien we het hoogste bereik, namelijk tot 7,4% in 2021.

Toch scoren we nog steeds erg laag in verhouding tot het aandeel sociale huur in de Vlaamse huurmarkt (ongeveer 20%). Dit moet echter genuanceerd worden. Het betreft hier enkel de dossiers van sociale huurders met een individueel contact en advies. Het overgrote deel van betwistingen met sociale huisvestingsmaatschappijen hebben een collectief karakter waarover collectieve dossiers worden aangelegd (bv kosten en lasten, boetes voor zwerfvuil, renovatieplannen, enz.). Uiteraard is het ook logisch dat de huurdersbonden zich vooral richten op de private huurmarkt waar de problemen inzake woonzekerheid, kwaliteit en betaalbaarheid zich veruit het scherpst stellen.

We stellen dus tot onze tevredenheid vast dat sociale huurders de weg vinden naar de huurdersbond, maar helaas nog veel te weinig. We vermoeden zelfs dat vele sociale huurders niet weten dat ze voor deze materie ook bij een huurdersbond terecht kunnen. Mogelijks moeten we op gezette tijden campagnes voeren opdat ook de sociale huurders beter de weg naar een huurdersbond zouden vinden.

Onder 'andere verhuurders' verstaan we onder meer verhuring door rechtspersonen of handelshuurders of zelfs kerkfabrieken. Hun aandeel blijft ook in 2021 verwaarloosbaar klein met 0,37% van de verhuurders.

4. Het woningtype

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

Tabel 37: Het type huurwoning 2021

Type woning (2021)	Rijwoning		Open bebouwing		Halfopen bebouwing		Verdieping in huis		Appartement	
	aantal	%	aantal	%	Aantal	%	aantal	%	aantal	%
HB Antwerpen	131	5,79	40	1,77	16	0,71	0	0	1.932	85,37
HB Oost-Vlaanderen	283	19,4	92	6,31	104	7,13	7	0,48	818	56,07
HB West-Vlaanderen	323	14,82	99	4,54	154	7,06	12	0,55	1.425	65,37
HS Limburg	33	6,01	64	11,66	74	13,48	5	0,91	341	62,11
HB Vlaams-Brabant	177	13,1	110	8,14	80	5,92	9	0,67	757	56,03
Stpt Waasland	166	18,18	59	6,46	79	8,65	4	0,44	569	62,32
Stpt Turnhout	66	12,48	70	13,23	23	4,35	2	0,38	328	62
Alle HB'en	1.179	12,75	534	5,78	530	5,73	39	0,42	6.170	66,75
Type woning (2021)	Studio		Kamer		Villa/ herenhuis		Andere			
	aantal	%	aantal	%	Aantal	%	aantal	%		
HB Antwerpen	109	4,82	17	0,75	6	0,27	12	0,53		
HB Oost-Vlaanderen	96	6,58	23	1,58	13	0,89	23	1,58		
HB West-Vlaanderen	113	5,18	16	0,73	15	0,69	23	1,06		
HS Limburg	23	4,19	4	0,73	0	0	5	0,91		
HB Vlaams-Brabant	132	9,77	50	3,7	7	0,52	29	2,14		
Stpt Waasland	24	2,63	2	0,22	3	0,33	7	0,77		
Stpt Turnhout	22	4,16	3	0,57	5	0,95	10	1,89		
Alle HB'en	519	5,61	115	1,24	49	0,53	109	1,18		

Antwoordscore: 67,73%

In totaliteit zien we over de tijd grote wijzigingen inzake het type huurwoning van huurders die de weg naar de huurderbonden vonden. In 2021 woonde 66,75% van de bereikte huurders in een appartement. Dat is opnieuw iets meer dan in 2020 met 65,49%. Over de tijd heen zien we dit aandeel licht, maar structureel stijgen (2019:64,83% 2018: 64,55%, 2017: 62,99%, 2016: 62,68%, 2015: 63,04%).

De cijfers tonen trouwens aan dat inzake appartementen Huurdersbond Antwerpen bovenmodaal scoort met 85,37%. Tien jaar geleden schommelde het percentage appartementen in Antwerpen zelfs maar rond de 70%. Ook bij de andere huurdersbonden merken we over de jaren heen beperkte schommelingen in het aandeel appartementen met een licht stijgende tendens. Het hoog aandeel appartementsbewoners geeft uitdrukking aan het verstedelijkt karakter van de provincie waar de huurdersbond actief is, al valt het op dat Huurdersbond Oost-Vlaanderen en huurdersbond Vlaams-Brabant met respectievelijk 56,07% en 56,03% beduidend lager scoren. Wel vinden we bij huurdersbond Vlaams-Brabant meer kamers (3,7%) en studio's (9,77%) terug dan gemiddeld bij de Vlaamse huurderbonden (namelijk 1,24% kamers en 5,61% studio's).

De rijwoning is in 2021 goed voor 12,75% van de huurwoningen. In totaal zakt dit aandeel stelselmatig en was dit 10 jaar terug om en bij de 15%. De laatste jaren stagneert dit evenwel. Eenzelfde trend stellen we vast bij de halfopen en open bebouwing die in 2021 samen 11,51% bedroeg.

Precies 24,79% van het huurdersbondcliënteel huurt in 2021 een eengezinswoning (25,25% in 2020; 25,88% in 2019 en 26,07% in 2018), terwijl de meerderheid (74,02%) een meergezinswoning betreft (73,58% in 2020, 74,12% in 2019 en 73,93% in 2018). Ook deze aantallen zijn dus vergelijkbaar met voorgaande jaren.

In de tabel hieronder vergelijken we in functie van het type woning het huurdersbondcliënteel met cijfergegevens over de Vlaamse private huurderspopulatie en de totale Vlaamse populatie. Laatstgenoemde gegevens zijn gesteund op het Groot Woononderzoek 2013. Dat onderzoek bevestigt de toename en het overgewicht van appartementen in het aanbod op de private huurmarkt, dit in tegenstelling tot de eigendomsmarkt, waar het heersend type nog steeds dit van de eengezinswoning is.

Tabel 38: Woningtype huurdersbondcliënteel (2021), Vlaamse private huurderspopulatie en gemiddelde Vlaamse populatie (2013)

	Meergezinswoningen	Eengezinswoningen
Huurdersbonden 2021	74,02%	24,79%
Vlaamse private huurders	74%	26%
Totale Vlaamse populatie	30%	70%

5. De financiële aspecten

Deze cijfers zijn gebaseerd op de huurdersbondcliënten die in 2021 zijn langsgelopen bij een huurdersbond in Vlaanderen. Het betreft voor alle duidelijkheid dus geen representatieve steekproef voor alle Vlaamse huurders. Bij gebrek aan de opmaak van een representatieve geactualiseerde huurprijsdatabank voor de Vlaamse private huursector, zijn deze cijfers echter zeer waardevol om de evoluties op de Vlaamse huurmarkt waar te nemen. Om onrealistische gegevens, die eventueel bij vergissing werden ingevoerd, te vermijden, werden huurprijzen onder de 50€ en boven 3.500€ niet weerhouden. We stippen nog aan dat de huurdersbonden door de impact van corona een iets andere huurderspopulatie hebben bereikt (zie eerder), wat logischerwijs ook een impact kan hebben op deze cijfers. Daarenboven zegt een evolutie in de huurprijs niet automatisch iets over de evolutie in woningkwaliteit, aangezien de woningkwaliteit niet wordt geregistreerd.

5.1. Huurprijs

a) De gemiddelde en de mediaan huurprijzen

Tabel 39: Gemiddelde en mediaan huurprijs over de jaren heen van de huurdersbondcliënten

Huurprijs	Gemiddelde (€)	Mediaan (€)
2013	545	550
2014	574,45	550
2015	590,22	560
2016	588,59	575
2017	600,63	594,28
2018	614,11	600
2019	625,69	609
2020	644	630
2021	655,89	645

De gemiddelde huurprijs voor alle huurdersbondcliënten in Vlaanderen bedraagt in 2021 655,89 euro. Dat is een stijging met 1,85% tegenover 2020 toen de gemiddelde huurprijs 644 euro bedroeg. Dat is een stuk hoger dan de stijging van de gezondheidsindex die in dezelfde periode 1,14% bedroeg. We berekenen de gezondheidsindex aan de hand van de maand juni van 2021 (111,31) en 2020 (110,05) met als basis 2013. In 2021 is het verschil tussen de gemiddelde huurprijsstijging en de stijging van de gezondheidsindex 0,71%. Uiteraard geeft de mediaanhuurprijs een beter beeld dan de gemiddelde huurprijs. De mediaan steeg tussen 2020 en 2021 met 15 euro of 2,38%. De mediaan huurprijs bij de huurdersbondleden bedraagt 645€ in 2021. Vergelijk dit met de mediaan huurprijs volgens de Woonenquête 2018 voor private huurwoningen. Deze bedroeg in 2018 622 euro.

Als we de evolutie van de mediaanhuurprijs bij de huurdersbondcliënten over de afgelopen vijf jaar (periode 2017-2021) vergelijken, dan komen we tot een stijging met 8,53%, wat iets hoger is dan de stijging van de gemiddelde huurprijs (9,20%) en een stuk sterker dan de gezondheidsindex (5,72%).

Dit is het algemene beeld van de huurprijzen. We zien echter grotere schommelingen wanneer we kijken naar de huurprijzen per huurdersbond of wanneer we het soort huurwoning in rekening brengen. We maken ook de combinatie van beide componenten om een diepgaander beeld te krijgen.

b) De huurprijsvorken per huurdersbond

Nu focussen we eerst op de evolutie van de gemiddelde huurprijzen per huurdersbond of steunpunt.

Tabel 40: Gemiddelde huurprijzen, mediaan huurprijzen en huurprijsklassen onder de huurdersbondcliënten per huurdersbond (2021)

Huurprijs 2021	HB Antwerpen	HB Oost-Vlaanderen	HB West-Vlaanderen	HB Vlaams-Brabant
<325	1,84%	2,71%	3,81%	3,46%
325-400	3,30%	2,80%	3,28%	3,93%
400-475	7,69%	7,28%	9,26%	7,10%
475-550	12,98%	10,73%	17,46%	10,19%
550-625	20,06%	16,98%	20,85%	12,52%
625-700	16,28%	17,35%	18,10%	14,02%
700-775	15,53%	14,09%	13,92%	15,42%
775-850	8,40%	9,98%	5,98%	9,81%
>=850	13,92%	18,10%	7,35%	23,55%
Gemiddelde huurprijs 2021	664,36	680,46	612,45	716,5
Mediaan huurprijs 2021	650	655	600	695
Gemiddelde huurprijs 2020	652,45	677,29	610,37	687,65
Mediaan huurprijs 2020	630	650	600	670
Huurprijs 2021	HS Limburg	Stpt Waasland	Stpt Turnhout	Alle HB'en
<325	6,34%	6,22%	3,24%	3,40%
325-400	3,32%	3,29%	3,82%	3,35%
400-475	9,67%	6,71%	6,68%	7,85%
475-550	10,27%	10,73%	12,21%	12,97%
550-625	18,43%	21,10%	20,23%	18,85%
625-700	19,03%	19,27%	15,84%	16,96%
700-775	17,52%	14,63%	14,89%	14,87%
775-850	8,16%	6,95%	5,92%	7,90%
>=850	7,25%	11,10%	17,18%	13,86%
Gemiddelde huurprijs 2021	616,34	630,39	669,19	655,89
Mediaan huurprijs 2021	630,41	633,3	650	645
Gemiddelde huurprijs 2020	618,47	616,89	637,52	644
Mediaan huurprijs 2020	624,3	620,99	625	630

Tabel 40bis: Antwoordscore op vraag inzake huurprijzen in 2021

Antwoordscore (%)	2021
HB Antwerpen	61,65
HB Oost-Vlaanderen	49,95
HB West-Vlaanderen	65,51
HS Limburg	27,54
HB Vlaams-Brabant	53,05
Stpt Waasland	84,8
Stpt Turnhout	65,91
Totaal Huurdersbonden	58,19

In absoluut aantal dossiers waar de huurprijs werd aangegeven, komen we bij Huurdersbond Antwerpen op 2.119, voor Huurdersbond Oost-Vlaanderen op 1.072, voor Huurdersbond West-Vlaanderen op 1.890, voor Huurderssyndicaat Limburg op 331, voor Huurdersbond Vlaams Brabant op 1.070, voor Steunpunt Turnhout op 524 en Steunpunt Waasland op 820. In totaal werden dus 7.826 huurprijzen geanalyseerd.

Merk op dat de stijging van de gemiddelde huurprijs bij **Huurdersbond Oost-Vlaanderen** in 2021 0,47% bedraagt. Dat is een stuk lager dan de stijging in 2020 (3,42%). Over de laatste vijf jaar bekeken, is er een stijging met 8,76% terwijl over diezelfde periode de gezondheidsindex steeg met 5,72%. De gemiddelde huurprijs is er nu 680,46 euro.

Focussen we op **Steunpunt Waasland** dan stellen we vast dat de gemiddelde huurprijs in 2021 630,39 euro is. Dat is een stijging met 2,19% tegenover 2020. In de periode 2017-2021 betekent dit een gemiddelde huurprijsstijging met 8,10% tegenover een stijgende gezondheidsindex met 5,72%.

Bij **Huurdersbond Antwerpen** noteren we voor 2020 een gemiddelde huurprijs van € 664,36 (+1,83%). Zo stijgen de Antwerpse huurprijzen opnieuw sneller dan de gezondheidsindex (1,14%). Analyseren we over een termijn van vijf jaar, dan betekent dit tussen 2017 en 2021 een stijging van maar liefst 11,85%. Dat is meer dan het dubbel dan de gezondheidsindex over die periode (5,72%).

Na een stijging van 2,15% in 2020, stellen we bij **Steunpunt Turnhout** een nog sterkere stijging van de gemiddelde huurprijs vast met 4,97%. Dat leidt tot een gemiddelde huurprijs van € 669,19. Over de periode 2017-2021 zien we een stijging met 9,90%. Ook een stuk hoger dan de stijging van de gezondheidsindex in dezelfde periode (5,72%).

De gemiddelde huurprijs bij **Huurdersbond West-Vlaanderen** bedraagt voor 2021 € 612,45. Een beperkte stijging van 0,34%. Over de afgelopen vijf jaar heen bedraagt de stijging 7,93%. Ook deze stijging is sterker dan de gezondheidsindex. Deze provincie blijft de provincie met de laagste gemiddelde huurprijzen.

De gemiddelde huurprijs voor Huurderssyndicaat **Limburg** bedroeg in 2020 € 616,34. Dat is zelfs een lichte daling (met 0,34%) tegenover 2021. Dat kan een vertekend beeld zijn, gezien het beperkt aantal huurprijzen die in Limburg geregistreerd werden. Over de afgelopen vijf jaar tekenen we een stijging op van 3,59%, wat minder is dan de stijging van de gezondheidsindex in dezelfde periode.

De gemiddelde huurprijs voor **Vlaams-Brabant** bedroeg in 2021 € 716,5. Dat is een stijging met 4,20%. Over de laatste vijf jaar tijd stijgt deze gemiddelde huurprijs met 10,65%. De huurprijzen in Vlaams-Brabant blijven veruit het hoogst.

Tabel 41: Gemiddelde huurprijzen Woonsurvey 2018 en mediaanhuurprijzen alle huurdersbondcliënten 2017-2021 (Woonsurvey 2018, Hiva- Ku Leuven en eigen cijfers)

Gemiddelde huurprijs 2018 (Woonsurvey 2018)	Gemiddelde huurprijs huurdersbonden 2017	Gemiddelde huurprijs huurdersbonden 2018	Gemiddelde huurprijs huurdersbonden 2019	Gemiddelde huurprijs huurdersbonden 2020	Gemiddelde huurprijs huurdersbonden 2021
637 €	601 €	614 €	626 €	644 €	656 €

Volgens de resultaten van de Woonsurvey 2018 bedraagt de gemiddelde huurprijs €637. Dat ligt hoger dan het gemiddelde van de huurdersbonden in datzelfde jaar (€614). Er zijn geen mediaanhuurprijzen vindbaar in deze woonsurvey. We hebben deze zelf opgevraagd bij het Steunpunt Wonen en kregen door dat de mediaan huurprijs in 2018 volgens hun onderzoek 622 euro bedroeg. Voor de huurdersbonden bedroeg de mediaan in 2018 dan weer 600 euro. Dat de gemiddelde huurprijs en de mediaan huurprijs iets lager ligt dan uit survey-onderzoek, heeft naar alle waarschijnlijkheid te maken met het feit dat de huurdersbonden beter de meest kwetsbare huurders bereiken.

Uit die wetenschappelijke onderzoeken blijkt trouwens een groot betaalbaarheidsprobleem op de private huurmarkt. Zo blijkt dat het aandeel huurders met een woonquote van meer dan 30% gestegen is van 39,2% in 2005 naar liefst 51,7% of meer dan de helft van de private huurders in Vlaanderen 2013. In de woonsurvey 2018 stellen we datzelfde schrikbarende aandeel vast dat meer dan één derde van zijn inkomen aan huur betaalt.

c) Huurprijzen volgens type woning

Hieronder onderzoeken we of er ook verschillen zijn in de huurprijzen volgens type woning. Dit doen we eerst in het algemeen, daarna per huurdersbond. De huurprijsgegevens voor villa-herenhuis, verdieping in huis en gemeenschapshuis evenals sommige andere worden niet gegeven, aangezien het te beperkte aantallen betreft om conclusies uit te trekken.

Tabel 42: Vergelijking gemiddelde huurprijzen 2017-2021 per type woning

Alle huurdersbonden (€)	2017	2018	2019	2020	2021
Appartement	594,94	606,31	616,55	628,94	638,58
Halfopen bebouwing	683,60	688,55	710,03	751,68	735,07
Open bebouwing	774,96	785,82	794,69	820,62	812,72
Rijwoning	632,88	648,43	665,83	686,41	696,22
Studio	435,87	443,1	452,84	457,93	465,18

De bovenstaande tabel leert ons dat de gemiddelde huurprijzen per type woning een andere gemiddelde huurprijsstijging tonen. Niet verwonderlijk is gemiddeld de open bebouwing het duurst en de studio het goedkoopst. Tussen 2020 en 2021 worden appartementen, rijwoningen en studio's duurder, terwijl de open en halfopen bebouwing daalt. De studio's zijn procentueel het meest gestegen met 1,58%, gevolgd door de appartementen met 1,53% en de rijwoningen met 1,43%. De open bebouwing daalde met 0,96% en de halfopen bebouwing met 2,21%.

Wanneer we de stijging over de afgelopen vijf jaar bekijken, stellen we een gedeeltelijk ander beeld vast. Merk op dat alle woningtypes sterker stijgen dan de gezondheidsindex in deze periode (+5,72%), behalve de open

bebouwing (+4,87%). De studio's stijgen in deze periode met 6,72%, de appartementen met 7,34%, de halfopen bebouwing met 7,53% en de rijwoningen met maar liefst 10,01%.

In onderstaande tabellen geven we de gemiddelde huurprijzen weer tussen 2017 en 2021 per huurdersbond, gespecificeerd per type woning. Zoals men kan merken is er een grote variatie tussen type woning en de regio waarin die woning gelegen is.

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

Tabel 43: Huurprijsevoluzione per woningtype HB Antwerpen (€)

Antwerpen	2017	2018	2019	2020	2021
Appartement	598,47	607,53	619,09	643,27	657,55
Halfopen bebouwing	743,95	792,11	846,66	956,16	802,84
Open bebouwing	924,42	882,54	1026,72	997,52	910,71
Rijwoning	695,24	758,93	795,44	851,31	817,42
Studio	447,78	445,68	457,48	477,05	476,36

Merk op voor Antwerpen dat over deze vijfjarige periode de huurprijs voor rijwoningen en appartementen steeds meer uit elkaar groeit doordat vooral de rijwoning duurder wordt dan het appartement. Waar de huurprijzen voor appartementen (+9,87%) over de periode 2017-2021 al zeer sterk gestegen zijn, blijft dit nog steeds aanzienlijk lager tegenover de stijgingen bij de rijwoningen (+17,57%).

Tabel 44: Huurprijsevoluzione per woningtype HB Oost-Vlaanderen (€)

Oost-Vlaanderen	2017	2018	2019	2020	2021
Appartement	619,15	632,2	637,71	649,10	669,45
Halfopen bebouwing	688,56	670,45	715,49	771,40	725,44
Open bebouwing	763,72	790,08	764,77	792,88	793,74
Rijwoning	670,57	674,73	692,29	714,85	716,91
Studio	437,91	445,18	469,75	457,04	498,51

Voor Huurdersbond Oost-Vlaanderen stellen we vast dat de studio's (+13,84%) het sterkst gestegen zijn, gevolgd door de appartementen (+8,12%). De rijwoningen stegen de laatste vijf jaren met 6,91% nog steeds meer dan de gezondheidsindex.

Tabel 45: Huurprijsevolutie per woningtype HB West-Vlaanderen (€)

West-Vlaanderen	2017	2018	2019	2020	2021
Appartement	560,12	567,05	579,39	599,13	607,34
Halfopen bebouwing	666,52	641,69	656,79	694,72	676,99
Open bebouwing	679,09	695,32	698,68	758,90	985,68
Rijwoning	597,71	614,33	619,64	631,37	645,45
Studio	422,24	424,54	430,14	431,76	459,23

De huurprijs van de West-Vlaamse appartementen stijgt de laatste vijf jaar met gemiddeld 8,43% net iets sterker dan de rijwoningen (+7,99%). We stellen in deze cijfers ook een buitengewone stijging voor de open bebouwing terug (+45,15%).

Tabel 46: Huurprijsevolutie per woningtype HS Limburg (€)

Limburg	2017	2018	2019	2020	2021
Appartement	591,95	587,00	612,14	614,81	608,74
Halfopen bebouwing	604,27	607,89	624,41	637,65	635,62
Open bebouwing	705,92	700,84	718,13	733,88	724,88
Rijwoning	551,58	579,29	609,62	614,75	576,20
Studio	419,36	421,90	415,51	408,11	423,85

In Limburg zien we beperkte huurprijsevoluties. We tekenen de grootste stijging over de laatste vijf jaar op bij de halfopen bebouwing (+5,19%). Daarna volgen de rijwoningen (+4,46%) en de appartementen (+2,84%). Alle huurprijsstijgingen liggen dus lager dan de stijging van de gezondheidsindex.

Tabel 47: Huurprijsevolutie per woningtype HB Vlaams-Brabant (€)

Vlaams-Brabant	2017	2018	2019	2020	2021
Appartement	641,77	653,16	663,72	673,65	682,69
Halfopen bebouwing	767,67	800,42	788,02	844,04	896,85
Open bebouwing	840,62	844,61	834,14	886,66	927,15
Rijwoning	714,82	720,07	732,89	778,68	816,62
Studio	447,81	462,54	488,01	510,64	496,69

Het huurprijsbeeld voor Vlaams-Brabant bevestigt natuurlijk dat dit veruit de duurste provincie is. Daarenboven stellen we voor de afgelopen vijf jaar een stijging vast bij elk type woning die (sterk) hoger is dan de stijging van de gezondheidsindex. Over de periode 2017-2021 zijn de huurprijzen van appartementen met 6,38% gestegen. De halfopen bebouwing steeg het meest met 16,83%, gevolgd door de stijging van de rijwoningen met 14,24%.

Tabel 48: Huurprijsevolutie per woningtype Stpt Waasland (€)

Waasland	2017	2018	2019	2020	2021
Appartement	568,88	592,76	599,04	607,85	615,75
Halfopen bebouwing	661,36	649,98	692,85	697,15	673,67
Open bebouwing	747,08	806,49	759,20	753,21	768,08
Rijwoning	582,76	587,78	604,41	593,77	622,77
Studio	439,35	434,15	436,99	449,73	441,73

Over de laatste vijf jaar bekeken stegen de huurprijzen bij Steunpunt Waasland tussen de 8,24% (appartementen) en 0,54% (studio's). De rijwoningen stegen met 6,87%.

Tabel 49: Huurprijsevolutie per woningtype Stpt Turnhout (€)

Turnhout	2017	2018	2019	2020	2021
Appartement	584,25	604,47	604,75	614,79	628,56
Half-open bebouwing	652,85	657,34	645,99	660,62	734,05
Open bebouwing	763,87	780,88	761,21	821,28	878,83
Rijwoning	617,46	603,89	606,55	620,17	678,19
Studio	436,65	467,71	472,01	471,20	459,92

De afgelopen vijf jaar stellen we vast dat de stijgingen voor open bebouwing het hoogst zijn (+15,05%), gevolgd door de halfopen bebouwing (+12,44%), de rijwoningen (+9,84%), de appartementen (+7,58%) en de studio's (+5,33%).

d) De huurprijsvorken per huurdersbond uitgesplitst naar alleenstaanden en koppels

Hieronder onderzoeken we de huurprijsvorken voor enerzijds de alleenstaanden en anderzijds de koppels.

Tabel 50: De huurprijsklassen en hun aandeel onder huurdersbondcliënten per huurdersbond (2021) uitgesplitst over alleenstaanden en koppels

2021 (%)	HB Antwerpen		HB Oost-Vlaanderen		HB West-Vlaanderen		HS Limburg	
	All.	Kop.	All.	Kop.	All.	Kop.	All.	Kop.
<325	2,49	1,07	3,35	0,44	4,71	2,32	9,14	1,72
325-400	4,25	1,23	5,49	1,33	3,89	2,71	5,14	0,86
400-475	10,78	3,68	11,28	5,31	13,01	4,65	14,29	3,45
475-550	16,58	7,96	14,02	6,19	22,64	11,35	13,71	6,90
550-625	20,10	18,07	20,43	8,85	22,44	19,35	18,86	16,38
625-700	16,27	16,39	14,94	19,47	16,80	20,13	18,29	24,14
700-775	13,47	19,30	8,84	20,35	8,40	20,26	9,14	29,31
775-850	6,42	11,33	9,45	12,83	4,20	8,00	6,86	9,48
>=850	9,64	20,98	12,20	25,22	3,89	11,23	4,57	7,76
	HB Vlaams-Brabant		Stpt Waasland		Stpt Turnhout		Alle Huurdersbonden	
	All.	Kop.	All.	Kop.	All.	Kop.	All.	Kop.
<325	4,01	1,86	9,33	2,25	5,26	0,52	4,72	1,62
325-400	6,38	1,12	4,44	1,97	5,64	1,05	4,75	1,74
400-475	9,29	3,35	10,22	1,97	7,89	3,14	11,08	3,79
475-550	12,20	4,09	12,22	8,43	15,41	6,28	16,55	8,31
550-625	14,21	10,41	22,89	18,26	20,68	19,37	20,19	16,90
625-700	14,21	11,15	17,56	21,91	14,66	18,32	16,12	18,48
700-775	14,21	20,45	11,11	19,66	11,65	20,94	11,22	20,42
775-850	7,65	13,38	6,22	8,15	6,39	6,28	6,28	9,78
>=850	17,85	34,20	6,00	17,42	12,41	24,08	9,09	18,95

Bovenstaande tabel geeft een meer gedifferentieerd beeld van de huurprijsklasse uitgesplitst per alleenstaanden (met inbegrip van eenoudergezinnen) en koppels. We geven telkens in vetjes de grootste subcategorie prijsklasse weer. Wanneer we ons hierop concentreren, dan zien we voor 2021 dat enkel bij Huurdersbond Vlaams-Brabant de grootste klasse voor alleenstaanden en koppels dezelfde zijn. De huurprijsklasse 'meer dan 850 euro' vormt hier de grootste subcategorie.

Focussen we op de alleenstaanden, dan zien we dat de grootste huurprijsklassen 550-625 euro is behalve bij Huurdersbond West-Vlaanderen (475 – 550) en Huurdersbond Vlaams-Brabant (meer dan 850 euro). Dit laatste is voor het eerst sinds de metingen.

Concentreren we ons op de koppels dan merken we in het algemeen dat deze zich in vergelijking met de alleenstaanden meer in de hogere huurprijsklassen situeren. Bij verschillende huurdersbonden zit de grootste groep tussen 700 en 775 euro. Enkel bij Steunpunt Waasland kent de grootste groep een huurprijs tussen 625 en 700 euro. Voor de koppels stellen we ook vast dat de hoogste categorie zich bij Huurdersbond Vlaams-Brabant, Huurdersbond Antwerpen, Huurdersbond Oost-Vlaanderen en Steunpunt Turnhout bevindt.

De huurdersbonden pleiten naast een fors investeringspad voor sociale huurwoningen ook voor de uitbouw van een veel omvangrijker stelsel inzake huursubsidies, die een echte betaalbaarheidssubsidie moet worden in plaats van een veredelde verhuissubsidie.

Een voorwaarde die ook voor de vernieuwde huursubsidie nog steeds geldt, is dat de huurprijs maximaal 639,78 euro mag bedragen voor een zelfstandige woning, vermeerderd met 20% per persoon ten laste. Voor een beperkt aantal gemeenten (<https://www.wonenvlaanderen.be/lexicon/een-van-de-gemeenten-uit-deze-lijst>) is dit basisbedrag 10% hoger. Om effectief te zijn, zal men hoe dan ook op korte termijn de maximumhuurprijzen moeten optrekken en nog meer differentiëren naar provincie of zelfs regio. Mogelijks biedt de huurprijschatter kansen om dit verder uit te werken. Stelselmatig stellen we vast dat de meest voorkomende huurprijsklassen zowel voor alleenstaanden als koppels evolueren naar steeds hogere huurprijsklassen. Het zet uiteraard de betaalbaarheid van private huurprijzen voor steeds groeiende groepen van private huurders onder druk.

Tabel 51: De huurprijsklassen cumulatief en hun aandeel onder de huurdersbondcliënten per huurdersbond (2021) uitgesplitst over alleenstaanden en koppels

2021 (%)	HB Antwerpen		HB Oost-Vlaanderen		HB West-Vlaanderen		HS Limburg	
	All.	Kop.	All.	Kop.	All.	Kop.	All.	Kop.
<325	2,49	1,07	3,35	0,44	4,71	2,32	9,14	1,72
325-400	6,74	2,3	8,84	1,77	8,6	5,03	14,28	2,58
400-475	17,52	5,98	20,12	7,08	21,61	9,68	28,57	6,03
475-550	34,1	13,94	34,14	13,27	44,25	21,03	42,28	12,93
550-625	54,2	32,01	54,57	22,12	66,69	40,38	61,14	29,31
625-700	70,47	48,4	69,51	41,59	83,49	60,51	79,43	53,45
700-775	83,94	67,7	78,35	61,94	91,89	80,77	88,57	82,76
775-850	90,36	79,03	87,8	74,77	96,09	88,77	95,43	92,24
>=850	100	100,01	100	100	100	100	100	100
2021 (%)	HB Vlaams-Brabant		Stpt Waasland		Stpt Turnhout		Alle Huurdersbonden	
	All.	Kop.	All.	Kop.	All.	Kop.	All.	Kop.
<325	4,01	1,86	9,33	2,25	5,26	0,52	4,72	1,62
325-400	10,39	2,98	13,77	4,22	10,9	1,57	9,47	3,36
400-475	19,68	6,33	23,99	6,19	18,79	4,71	20,55	7,15
475-550	31,88	10,42	36,21	14,62	34,2	10,99	37,1	15,46
550-625	46,09	20,83	59,1	32,88	54,88	30,36	57,29	32,36
625-700	60,3	31,98	76,66	54,79	69,54	48,68	73,41	50,84
700-775	74,51	52,43	87,77	74,45	81,19	69,62	84,63	71,26
775-850	82,16	65,81	93,99	82,6	87,58	75,9	90,91	81,04
>=850	100	100	100	100	100	100	100	100

Richten we onze aandacht op de onderste prijsklassen voor alleenstaanden, dan merken we op dat deze huurprijzen amper nog voorkomen. Het gecumuleerd aandeel alleenstaanden met een huurprijs onder de 325 euro bedraagt met 2,49% in 2021 het laagste aandeel bij Huurdersbond Antwerpen. Tien jaar geleden was dit nog meer dan 20%. Voor alle huurdersbonden samen is dat cijfer 4,72%. Steunpunt Waasland scoort hier het hoogst met 9,33%. We stippen in de tabel in vetjes aan wanneer de 50% wordt overschreden.

We spreken ons uiteraard niet uit over de woningkwaliteit en het comfort in deze laagste huurprijsklassen. Maar we stellen toch vast dat deze prijsklasse sterk afkalft in de tijd. Dit doet vanuit het betaalbaarheidsperspectief vragen rijzen naar de toegankelijkheid van de huurmarkt voor de lagere en zelfs bescheiden inkomens onder de private huurders.

Nemen we de alleenstaanden die 400 euro of meer betalen en hanteren we als absolute kritische betaalbaarheidsdrempel $1/3^{\text{de}}$ van het maandinkomen. Dan betekent dit dat deze alleenstaanden ten minste over een maandinkomen van 1.200 euro moeten beschikken. We mogen er dus van uitgaan dat een behoorlijk percentage van deze groep alleenstaanden een huur betaalt die de betaalbaarheidsgrenzen overschrijdt. Ter informatie: het leefloon op maandbasis bedraagt voor een alleenstaande € 1.093,80 en voor een samenwonende met gezinslast € 1.478,22. Het aandeel alleenstaanden dat per huurdersbond 400 euro en meer huur per maand betaalt, bedraagt in 2021 85,81%.

Deze cijfers kunnen ronduit alarmerend worden genoemd. Ze wijzen op een structureel betaalbaarheidsprobleem dat steeds aangroeit. Uiteraard kunnen we op basis van deze gegevens niet precies bepalen wie een huurquote heeft hoger dan 20%, 25%, 33% of zelfs 40% aangezien we niet over de inkomensgegevens beschikken. Ook alleenstaanden kunnen een hoog inkomen hebben. Maar als we weten dat ruim 40% van het cliënteel van de huurdersbonden van een vervangingsinkomen leeft en ongeveer $1/3^{\text{de}}$ kort geschoold is, mogen we ervan uitgaan dat voor steeds groter wordende groepen alleenstaande huurders de huur onbetaalbaar is geworden.

Volgens onderzoek van het Steunpunt Wonen (Woonsurvey 2018) besteedt in 2018 liefst 52% van de private huurders in Vlaanderen meer dan 30% van zijn inkomen aan de naakte huur. Deze onthutsende cijfers liggen even hoog als in 2013 (GWO 2013) terwijl dit in 2005 lager lag op 39,2%. Voor de woonsurvey 2018 zijn er nog geen vervolgrapporten beschikbaar, maar als we ons concentreren op de alleenstaanden en eenoudergezinnen op de private huurmarkt, dan blijkt in 2013 dat zelfs 63% van de alleenstaanden en 71% van de eenoudergezinnen een woonquote heeft boven 30%, wat veel hoger is dan voor de koppels (GWO 2013, Deelrapport 2, 'Deelmarkten, woonkosten en betaalbaarheid, blz. 34).

Volgens de budgetmethode in zowel de woonsurvey 2018 als het GWO 2013 houdt 30 à 31% van de private huurders na de betaling van de huur te weinig over om nog menswaardig te kunnen leven. In 2005 was dit 27,4%.

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

e) De huurprijzen per huurdersbond onderverdeeld in quintielen

Tabel 52: De huurprijzen per huurdersbond onderverdeeld in quintielen (2021)

Quintiele n 2021	HB Antwerpen			HB Oost- Vlaanderen			HB West- Vlaanderen			HS Limburg		
	Min.	Max.	Med.	Min.	Max.	Med.	Min.	Max.	Med.	Min.	Max.	Med.
Q1	55	505	450	50	520	450	50	493	425	50	475,3	400
Q2	505,34	600	555	520	620	570	493	565	528	480	599,25	550
Q3	600	690	650	620	700	655	565	645	600	600	663,1	630,41
Q4	691,66	790	740	700	825	750	646	728,19	680	663,23	749,89	700
Q5	790	2800	890	825	2500	920	728,8	2100	800	750	1200	810
Quintiele n 2021	HB Vlaams- Brabant			Steunpunt Waasland			Steunpunt Turnhout			Alle huurdersbonden		
	Min.	Max.	Med.	Min.	Max.	Med.	Min.	Max.	Med.	Min.	Max.	Med.
Q1	110	507,36	425	87	500	400	74	500	433	50	500	430
Q2	509,58	650	585,8	500	590	550	505	600	568,58	500	600	550
Q3	650	750	695	590	660	633,3	600	685	650	600	680	645
Q4	750	865	795	661	760	700	685	795,24	745	680	785	725
Q5	865	3000	1000	761	1653,19	850	796,7	1950	900	785	3000	885

Sinds 2014 presenteren we de huurprijzen van huurdersbondcliënten onderverdeeld per huurdersbond of steunpunt in quintielen (gelijke aandelen van 20%, gaande van het eerste quintiel met de 20% laagste huurprijzen tot het vijfde quintiel met de 20% hoogste huurprijzen). In een laatste kolom geven we de quintielverdeling weer voor alle huurdersbondcliënten samen. Per huurdersbond en per huurprijsquintiel geven we de minimale huurprijswaarde, de maximale huurprijswaarde en de mediaan van het huurprijsquintiel. We herinneren eraan dat we bij de verwerking van de huurprijsgegevens huurprijzen onder 50€ en boven 3.500€ hebben weggeselecteerd om vergissingen, begaan bij de invoering van de gegevens, niet te weerhouden.

Voor de mediaanwaarde biedt een goede indicator voor de evolutie van de hoogte van de huurprijs per quintiel. Met deze weergave van de mediaanwaarden per quintiel willen we nagaan of de huurprijs-evolutie per quintiel gelijklopend is of juist erg divers is. Zo heeft het Groot Woononderzoek en de Woonsurvey 2018 grote verschillen vastgesteld in de periode 2005-2013-2018 inzake gemiddelde huurprijsstijging voor alle huurprijzen tegenover de huurprijsstijging voor het laagste quintiel. Hieronder geven we per huurprijsquintiel de mediaanwaarde van toepassing op de huurdersbondcliënten van een huurdersbond of steunpunt voor zowel de periode 2017-2021.

Tabel 53: De huurprijzen per huurdersbond, eerste quintiel (2017-2021)

	2017	2018	2019	2020	2021
HB Antwerpen	400	400	416	445	450
HB Oost-Vlaanderen	400	400	425	446,21	450
HB West-Vlaanderen	385	400	402	405	425
HS Limburg	400	380	395	400	400
HB Vlaams-Brabant	395	400	400	420	425
Stpt Waasland	400	408	410	400	400
Stpt Turnhout	400	410,45	400	406,23	433
Alle huurdersbonden	395	400	405	420	430

Voor 2021 situeert de mediaanwaarde van het eerste huurprijsquintiel voor alle huurdersbonden en steunpunten samen zich op €430. In 2020 lag deze grens op €420. We stellen bij huurdersbond Oost-Vlaanderen en Antwerpen dat deze mediaan erg hoog ligt met €450. In geen enkele provincie ligt de mediaan van het eerste quintiel lager dan €400.

We stellen vast dat op amper vijf jaar tijd de mediaanwaarde van de 20% laagste huurprijzen (voor alle huurdersbondcliënten) in vergelijking met 2017 gestegen is met 35€, hetzij een procentuele stijging met 8,86%. Dat is meer dan de gezondheidsindex van 5,72% over dezelfde periode.

Merk echter tegelijkertijd op dat achter het beeld van een vrij sterke stijging van de mediaanhuurprijs voor het eerste huurprijsquintiel voor alle huurdersbonden samen, uiteenlopende regionale verschillen gaan. Zo valt er bij Huurderssyndicaat Limburg en Steunpunt Turnhout geen stijging op te tekenen. Vooral bij Huurdersbond Antwerpen en Huurdersbond Oost-Vlaanderen zien we een erg sterke stijging (met 12,5%) over de laatste vijf jaren heen.

Tabel 54: De huurprijzen per huurdersbond, tweede quintiel (2017-2021)

	2017	2018	2019	2020	2021
HB Antwerpen	500	508	525	550	555
HB Oost-Vlaanderen	525	550	550	583,29	570
HB West-Vlaanderen	499	500	503	525	528
HS Limburg	525	519	540	550	550
HB Vlaams-Brabant	540	535	535	565,75	585,8
Stpt Waasland	500	525	545	590	550
Stpt Turnhout	510	532	540	550	568,58
Alle huurdersbonden	500	520	526	550	550

Voor 2021 stellen we vast dat de mediaanwaarde voor alle huurdersbonden van het tweede huurprijsquintiel op 550 euro ligt. Vooral bij Huurdersbond Vlaams-Brabant ligt dit hoog met 585,8 euro, terwijl Huurdersbond West-Vlaanderen € 528 laat optekenen.

In vergelijking met 2017 is de mediaanwaarde voor quintiel 2 (alle huurdersbondcliënten samen) gestegen met 50 euro, wat overeenkomt met een procentuele stijging van 10%. Dit is een stuk hoger dan de inflatiegraad over deze periode (2017-2021) en iets hoger dan de stijging in het eerste huurprijsquintiel.

Tabel 55: De huurprijzen per huurdersbond, derde quintiel (2017-2021)

	2017	2018	2019	2020	2021
HB Antwerpen	576	600	600	630	650
HB Oost-Vlaanderen	620	640	650	650	655
HB West-Vlaanderen	555	570	580	600	600
HS Limburg	600	600	620	624,3	630,41
HB Vlaams-Brabant	635	650	650	670	695
Stpt Waasland	580	600	611	620,99	633,3
Stpt Turnhout	595	600	615	625	650
Alle huurdersbonden	594,28	600	609	630	645

Voor 2021 stellen we vast dat de mediaanwaarde voor alle huurdersbonden van het derde huurprijsquintiel op 645 euro ligt. Dat is hoger dan in 2020 (+2,38%). We zien duidelijk dat Huurdersbond Vlaams-Brabant (695€) de hoogste mediaanprijzen kent in dit quintiel, terwijl Huurdersbond West-Vlaanderen met 600€ ook hier een lagere mediaan laat optekenen.

In vergelijking met 2017 is de mediaanwaarde van quintiel 3 voor alle huurdersbondcliënten samen gestegen met 50,72€ (+8,53%). Over deze termijn zien we vooral een sterke stijging bij huurdersbond Antwerpen (+12,85%).

Tabel 56: De huurprijzen per huurdersbond, vierde quintiel (2017-2021)

	2017	2018	2019	2020	2021
HB Antwerpen	650	670	694	700	740
HB Oost-Vlaanderen	700	720	741	814	750
HB West-Vlaanderen	630,82	650	650	675	680
HS Limburg	674,69	670	695	700	700
HB Vlaams-Brabant	725	740	750	760	795
Stpt Waasland	650	675	695	699	700
Stpt Turnhout	678	690	700	700	745
Alle huurdersbonden	670,71	683	700	710	725

De mediaan huurprijs van dit quintiel is 725 euro. Een stijging van € 15. We zien een erg gedifferentieerd beeld waarbij de sterkste stijgingen op één jaar tijd zich voordien bij Huurdersbond Antwerpen (+5,71%), Huurdersbond Vlaams-Brabant (+4,60%) en Steunpunt Turnhout (+6,43%). Bij Huurdersbond Oost-Vlaanderen zakt de mediaan dan weer (-7,86%).

In vergelijking met 2017 is de mediaanwaarde 2021 van quintiel 4 voor alle huurdersbondcliënten samen gestegen met 2,11%.

Tabel 57: De huurprijzen per huurdersbond, vijfde quintiel (2017-2021)

	2017	2018	2019	2020	2021
HB Antwerpen	800	820	850	875	890
HB Oost-Vlaanderen	850	875	877	920	920
HB West-Vlaanderen	750	770	795	814	800
HS Limburg	776	790	820	803	810
HB Vlaams-Brabant	896	900	920	950	1000
Stpt Waasland	790	800	825	807	850
Stpt Turnhout	800	842	829	850	900
Alle huurdersbonden	800	830	850	864	885

In het hoogste huurprijsquintiel is de huurprijsvariatie begrijpelijk breder. Tussen 2020 en 2021 steeg deze mediaan met 21€ of 2,43%. Huurdersbond West-Vlaanderen scoort het laagst met € 800, gevolg door Huurderssyndicaat Limburg (810€). Onveranderlijk scoort Huurdersbond Vlaams-Brabant (1000€), gevolgd door Huurdersbond Oost-Vlaanderen (920€) het hoogst.

In vergelijking met 2017 is de mediaanwaarde 2021 van quintiel 5 voor alle huurdersbondcliënten samen gestegen met 85 euro. Deze stijging met vertegenwoordigt over de periode 2017-2021 een procentuele stijging met 10,63%.

Gemiddelde stijgingen per quintiel

Zetten we de procentuele stijgingen per huurprijsquintiel over de periode 2017-2021 op een rijtje, dan zien we relatief gelijkaardige stijgingen die schommelen tussen de 8 en de 11 procent. Afgezet tegenover een stijging van de gezondheidsindex, betekent dit dat voor al deze quintielen de huren een stuk sterker stijgen. De uitzondering is echter het vierde quintiel waar de stijging maar 2,11% bedraagt.

In volgorde zien we dus een stijging van 2,11% voor quintiel 4, van 8,53% voor quintiel 3, van 8,86% voor quintiel 1, van 10% voor quintiel 1 en van 10,63% van quintiel 5.

In onderstaande tabel geven we tenslotte de maximumgrens weer per huurdersbond per huurprijsquintiel voor 2020.

Tabel 58: Maximale grenzen huurprijsquintielen huurdersbonden 2021

	Q1	Q2	Q3	Q4	Q5
HB Antwerpen	505	600	690	790	2800
HB Oost-Vlaanderen	520	620	700	825	2.500,00
HB West-Vlaanderen	493	565	645	728,19	2.100
HS Limburg	475,3	599,25	663,1	749,89	1.200,00
HB Vlaams-Brabant	507,36	650	750	865	3.000
Stpt Waasland	500	590	660	760	1.653,19
Stpt Turnhout	500	600	685	795,24	1.950
Alle huurdersbonden	500	600	680	785	3.000

Uiteraard biedt de bovengrens van het hoogste huurprijsquintiel geen relevante informatie, maar wel van de eerste vier quintielen. Voor alle huurdersbondleden samen geeft dit aan dat de 20% van de huurders een huurprijs betaalt die lager is dan 500 euro. 40% van alle huurders betaalt een huurprijs lager dan 600 euro. We weten eveneens dat 60% van alle private huurders minder dan 680 euro betaalt, dat 80% minder dan 785 euro betaalt en bijgevolg 20% meer dan dat bedrag.

f) huurprijzen voor contracten afgesloten in 2021

Analysen we de huurprijzen enkel van die contracten die afgesloten zijn in 2021, dan stellen we een gemiddelde huurprijs vast van € 704,93 vast over alle huurdersbonden heen. Voor Huurdersbond Antwerpen bekomen we een gemiddelde van € 712,38, voor Huurdersbond Oost-Vlaanderen € 717,76, voor Huurdersbond West-Vlaanderen € 633,1, voor Huurderssyndicaat Limburg € 710,56, voor Huurdersbond Vlaams-Brabant € 764,86, voor Steunpunt Waasland € 669,11 en voor Steunpunt Turnhout € 689,61. Deze huurprijzen liggen aanmerkelijk hoger dan de analyse van alle huurcontracten. Daaruit blijkt duidelijk dat contracten van langere duur ook een remmend effect kunnen hebben op huurprijsstijgingen.

5.2. De waarborg

Op 1 januari 2019 trad het Woninghuurdecreet in werking voor contracten die vanaf die datum gesloten worden. Huurcontracten die voor die datum werden afgesloten, vallen nog onder de Woninghuurwet. De regeling rond de huurwaarborg is onder beide systemen behoorlijk verschillend, denk alleen al aan de soorten huurwaarborg die wettelijk geregeld zijn en aan het feit dat onder de woninghuurwet de waarborg maximaal twee maanden mocht bedragen en onder het woninghuurdecreet maximaal drie maanden.

We bespreken hieronder een algemeen beeld van de huurwaarborgen, waarna we er ook de waarborgen die onder het Vlaams Woninghuurdecreet vallen uitfilteren. Zo hebben we ook een zicht op de impact van de nieuwe regeling.

Zo gaf de huurwaarborgregeling onder de woninghuurwet de huurder de keuze tussen drie wettelijk geregelde huurwaarborgvormen (geblokkeerde rekening bij een financiële instelling van maximaal 2 maand huur, bankwaarborg of bankwaarborg via een standaardovereenkomst met het OCMW van maximaal 3 maand huur). Deze regeling gold voor de woninghuurcontracten afgesloten vanaf 18 mei 2007.

Voor die datum gold reeds sinds 1984 (met een beperkte wijziging vanaf 28/02/1991 en een tweede wijziging vanaf 31 mei 1997) dat indien de huurwaarborg onder de vorm van geld werd betaald, deze op een geblokkeerde en geïndividualiseerde rekening op naam van de huurder bij een financiële instelling moest geplaatst worden. De wetswijziging in 1997 vermeldde bovendien voor het eerst een uitdrukkelijke sanctie indien dit niet het geval was. Werd de waarborg niet op een geblokkeerde rekening gezet, dan golden de marktinteressen die dan gekapitaliseerd worden. Indien de huurder aandrang op de blokkering van de huurwaarborg golden vanaf dan de hogere wettelijke interesten.

In de tabellen in dit jaarverslag worden bedragen boven 10.500 €, die als waarborg zouden zijn gesteld, uit de verwerking gehaald om op die manier eventuele fouten bij de invoer van data of uitzonderlijke data te corrigeren.

We overlopen eerst kort de verschillende vormen van huurwaarborg die in de praktijk opduiken/opdoken.

Een **geblokkeerde huurwaarborg** betekent dat de huurwaarborg onder de vorm van geld geblokkeerd wordt bij een financiële instelling op naam van de huurder en gekapitaliseerde interesten opbrengt. Deze waarborg kan slechts gedeblokkeerd worden na een uitdrukkelijk schriftelijk akkoord opgemaakt tussen verhuurder en huurder. Deze waarborgvorm is geregeld onder zowel de woninghuurwet als onder het woninghuurdecreet.

Een **cash huurwaarborg** is een waarborg die in contant geld aan de verhuurder werd gegeven, al dan niet tegen ontvangstbewijs. Deze vorm is verboden zowel onder contracten van de woninghuurwet als van het woninghuurdecreet.

De Korfine-huurwaarborg is een **zakelijke zekerheidsstelling**. Een deel van de verhuurders die deze huurwaarborgvorm hanteren, maakten hiervan gebruik om de huurwaarborg op drie maanden huur te brengen, ook al was de regeling nog ontworpen met een maximaal bedrag van 2 maanden en werd het bedrag van bij de aanvang in één keer betaald. Deze waarborgvorm was niet geregeld onder de woninghuurwet, maar is wel geregeld onder het woninghuurdecreet.

De **bankwaarborg** is een formule die wettelijk geregeld was maar weinig werd gebruikt. Indien de huurder zijn inkomen op een rekening bij die bank liet storten, had deze huurder het recht om te eisen dat deze hem een bankwaarborg ten bedrage van maximaal drie maanden huur toestond. Het betekent dat de huurder, voor een periode van maximaal drie jaar en nooit langer dan de duur van het huurcontract zelf, het bedrag in gelijke schijven mocht samenstellen en aan de bank afbetalen. Ondertussen staat de bank ten opzichte van de verhuurder borg voor het gedeelte dat de huurder nog niet heeft afbetaald. De realiteit leerde echter dat banken erg terughoudend waren om een bankwaarborg toe te staan of hieraan zulke hoge kosten verbinden dat de huurder begrijpelijkerwijs afhaakte. Onder het woninghuurdecreet werd deze formule dan ook afgeschaft.

De **OCMW-huurwaarborg** betreft een bankwaarborg aangegaan door het OCMW bij een bank waarbij ditmaal het OCMW zich op zijn beurt borg stelt bij de bank, gesteld dat die de bankwaarborg of een deel hiervan zou moeten aanspreken. Uiteraard dient het OCMW hiervoor een vergoeding aan de bank te betalen. Dit is een wettelijke huurwaarborgvorm. Deze waarborgvorm is geregeld onder zowel de woninghuurwet als onder het woninghuurdecreet.

Wat echter niet wettelijk geregeld is, is het OCMW die een schriftelijke garantie geeft aan de verhuurder dat zij zich borg stellen. Aan deze waarborgvorm kleefte een ernstig nadeel omdat deze kandidaat-huurders op die manier kenbaar worden gemaakt bij de verhuurder als OCMW-cliënten die voor hun waarborgverplichting een beroep moeten doen op het OCMW. Dit druist in tegen de huurwaarborgregeling aangezien de wetgever een neutraal document creëerde indien de huurder onder een van de drie wettelijke vormen zijn huurwaarborg heeft gesteld. Op die manier wou de wetgever net voorkomen dat deze kandidaat-huurders 'gelabeld' werden als OCMW-cliënten waardoor het doorgaans moeilijker is om een huurwoning te kunnen huren.

Een borgstelling betekent dat iemand anders zich borg stelt voor de huurdersverplichtingen. Dit was een niet wettelijk geregelde vorm in de woninghuurwet, maar in het woninghuurdecreet wordt dit wel geregeld. Er is echter de belangrijke voorwaarde dat deze borgstelling ook maximaal voor een bedrag van drie maanden huur kan bestaan, zodat het geen omzeiling kan zijn van een andere waarborgvorm.

In tegenstelling tot wat velen misschien denken legt noch de woninghuurwet, noch het woninghuurdecreet op dat een huurwaarborg moet worden gesteld. Partijen zijn vrij om dit al dan niet overeen te komen. Het is enkel wanneer partijen wel een huurwaarborg zijn overeengekomen dat de woninghuurwet en het woninghuurdecreet dwingend de modaliteiten bepaalt.

Tenslotte bestaat er nog een door artikel 10 Woninghuurwet niet wettelijk omschreven vorm van huurwaarborg. Denk bijvoorbeeld kasbons, aandelen, verzekeringsproducten of juwelen.

Tabel 59: Aandeel huurdersbondcliënten per type waarborg in 2021

	Waarborg geblokkeerd	Cash	Zakelijke zekerheidsstelling	Bankwaarborg	Geen waarborg	OCMW-waarborg	Andere
HB Antwerpen	49,73%	27,43%	15,75%	0,08%	2,49%	2,28%	2,23%
HB Oost-Vlaanderen	53,61%	10,82%	29,03%	0,31%	1,96%	2,33%	2,26%
HB West-Vlaanderen	46,43%	11,71%	31,91%	0,04%	3,06%	2,97%	3,88%
HS Limburg	47,39%	8,77%	17,54%	0,00%	5,90%	4,89%	15,52%
HB Vlaams-Brabant	65,67%	5,39%	11,38%	0,43%	2,51%	3,55%	11,07%
Stpt Waasland	47,74%	11,07%	29,64%	0,60%	3,81%	5,84%	1,90%
Stpt Turnhout	58,30%	10,60%	18,37%	0,18%	3,00%	4,24%	5,30%
Alle huurdersbonden	52,38%	14,03%	22,38%	0,21%	2,88%	3,22%	5,00%

Antwoordscore: 74,38%

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

Het aandeel huurwaarborgen op een geblokkeerde rekening ging sinds de wetswijziging in 2007 gestaag achteruit. In 2008 bedroeg dit aandeel nog 61,59%, maar de laatste jaren is dit gezakt naar om en bij de helft. In 2021 zien we een score van 52,38%. Bij Huurdersbond West-Vlaanderen, Huurdersbond Antwerpen, Huurderssyndicaat Limburg en Steunpunt Waasland zien we dat minder dan de helft van de huurwaarborgen op een geblokkeerde rekening staat.

Het aandeel huurders dat de waarborg nog steeds (noodgedwongen) in handen van de verhuurder betaalt, blijft min of meer constant, al stellen we een lichte daling vast in 2021 tot 14,03%. In 2012 was dit nog ongeveer 18%. Vooral bij de leden van Huurdersbond Antwerpen ligt dit aandeel ook dit jaar disproportioneel hoog (27,43%). Vermoedelijk is dit hoog aandeel cash waarborgen het gevolg van de concentratie van zwakke huurdersgroepen in deze grootstad, die minder bij machte zijn om de wettelijke verplichtingen van de verhuurder op dit punt af te dwingen. Dit hoog aandeel is namelijk een constante in de tijd.

Hoewel deze huurwaarborgvorm, trouwens reeds sinds 1984, manifest strijdig is met de dwingende wetsregeling, eist blijkbaar toch nog ongeveer 1 op 7 verhuurders (en in Antwerpen 1 op 4) dat de waarborg in zijn handen terecht komt. Het nadeel is dat wanneer op het einde de verhuurder de waarborg of een deel ervan (onterecht) inhoudt, het initiatief om dit bedrag via de rechter te recupereren aan de huurder wordt opgedrongen. Bovendien leert de ervaring dat bij het einde beide partijen sneller tot een gezamenlijk akkoord komen over de gehele of gedeeltelijke toewijzing van de huurwaarborg als die op een geblokkeerde rekening staat omdat zonder akkoord geen van beide partijen aan dit geld kan.

De specifieke sanctie die sinds 31 mei 1997 is bepaald, namelijk dat de huurder de wettelijke interest verkrijgt als hij eist (best bij aangetekend schrijven) dat deze op een geblokkeerde rekening komt, werkt weinig afschrikkend omdat het opnieuw een initiatief van de huurder vraagt die doorgaans de zwakkere partij is, en met name de laatste jaren de wettelijke interest gevoelig is afgenomen. Het Vlaams Woninghuurdecreet ontwierp nu echter voor contracten vanaf 1 januari 2019 een specifieke regeling zodat de cash huurwaarborgen verrekend kunnen worden met de betaling van de huurgelden, waarbij de reeds betaalde cash wordt omgezet in huur en de huurder een gelijkwaardig bedrag op een bankrekening stort die de verhuurder kan laten blokkeren.

Het aandeel bankwaarborgen zou tussen 18 mei 2007 moeten toegenomen zijn, nu het sinds die datum was opgenomen onder de drie wettelijke huurwaarborgvormen waaruit de huurder een keuze kan maken. Dit percentage ligt in 2021 op 0,21% en is dus verwaarloosbaar.

Het aandeel 'Andere' is sterk gedaald sinds 2014 omdat de Korfine-huurwaarborgen sindsdien apart worden geregistreerd. Amper 5% van de gestelde huurwaarborgen valt hier nog onder. Dit zijn vooral garantiebrieven van het OCMW die rechtsreeks aan de verhuurder worden gegeven of zaken die in pand worden gegeven. Sinds vorig jaar zitten hier ook huurwaarborgen via een huurwaarborglening bij en borgstellingen. Iets minder dan 3% van de verhuurders vraagt trouwens geen huurwaarborg.

We zien daarentegen wel opnieuw een sterke stijging van de Korfine-huurwaarborgen in 2021 tot 22,38%. In 2020 was dit 21,08%. De stijging werd reeds ingezet sinds 2014 toen het 12,79% van de huurwaarborgen betrof. We stippen aan dat het toen nog geen wettelijk geregelde huurwaarborg betrof. Deze huurwaarborgvorm wordt gepromoot bij vastgoedmakelaars en in iets mindere mate bij verhuurders aangesloten bij de Verenigde Eigenaars. Bij vastgoedmakelaars wordt dit product quasi standaard aangeboden zonder dat de huurder op de hoogte wordt gebracht van zijn wettelijke keuzevrijheid.

Hieronder gaan we na hoe het zit met de waarborgvormen bij de woninghuurcontracten die werden afgesloten sinds 1 januari 2019 en die dus onder het woninghuurdecreet vallen.

Tabel 60: Soorten huurwaarborg voor contracten onder het Vlaams Woninghuurdecreet (2021)

Huurdersbond 2021 (%)	Waarborg geblokkeerd	Cash	zakelijke zekerheidsstelling	Borgstelling	Geblokkeerde rekening via OCMW
HB Antwerpen	45,7	27,56	20,1	0	0,83
HB Oost-Vlaanderen	51,29	9,71	33,99	0	0,30
HB West-Vlaanderen	41,82	9,7	40,07	0	0,93
HS Limburg	45,40	5,52	27,61	0	0,61
HB Vlaams-Brabant	65,08	3,38	14,62	0	2,15
Stpt Waasland	47,56	8,47	32,57	0	3,91
Stpt Turnhout	59,31	8,82	21,57	0	3,92
Totaal HB'en	49,97	12,83	27,44	0	1,39
Huurdersbond 2021 (%)	Borgstelling via OCMW	Huurwaarborglening	Huurwaarborglening via OCMW	Geen	Andere
HB Antwerpen	0,73	0,83	0,41	2,28	1,55
HB Oost-Vlaanderen	1,06	0,15	0,61	1,52	1,37
HB West-Vlaanderen	1,64	0,23	0,7	2,45	2,45
HS Limburg	0,61	0,61	0,61	5,52	13,5
HB Vlaams-Brabant	0,15	0,46	0,77	2,31	11,08
Stpt Waasland	0,65	0	2,28	3,26	1,3
Stpt Turnhout	0,49	1,47	0,49	1,47	2,45
Totaal HB'en	0,87	0,47	0,74	2,37	3,89

Met een antwoordscore van 86,79% en een totaal van 3.804 geanalyseerde contracten, kunnen we uitspraken doen over de wijzigingen sinds het woninghuurdecreet. Het valt echter meteen op dat ook onder het woninghuurdecreet nog steeds minder dan de helft van de huurwaarborgen wordt afgesloten via een geblokkeerde rekening.

Wie door de nieuwe sanctie in het woninghuurdecreet dacht dat het aantal cash huurwaarborgen significant zou dalen, blijkt er aan voor de moeite. Nog steeds 12,83% van de huurcontracten wordt afgesloten met een verboden cash huurwaarborg.

De zakelijke zekerheidsstelling wordt gebruikt bij ondertussen meer dan een kwart van de nieuwe huurcontracten. Deze vorm wint duidelijk verder aan populariteit. We stellen tevens vast dat de OCMW-dienstverlening omtrent de huurwaarborgen behoorlijk veel gebruikt wordt. Een bijzonder beperkt aantal huurders die langskwamen had zijn borg gesteld via een huurwaarborglening. Na analyse blijkt ook dat verhuurders ook effectief gebruik maken van het optrekken van het huurwaarborg tot drie maanden. Bij 73,38% van alle huurcontracten afgesloten sinds het Woninghuurdecreet wordt een huurwaarborg gevraagd van drie maanden huur. In 2018, toen dit nog verboden was, ging het over 10,94%.

5.3. De plaatsbeschrijving

Sinds 2014 nemen we in dit jaarrapport ook een tabel op over het voorhanden zijn van een omstandige (dus gedetailleerd, vertrek per vertrek) intredende plaatsbeschrijving die tegensprekelijk (tussen verhuurder en huurder of in aanwezigheid van hen of behoorlijk vertegenwoordigd) werd opgemaakt.

Tabel 61: Intredende plaatsbeschrijving per Huurdersbond 2021 voor alle woninghuurcontracten

Huurdersbond 2021	Niet bekend	Nee	Ja	Aantal	Antwoord-score
HB Antwerpen	69,31%	8,45%	22,24%	2.568	74,72%
HB Oost-Vlaanderen	60,15%	7,99%	31,86%	1.965	91,57%
HB West-Vlaanderen	45,97%	9,27%	44,76%	2.728	94,56%
HS Limburg	67,23%	6,50%	26,27%	1.184	98,50%
HB Vlaams-Brabant	57,77%	11,12%	31,12%	1.925	95,44%
Stpt Waasland	27,96%	17,28%	54,76%	955	98,76%
Stpt Turnhout	64,59%	5,68%	29,73%	740	93,08%
Alle huurdersbonden	56,93%	9,32%	33,74%	12.065	89,71%

We leren dat, hoewel deze regeling reeds in voege is sinds 1973, nog altijd 9,32% van de huurders zeker niet over een intredende plaatsbeschrijving beschikt. Een nog veel groter aandeel van 56,93% kon niet spontaan zeggen of bij intrede al dan niet een plaatsbeschrijving werd opgemaakt. Dit is zorgwekkend hoog. Amper 33,74% van de huurders weet dat er een plaatsbeschrijving werd opgemaakt. In 2014 was dat nog 53%.

We stellen tussen 2020 en 2021 geen grote verschuivingen vast. We zien wel grote lokale verschillen. Meer dan de helft van de leden van het steunpunt Waasland geeft aan dat er een plaatsbeschrijving is, terwijl dit in Antwerpen maar 22,24% is.

Wanneer geen omstandige tegensprekelijke intredende plaatsbeschrijving (voor huurcontracten afgesloten vanaf 1973) werd opgemaakt, wordt de huurder geacht het pand te verlaten in dezelfde staat als waarin hij die ontvangen heeft. Anders gesteld, er ontstaat een wettelijk (weliswaar te weerleggen) vermoeden dat de

huurder geen huurschade heeft gepleegd. Hieruit vloeit voort dat de verhuurder er alle belang bij heeft dat bij intrede en uiteraard ook bij uittrede een omstandige tegensprekelijke plaatsbeschrijving wordt opgemaakt, zo niet dreigt hij geconfronteerd te worden met een moeilijke bewijslast in geval van huurschade.

Voor woninghuurcontracten afgesloten vanaf 18 mei 2007 geldt dat een gedetailleerde intredende tegensprekelijke plaatsbeschrijving verplicht is. De woninghuurwet heeft hieraan evenwel geen nieuwe sanctie verbonden. Net zoals vroeger geldt immers dat als er geen omstandige tegensprekelijke intredende plaatsbeschrijving werd (voor woninghuurcontracten afgesloten vanaf 1973) opgemaakt, de huurder geacht wordt het pand te verlaten in dezelfde staat als waarin hij die ontvangen heeft.

Met deze tabel willen we nu nagaan of het formeel verplichtend karakter van een intredende plaatsbeschrijving effecten op het terrein heeft gesorteerd. Is met andere woorden het percentage intredende plaatsbeschrijvingen gevoelig toegenomen, sinds dit verplicht is geworden?

Tabel 62: Intredende plaatsbeschrijving per Huurdersbond 2021 contracten afgesloten vanaf 18 mei 2007

Huurdersbond 2021	Niet bekend	Nee	Ja	Aantal	Antwoord-score
HB Antwerpen	66,16%	8,39%	25,45%	1.835	70,09%
HB Oost-Vlaanderen	55,16%	7,65%	37,19%	1.425	85,28%
HB West-Vlaanderen	36,81%	9,06%	54,13%	1.877	89,72%
HS Limburg	43,56%	10,22%	46,22%	489	90,06%
HB Vlaams-Brabant	54,90%	9,73%	35,37%	1.459	90,62%
Stpt Waasland	23,37%	15,76%	60,87%	736	90,09%
Stpt Turnhout	58,10%	5,33%	36,57%	525	85,23%
Alle huurdersbonden	50,11%	9,21%	40,68%	8.346	83,74%

Ook hier is het opmerkelijk dat in 2021 50,11% van de huurdersbondcliënten, die sinds 18 mei 2007 een huurcontract hebben ondertekend, zich niet spontaan herinnert of bij intrede een plaatsbeschrijving werd opgemaakt. Dat percentage is wel beduidend lager dan voor alle plaatsbeschrijvingen (56,93%) maar blijft enorm hoog. 40,68% met een contract na deze datum is zeker dat er een plaatsbeschrijving werd opgemaakt. Dat is beduidend hoger dan het percentage voor alle contracten (33,74%), maar blijft ontstellend laag. Dat betekent namelijk dat een aanmerkelijk aandeel van de verhuurders slecht op de hoogte is van het ondertussen verplichtend karakter van de intredende plaatsbeschrijving, hoewel ze daarbij nochtans een niet te onderschatten belang hebben.

Merk tevens op dat de percentages van wie over een plaatsbeschrijving beschikt sedert dit verplicht is, sterk uiteenlopen van huurdersbond tot huurdersbond. Vooral Huurdersbond Antwerpen noteert dat slechts 25,45% van de huurders weet dat er een plaatsbeschrijving is. In het Steunpunt Waasland trekken ze duidelijk de kop met 60,87%.

We merken in dit verband op dat er af en toe stemmen opgaan om in de intredende plaatsbeschrijving te laten opnemen of de woning beantwoordt aan de elementaire vereisten inzake veiligheid, gezondheid en woonkwaliteit. Of een woning hiermee conform is, wordt momenteel door gewestelijke ambtenaren (en in een beperkt aantal gevallen van 'ontvoogde gemeenten' ook gemeentelijke woonambtenaren) gecontroleerd door een uitgebreid onderzoek ter plaatse aan de hand van een technisch onderzoeksverslag.

Volgens het wetsartikel 1731 B.W. dient een intredende plaatsbeschrijving omstandig te zijn, en dus in casu vertrek per vertrek afdoende gedetailleerd te zijn, met indicatie van de vetusiteit (of ouderdomsgraad) en

aard van de materialen. Dat hieraan in de praktijk zeker niet steeds voldaan is, zelfs niet wanneer de plaatsbeschrijving is opgemaakt door een medewerker van het vastgoedkantoor, is een open deur intrappen.

Wanneer men nu het conformiteitsonderzoek zou willen inlassen in de intredende plaatsbeschrijving veronderstelt dit dat alle rubrieken van het technisch onderzoeksverslag naar waarheid zijn ingevuld, zo niet kan het wettelijk vermoeden eveneens spelen. Het aantal plaatsbeschrijvingen dreigt zo enkel af te nemen, terwijl de cijfers nu reeds ondermaats zijn. Bovendien wordt de plaatsbeschrijving, daar waar een beroep wordt gedaan op een derde (en de plaatsbeschrijving dus niet tussen de partijen zelf gebeurt), dan meestal opgesteld door een medewerker van het vastgoedkantoor waarop de verhuurder een beroep doet voor verhuurbemiddeling. Er is weinig verbeelding nodig om te begrijpen dat in dergelijke gevallen soms ernstige vragen kunnen gesteld worden bij de noodzakelijke onpartijdigheid en zelfs deskundigheid (wanneer het geen technisch onderlegde deskundige of expert betreft). Niet voor niets bestaat het volksgezegde: 'wiens brood men eet, wiens woord men spreekt'.

De huurdersbonden vinden het daarom geen goed idee om het conformiteitsonderzoek onderdeel te maken van de intredende plaatsbeschrijving, nu het voor verhuurders perfect mogelijk is een conformiteitsonderzoek bij de burgemeester aan te vragen, waarbij het onderzoek gebeurt door onpartijdige ambtenaren. Dat dit zo weinig gebeurt op vraag van verhuurders, is mede omdat een groot deel vreest dat de woning niet beantwoordt aan de elementaire vereisten inzake veiligheid, gezondheid en woonkwaliteit van de Vlaamse Wooncode. Het Groot Woononderzoek lijkt dit te bevestigen. In liefst 46,9% beantwoorden de private huurwoningen niet aan de elementaire kwaliteitsnormen van de Vlaamse Wooncode. Geëxtrapoleerd komt dit neer op 264.800 private huurwoningen. En nog volgens het Groot Woononderzoek kampt liefst 21% van de private huurwoningen met structureel ontoereikende kwaliteit, wat geëxtrapoleerd 118.700 woningen oplevert.

5.4 EPC attest voor woninghuurcontracten afgesloten vanaf 1 januari 2009

Voor woninghuurcontracten afgesloten vanaf 1 januari 2009 is het voor handen zijn van een EPC-attest (Energieprestatiecertificaat) bij de verhuring verplicht. Het EPC-attest strekt er toe de kandidaat-huurder te informeren over de mate van energiezuinigheid van de woning zodat hij hiermee rekening kan houden bij de overweging of hij het te huur gestelde pand zal huren. De huurder heeft altijd het recht hier een attest van op te vragen.

Noch de huurwet, noch de woninghuurwet verbindt enige sanctie of consequentie aan het niet voorhanden zijn van een EPC-attest. Wel bevat de regelgeving inzake EPC een bepaling waarbij verhuurders een administratieve geldboete kunnen oplopen indien het EPC-attest niet voorhanden is, doch in de praktijk is de pakkans beperkt. In onderstaande tabel gaan we na hoeveel huurders met een woninghuurcontract afgesloten vanaf 1 januari 2009 kennis hebben gekregen van een EPC-attest.

Tabel 63: Kennis van het EPC attest voor een woninghuurcontract afgesloten vanaf 1 januari 2009 bij huurdersbondcliënten in 2021

Huurdersbond 2021	Niet bekend	Nee	Ja	Aantal	Antwoordscore
HB Antwerpen	86,24%	2,82%	10,94%	1.664	63,56%
HB Oost-Vlaanderen	86,73%	3,50%	9,77%	1.341	80,25%
HB West-Vlaanderen	62,87%	12,59%	24,55%	1.764	84,32%
HS Limburg	71,77%	11,42%	16,81%	464	85,45%
HB Vlaams-Brabant	84,77%	6,71%	8,53%	1.372	85,22%
Stpt Waasland	59,17%	21,05%	19,77%	703	86,05%
Stpt Turnhout	83,16%	6,90%	9,94%	493	80,03%
Alle huurdersbonden	77,28%	8,24%	14,47%	7.801	78,27%

77,28% van de huurdersbondleden die in 2021 langskwamen, kan zich niet voor de geest halen of men al dan niet kennis heeft gekregen van een EPC-attest. Dat is nog hoger dan vorig jaar (72,39%) toen er al een opvallende stijging was (62,76% in 2019, 61,28% in 2018, 60,72% in 2017, 56,19% in 2016, 52,32% in 2015 en in 2014: 49,91%) waarbij er toch al een duidelijk stijgende trend waar te nemen viel. Wellicht is het aandeel huurders dat geen kennis heeft gekregen van het EPC-attest erg hoog, maar het toont ook aan dat huurders hier bij het in huur nemen gemiddeld weinig belang aan hechten. Dat is zeker begrijpelijk in de onderste huurmarktsegmenten waar men al blij is dat men sowieso een huurwoning te pakken heeft kunnen krijgen en waar het aandeel betaalbare huurwoningen steeds schaarser wordt. Hoe dan ook is er nog een lange weg af te leggen om huurders gepast te sensibiliseren. Een energiezuinige woning is uiteraard ook goed voor hun portefeuille.

Slechts 14,47% van de huurders is affirmatief over het feit dat men als huurder kennis heeft gekregen van het EPC-attest. Dit aandeel is gedaald tegenover vorig jaar (15,62%) en blijft ontstellend laag. Over de tijd heen schommelt dit tussen de 15% en 18% (2019: 17,90%, 2018: 16,78%, 2017: 16,60%, 2016: 17,65%, 2015: 17,49%). Dat is enorm weinig voor een regelgeving die nochtans sinds 2009 verplicht is en over een thematiek handelt die steeds belangrijker wordt.

In 2021 blijkt 8,24% van alle respondenten geen kennis te hebben gekregen van het EPC-attest (tegenover 11,98% in 2020, 19,33% in 2019, 21,93% in 2018, 22,68% in 2017, 26,16% in 2016, 30,19% in 2015 en in 2014 32,86%). We vergelijken dit met de tabel over de kennis van huurders van het EPC-attest (zowel private als sociale huurders) voor en na 2009 volgens het Groot Woononderzoek (2013).

Tabel 63bis: Kennis van het EPC bij de huurders naar jaar van intrek (%), Vlaanderen, 2013

	Kent het EPC	Kent het EPC niet	N
Voor 2009	33,7%	66,3%	1.093
Na 2009	42,8%	57,2%	1.077
N	820	1.353	

Pearson χ^2 -test: $p < 0,01$ voor verschil tussen jaar van intrek.

Bron: Groot Woononderzoek 2013

Hieruit blijkt dat onze huurdersbondleden nog slechter scoren op deze vraag dan de respondenten in het Groot Woononderzoek. In tegenstelling tot het Groot Woononderzoek presenteren wij echter ook de antwoordmogelijkheid 'weet het niet', wat de grootste deelcategorie blijkt.