



Jaarrapport
Vlaamse Huurdersbonden
Door het Vlaams Huurdersplatform

Werkingsjaar 2023

Inhoud

Inleiding	3
DEEL I: DE WERKING VAN DE HUURDERSBONDEN	4
1. Werking van de huurdersbonden	4
1.1. Financiering.....	4
1.2. Paritair comité 319.1 voor de opvoedings- en huisvestingsinrichtingen en -diensten	5
1.3. Personeel.....	5
1.4. De huurdersbonden bestuurlijk bekeken.....	7
1.5. Vrijwilligerswerking	7
1.6. Werkgeversmaterie.....	8
1.7. Klachtenbehandeling.....	8
2. De opdrachten en taakstelling van de huurdersbonden.....	10
2.1. Erkennings- en subsidiebesluit op de huurdersbonden.....	10
2.2. De rol en taakstelling van de huurdersbonden.....	11
3. De advieswerking van de huurdersbonden	16
3.1. Adviesuren	16
3.2. Juridisch huuradvies: enkele meetindicatoren.....	18
3.3. Gebiedsdekkende werking: regionale steunpunten & blinde vlekken.....	20
3.4. Soorten adviesvragen.....	24
4. Het ledenbestand van de huurdersbonden	27
4.1. Individueel ledenbestand.....	27
4.2. Collectief ledenbestand	32
Deel II: HUURDERS EN DE HUURMARKT: CIJFERGEGEVENS	34
1. Evolutie aandeel private & sociale huurders op de Vlaamse woningmarkt	34
1.1. Het aantal en aandeel huurders in Vlaanderen en de Vlaamse provincies	34
1.2. Het bereik van de huurdersbonden naar de huurderspopulatie.....	35
1.3. De inplanting van huuradviesconsultaties	37
2. Het bereik van de huurdersbonden naar kwetsbare doelgroepen	38
2.1. Kortgeschoolde huurders	39
2.2. Vervangingsinkomens	40
2.3. Alleenstaanden (met en zonder kinderen)	40
2.4. Nationaliteit	40
2.5. Leeftijd	41
3. Huurovereenkomsten van huurdersbondcliënten.....	43
3.1. De duurmodaliteiten van de huurovereenkomsten	43
3.2. De aard van de huurovereenkomst.....	46
3.3. De verhuurders	50
4. Het woningtype	53
5. De financiële aspecten	54
5.1. Huurprijs.....	54
5.2. De waarborg	64
5.3. De plaatsbeschrijving.....	68
5.4. EPC attest voor woninghuurcontracten afgesloten vanaf 1 januari 2009.....	69

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 in 2023.

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. Bij onbegrijpelijk gebrek aan administratieve data over de private huurmarkt, kan de noodzakelijkheid van deze gegevens moeilijk overschat worden.

Wat mag u concreet van dit jaarrapport verwachten?

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

Deel II geeft een **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 HUURDEBONDEB

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 2023 een basissubsidie van € 1.340.839 en een aanvullende subsidie voor het erkende steunpunt van 702.760 euro. Samen is dit een subsidie voor een bedrag van € 2.043.599. We houden hierbij geen rekening met eventuele GESCO, DAC, maribel en VIA-middelen.

Tabel 1: Subsiëring per huurdersbond 2023 (€)

	Basissubsidie	Aanvullende subsidie
HB Antwerpen	286.885	140.552
HB Oost-Vlaanderen	286.885	140.552
HB West-Vlaanderen	302.560	140.552
HS Limburg	232.254	140.552
HB Vlaams-Brabant	232.254	140.552
Totaal	1.340.838	702.760

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 2023 daarnaast een hoger bedrag dan de huurdersbonden actief in Limburg en Vlaams-Brabant.

Eind 2019 werd beslist dat de huurdersbonden vanaf 2020 maar liefst 6% van hun subsidies moesten inleveren. Dit terwijl de huurdersbonden al ondergefinancierd waren. Deze besparingsoperatie heeft nog steeds gevolgen op de dienstverlening. Daarenboven worden de werkingskosten al verschillende jaren niet meer geïndexeerd. 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 troffen en niet werden teruggedraaid.

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

b) aanvullende financiering

Sinds hun erkenning werd de dienstverlening van de huurdersbonden stelselmatig uitgebreid en uitgebouwd. Omdat de Vlaamse subsidiemiddelen (behalve indexering) sinds 1995 vast lagen en steeds meer huurders beroep deden op het huuradvies, zijn de huurdersbonden op zoek gegaan naar bijkomende subsidies en inkomstenbronnen. 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 2023 46,57 VTE in dienst hadden. Eind 2022 was dit 45,1 VTE en eind 2021 was dit 45,47 VTE. We zien dus dat de personeelsinzet globaal ongeveer gelijk blijft.

De structurele onderfinanciering en de hoge personeelskosten, onder meer ingevolge de gestegen anciënniteit gekoppeld aan de loonsindexatie, zorgen ervoor dat de verdere noodzakelijke groei in adviesverleners onmogelijk is. In 'koppen' stellen de huurdersbonden 53 personen te werk. Dat is net iets minder dan het voorgaande jaar maar hetzelfde als in 2021.

Tabel 2: Aantal VTE en aantal koppen tewerkgesteld per huurdersbond in 2022 en 2023

	# VTE 2022	# VTE 2023	# koppen 2022	# koppen 2023
HB Antwerpen	11,17	11,14	14	14
HB Oost-Vlaanderen	13,63	13,33	16	15
HB West-Vlaanderen	6,8	6,8	7	7
HS Limburg	6,4	6,9	9	8
HB Vlaams-Brabant	7,1	8,4	9	9
Totaal	45,1	46,57	55	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 initieel 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, ...). 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 blijven er van de initiële 3 Gesco VTE's maar de helft over.

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 31.12.2023

Aantal VTE	Subs. Vlaanderen	Sociale maribel	DAC	Gesco	Eigen middelen	Andere subsidies
HB Antwerpen	5,45	1,97	1	0	1	0
HB Oost-Vlaanderen	6,53	1,19	2	1,5	0	2,11
HB West-Vlaanderen	6,19	0,61	0	0	0	0
HB Limburg	6,2	0,7	0	0	0	0
HB Vlaams-Brabant	6,8	0,6	0	0	0	1
Totaal	31,17	5,07	3	1,5	3	3,11

Andere = middelen van provincie, stad, ...

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 31/12/2023 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 één derde van het totale VTE-volume binnen de sector wordt gefinancierd via andere dan gewestelijke subsidiemiddelen. Het gaat over 15,7 VTE op een totaal van 46,57 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 globaal 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 vijf 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. Het gaat van advocaten en vrijwillige adviesverleners tot IT-medewerkers, bestuurders en personen die administratieve opnamen doen. 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. We merken op dat door de coronamaatregelen het niet altijd evident was om te blijven samenwerken met vrijwilligers, waardoor sommige vrijwilligers zijn afgehaakt en het enige tijd vergt om het aantal vrijwilligers terug aan te vullen.

Tabel 4: Aantal vrijwilligers per huurdersbond 2019-2023

	Vrijwilligers 2019	Vrijwilligers 2020	Vrijwilligers 2021	Vrijwilligers 2022	Vrijwilligers 2023
HB Antwerpen	34	34	20	16	17
HB Oost-Vlaanderen	19	28	22	30	30
HB West-Vlaanderen	10	8	10	10	13
HS Limburg	16	16	x	10	8
HB Vlaams-Brabant	1	6	5	0	5
Totaal	80	92	x	66	73

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.

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 2023 hebben ontvangen en welk gevolg zij hieraan hebben gegeven.

Tabel 5: Klachten over de werking van de huurdersbonden en klachtenbehandeling 2023

Huurdersbond Antwerpen	Twee klachten
De twee klachten waren ontvankelijk, maar er was er slechts één deels gegrond. De huurder was er niet mee akkoord dat het aantal adviezen wordt beperkt. Betrokkene werd via mail verder geholpen, maar er is onvoldoende capaciteit om aan de vele huurdersvragen te voldoen.	
Huurdersbond Oost-Vlaanderen:	Eén klacht
Ontevredenheid over dienstverlening. De klacht was ontvankelijk en grond. Dit werd intern onderzocht en er vond een gesprek met het lid plaats. Besluiten werden via mail gedeeld.	
Huurdersbond West-Vlaanderen	Vier klachten
De vier klachten waren ontvankelijk, twee van hen waren gegrond. Het betrof een verkeerd advies en een onheuse bejegening door een medewerker. Beide situaties werden uitvoerig besproken en er werd afgesproken hoe dit in de toekomst kan voorkomen worden.	
Huurderssyndicaat Limburg	Geen klachten
Huurdersbond Vlaams-Brabant	Vier klachten
De vier klachten waren ontvankelijk, waarvan twee gegrond. In de eerste situatie klaagde de huurder zich over de lange wachttijd. Er werd prioritair een afspraak gegeven. In de tweede situatie voelde de huurder zich onvriendelijk behandeld aan de telefoon. Dit werd intern doorgesproken, verontschuldigingen werden aangeboden en er vond een fysieke afspraak plaats.	

Samengevat kunnen we stellen dat een beperkt aantal klachten via de klachtenprocedure wordenesignaleerd. 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 sindsdien 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 25 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 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 (2023)

	Aantal vormingen	# uren vorming	# deelnemers
HB Antwerpen	14	38	255
HB Oost-Vlaanderen	45	77,5	782
HB West-Vlaanderen	21	45	316
HS Limburg	27	85	335
HB Vlaams-Brabant	8	32	147
Totaal	115	277,5	1.835

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 toen nog geldende covidbeperkingen). In 2022 stijgt dit verder door tot meer dan 100 vormingen en in 2023 landen we op 115. 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. In totaal werden zo'n 1.835 deelnemers bereikt.

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 2023 zijn procesfonds aan. De Huurdersbond kwam tussen in de procedure gelinkt aan een huisjesmelker.

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

- Gedeeltelijke blokkering indexering huurprijzen
- Correctiefactoren
- Geldigheid EPC attest
- Kosten en lasten
- Ongeschiktheid
- Onbewoonbaarheid
- Motief na uitvoeren tegenopzegging
- Omzeiling studentenhuur
- Verjaring vermindering onroerende voorheffing
- Verjaringstermijn huurwaarborg
- Opzegvergoeding
- Huurbelofte en immokantoor
- Huursubsidie en gezinshereniging
- Weigering huursubsidie vluchtelingen Oekraïne
- ...

Sociale huur

- Sociale huurprijs
- Lokale binding

- Bewijs betaling waarborg
- Ontbinding van rechtswege
- CIR
- Middelentoets
- Overbewoning na gezinshereniging
- Sociale huur en werk
- Tijdelijke huurcontracten
- Toewijzingscriteria
- Herhuisvestingsplicht
- Lokaal toewijzingsreglement
-

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.

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 2023 werd op regelmatige basis juridisch huuradvies verstrekt in 33 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 2023. 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 2023

	Centraal secretariaat (per week)		Regionale steunpunten (per week)		Andere gemeentes (per maand)	
	Totaal uren	Waarvan 's avonds	Totaal uren	Waarvan 's avonds	Totaal uren	waarvan 's avonds
HB Antwerpen	29	6	14	2	27	0
HB Oost-Vlaanderen	23	3	15	2	51	1
HB West-Vlaanderen	35	3	24	3	15	1
HS Limburg	25	5,5	12	1	12	0
HB Vlaams-Brabant	29	4	10	1	26	0
Totaal	141	21,5	75	9	131	2

Hier beschrijven we de situatie op 31.12.2023. De 5 Vlaamse huurdersbonden samen boden eind 2023 in hun secretariaten (zowel centrale als deze waar een regionaal steunpunt is gevestigd) per week 141 adviesuren voor het publiek aan waarvan 21,5 uur na 18u. Dit is een stuk minder dan voorgaande jaren maar valt enkel te wijten aan een andere registratie. In de gemeenten buiten het centraal secretariaat en het steunpunt waren de huurdersbonden in totaal 131 uur per maand beschikbaar voor publiek.

Daarnaast zien we dat er een toenemende mate van adviesverstrekking via mail en telefoon plaatsvindt bij sommige huurdersbonden. In volle coronatijden werd deze digitale manier van adviesverlening verder uitgewerkt en er werd bij diverse huurdersbonden besloten om ook deze ingangspoort van advies te behouden. Dat betekent uiteraard dat daar ook meer tijd en energie heen gaat. Ook telefonisch toonden de huurdersbonden een grotere bereikbaarheid, zonder dat dit in de cijfers naar voor komt. Verschillende huurdersbonden geven meteen een telefonisch antwoord indien dat mogelijk is. Dit weerspiegelt zich echter niet in het aantal dossiers en adviezen.

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

Elke huurdersbond voldoet aan de decretale bepalingen omtrent aantal adviesuren.

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. Gezien de volwaardige integratie van de huurdersbonden en hun steunpunt, wordt sinds dit jaar geen onderscheid meer gemaakt tussen de steunpunt Waasland en Turnhout en hun centraal secretariaat.

Tabel 8: Evolutie aantal bereikte huurders (huishoudens) 2019-2023

Aantal dossiers	2019	2020	2021	2022	2023
HB Antwerpen	5.295	4.577	4.668	5.044	5.371
HB Oost-Vlaanderen	4.167	3.706	3.548	3.811	3.998
HB West-Vlaanderen	3.855	3.078	3.076	3.360	3.820
HS Limburg	1.975	2.557	1.962	1.850	1.800
HB Vlaams-Brabant	2.337	2.123	2.477	2.891	3.268
Totaal	17.629	16.041	15.731	16.956	18.257
Jaarl. % stijging	-1,33	-9,01	-1,93	7,79	7,67

Het aantal effectief bereikte huurders is na dalingen tijdens vooral de covid jaren opnieuw gestegen. Er werden 7,67% meer dossiers behandeld dan in 2022, nadat we toen ook al een gelijkaardige stijging lieten optekenen. We kunnen dus spreken van een herstel. We brengen opnieuw onder de aandacht dat de louter telefonische ondersteuning niet in deze cijfers vervat zit, hoewel dit ook een fundamenteel deel van de dienstverlening in 2023 betrof.

We zitten hiermee opnieuw op de bovengrens die de huurdersbonden in het verleden ook al lieten optekenen en die ongeveer 18.000 dossiers bedraagt. We weten dat de huurderbonden hiermee aan hun maximale capaciteit zitten. Wanneer we de evolutie bekijken van het aantal verwerkte dossiers sinds de inwerkingtreding van het nieuwe subsidiebesluit met ingang van 2006 (12.868 dossiers), zien we nog steeds een duidelijke stijging.

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 ingehuurde woningen van woonmaatschappijen (in functie van het door hen beheerde woningpatrimonium).

Huurdersbonden Antwerpen en Oost-Vlaanderen proberen 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. Hoewel het VIA6 akkoord enige verlichting bracht, zal op langere termijn het subsidiebesluit structureel aangepast moeten 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 enkele jaren terug, 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 2019-2023

	2019	2020	2021	2022	2023
HB Antwerpen	14.205	15.241	15.783	15.503	15.660
HB Oost-Vlaanderen	8.772	9.273	8.952	8.154	8.162
HB West-Vlaanderen	9.992	7.926	8.081	7.637	8.579
HS Limburg	11.733	16.940	9.217	3.893	3.330
HB Vlaams-Brabant	5.702	5.335	8.731	7.483	8.972
Totaal	50.404	54.718	50.764	42.670	44.703
Jaarl. % stijging	6,06	8,56	-7,23	-15,94	4,76

Het globaal aantal adviescontacten over de periode kende een structureel stijgende tendens tot 2020. Daarna zagen we een daling vooral, maar niet enkel, ingegeven door een nieuwe registratie-aanpak bij Huurderssyndicaat Limburg. Dit werd afgelopen jaar opnieuw omgebogen met een stijging van 4,76%. Vooral bij Huurdersbond West-Vlaanderen en Vlaams-Brabant nemen we een sterke stijging waar.

c) Aantal adviescontacten per huurder op jaarbasis

Delen we het aantal adviescontacten (44.703) door het aantal dossiers (18.257), dan bekomen we een factor van 2,45. Anders gesteld deed een huurder gemiddeld tussen de twee a drie keer per jaar beroep op huuradvies van een huurdersbond. Dat is terug in lijn met het niveau van voor de coronajaren.

Tabel 10: Evolutie aantal adviescontacten per huurder 2019-2023

	2019	2020	2021	2022	2023
HB Antwerpen	2,66	3,32	3,42	3,07	2,92
HB Oost-Vlaanderen	2,09	2,53	2,65	2,14	2,04
HB West-Vlaanderen	2,59	2,58	2,63	2,27	2,25
HS Limburg	5,94	6,62	4,7	2,1	1,85
HB Vlaams-Brabant	2,44	2,51	3,52	2,59	2,75
Gemiddeld totaal	2,86	3,41	3,23	2,52	2,45

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 eenvoudiger 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 zevende 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. We stellen echter vast dat het beeld ondertussen zelfs omgekeerd is en dat het Huurderssyndicaat het minst aantal contacten per dossier heeft.

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 Antwerpen

De provincie Antwerpen kent drie administratieve arrondissementen, namelijk de arrondissementen Antwerpen, Mechelen en Turnhout. De verdeling van het aantal dossiers in 2019-2023 onder de diverse adviesplaatsen ziet er als volgt uit:

Tabel 11: Verdeling van individuele dossiers per adviesplaats in Antwerpen 2019-2023

Adviesplaats	2019		2020		2021		2022		2023	
	Aantal	%	Aantal	%	Aantal	%	Aantal	%	Aantal	%
Antwerpen	3.830	72,34	3.273	71,52	3.576	76,6	3.882	76,96	4.171	77,67
Lier	166	3,13	48	1,05	98	2,1	109	2,16	125	2,32
Mechelen	250	4,72	158	3,46	134	2,88	153	3,03	213	3,97
Willebroek	60	1,13	35	0,76	28	0,59	11	0,22	0	0
Turnhout	844	15,94	687	15,01	471	10,1	632	12,53	693	12,9
Mol	69	1,3	50	1,1	41	0,87	87	1,72	100	1,86
Geel	42	0,8	75	1,63	29	0,63	74	1,47	69	1,28
Onbekend	35	0,66	210	4,59	291	6,23	96	1,9	0	0
Totaal	5.295	100	4.577	100	4.668	100	5.044	100	5.371	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 ongeveer 15%. 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.

b) 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 2019-2023 onder de diverse adviesplaatsen ziet er als volgt uit:

Tabel 12: Verdeling van individuele dossiers per adviesplaats in Oost-Vlaanderen 2019-2023

Adviesplaats	2019		2020		2021		2022		2023	
	Aantal	%	Aantal	%	Aantal	%	Aantal	%	Aantal	%
Gent	2.256	54,12	1.584	42,74	1.860	52,41	2.053	53,87	2326	58,19
Eeklo	147	3,53	102	2,76	81	2,28	74	1,94	90	2,26
Aalst	389	9,33	217	5,85	183	5,15	290	7,61	397	9,94
Oudenaarde	3	0,07	2	0,05	2	0,06	/	/	/	/
Ronse	100	2,4	66	1,78	65	1,83	85	2,23	102	2,55
Dendermonde	193	4,64	392	10,59	182	5,13	199	5,22	201	5,03
Sint-Niklaas	885	21,25	812	21,91	692	19,51	787	20,65	796	19,9
Beveren	/	/	/	/	64	1,81	112	2,94	77	1,92
Andere (tel, mail, post,...)	194	4,66	530	14,3	419	11,82	211	5,54	9	0,21
Totaal	4.167	100	3.706	100	3.548	100	3.811	100	3.998	100

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

c) 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 2019-2023 een beroep hebben gedaan op het huuradvies onder de diverse adviesplaatsen ziet er als volgt uit:

Tabel 13: Verdeling van de individuele dossiers per adviesplaats in West-Vlaanderen 2019-2023

Adviesplaats	2019		2020		2021		2022		2023	
	Aantal	%	Aantal	%	Aantal	%	Aantal	%	Aantal	%
Brugge	1.381	35,83	1.228	39,91	1.208	39,26	1.220	36,3	1.459	38,19
Oostende	1.279	33,17	981	31,86	1022	33,24	1.146	34,1	1.196	31,3
Kortrijk	616	15,99	452	14,7	435	14,15	464	13,8	542	14,18
Roeselare	367	9,52	245	7,95	217	7,06	299	8,89	369	9,65
Ieper	133	3,44	96	3,11	120	3,89	132	3,92	154	4,03
Diksmuide	76	1,98	74	2,39	72	2,33	94	2,79	91	2,38
Onbekend	23	0,59	11	0,37	2	0,08	5	0,2	9	0,27
Totaal	3.855	100	3.078	100	3.076	99,62	3.360	100	3.820	100

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

Het aandeel dossiers die behandeld werd op het centraal secretariaat ligt de laatste jaren tussen de 35 en 40%. Sinds 2019 behandelt het centraal secretariaat in Brugge meer dossiers dan het regionale secretariaat in Oostende. In 2023 werd 31,3% van de dossiers in Oostende behandeld. We zien verder een stabiel beeld in vergelijking met 2021. Er blijft zeker potentieel voor de erkenning van een extra steunpunt in Kortrijk, waar al een goeie basis is met zowat 14% van de dossiers. Daarenboven zou vanuit Kortrijk ook de Westhoek beter bediend kunnen worden waardoor een betere geografische dekking kan ontstaan.

We merken tot slot nog op dat Huurdersbond West-Vlaanderen een stijging zag in zijn dossiers en adviezen doordat zij opnieuw vrije spreekuren organiseerden nadat dit eerder in covidtijden niet het geval was.

d) 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 2019-2023 als volgt uit:

Tabel 14: Verdeling van de individuele dossiers per adviesplaats of adviesingang in Limburg in 2019-2023

Adviesplaats	2019		2020		2021		2022		2023	
	Aantal	%	Aantal	%	Aantal	%	Aantal	%	Aantal	%
Beringen	171	8,67	79	3,09	92	4,68	156	8,65	155	8,6
Dilsen-Stokkem	16	0,83	1	0,04	1	0,06	/	/	/	/
Genk	364	18,42	242	9,47	261	13,3	210	11,64	151	8,4
Hasselt	890	45,05	684	26,74	518	26,41	995	55,15	958	53,2
Leopoldsburg	76	3,84	41	1,61	32	1,64	14	0,78	/	/
Neerpelt	15	0,78	4	0,16	2	0,12	/	/	/	/
Sint-Truiden	58	2,96	27	1,07	8	0,43	9	0,5	/	/
Tongeren	36	1,82	19	0,74	14	0,73	7	0,39	/	/
Maaseik	65	3,27	60	2,35	13	0,67	37	2,1	45	2,5
Houthalen	41	2,08	15	0,58	8	0,43	4	0,22	/	/
Lanaken	103	5,24	54	2,1	21	1,09	48	2,66	72	4
Adviesingang	2019		2020		2021		2022		2023	
	Aantal	%	Aantal	%	Aantal	%	Aantal	%	Aantal	%
Brief	30	1,5	24	0,95	35	1,76	115	6,37	/	/
E-mail	27	1,35	507	19,81	658	33,52	161	8,92	320	17,8
Huisbezoek	14	0,73	11	0,42	4	0,18	2	0,11	/	/
Internet	24	1,19	50	1,94	14	0,73	/	/	/	/
Telefoon	5	0,26	579	22,65	266	13,54	45	2,49	29	1,6
Vorming	40	2,02	23	0,91	14	0,73	1	0,06	10	0,55
	2019		2020		2021		2022		2023	
	Aantal	%	Aantal	%	Aantal	%	Aantal	%	Aantal	%
Onbekend	151	7,67	138	5,39	0	0	46	2,55	59	3,3
Totaal	1.975	100	2.557	100	1.962	100	1.850	100	1.800	100

Het huurderssyndicaat werkte al langere tijd met een registratie van de telefonische en mailcontacten los van de adviesplaats. Het Huurderssyndicaat registreert sinds 2022 meer in lijn met de andere huurdersbonden en trekt dit in 2023 verder door.

Meer dan helft van de adviezen gebeurt vanuit Hasselt. Ook in Genk en Beringen vinden behoorlijk veel adviezen plaats, terwijl ook het aantal digitale adviezen sterk stijgt.

e) 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 2019-2023 onder de diverse adviesplaatsen ziet er als volgt uit:

Tabel 15: Verdeling van individuele dossiers per adviesplaats in Vlaams-Brabant 2019-2023

Adviesplaats	2019		2020		2021		2022		2023	
	Aantal	%	Aantal	%	Aantal	%	Aantal	%	Aantal	%
Leuven	1.674	71,62	1.623	76,44	1.839	74,26	2.477	85,74	2.815	86,13
Tienen	102	4,37	160	7,53	167	6,76	97	3,36	108	3,29
Halle	161	6,88	82	3,86	166	6,72	83	2,87	89	2,73
Vilvoorde	169	7,23	132	6,23	169	6,83	115	3,98	164	5,01
Zellik	2	0,07	2	0,08	2	0,01	/	/	/	/
Diest	56	2,38	41	1,91	30	1,19	29	1	30	0,92
Aarschot	154	6,57	69	3,25	58	2,35	65	2,5	62	1,91
Tielt-Wingene	7	0,28	7	0,31	2	0,01	1	0,03	/	/
Grimbergen	14	0,59	1	0,04	42	1,68	22	0,76	/	/
Onbekend	6	0,24	1	0,04	2	0,01	2	0,07	/	/
Totaal	2.337	100	2.123	100	2.477	100	2.891	100	3.268	100

We zien grote verschillen tussen de adviespunten. Het aandeel van het centraal secretariaat in Leuven is gestegen tot 86%. In Vilvoorde is in de praktijk uitgegroeid tot de tweede meest grote adviesplek. Vanuit die optiek blijft een extra steunpunt gelegen te Vilvoorde aangewezen.

f) Samenvatting

Bekijken we dit over een langere termijn, dan stellen we vast dat de uitbouw van de steunpunten van grote 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: Percentage adviesvragen per soort voor de periode 2019–2023

	2019	2020	2021	2022	2023
Duur en opzegging	23,02	23,21	23,33	32,13	20,82
Financieel	23,39	21,15	20,97	26,27	34,37
Sociale huur	2,23	2,58	2,38	1,9	2,26
Woningkwaliteit	26	24,99	28,54	29,97	29,78
Geschil/procedure	5,06	4,18	4,28	4,16	4,81
Andere	20,3	23,9	20,51	5,57	7,96
Totaal	100	100	100	100	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 2023 werd maar liefst over 55.649 zaken advies gegeven. Dat is iets meer dan in 2022 toen er over 51.531 huurelementen geadviseerd werd.

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 derde tot een kwart van de vragen. In 2023 zagen we vooral veel meer extra financiële vragen. Dat heeft onder meer te maken met de indexbeperking voor energieverblindende huurwoningen.

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

Tabel 17: Percentage vragen per soort per huurdersbond (2023)

	Duur en opzegging	Financieel	Sociale huur	Woning-kwaliteit	Geschil/procedure	Andere
HB Antwerpen	20,46	34,8	1,59	31,21	5,03	6,91
HB Oost-Vlaanderen	21,34	33,35	1,92	31,12	3,67	8,6
HB West-Vlaanderen	22,2	34,57	3,51	26,03	6,13	7,56
HS Limburg	15,65	33,95	3,08	30,61	2,9	13,81
HB Vlaams-Brabant	20,5	34,96	3,06	27,83	4,01	9,64

Vorig jaar ging het meeste aantal vragen bij alle huurdersbonden nog over duur en opzegging. Opvallend is dat dit beeld bij elke huurdersbond sterk is gewijzigd. In deze jaargang betroffen de meeste vragen de financiële aspecten, overal gevolgd door vragen gelinkt aan woningkwaliteit.

Wanneer we ten slotte de specifieke in het registratieformulier opgenomen deelvragen bekijken, krijgen we in volgorde volgend lijstje van de top 5 voor 2023:

1. Onderhoud en herstellingen door verhuurder (13,91%)
2. Indexering (10,71%)
3. Kosten en lasten (8,38%)
4. Waarborg (7,26%)
5. Vocht en schimmel (5,27%)

Niet onverwacht nemen voor het eerst de vragen over de huurprijsindexering zo'n groot aandeel in door de gedeeltelijke blokkering van de indexering.

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. 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 2019-2023

	2019	2020	2021	2022	2023
HB Antwerpen	7.184	6.826	6.788	7.065	7.045
HB Oost-Vlaanderen	5.420	4.935	4.975	4.994	5.210
HB West-Vlaanderen	4.615	3.777	3.669	3.721	4.064
HS Limburg	2.087	2.428	1.738	1.701	1.946
HB Vlaams-Brabant	2.869	2.621	2.862	2.948	3.043
Totaal	22.175	20.587	20.032	20.429	21.308
Jaarl. % stijging	-1,06	-7,16	-2,7	+1,98	+4,13

Voor het tweede jaar op rij vertoont het individueel ledenbestand van de Vlaamse huurdersbonden een stijging. Met 21.308 individuele leden blijven de huurdersbonden op hun 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 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 schuldaflossing zitten, worden in de regel gratis geholpen.

Er worden geen bewijsstukken gevraagd aan de cliënt omdat dit drempelverhogend zou werken. Huurders die beweren geen geld op zak te hebben worden eveneens geholpen en hen wordt een overschrijvingsformulier meegegeven, tenzij ze te onvermogen zijn om het lidgeld te betalen. De huurders die hun lidgeld bij overschrijving nalaten te betalen worden, 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 2023 van de huurdersbonden van het aantal huurders dat gratis lid is geworden.

Tabel 19: Aantal individuele huurders dat gratis lid werd in 2023

	gratis indiv.	via collect. lid	totaal gratis	nieuwe leden	aandeel gratis versus nieuwe (%)
HB Antwerpen	146	1046	1192	3432	34,73
HB Oost-Vlaanderen	60	666	726	2834	25,62
HB West-Vlaanderen	189	677	866	2504	34,58
HS Limburg	782	26	808	1526	52,95
HB Vlaams-Brabant	63	1.865	1928	2336	82,53
Totaal	1.240	4.280	5.520	12.632	43,70

Sinds 2006 worden deze cijfergegevens nauwgezet bijgehouden. Hieruit blijkt dat de huurdersbonden in 2023 5.520 leden gratis hebben geholpen, tegenover 5.188 in 2022 en 4.528 in 2021. Op 12.632 nieuwe leden werd 43,44% gratis geholpen.

Gratis lid via collectief lidmaatschap

We stellen wel vast dat het overgrote deel (77,53%) van de gratis geholpen leden bij de huurdersbonden terecht komt via collectief lidmaatschap. De collectieve leden hebben in 2023 4.280 huurders doorverwezen die op deze basis individueel lid zijn geworden. Dit betekent dat collectieve leden (zie verder) gemiddeld zo'n 10 huurders voor individueel gratis lidmaatschap bij de Huurdersbond doorverwijzen.

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

Concentreren we ons nu op de leden die op individuele basis gratis lid zijn geworden omdat de huurdersbond van oordeel was dat ze zich in een precaire financiële situatie bevonden en dus gratis werden geholpen. In 2023 zijn er 1.240 huurders gratis lid geworden. Het grootste aandeel gratis leden vinden we terug in Limburg en in mindere mate in West-Vlaanderen.

Aandeel gratis leden versus totaal aantal leden

Nemen we als berekeningsbasis het totaal aantal leden in 2023, dan blijkt dat de huurdersbonden 25,9% van alle leden gratis lid gemaakt hebben, net zoals in 2022.

Tabel 20: Aandeel gratis leden tegenover alle leden 2023-2022

	Totaal gratis (2023)	Alle leden (2023)	Aandeel gratis versus alle leden (%) 2023	Aandeel gratis versus alle leden (%) 2022
HB Antwerpen	1192	7.045	16,92	20,57
HB Oost-Vlaanderen	726	5.210	13,93	19,89
HB West-Vlaanderen	866	4.064	21,31	23,09
HS Limburg	808	1.946	41,52	43,9
HB Vlaams-Brabant	1.928	3.043	63,36	59,92
Totaal	5.520	21.308	25,91	25,9

Het hoog aantal gratis leden heeft vooral te maken met de werkwijze 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 1 op 4 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 60%). 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 2019-2023

	2019	2020	2021	2022	2023
HB Antwerpen	3.340	3.018	3.174	3.286	3.432
HB Oost-Vlaanderen	2.736	2.547	2.447	2.634	2.834
HB West-Vlaanderen	2.389	1.748	1.923	2.121	2.504
HS Limburg	1.224	1.594	1.209	1.330	1.526
HB Vlaams-Brabant	1.543	1.414	1.655	2.046	2.336
Totaal	11.232	10.321	10.408	11.417	12.632
Jaarl. % stijging	-2,38	-8,11	+0,84	+9,69	+10,64

Het aantal nieuwe leden kent dit jaar opnieuw een sterke stijging met 10,64%, nadat we ook in 2022 al een sterke stijging (+9,69%) zagen. We zien dat het aantal nieuwe leden bij alle huurdersbonden toeneemt.

d) Herabonneringen – hernieuwingen

Het aantal leden dat op 31.12.2022 lid was en in 2023 zijn lidmaatschap hernieuwde, stijgt licht, nadat we de voorgaande jaren een daling optekenden.

Tabel 22: Aantal herabonneringen 2019-2023

	2019	2020	2021	2022	2023
HB Antwerpen	3.842	3.800	3.615	3.779	3.608
HB Oost-Vlaanderen	2.688	2.433	2.514	2.356	2.365
HB West-Vlaanderen	2.276	2.051	1.802	1.766	1.854
HS Limburg	864	836	526	375	424
HB Vlaams-Brabant	1.356	1.213	1.228	1.301	1.286
Totaal	11.026	10.333	9.685	9.577	9.537
Jaarl. % stijging	0,84	-6,29	-6,27	-1,12	0,42

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 relatief grote verschillen tussen de huurdersbonden.

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

Tabel 23: Procentueel aandeel hernieuwingen individueel lidmaatschap 2019-2023

	2019	2020	2021	2022	2023
HB Antwerpen	53	56	53	53	51
HB Oost-Vlaanderen	50	49	51	47	45
HB West-Vlaanderen	49	54	49	47	46
HS Limburg	41	34	30	22	22
HB Vlaams-Brabant	47	46	43	44	42
Totaal	50	50	48	47	45

Gemiddeld hernieuwde 45% van de individuele leden van de Vlaamse huurdersbonden in 2023 zijn lidmaatschap, wat in dalende lijn ligt. Bekijken we dit over een langere termijn, dan stellen we vast dat dit twintig jaar geleden, in 2003, 38% was.

Limburg blijft traditioneel de Huurdersbond met het kleinste aandeel herabonneringen. Enkel 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, woonwyzers, 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 2023 407 collectieve leden. In ruil voor het collectief lidgeld verkrijgen deze leden volgende service:

- onbeperkt onmiddellijk juridisch advies via telefoon of mail over huurdersdossiers;
- 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 2019-2023.

Tabel 24: Evolutie collectief ledenbestand Vlaamse huurdersbonden 2019-2023

	2019	2020	2021	2022	2023
HB Antwerpen	51	46	53	79	78
HB Oost-Vlaanderen	179	147	133	132	146
HB West-Vlaanderen	108	97	95	94	101
HS Limburg	62	68	41	26	22
HB Vlaams-Brabant	78	68	51	56	60
Totaal	529	474	373	387	407
Jaarl. % stijging	+4,75	-10,4	-21,3	+3,75	+5,17

In 1995, toen het systeem van collectieve abonnementen werd ingevoerd, bedroeg het aantal collectieve leden 107. Ondertussen bedraagt het aantal collectieve leden 407. Ten opzichte van 2022 zien we opnieuw een stijging. Nadat we in 2021 een uitgesproken daling zagen, kunnen we stilaan spreken van een herstel.

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 heeft bijvoorbeeld Huurdersbond Antwerpen haar 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.

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

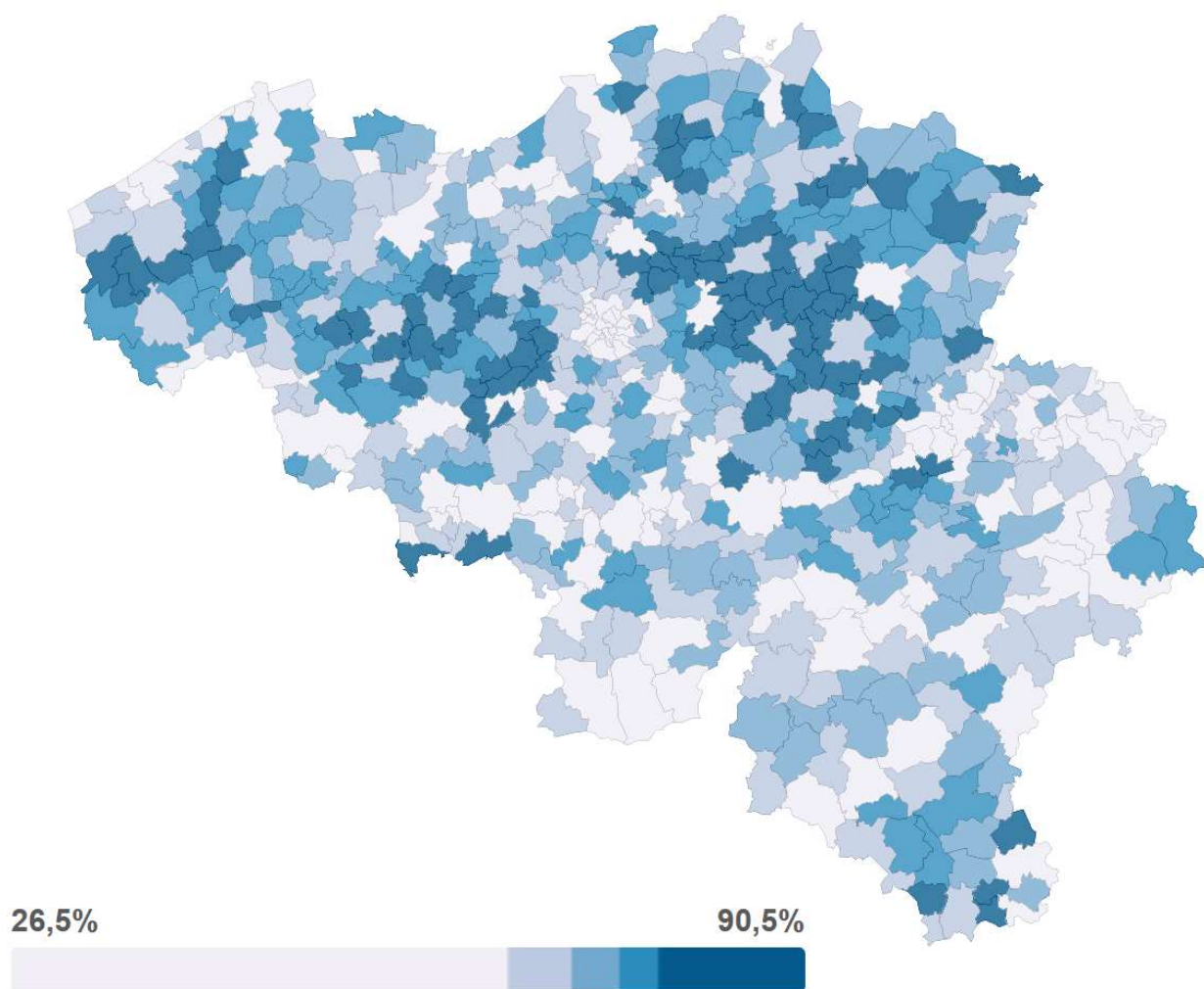
Waar we tot vorig jaar cijfers van de website 'Provincie in cijfers' konden gebruiken over het aantal en aandeel huurders per provincie, konden we nu gebruik maken van de gegevens van Stabel uit hun census 2021. Deze cijfers werden begin 2024 vrijgegeven.

In de gegevens worden eigenaarswoningen gedefinieerd als 'door de eigenaar bewoonde woningen'. Er is verder geen opdeling, waardoor we de resterende huishoudens als huurders omschrijven, hoewel dit een lichte overschatting zal zijn (er zijn ook mensen dak- of thuisloos, er wonen mensen in woonzorgcentra, ...).

Tabel 25: Aantal huurders in het Vlaams gewest en per provincie (bron: Statbel, census 2021)

Gewest/ Provincie	Aantal huurders per provincie (eigen berekeningen)
Antwerpen	263.869
Oost-Vlaanderen	210.243
West-Vlaanderen	159.853
Limburg	96.672
Vlaams-Brabant	133.959
Totaal	864.895

We kunnen deze cijfers ook opvragen per gemeente. Vooral in de steden 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 stellen we een veel lager aandeel huurders vast. Hieronder tonen we een kaartje met het aantal huishoudens dat woont in de eigen woningen. Hoe lichter de kleur, hoe meer huurwoningen dus.



1.2. Het bereik van de huurdersbonden naar de huurderspopulatie

Hieronder hanteren we opnieuw de gegevens van Statbel voor het totaal aantal huurders. Om het aantal private huurders te berekenen trekken we daar het aantal sociale huurders per provincie, op basis van administratieve data van Wonen in Vlaanderen af. Daar zetten we de informatie van de huurdersbondleden tegen af. Zo kennen we het bereik van de huurdersbonden.

Tabel 26: Aandeel individuele leden van huurdersbonden in 2023 tegenover alle huurders in Vlaams Gewest en per provincie (Statbel, Wonen in Vlaanderen, eigen berekeningen)

Gewest / Provincie	Private huurders	Alle huurders	Individuele leden HB's	Aandeel leden t.a.v. alle huurders %	Aandeel leden t.a.v. private huurders %
Antwerpen	219.702	263.869	7.045	2,67	3,21
Oost-Vlaanderen	174.768	210.243	5.210	2,48	2,98
West-Vlaanderen	130.202	159.853	4.064	2,54	3,12
Limburg	76.257	96.672	1.946	2,01	2,55
Vlaams-Brabant	117.818	133.959	3.043	2,27	2,58
Totaal	719.046	864.895	21.308	2,46	2,96

In 2023 bereikten de huurdersbonden 2,46% van alle huurders als lid. Dit is, ondanks de gewijzigde berekening, in lijn met 2022 waarin 2,3% van alle huurders werden bereikt. Kijken we specifiek naar de private huurders, dan komen we op zo'n 3%.

In de volgende tabel gaan we na hoeveel verschillende individuele leden de huurdersbonden in een tijdspanne van vijf jaar (2019-2023) 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 2019 genomen en hierbij enkel de nieuwe leden aangesloten in de jaren 2020 tot en met 2023 opgeteld. Weliswaar is deze raming niet 100% sluitend omdat iemand nieuw lid kan geworden zijn in 2019 zonder zijn lidmaatschap voor 2020 te hebben hernieuwd om in 2021 opnieuw (nieuw) lid te worden. Dit zal echter een erg beperkt aandeel zijn dat de cijfers niet doorslaggevend vertekent.

Tabel 27: Aandeel verschillende individuele leden van huurdersbonden in 2019-2023 tegenover alle private huurders in Vlaams Gewest en per provincie (Statbel, Wonen in Vlaanderen, eigen berekeningen)

Gewest / Provincie	Private huurders	Alle huurders	Individuele leden HB's	Aandeel leden t.a.v. alle huurders %	Aandeel leden t.a.v. private huurders %
Antwerpen	219.702	263.869	21.986	8,33	10,01
Oost-Vlaanderen	174.768	210.243	15.088	7,18	8,63
West-Vlaanderen	130.202	159.853	12.088	7,56	9,28
Limburg	76.257	96.672	4.248	4,39	5,57
Vlaams-Brabant	117.818	133.959	7.897	5,90	6,70
Totaal	719.046	864.895	61.307	7,09	8,53

Op een periode van vijf jaar tijd bereiken de huurdersbonden zowat 7% van alle Vlaamse huurders als lid. Kijken we enkel naar de private huurders, dan wordt dit 8,53%. 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 via digitale kanalen (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 VCW 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 uit maatschappelijk kwetsbare groepen een lagere participatiegraad hebben inzake benutting van voorzieningen, rechten en tegemoetkomingen. Daarom werken de huurdersbonden een aangepast ondersteuningsaanbod uit. 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 gegevenheden zouden worden opgevoerd, terwijl ze in de realiteit vaak door conjuncturele omstandigheden van omvang en karakteristiek veranderen. Thans worden bijvoorbeeld als kansarme en kwetsbare gezinnen beschouwd: een deel van de bejaarden, van éénoudergezinnen,*

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

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 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 2023 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. Meer specifieke cijfers op lokaal of bovenlokaal niveau kunnen worden teruggevonden in de jaarverslagen van de betrokken huurdersbonden.

Tabel 28: Score inzake kwetsbaarheidsindicatoren van huurders die in 2023 beroep deden op het huuradvies van de huurdersbonden

	Aandeel kortgeschoolden	Aandeel vervangingsinkomens	Aandeel alleenstaanden	Aandeel nieuwe Belgen (naturalisatie)	Aandeel andere nationaliteit
HB Antwerpen	38,54	43,68	60,89	4,73	11,93
HB Oost-Vlaanderen	22,71	43,12	60,48	2,28	3,02
HB West-Vlaanderen	37,31	53,72	58,4	1,79	5,44
HS Limburg	40,29	45,71	59,05	1,25	2,76
HB Vlaams-Brabant	22,28	42,27	71,83	6,39	14,3
Gemiddeld totaal	33,07	45,64	60,83	3,21	7,48
Antwoordscore	40,49	50,62	54,35	56,45	56,45
GWO: 2013 private huurmarkt ****	31,8	42,8	58,7	Nb	12,9
Woonsurvey 2018	Nb	42,5	58,4	Nb	15,9

2.1. Kortgeschoolde huurders

De huurderbonden bereiken een groot aandeel (33,07%) kortgeschoolde huurders. 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 aantoonst dat ook deze groep vertrouwen heeft in de deskundigheid van het huuradvies.

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. 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 bereiken dan de andere huurdersbonden.

2.2. Vervangingsinkomens

Inzake het bereik van vervangingsinkomens scoren we in 2023 met 45,64% iets hoger dan in 2022 met 43,63%. We bereiken een gelijkaardig aandeel dan wat we op basis van de huurderspopulatie zouden mogen verwachten. Huurdersbond West-Vlaanderen scoort veruit het hoogst.

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 mensen met een leefloon of begunstigden van een OCMW-steun voor alle huurdersbonden samen kwam in 2023 op 449 of 2,46%. Dat ligt alvast op een gelijk niveau als in eerdere jaren (in 2022 442 en in 2021 477 dossiers).

Tellen we de bereikte huurders met een vervangingsinkomen en een leefloon op, dan landen we op 48,1%.

2.3. Alleenstaanden (met en zonder kinderen)

De huurdersbonden bereiken alleenstaanden met 60,83% ongeveer even goed als wat we mogen verwachten op basis van het aandeel alleenstaanden op de huurmarkt. Daarvan is 75,8% alleenstaand zonder kinderen en 24,2% alleenstaand met kinderen.

2.4. Nationaliteit

Met de inwerkingtreding van het vernieuwde registratieprogramma, registreren we migratieachtergrond op een andere manier. Het aandeel bereikte huurders met andere nationaliteit of dat als nieuwe Belg aanzien wordt is in 2023 10,69%. Dat geeft aan dat we ook deze huurders, die zich vaak in een kwetsbare positie bevinden, bereiken. Toch blijkt uit de Woonsurvey 2018 dat 16% van de private huurders een buitenlandse nationaliteit heeft. Nu we onder de huurdersbondcliënten in 2023 7,48% huurders met een buitenlandse

nationaliteit tellen, blijkt dat we deze specifieke groep toch een stuk minder goed bereiken dan hun aandeel in de huurderspopulatie.

Bij Huurdersbond Vlaams-Brabant is het aantal huurders met een andere nationaliteit het hoogst met 14,3%. Ongetwijfeld heeft dit te maken met de Brusselse invloedssfeer. Huurdersbond Antwerpen volgt met 11,93%. Het Huurderssyndicaat heeft het minste huurders met een andere nationaliteit (2,76%).

De huurdersbonden doen pogingen om het bereik van deze groep, die doorgaans zwak staat op de huurmarkt, te verhogen 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 leveren om huurders met een andere nationaliteit beter te bereiken, maar we kunnen er niet om heen dat we deze groep minder goed bereiken dan we zouden mogen verwachten op basis van hun aantallen op de huurmarkt.

2.5. Leeftijd

We geven voor 2023 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 2023 (%)

	-40	40-65	65+	Antwoordscore
HB Antwerpen	34,97	44,64	20,4	58,34%
HB Oost-Vlaanderen	36,43	42,8	20,77	59,42%
HB West-Vlaanderen	29,69	39,48	30,83	57,97%
HS Limburg	37,16	45,5	17,34	70,81%
HB Vlaams-Brabant	22,74	50,06	27,2	27,31%
Totaal	33,68	43,6	22,72	55,19%

We stellen vast dat in 2023 33,68% van het huurdersbondcliënteel onder de 40 jaar is. Dat is aanzienlijk lager dan in 2022 met 36,83 en dan in 2021 met 41,22%.

Een iets groter aandeel (43,6%) valt tussen 40 en 65 jaar en zowat 22,72% van de huurdersbondcliënten is ouder dan 65 (tegenover 17,5% in 2022).

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

Enkel voor +65-jarigen kunnen we vergelijken met de representatieve gegevens van het groot woononderzoek. We merken op dat, in tegenstelling tot eerdere jaren, van een ondervertegenwoordiging van de 65-plussers geen sprake meer is. Namelijk is in 2023 22,72% van de huurdersbondcliënten 65-plusser, terwijl dit aandeel volgens het GWO 2013 21% betreft in de totale huurderspopulatie.

Dit zelfs ondanks het feit dat bejaarde huurders van serviceflats (recent assistentiewoningen) in het GWO waren opgeteld bij de private huurders. Huurders van serviceflats en bewoners van woonzorgcentra kunnen echter niet terecht bij een huurdersbond omdat dit een welzijnsreglementering is. Wanneer we met deze

vertekning rekening houden, blijken de huurdersbonden de 65-plussers duidelijk beter 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 ieder huurdersbonddossier 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 2023 18.275 dossiers (2022: 16.956) dossiers 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.

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 regelgever 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. Nu we meer dan vijf jaar na de invoering van het Vlaams Woninghuurdecreet zijn, bestaan er geen kortlopende huurovereenkomsten meer onder de Woninghuurwet, maar vallen alle bestaande kortlopende huurovereenkomsten onder het woninghuurdecreet.

Vanuit het oogpunt van de woonzekerheid blijft het kortlopend huurcontract echter nadelig voor de huurder aangezien de verhuurder tegen het einde van dit contract 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 2023

	Kortlopend 1 jaar	Kortlopend 3 jaar	Kortlopend andere duur	Totaal aandeel kortlopende huurcontracten	Totaal aandeel 9 jarige	Andere
HB Antwerpen	38,51	18,1	2,81	59,42	38,87	1,69
HB Oost-Vlaanderen	24,91	24,78	1,86	51,55	45,55	2,9
HB West-Vlaanderen	44,32	11,33	1,26	56,91	39,84	3,26
HS Limburg	21,59	19,05	3,49	44,13	51,27	4,6
HB Vlaams-Brabant	25,95	24,78	2,3	53,03	44,87	2,2
Totaal	34,48	18,75	2,18	55,41	42	2,6

Antwoordscore: 86,27%

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 (54,02%) van de huurovereenkomsten valt dus bij sluiting van het huurcontract onder het korte duurstelsel, alhoewel zij door de wetgever bedoeld zijn als uitzonderingsregime.

Bij alle huurdersbonden vormen in 2023 de kortlopende huurovereenkomsten de meerderheid, behalve in Limburg. Bij Huurdersbond Antwerpen loopt het aantal kortlopende huurovereenkomsten zelfs op tot 59,42%. Binnen de kortlopende huurcontracten voor alle huurdersbonden nemen ondertussen de éénjarige huurcontracten (34,48%) de bovenhand op de driejarige huurcontracten (18,75%) 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%.

Met een responsgraad van 86,27% voor alle huurdersbonden samen beschikken we over betrouwbare gegevens.

Tabel 32: Aandeel 9-jarige en kortlopende huurovereenkomsten onder het Vlaams Woninghuurdecreet van huurdersbondcliënten per huurdersbond 2023

	Kortlopend 1 jaar	Kortlopend 3 jaar	Kortlopend andere duur	Totaal aandeel kortlopende huurcontracten	Totaal aandeel 9-jarige huurovereenkomst	Andere
HB Antwerpen	44,3	15,69	3,15	63,14	35,57	1,29
HB Oost-Vlaanderen	29,92	22,04	1,8	53,76	43,76	2,49
HB West-Vlaanderen	48,93	9,99	1,41	60,33	37,39	2,27
HS Limburg	23,57	19,19	4,38	47,14	51,18	1,69
HB Vlaams-Brabant	32,32	21,21	3,03	56,56	40,91	2,53
Totaal	40,04	16,32	2,38	58,74	39,33	1,94

Zo'n 5.645 huurcontracten uit onze analyse vallen onder het Vlaams Woninghuurdecreet. We stellen vast dat sinds de invoering van het Woninghuurdecreet nog meer dan voorheen gebruik wordt gemaakt van kortlopende huurcontracten. Maar liefst 58,74% van de contracten is kortlopend, waarvan zowat 2/3 een aanvangsduur van één jaar bedraagt. Het Woninghuurdecreet is er dus niet in geslaagd om meer contracten dus woonzekerheid te geven aan huurders aangezien verhuurders massaal, en meer dan vroeger, blijven opteren voor contracten van korte duur.

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 2023 beroep deden op het huuradvies van de huurdersbonden.

Tabel 33: Effectieve woonduur van de huurdersbondcliënten 2023 (%)

	< 3 jaar (%)	≥ 3 en < 9 jaar (%)	≥ 9 jaar (%)	Gemiddeld aantal maanden
HB Antwerpen	42,1	36,2	21,7	81
HB Oost-Vlaanderen	49,54	33,36	17,11	76
HB West-Vlaanderen	51,42	32,33	16,24	72
HS Limburg	45,3	36,41	18,29	73
HB Vlaams-Brabant	22,93	44,8	32,27	111
Alle huurdersbonden	46,3	34,7	19	78

Antwoordscore: 43,16%

In 2022 bleek dat het grootste deel van de huurders die een beroep doen op de huurdersbonden (41,67%) op dit adviesmoment de betrokken woning tussen drie en negen jaar huurt. In 2023 stellen we vast dat de meerderheid van de huurders minder dan drie jaar huurt. Het is opvallend dat huurders sneller na ingang van het huurcontract langskomen bij de huurdersbond dan het jaar ervoor. Toch zien we ook dat iets minder dan 1 op 5 huurdersbondcliënten de huurwoning al negen jaar of langer bewoont vooraleer ze bij de huurdersbond langskomen.

Uiteraard zeggen deze gegevens niet wat de gemiddelde totale woonduur is van deze huurders. De gemiddelde huurdersbondcliënt blijkt in 2023 de huurwoning 78 maanden te huren (tegenover 74 maanden in 2022), hetzij gemiddeld 6,5 jaar op het moment dat er op advies wordt gekomen.

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 (97,76%). In principe is dus de woninghuurwet of het woninghuurdecreet van toepassing op hun huurcontract. Andere vormen van huur zijn: studentenhuur, 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 34: Aandeel hoofdverblijfplaats huurdersbondcliënten 2023

	Hoofdverblijf	Geen	Onbekend
HB Antwerpen	98,05	1,58	0,36
HB Oost-Vlaanderen	97,25	2,3	0,45
HB West-Vlaanderen	97,96	1,98	0,06
HS Limburg	99,35	0,52	0,13
HB Vlaams-Brabant	95,93	0,9	3,16
Alle huurdersbonden	97,76	1,77	0,48

Antwoordscore 74,44%

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. De realiteit leert echter dat deze laatste bepaling nauwelijks wordt ingeroepen.

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) moesten er voor zorgen dat de wetgever een beter zicht kreeg op de evolutie van de huurprijzen en eventuele differentiaties tussen de regionale huurmarkten. Doordat deze administratieve data niet structureel wordt bijgehouden, is dan ook een gemiste kans.

Tabel 35: Aandeel schriftelijke en mondelinge huurovereenkomsten 2023-2022

	2023				2022			
	Schriftelijk		Mondeling		Schriftelijk		Mondeling	
	Aantal	%	Aantal	%	Aantal	%	Aantal	%
HB Antwerpen	4.899	99,33	32	0,65	4.600	99,35	29	0,63
HB Oost-Vlaanderen	3.479	98,58	50	1,42	3.467	98,86	40	1,14
HB West-Vlaanderen	3.295	98,92	35	1,05	3.103	99,17	24	0,77
HS Limburg	829	99,04	8	0,96	1.635	99,39	10	0,61
HB Vlaams-Brabant	858	98,51	13	1,49	1.451	98,71	19	1,29
Alle huurdersbonden	13.360	98,96	138	1,02	14.256	99,13	122	0,85

Antwoordscore: 73,94%

De overgrote meerderheid van de huurovereenkomsten werd schriftelijk opgemaakt. In 2023 ging het om 98,96%. 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.

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. 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.

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 verbouwwerken 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 36: Aandeel kennis geregistreerde schriftelijke huurcontracten 2023

	Geregistreerd		Niet geweten		Niet geregistreerd	
	Aantal	%	Aantal	%	Aantal	%
HB Antwerpen	697	33,17	1263	60,11	141	6,71
HB Oost-Vlaanderen	815	31,7	1595	62,04	161	6,26
HB West-Vlaanderen	1102	49,37	929	41,62	201	9,01
HS Limburg	193	39,96	246	50,93	44	9,11
HB Vlaams-Brabant	143	25,13	384	67,49	42	7,38
Alle huurdersbonden	2.950	37,08	4.417	55,52	589	7,4

Antwoordscore: 59,89%

Uit bovenstaande tabel blijkt dus niet dat slechts een minderheid in 2023 (37,08%) van de huurdersbondcliënten over een geregistreerd schriftelijk huurcontract beschikt. Juister is te stellen dat maar 37,08% 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). Hoewel het percentage huurdersbondcliënten dat met zekerheid weet dat zijn huurcontract is geregistreerd gestegen over een lange termijn, toch blijft een meerderheid onder de huurdersbondcliënten (55,52%) daar onwetend over. Voor 2023 noteren we dat amper 7,4% 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% uitsluitel 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 uitsluitel 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.

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 37: 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.
- Op 7 augustus 2009 is "*De wet tot aanvulling van de woninghuurwet met betrekking tot aanrekening van bemiddelingskosten van een derde aan de huurder*" in het Belgisch Staatsblad verschenen. Dit betekent dat de verhuurder of het vastgoedkantoor de huurder niet langer een vergoeding mag aanrekenen voor de verhuurbemiddeling door het vastgoedkantoor, als de huurder niet de opdrachtgever is. De nieuwe regeling is in voege sinds 17 augustus 2009 op alle lopende en nieuwe 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.
- Sommige vastgoedmakelaars weigeren systematisch bepaalde categorieën van kandidaat-huurders, zoals OCMW-clieënten, mensen met migratie-achtergrond en mensen met een beperking, 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.
- Sommige vastgoedkantoren hanteren 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 (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 rondt 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, zich éézijdig te verbinden voor de huurwoning, soms zelfs door al op dat moment 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 38: Verhuurd via soort verhuurder in 2023

	HB Antwerpen		HB Oost-Vlaanderen		HB West-Vlaanderen		HS Limburg		HB Vlaams-Brabant		Totaal	
	#	%	#	%	#	%	#	%	#	%	#	%
Eigenaar	3180	81,19	2293	77,66	1274	49,34	423	74,48	477	85,8	7647	72,32
Immo-kantoor	495	12,64	477	16,15	1106	42,84	92	16,2	36	6,48	2206	20,87
Onder-verhuurder	10	0,26	13	0,44	20	0,77	11	1,94	1	0,18	55	0,52
Woonmaatschappij	223	5,7	159	5,39	164	6,35	41	7,22	38	6,84	625	5,9
OCMW/Stad	5	0,13	6	0,2	9	0,34	0	0	0	0	20	0,19
Andere	3	0,08	5	0,17	9	0,35	1	0,18	4	0,72	22	0,21

Antwoordscore: 79,6%

Onder 'andere verhuurders' verstaan we onder meer verhuring door rechtspersonen of handelshuurders of zelfs kerkfabrieken. Hun aandeel blijft ook in 2023 verwaarloosbaar klein met 0,21% van de verhuurders.

Het aandeel huurdersbondcliënten dat via een vastgoedkantoor huurt, bedraagt in 2023 20,87%. Dat is iets hoger dan in 2022, toen er sprake was van 19,32%. 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 stijgen we terug tot boven de 20%.

We zien toch grote verschillen tussen de huurdersbonden onderling. Huurdersbond West-Vlaanderen scoort ook in 2023 veruit het hoogst met 42,84. Bij Huurdersbond Vlaams-Brabant zien we dat dit aandeel opvallend laag blijft met 6,48%.

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 72,31%. Sinds 2014 weten we tevens welk aandeel van de verhuurders een patrimoniumvennootschap is. 8,3% van alle verhuringen vindt plaats via professionele verhuurders. Dat aandeel stijgt elk jaar gestaag.

Uit de statistieken blijkt dat ook huurders van woonmaatschappijen bij de huurdersbonden voor huuradvies terecht kunnen. Hun aandeel in het huurdersbondcliënteel blijft klein met 5,9%, wetende dat ongeveer één op de vijf huurders sociaal huur. 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.

4. Het woningtype

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

Tabel 39: Het type huurwoning 2023

	HB Antwerpen		HB Oost-Vlaanderen		HB West-Vlaanderen		HS Limburg		HB Vlaams-Brabant		Totaal	
	#	%	#	%	#	%	#	%	#	%	#	%
Rijwoning	213	5,46	513	18,22	374	15,26	45	7,69	62	11,7	1.207	11,74
Open bebouwing	117	3	203	7,21	157	6,41	75	12,82	38	7,17	590	5,74
Halfopen bebouwing	64	1,64	214	7,6	160	6,53	58	9,91	28	5,28	524	5,1
Verdieping in huis	3	0,08	5	0,18	3	0,12	4	0,68	3	0,57	18	0,18
Appartement	3282	84,11	1682	59,75	1606	65,52	376	64,27	319	60,19	7265	70,65
Studio/kamer	213	5,46	162	5,76	130	5,3	21	3,59	75	14,15	601	5,85
Villa/herenhuis	3	0,08	8	0,28	4	0,16	0	0	1	0,19	16	0,16
Andere	7	0,18	28	0,99	17	0,69	6	1,03	4	0,76	62	0,6

Antwoordscore: 77,4%

In totaliteit zien we over de tijd grote wijzigingen inzake het type huurwoning van huurders die de weg naar de huurderbonden vonden. In 2023 woonde 70,65% van de bereikte huurders in een appartement. Dat is opnieuw iets meer dan in 2022 met 68,08%, 2021 met 66,75% en 2020 met 65,49%. Over de tijd heen zien we dit aandeel 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 84,11%. 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 stijgende tendens.

De rijwoning is in 2023 goed voor 11,74% van de huurwoningen. In totaal zakt dit aandeel stelselmatig en was dit 10 jaar terug om en bij de 15%. Eenzelfde trend stellen we vast bij de halfopen en open bebouwing die in 2023 samen 10,84% bedroeg.

23% van het huurdersbondcliënteel huurt in 2023 een eengezinswoning, terwijl de meerderheid (77%) een meergezinswoning betreft. Ook hieruit blijkt dat steeds meer huurders in studio's, appartementen of kamers wonen eerder dan in rijwoningen, open en gesloten bebouwing.

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

Tabel 40: Woningtype huurdersbondcliënteel (2023), Vlaamse private huurderspopulatie en gemiddelde Vlaamse populatie (2013)

	Meergezinswoningen	Eengezinswoningen
Huurdersbonden 2023	77%	23%
Vlaamse private huurders	74%	26%
Totale Vlaamse populatie	30%	70%

5. De financiële aspecten

Deze cijfers zijn gebaseerd op de huurdersbondcliënten die in 2023 zijn langsgesproken 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. Tot slot zegt een evolutie in de huurprijs niet automatisch iets over de evolutie in woningkwaliteit, aangezien de woningkwaliteit niet wordt geregistreerd.

5.1. Huurprijzen

a) De gemiddelde en de mediaan huurprijzen

Tabel 41: Gemiddelde en mediaan huurprijs over de jaren heen van de huurdersbondcliënten

	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
2022	678,48	660
2023	711,57	699

De gemiddelde huurprijs voor alle huurdersbondcliënten in Vlaanderen bedraagt in 2023 711,57 euro. Dat is een stijging van 4,88% tegenover 2022 waar de gemiddelde huurprijs 678,48 euro bedroeg. Dat is gelijkaardig aan de stijging van de gezondheidsindex in die periode met 5,01%. We berekenen de gezondheidsindex aan de hand van de maand juni van 2023 (127,09) en 2022 (121,02) met als basis 2013 volgens de cijfers van de [huurcalculator](#).

Uiteraard geeft de mediaanhuurprijs een beter beeld dan de gemiddelde huurprijs. De mediaan steeg tussen 2022 en 2023 met 39 euro of 5,9%, wat een pak hoger is dan de stijging van de gezondheidsindex van 5,01% in die periode.

Vorig jaar steeg de gezondheidsindex veel sterker dan de gemiddelde huurprijzen. Dat lijkt nu gestopt te zijn. We verwachten de komende jaren dat de huurprijsindexering opnieuw wat lager zal liggen dan de evolutie van de gezondheidsindex. De mediaan huurprijs bij de huurderbondleden bedraagt 699€ in 2023.

Als we de evolutie van de mediaanhuurprijs bij de huurdersbondcliënten over de afgelopen vijf jaar (periode 2018-2023) vergelijken, dan komen we tot een stijging van 14,78%, wat iets hoger is dan de stijging van de gemiddelde huurprijs (13,73%) maar nog een stukje lager dan de gezondheidsindex (18,76%). Bekijken we de evolutie binnen het laatste decennium, dan stellen we vast dat de gemiddelde huurprijs gestegen is met 166,57 euro per maand (+30,65%) en de mediaan huurprijs met 149 euro (+27,09%).

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.

Tabel 42: Gemiddelde huurprijzen, mediaan huurprijzen en huurprijsklassen onder de huurdersbondcliënten per huurdersbond (2023)

	HB Antwerpen	HB Oost-Vlaanderen	HB West-Vlaanderen	HS Limburg	HB Vlaams-Brabant	Totaal
<325	1,62	2,45	2,51	3,42	3,89	2,24%
325-400	1,99	2,24	2,17	3,77	3,65	2,25%
400-475	4,82	4,15	5,91	6,85	7,54	5,17%
475-550	8,05	6,65	10,50	11,30	10,95	8,64%
550-625	14,60	13,25	16,45	17,47	12,65	14,78%
625-700	16,96	15,49	19,48	16,10	14,11	17,10%
700-775	17,68	18,25	16,69	20,55	16,06	17,57%
775-850	11,80	13,04	10,54	9,25	8,52	11,50%
>=850	22,49	24,48	15,74	11,30	22,63	20,76%
Gemiddelde 2023	€ 752,63	€ 734,88	€ 680,35	€ 652,49	€ 697,57	€ 711,57
Mediaan 2023	€ 700	€ 715,00	€ 670	€ 650	€ 681	€ 699
Antwoordscore 2023 (%)	65,83	54,15	63,86	48,41	38,22	59,59
Gemiddelde 2022	€ 686,91	€ 693,75	€ 639,12	€ 654,04	€ 734,35	€ 678,48
Mediaan 2022	€ 670	€ 683,23	€ 630	€ 650	€ 700	€ 660

In absoluut aantal dossiers waar de huurprijs werd aangegeven, komen we bij Huurdersbond Antwerpen op 3.219, voor Huurdersbond Oost-Vlaanderen op 1.879, voor Huurdersbond West-Vlaanderen op 2.115, voor Huurderssyndicaat Limburg op 292, voor Huurdersbond Vlaams Brabant op 411. In totaal werden dus 7.916 huurprijzen geanalyseerd.

Bij **Huurdersbond Antwerpen** noteren we voor 2023 een gemiddelde huurprijs van € 752,63 (+9,57%). Zo stijgen de Antwerpse huurprijzen sneller dan de gezondheidsindex (5,01%). Analyseren we over een termijn van vijf jaar, dan betekent dit tussen 2018 en 2023 een stijging van maar liefst 23,76%. Dat is maar liefst 5%

meer dan de gezondheidsindex over die periode (18,76%). Voor het eerst blijkt de gemiddelde huurprijs het hoogst te zijn in Antwerpen.

Merk op dat de stijging van de gemiddelde huurprijs bij **Huurdersbond Oost-Vlaanderen** in 2023 5,93% bedraagt. Over de laatste vijf jaar bekeken, is er een stijging met 14,42% terwijl over diezelfde periode de gezondheidsindex steeg met 18,76%. De gemiddelde huurprijs is er nu 734,88 euro.

De gemiddelde huurprijs bij **Huurdersbond West-Vlaanderen** bedraagt voor 2023 €680,35. Een stijging van 6,45%. Over de afgelopen vijf jaar heen bedraagt de stijging 17,06%. Deze stijging is iets minder sterk dan de gezondheidsindex. Deze provincie is voor het eerst niet meer degene met de laagste gemiddelde huurprijzen.

De gemiddelde huurprijs voor Huurderssyndicaat **Limburg** bedroeg in 2023 € 652,49, wat daarmee het laagste is van alle provincies. Dat is een lichte daling van 0,24% tegenover 2022 nadat we het voorgaande jaar een stijging met 6,12% konden optekenen. Over de afgelopen vijf jaar zien we een stijging van 10,14%, wat minder is dan de stijging van de gezondheidsindex in dezelfde periode.

De gemiddelde huurprijs voor **Vlaams-Brabant** bedroeg in 2023 €697,57. Dat is een opvallende daling met 5,01%. Over de laatste vijf jaar tijd stijgt deze gemiddelde huurprijs met 6,36%. De huurprijzen in Vlaams-Brabant zijn daardoor voor het eerst niet de hoogste.

Tabel 43: Gemiddelde huurprijzen Woonsurvey 2018 en mediaanhuurprijzen alle huurdersbondcliënten 2018-2023 (Woonsurvey 2018, Hiva- Ku Leuven en eigen cijfers)

	Gemiddelde huurprijs
Woonsurvey 2018	€637
Huurdersbonden 2018	€614
Huurdersbonden 2019	€626
Huurdersbonden 2020	€644
Huurdersbonden 2021	€656
Huurdersbonden 2022	€678
Huurdersbonden 2023	€ 712

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 44: Vergelijking gemiddelde huurprijzen 2019-2023 per type woning (€)

	2019	2020	2021	2022	2023
Appartement	616,55	628,94	638,58	664,19	693,08
Halfopen bebouwing	710,03	751,68	735,07	782,36	800,78
Open bebouwing	794,69	820,62	812,72	830,54	879,03
Rijwoning	665,83	686,41	696,22	720,21	770,11
Studio	452,84	457,93	465,18	477,02	491,96

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 2022 en 2023 worden alle woningtypes duurder. De rijwoningen zijn procentueel het meest gestegen met 6,93%, gevolgd door de open bebouwing met 5,84 en de appartementen met 4,35%. De studio's stegen met 3,13% en de halfopen bebouwing met 2,35%.

Wanneer we de stijging over de afgelopen vijf jaar bekijken, stellen we een gedeeltelijk ander beeld vast. De rijwoningen stegen ook het sterkst met 14,48%, maar daarna volgen de halfopen bebouwing met 11,6%, de appartementen met 11,52% en de open bebouwing met 10,15%. De studio's stegen het minst snel in huurprijs met 8,2%.

In onderstaande tabellen geven we de gemiddelde huurprijzen weer tussen 2019 en 2023 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', in het bijzonder voor Huurdersbond Vlaams-Brabant en het Huurderssyndicaat.

Tabel 45: Huurprijsrevolutie per woningtype HB Antwerpen (€)

HB Antwerpen	2019	2020	2021	2022	2023
Appartement	619,09	643,27	657,55	677,56	710,98
Halfopen bebouwing	846,66	956,16	802,84	809,65	862,23
Open bebouwing	1026,72	997,52	910,71	885,24	943,74
Rijwoning	795,44	851,31	817,42	777,23	881,42
Studio	457,48	477,05	476,36	494,15	509,52

Merk op voor Antwerpen dat over deze vijfjarige periode de huurprijs voor appartementen (14,84%) het sterkst steeg. Daarna volgen de studio's (11,38%) en de rijwoningen (10,81%). De halfopen bebouwing steeg beperkt met 1,84% en de huurprijzen van open bebouwing in Antwerpen daalde zelfs met 8,08%. We merken echter op dat de absolute meerderheid van de wooneenheden in Antwerpen appartementen zijn. Bij analyse van deze cijfers moeten we in het achterhoofd dat pas sinds 2022 de cijfers van steunpunt Turnhout geïntegreerd werden.

Tabel 46: Huurprijsevolutie per woningtype HB Oost-Vlaanderen (€)

HB Oost-Vlaanderen	2019	2020	2021	2022	2023
Appartement	637,71	649,1	669,45	666,09	692,98
Halfopen bebouwing	715,49	771,4	725,44	790,75	807,03
Open bebouwing	764,77	792,88	793,74	831,03	903,34
Rijwoning	692,29	714,85	716,91	700,36	773,24
Studio	469,75	457,04	498,51	477,95	480,64

Voor Huurdersbond Oost-Vlaanderen stellen we vast dat de huurprijs van open bebouwing de afgelopen vijf jaar veruit het sterkst is gestegen met 18,12%, gevolgd door de halfopen bebouwing met 12,79%. Rijwoningen stegen in die periode met 11,69% en appartementen met 8,67%. Studio's stegen beperkter met 2,32%. Bij analyse van deze cijfers moeten we in het achterhoofd houden dat de cijfers voor regio Waasland in 2022 voor het eerst werden geïntegreerd onder Huurdersbond Oost-Vlaanderen.

Tabel 47: Huurprijsevolutie per woningtype HB West-Vlaanderen (€)

HB West-Vlaanderen	2019	2020	2021	2022	2023
Appartement	579,39	599,13	607,34	627,66	667,09
Halfopen bebouwing	656,79	694,72	676,99	709,79	793,06
Open bebouwing	698,68	758,9	985,68	718,14	806,09
Rijwoning	619,64	631,37	645,45	693,63	728,43
Studio	430,14	431,76	459,23	473,72	493,18

De huurprijs van de West-Vlaamse halfopen bebouwingen steeg de afgelopen vijf jaar met 20,75%. De meest beperkte, maar nog steeds sterke stijging zien we bij de studio's met 14,66%. De huurprijs van appartementen en open bebouwing steeg met iets meer dan 15% en de rijwoningen met 17,56%.

Tabel 48: Huurprijsevolutie per woningtype HS Limburg (€)

HS Limburg	2019	2020	2021	2022	2023
Appartement	612,14	614,81	608,74	652,09	645,38
Halfopen bebouwing	624,41	637,65	635,62	722,51	738,07
Open bebouwing	718,13	733,88	724,88	789,39	795,47
Rijwoning	609,62	614,75	576,2	621,14	548,68
Studio	415,51	408,11	423,85	434,39	418,6

In Limburg tekent de grootste stijging over de laatste vijf jaar zich af bij de halfopen bebouwing (+18,20%), gevolgd door de open bebouwing (+10,77%). We zien een beperktere stijging van de appartementen (+5,43%), een status quo bij de studio's (+0,74%) en een daling bij de rijwoningen (-9,99%). Sinds 2020 valt het in Limburg op dat de huurprijzen van appartementen hoger zijn dan die van de rijwoningen.

Tabel 49: Huurprijsevolutie per woningtype HB Vlaams-Brabant (€)

HB Vlaams-Brabant	2019	2020	2021	2022	2023
Appartement	663,72	673,65	682,69	697,57	686,76
Halfopen bebouwing	788,02	844,04	896,85	879,09	731,78
Open bebouwing	834,14	886,66	927,15	928,91	931,66
Rijwoning	732,89	778,68	816,62	808,7	725,29
Studio	488,01	510,64	496,69	504,88	485,38

Over de periode 2019-2023 zijn de huurprijzen van open bebouwingen met 11,69% gestegen. Ook de huurprijzen voor appartementen stegen licht met 3,47%. We zien lichte dalingen bij studio's (-0,54%) en rijwoningen (-1,03%). We zien een sterkere daling voor de halfopen bebouwing met -7,14%.

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 (2023) uitgesplitst over alleenstaanden en koppels (%)

	HB Antwerpen		HB Oost-Vlaanderen		HB West-Vlaanderen		HS Limburg		HB Vlaams-Brabant		Totaal	
	All.	Kop.	All.	Kop.	All.	Kop.	All.	Kop.	All.	Kop.	All.	Kop.
<325	1,95	1,23	3,56	1,12	3,07	1,10	3,87	1,61	4,46	3,73	2,87	1,32
325-400	2,88	1,07	3,33	1,67	2,76	1,35	5,16	2,42	5,94	0,62	3,23	1,32
400-475	6,41	2,46	5,52	2,79	8,29	3,80	7,74	6,45	10,40	4,35	6,99	3,16
475-550	10,66	5,33	8,97	3,91	15,05	5,15	15,48	6,45	13,37	9,32	11,80	5,20
550-625	16,07	13,54	14,25	11,85	19,86	13,50	21,94	12,90	15,35	11,18	16,87	12,98
625-700	18,44	15,09	16,90	13,95	20,98	18,90	18,71	12,10	20,30	8,70	18,88	15,38
700-775	15,99	19,03	18,28	19,39	12,90	20,49	16,13	25,81	11,88	20,50	15,48	19,86
775-850	10,23	13,62	12,30	14,23	7,57	14,36	9,03	10,48	4,46	12,42	9,63	13,77
>=850	17,36	28,63	16,90	31,10	9,52	21,35	1,94	21,77	13,86	29,19	14,25	27,01

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 2023 dat bij geen enkele huurdersbond de grootste klasse voor alleenstaanden en koppels dezelfde zijn. De huurprijsklasse '625 – 700 euro' vormt de grootste subcategorie bij de meeste huurdersbonden voor alleenstaanden. Voor koppels is dat meer dan 850 euro.

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. 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 720,39 euro mag bedragen voor een zelfstandige woning, vermeerderd met 20% per persoon ten laste. Voor

een beperkt aantal gemeenten (www.vlaanderen.be/een-huis-of-appartement-huren/gemeenten-met-hogere-huurprijs-voor-huursubsidie-huurpremie-en-mijn-verbouwlening) 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 (2023) uitgesplitst over alleenstaanden en koppels (%)

	HB Antwerpen		HB Oost-Vlaanderen		HB West-Vlaanderen		HS Limburg		HB Vlaams-Brabant		Totaal	
	All.	Kop.	All.	Kop.	All.	Kop.	All.	Kop.	All.	Kop.	All.	Kop.
<325	1,95	1,23	3,56	1,12	3,07	1,10	3,87	1,61	4,46	3,73	2,87	1,32
325-400	4,83	2,3	6,89	2,79	5,83	2,45	9,03	4,03	10,4	4,35	6,1	2,64
400-475	11,24	4,76	12,41	5,58	14,12	6,25	16,77	10,48	20,8	8,7	13,09	5,8
475-550	21,9	10,09	21,38	9,49	29,17	11,4	32,25	16,93	34,17	18,02	24,89	11
550-625	37,97	23,63	35,63	21,34	49,03	24,9	54,19	29,83	49,52	29,2	41,76	23,98
625-700	56,41	38,72	52,53	35,29	70,01	43,8	72,9	41,93	69,82	37,9	60,64	39,36
700-775	72,4	57,75	70,81	54,68	82,91	64,29	89,03	67,74	81,7	58,4	76,12	59,22
775-850	82,63	71,37	83,11	68,91	90,48	78,65	98,06	78,22	86,16	70,82	85,75	72,99
>=850	100	100	100	100	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 1,95% in 2023 het laagste aandeel bij Huurdersbond Antwerpen. Tien jaar geleden was dit nog meer dan 20%. Voor alle huurdersbonden samen is dat cijfer 2,78%. 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 550 euro of meer betalen en hanteren we als absolute kritische betaalbaarheidsdrempel 1/3^{de} van het maandinkomen. Dan betekent dit dat deze alleenstaanden ten minste over een maandinkomen van 1.650 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 € 1.262,17 en voor een samenwonende met gezinslast € 1.707,11. Het aandeel alleenstaanden dat per huurdersbond 550 euro en meer huur per maand betaalt, bedraagt in 2023 meer dan de helft (58,24%). Voor de koppels is dit 76,02%.

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 45% van het cliënteel van de huurdersbonden van een vervangingsinkomen leeft en ongeveer 1/3^{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 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 maar een heel beperkt aantal private huurders een huurtoelage (huursubsidie of huurpremie) ontvangt. De bijhorende voorwaarden sluiten namelijk heel wat huurders uit die vanuit het achterliggend principe wel recht zouden moeten hebben op de huursubsidie.

e) De huurprijzen per huurdersbond onderverdeeld in quintielen

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 voor de periode 2019-2023.

Tabel 53: De huurprijzen (€) per huurdersbond, eerste quintiel (2019-2023)

	2019	2020	2021	2022	2023
HB Antwerpen	416	445	450	460	495
HB Oost-Vlaanderen	425	446,21	450	451,5	490
HB West-Vlaanderen	402	405	425	450	469
HS Limburg	395	400	400	450	449
HB Vlaams-Brabant	400	420	425	462,87	430
Alle huurdersbonden	405	420	430	450	475

Voor 2023 situeert de mediaanwaarde van het eerste huurprijsquintiel voor alle huurdersbonden samen zich op €475. In 2022 lag deze grens op €450. We stellen bij Huurdersbond Oost-Vlaanderen en Antwerpen dat deze mediaan erg hoog ligt met €490 en €490.

We stellen vast dat op amper vijf jaar tijd de mediaanwaarde van de 20% laagste huurprijzen (voor alle huurdersbondcliënten) in vergelijking met 2019 gestegen is met 70€, hetzij een procentuele stijging met 17,28%.

Tabel 54: De huurprijzen (€) per huurdersbond, tweede quintiel (2019-2023)

	2019	2020	2021	2022	2023
HB Antwerpen	525	550	555	585	620
HB Oost-Vlaanderen	550	583,29	570	598	630
HB West-Vlaanderen	503	525	528	551	590
HS Limburg	540	550	550	571,88	560
HB Vlaams-Brabant	535	565,75	585,8	610	575
Alle huurdersbonden	526	550	550	580	604

Voor 2023 stellen we vast dat de mediaanwaarde voor alle huurdersbonden van het tweede huurprijsquintiel op 604 euro ligt. Dat is 24 euro meer dan in 2022. Vooral bij Huurdersbond Oost-Vlaanderen ligt dit hoog met 630 euro, terwijl Huurderssyndicaat Limburg 560 euro laat optekenen.

In vergelijking met 2019 is de mediaanwaarde voor quintiel 2 (alle huurdersbondcliënten samen) gestegen met 78 euro, wat overeenkomt met een procentuele stijging van 14,83%.

Tabel 55: De huurprijzen (€) per huurdersbond, derde quintiel (2019-2023)

	2019	2020	2021	2022	2023
HB Antwerpen	600	630	650	670	700
HB Oost-Vlaanderen	650	650	655	683,23	715
HB West-Vlaanderen	580	600	600	630	670
HS Limburg	620	624,3	630,41	650	650
HB Vlaams-Brabant	650	670	695	700	681
Alle huurdersbonden	609	630	645	660	698,02

Voor 2023 stellen we vast dat de mediaanwaarde voor alle huurdersbonden van het derde huurprijsquintiel op 698,02 euro ligt. We zien duidelijk dat Huurdersbond Oost-Vlaanderen (715€) de hoogste mediaanprijzen kent in dit quintiel, terwijl het Huurderssyndicaat met 650€ ook hier een lagere mediaan laat optekenen.

In vergelijking met 2019 is de mediaanwaarde van quintiel 3 voor alle huurdersbondcliënten samen gestegen met 89,02€ (+14,62%).

Tabel 56: De huurprijzen (€) per huurdersbond, vierde quintiel (2019-2023)

	2019	2020	2021	2022	2023
HB Antwerpen	694	700	740	750	797,06
HB Oost-Vlaanderen	741	814	750	775	805
HB West-Vlaanderen	650	675	680	703	750
HS Limburg	695	700	700	729	726,54
HB Vlaams-Brabant	750	760	795	800	780
Alle huurdersbonden	700	710	725	750	788

De mediaan huurprijs van dit quintiel is 788 euro. Een stijging van € 38. We zien een erg gedifferentieerd beeld waarbij we een lichte daling zien bij Huurderssyndicaat Limburg en Huurdersbond Vlaams-Brabant het laatste jaar.

In vergelijking met 2019 is de mediaanwaarde 2023 van quintiel 4 voor alle huurdersbondcliënten samen gestegen met 12,57%.

Tabel 57: De huurprijzen (€) per huurdersbond, vijfde quintiel (2019-2023)

	2019	2020	2021	2022	2023
HB Antwerpen	850	875	890	900	953,51
HB Oost-Vlaanderen	877	920	920	926	970
HB West-Vlaanderen	795	814	800	843	900
HS Limburg	820	803	810	850	850
HB Vlaams-Brabant	920	950	1000	980	975
Alle huurdersbonden	850	864	885	900	950

In het hoogste huurprijsquintiel is de huurprijsvariatie begrijpelijk breder. Tussen 2022 en 2023 steeg deze mediaan met 50€. Huurderssyndicaat Limburg scoort het laagst met € 850. Onveranderlijk scoort Huurdersbond Vlaams-Brabant (975€), gevolgd door Huurdersbond Oost-Vlaanderen (970€) het hoogst.

In vergelijking met 2019 is de mediaanwaarde 2023 van quintiel 5 voor alle huurdersbondcliënten samen gestegen met 100 euro. Deze stijging met vertegenwoordigt over de periode 2019-2023 een procentuele stijging met 11,76%.

Gemiddelde stijgingen per quintiel

Zetten we de procentuele stijgingen per huurprijsquintiel over de periode 2019-2023 op een rijtje, dan zien we grotere huurprijsstijgingen in de lagere quintielen. Dat doet opnieuw vragen rijzen bij de betaalbaarheid in het onderste segment. Daar zijn de afgelopen vijf jaren de huurprijzen namelijk gestegen met 17,28%. In het tweede quintiel gaat het over 14,83%, gevolgd door 14,62% in het derde quintiel, 12,57% in het vierde quintiel en 11,76% in het hoogste quintiel.

In onderstaande tabel geven we tenslotte de maximumgrens weer per huurdersbond per huurprijsquintiel voor 2023.

Tabel 58: Maximale grenzen huurprijsquintielen huurdersbonden 2023 (€)

	Q1	Q2	Q3	Q4	Q5
HB Antwerpen	656	660	750	850	2450
HB Oost-Vlaanderen	575	680	760	870	1.905,84
HB West-Vlaanderen	537,18	630	703	808	2.900
HS Limburg	509	614	700	775	1.450,00
HB Vlaams-Brabant	500,02	634,24	738	858	1.950
Alle huurdersbonden	550	650	736,95	850	2.900

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 550 euro. 40% van alle huurders betaalt een huurprijs lager dan 650 euro. We weten eveneens dat 60% van alle private huurders minder dan 736,95 euro betaalt, dat 80% minder dan 850 euro betaalt en bijgevolg 20% meer dan dat bedrag.

f) huurprijzen voor contracten afgesloten in 2023

Tabel 59: Huurprijzen voor contracten afgesloten in 2023 (€)

	Gemiddeld	Mediaan	Aantal
HB Antwerpen	€ 835,78	€ 790,00	220
HB Oost-Vlaanderen	€ 795,47	€ 760,00	153
HB West-Vlaanderen	€ 724,23	€ 700,00	186
HS Limburg	€ 714,37	€ 695,00	18
HB Vlaams-Brabant	€ 802,05	€ 813,75	17
Totaal	€ 785,82	€ 750,00	594

Analyseren we de huurprijzen enkel van die contracten die afgesloten zijn in 2023, dan stellen we een gemiddelde huurprijs vast van €785,82. Dat is €74,22 minder dan in 2022 of 10,43% op één jaar tijd. Voor Huurdersbond Antwerpen bekomen we een gemiddelde van € 835,78, voor Huurdersbond Oost-Vlaanderen € 795,47, voor Huurdersbond West-Vlaanderen € 724,23, voor Huurderssyndicaat Limburg € 714,37 en voor Huurdersbond Vlaams-Brabant € 802,05. Vooral in Antwerpen zien we het laatste jaar een sterke stijging. Deze huurprijzen liggen aanmerkelijk hoger dan de analyse van alle lopende huurcontracten.

5.2. De waarborg

Op 1 januari 2019 trad het Woninghuurdecreet in werking voor schriftelijke contracten die vanaf die datum gesloten worden en voor mondelinge huurcontracten. Schriftelijke 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 enkel 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 interessen.

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/opdoeken.

Een **geblokkeerde huurwaarborg** betekent dat de huurwaarborg onder de vorm van geld geblokkeerd wordt bij een financiële instelling op naam van de huurder en gekapitaliseerde interessen opbrengt. Deze waarborg kan slechts gedeblokkeerd worden na een uitdrukkelijk schriftelijk akkoord opgemaakt tussen verhuurder en huurder. 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. Ook een huurwaarborg die rechtstreeks op de rekening van de verhuurder wordt gestort, nemen we mee in deze categorie.

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 60: Aandeel huurdersbondcliënten per type waarborg in 2023 (%)

	Waarborg geblokkeerd	Cash	Zakelijke zekerheidsstelling	Bankwaarborg	Geen waarborg	OCMW-waarborg	Andere
HB Antwerpen	47,36	24,72	21,37	0,28	2,3	2,21	1,97
HB Oost-Vlaanderen	50,75	10,08	33,01	0	2,71	2,09	1,32
HB West-Vlaanderen	46,77	9,06	35,62	0,07	2,54	1,94	3,99
HS Limburg	56,58	11,71	17,66	0,18	2,34	1,62	9,99
HB Vlaams-Brabant	67,53	7,94	8,8	0	1,55	4,83	9,33
Totaal	49,78	14,92	27,43	0,06	1,44	2,22	3,16

Antwoordscore: 77,57%

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 2023 zien we een score van 49,78%. Bij Huurdersbond West-Vlaanderen en Antwerpen 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 2022 tot 13,36%. Nu zien we dit stijgen tot 14,92%. Zoals steeds zien we deze illegale praktijk vooral voorkomen in Antwerpen. Daar spreken we in 2023 van 24,72%. Vermoedelijk is dit hoog aandeel cash waarborgen het gevolg van de concentratie van zwakke huurdersgroepen in de 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 bijna 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 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.

We zien een blijvende stijging van de zakelijke zekerheidsstellingen, met als meest voorkomende vorm een Korfine-huurwaarborg. In 2023 werden meer dan een kwart van de huurwaarborgen geplaatst via een zakelijke zekerheidsstelling. 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 bij geprofessionaliseerde verhuurders. 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 61: Soorten huurwaarborg voor contracten onder het Vlaams Woninghuurdecreet in 2023 (%)

	Waarborg geblokkeerd	Cash	Zakelijke zekerheidsstelling	Geen waarborg	OCMW-waarborg	Andere
HB Antwerpen	43,77	25,29	25,67	1,59	1,8	1,86
HB Oost-Vlaanderen	45,49	10,35	39,65	1,88	1,53	1,11
HB West-Vlaanderen	42	8,46	43,21	1,28	1,36	3,69
HS Limburg	55,21	10,42	20,84	1,54	0,77	11,21
HB Vlaams-Brabant	57,48	6,14	12,27	1,84	3,06	9,2
Totaal	45,11	15,05	33,8	1,59	1,6	2,87

Antwoordscore: 86,13%

Met een antwoordscore van 86,13%, 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 15,05% van de huurcontracten wordt afgesloten met een verboden cash huurwaarborg.

De zakelijke zekerheidsstelling wordt gebruikt bij ondertussen meer dan 30% van de huurcontracten. Deze vorm wint duidelijk verder aan populariteit. 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.

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 62: Intredende plaatsbeschrijving per Huurdersbond 2023 voor alle woninghuurcontracten

	Niet bekend	Nee	Ja	Aantal	Antwoordscore
HB Antwerpen	56,05%	9,93%	34,01%	3.040	62,17%
HB Oost-Vlaanderen	43,52%	11,16%	45,32%	3.281	94,55%
HB West-Vlaanderen	33,03%	9,68%	57,29%	2.489	75,15%
HS Limburg	40,03%	13,49%	46,48%	697	91,23%
HB Vlaams-Brabant	52,95%	13,48%	33,57%	712	83,86%
Totaal	45,11%	10,75%	44,13%	10.219	76,92%

We leren dat, hoewel deze regeling reeds in voege is sinds 1973, nog altijd 10,75% van de huurders zeker niet over een intredende plaatsbeschrijving beschikt. Een nog veel groter aandeel van 45,11% kon niet spontaan zeggen of bij intrede al dan niet een plaatsbeschrijving werd opgemaakt. Dit is zorgwekkend hoog. Een gelijkaardig aandeel (44,13%) weet wel dat er een plaatsbeschrijving werd opgemaakt. In 2014 was dat nog 53%.

We zien grote lokale verschillen. Meer dan de 57% van de leden van het Huurdersbond West-Vlaanderen geeft aan dat er een plaatsbeschrijving is, terwijl dit in Vlaams-Brabant maar 33,57% is. Vooral in Antwerpen weten veel huurders niet of er al dan niet een plaatsbeschrijving is (56,05%).

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 63: Intredende plaatsbeschrijving per Huurdersbond 2023 contracten afgesloten vanaf 18 mei 2007

	Niet bekend	Nee	Ja	Aantal	Antwoordscore
HB Antwerpen	52,77%	9,30%	37,93%	2.257	65,02%
HB Oost-Vlaanderen	41,47%	9,77%	48,76%	2.539	95,88%
HB West-Vlaanderen	27,98%	8,83%	63,19%	1.869	77,94%
HS Limburg	32,49%	14,20%	53,31%	514	92,28%
HB Vlaams-Brabant	52,17%	12,42%	35,40%	483	90,96%
Totaal	41,58%	9,87%	48,55%	7.662	79,77%

Ook hier is het opmerkelijk dat in 2023 41,58% 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 lager dan voor alle plaatsbeschrijvingen (50,48%) maar blijft erg hoog. 48,55% met een contract na deze datum is zeker dat er een plaatsbeschrijving werd opgemaakt. Dat is beduidend hoger dan het percentage voor alle contracten (40,98%), 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.

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, zoals soms wordt voorgesteld, 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 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

informerend 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 64: Kennis van het EPC attest voor een woninghuurcontract afgesloten vanaf 1 januari 2009 bij huurdersbondcliënten in 2023

	Niet bekend	Nee	Ja	Aantal	Antwoordscore
HB Antwerpen	62,24%	10,03%	27,73%	2.124	62,42%
HB Oost-Vlaanderen	71,10%	11,41%	17,49%	2.270	87,54%
HB West-Vlaanderen	40,64%	14,31%	45,05%	1.789	76,03%
HS Limburg	58,11%	22,11%	19,79%	475	86,68%
HB Vlaams-Brabant	75,23%	14,19%	10,59%	444	85,88%
Totaal	60,17%	12,62%	27,22%	7.102	75,44%

We stellen vast dat huurdersbondleden die in 2023 langskwamen veel beter dan vroeger hun EPC score kennen. Het gaat over 27,22% tegenover 15,12% in 2022. Dat heeft alles te maken met de indexeringsbeperking voor panden met EPC-scores D, E of F. Het belang van het EPC viel daardoor niet te onderschatten. Het aantal huurdersbondleden dat geen weet heeft van het bestaan van een EPC attest valt daardoor terug van 77,05% in 2022 tot het toch nog steeds erg hoge aandeel van 60,17% in 2023. Zo'n 12,62% van de huurdersbondleden gaf aan dat er geen EPC van de huurwoning is (tegenover 7,83% in 2022).

We vergelijken deze cijfers 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).