



# Huurdersblad 259

**Rolstoel-  
toegankelijke  
huurwoningen – 8**

**Kosten voor  
de lift – 10**

**Telling dak- en  
thuisloosheid – 13**

**Gezinshereniging op  
de huurmarkt – 16**



Het Huurdersblad verschijnt driemaandelijks • **Editie juni - juli - augustus 2024** • Erkenningsnr. P802005  
Afgiftekantoor Antwerpen X • v.u. Filip Tollenaere,  
Grondwetlaan 56b, 9040 Sint-Amandsberg



# Ingrijpen op de private huurmarkt

## STANDPUNT

**D**e private huurmarkt is kapot. Mensen betalen te veel huur voor te weinig kwaliteit. Mocht een bakker slecht brood te duur verkopen, dan gingen we al snel naar een andere bakker of naar de supermarkt. En wie brood niet lekker of te duur vindt, kan meer pasta of aardappelen eten. Maar voor de private huurmarkt is er geen alternatief. Er zijn gewoon te weinig kwaliteitsvolle betaalbare huurwoningen. En er bestaat geen andere uitwijkmogelijkheid, want ook wie geen hypotheek of sociale woning verkrijgt, moet nu éénmaal wonen.

De private markt zorgt al decennialang niet voor een voldoende betaalbaar en kwaliteitsvol aanbod. Nochtans stonden onze dorps- en stadskernen jarenlang vol met bouwkranen. Nu lijkt dat wat minder, maar aan nieuwbouw was er de laatste jaren geen gebrek. Heel veel appartementen, vaak bestemd voor de huurmarkt, zagen het levenslicht. Alleen blijken ze te duur voor mensen met beperkte inkomens.

Sommigen hoopten dat rijkere mensen zouden verhuizen naar die dure huurappartementen, zodat hun oude woningen zouden vrijkomen. Die zouden dan weer door nieuwe inwoners worden betrokken en aan het einde van de rit zou er dus ook een extra betaalbare huurwoning zijn. Dat is helaas maar voor een deeltje zo. Een groot deel van de woningen die zo vrijkomen, gaat namelijk helemaal niet naar de huurmarkt, maar blijft bij iemand die wel een hypotheek kan krijgen. En een ander deel blijkt van onbetamelijke slechte kwaliteit of ligt op plaatsen die amper bereikbaar zijn waardoor de vervoerskosten hoog oplopen. Ze zijn dus helemaal geen oplossing voor mensen in kwetsbare woonposities.

Ondanks de perfecte investeringsomstandigheden van het afgelopen decennium, loste de markt de huidige wooncrisis niet op. Dus moet de overheid ingrijpen. Dat kan ze op twee manieren. Eerst en vooral moet de overheid zelf, via de woon-

maatschappijen, meer woningen voorzien en sociaal verhuren. De bouw daarvan is de afgelopen jaren sterk verminderd. Die versnelling inzetten is broodnodig, maar zal niet snel genoeg tot voldoende resultaat leiden. Daarom moet de overheid ook meer durven ingrijpen op de private huurmarkt.

De kwaliteit kunnen we verzekeren door voorafgaande keuringen van huurwoningen. De betaalbaarheid kunnen we dan weer aanpakken door mensen een huurtoelage te geven. Maar als we dat aan veel Vlaamse alleenstaanden en gezinnen geven, dan dreigt dit de huurprijzen op te drijven, zo vertellen economen ons.

Daarom moeten we ook aan vormen van huurprijsobjectivering durven denken. Via de Vlaamse huurschatter kunnen we voor elk pand berekenen wat de markthuursprijs is. Die gaat uit van een redelijk maar niet buitensporig rendement voor de verhuurder. Als we dat opleggen als maximale huurprijs, en tegelijk een huurtoelage geven aan mensen met beperkte middelen, dan maakt dit voor hen een wereld van verschil uit. En omdat we rekening houden met een redelijk rendement voor verhuurders, hebben zij geen reden om moord en brand te schreeuwen.

Het is een debat dat bij ons nog taboe lijkt, maar onvermijdelijk is. In Barcelona, Parijs en Berlijn staan ze al een stap verder. Ook in Nederland wordt er gedebatteerd over een uitbreiding van de bestaande huurprijsregulering. Daar is de vraag al lang niet meer of een regulering nodig is, maar wel hoe ze die het best organiseren. Dichter bij huis beslisten ze nu ook in Brussel om buitensporige huurprijzen aan banden te leggen. En op de volgende pagina kan je lezen hoe het Grondwettelijk Hof geen graten zag in de tijdelijke blokkering van de huurprijsindexering voor energievervlindende panden tijdens de energiecrisis in Vlaanderen.

Wanneer dit Huurdersblad verschijnt, zijn de verkiezingen van 9 juni achter de rug, zijn de stemmen geteld en de teerlingen geworpen. De cruciale vraag is of de volgende Vlaamse regering de structurele wooncrisis echt wil aanpakken. Dat zullen we binnenkort kunnen vaststellen aan hun ambitie om meer sociale woningen te bouwen en om te durven ingrijpen op de private huurmarkt.

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

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

Nik Somers, Filip Tollenaere, Joy Verstichele en Sara Waelbers namen voor dit nummer de huurpen bij de hand, Tom deed hetzelfde met het huurpotlood.

Dit nummer wordt ongeveer iets meer dan 16.000 keer van de hand gedaan, digitaal of via de klassieke papieren manier. Wil je het Huurdersblad voortaan digitaal of opnieuw op papier ontvangen, stuur dan een mailtje naar je plaatselijke huurdersbond.

De tweede helft van september 2024 wordt nagelbijtend uitkijken naar het nieuwe Huurdersblad (nummer 260 all!).

Vormgeving & druk • EPO-drukkerij,  
www.drukkerij-epo.be

Foto voorpagina: Moet elke huurwoning verplicht rolstoeltoegankelijk zijn

 [www.huurdersbond.be](http://www.huurdersbond.be)

# Blokkering indexatie ook voor studentenhuur

## RECHTSPRAAK

In 2022 beslist de Vlaamse regering om indexeringen van energieverblindende panden voor één jaar te beperken of te blokkeren. Sinds 1 oktober 2023 mocht de huurprijs van deze energieverblindende woningen wel opnieuw worden geïndexeerd, maar enkel met toepassing van een correctiefactor. Twee eigenaarsverenigingen waren het hier niet mee eens en trokken tegen de blokkering naar het Grondwettelijk Hof. Maar het Hof was in zijn oordeel van 21 maart 2024 heel duidelijk. De beperkingen op de indexering zijn wel degelijk toegelaten, meer nog, ook studentenovereenkomsten blijken nu onder dezelfde regeling te vallen, aldus het Grondwettelijk Hof. Veel studenten zullen dus te veel betaalde indexaties kunnen terugvragen.

### Prijs-kwaliteit

Het Grondwettelijk Hof stelt in niet mis te verstane bewoordingen dat een link tussen indexatie van de huurprijs en energiekwaliteit perfect verantwoord is: 'het nadeel dat de verhuurders lijden door de beperking van de mogelijkheid tot huurindexering, weegt niet op tegen het voordeel daarvan voor de huurders'. Huurders bevinden zich volgens het Hof in een meer precare financiële situatie dan verhuurders. De stijging van de inflatie en van de energieprijzen heeft vooral voor de huurders ingrijpende gevolgen. Om de klimaatdoelstellingen te behalen, is het noodzakelijk om de energie-efficiëntie van het huurwoningpatrimonium te verzekeren. Daarom vindt het Hof het verantwoord dat de Vlaamse regering specifieke inspanningen verwacht van de verhuurders van weinig energiezuinige woningen.

### Toepassing op studentenhuurcontracten

Het Hof oordeelde echter ook dat studentenhuurvesting ook onder deze regels moet vallen. Concreet gaat het om alle studenten die hun kamer langer dan één jaar huren, waarbij het huurcontract was gesloten vóór 1 oktober 2022. Als de huurprijs tussen 1 oktober 2022 en 30 september 2023 werd geïndexeerd, kunnen studenten (of hun ouders) van een kamer zonder EPC-attest of met een E- of F-label de volledige indexering terugvragen aan de verhuurder. Studenten met een kamer met D-label kunnen dit voor de helft. Zelfs al huur je nu die studentenkamer niet meer en werd de huur ondertussen volledig beëindigd, dan nog kan je die centen terugvragen. Ook voor de maanden na 1 oktober 2023 kan je nog het verschil

terugvragen tussen de betaalde huur en de geïndexeerde huur rekening houdend met de correctiefactor.

Het is duidelijk dat dit zowel geldt bij studentenhuurovereenkomsten die voor langer dan een jaar zijn aangegaan (die zijn uiterst zeldzaam) als voor een opeenvolging van verschillende huurovereenkomsten van een jaar met dezelfde student. Deze verlengingen moeten immers aan dezelfde voorwaarden gebeuren. Een verhoging van de basishuurprijs kan niet, enkel een indexatie. Maar in geval van een slecht EPC of het ontbreken ervan, dan kon dit tussen 1 oktober 2022 en 30 september 2023 niet, en erna met de juiste correctiefactor.



### Hoe doe je dit?

Studenten of hun ouders kunnen een brief sturen naar de verhuurder waarin ze de te veel betaalde indexaties terugvragen. Je verwijst best meteen naar het arrest van het Grondwettelijk Hof. Je kan op onze website ook een modelbrief terugvinden. Reageert de verhuurder niet, gaat deze niet akkoord of wil je meer informatie, neem dan contact op met je huurdersbond.

### Meer info:

- arrest nr. 32/2024 van het Grondwettelijk Hof van 21 maart 2024: <https://www.const-court.be/public/n/2024/2024-032n.pdf>
- website van Wonen In Vlaanderen: <https://www.vlaanderen.be/huurprijs-en-huurwaarborg/huurprijs-indexatie-sinds-1-oktober-2023-met-correctiefactoren>
- artikel op onze website met link naar een modelbrief: <https://huurdersplatform.be/hb/actualiteit-hb/studenten-kunnen-teveel-betaalde-huur-terugvragen/>

# Wie heeft gelijk / wie krijgt gelijk?

**Als je tegelijk de indringende geur van natte sokken en rotte aardappelen in je badkamer ruikt, luid dan de alarmklokken. Dat kan wijzen op pluizige, korrelige of vlekkerige roze schimmel. Die behoort tot de ascomyceten, ook wel zakjeszwammen genoemd. Die spelen een belangrijke rol in de bereiding van voedsel, zoals kaas en bier, maar in de badkamer horen ze niet thuis.**

## Opzegging voor zoon van partner van verhuurder

Odette huurt sinds 1 februari 2023 een ferme in het landelijke Zeveneken, dat vooral bestaat uit de steenweg van Lokeren naar Gent. Ze beschikt over een huurcontract van negen jaar. Nu heeft de verhuurder dat opgezegd omdat de zoon van zijn nieuwe vriendin de woning wil betrekken. Onze huurster vraagt zich af of ze nu al, zo kort na de aanvang van haar contract, opnieuw moet verhuizen. We kunnen haar – weliswaar tijdelijk – geruststellen. Het woninghuurdecreet bepaalt dat de opzegging voor familieleden van de verhuurder ten vroegste kan tegen het verstrijken van de eerste driejarige periode van de negenjarig huur. Voor onze huurster is dat dus pas ten

vroegste tegen 31 januari 2026. Door deze beperking wordt de woonzekerheid van de huurder tijdens de eerste drie jaar vergroot. Onder het regime van de woninghuurwet was een opzegging voor een kind wel mogelijk in de eerste driejarige periode. Enkel familieleden in de derde graad moesten wachten tot het verstrijken van de eerste drie jaar.

Wel laat het woninghuurdecreet het toe dat er kan worden opgezegd voor familieleden van de verhuurder en van diens echtgenote of wettelijk samenwonende partner. Dat is al iets moderner dan de regeling in de woninghuurwet, die het enkel heeft over familieleden van de verhuurder en van zijn echtgenote (en dus niet van zijn wettelijk samenwonende partner). Het gaat hier wel nog steeds

niet over familie van de feitelijk samenwonende partner. Niet dat een dergelijke relatie minder liefdevol of standvastig is, maar het is niet zo gemakkelijk te controleren of iemand wel degelijk feitelijk samenwoont. En dat zou misschien tot mogelijke misbruiken kunnen leiden. Want waar ligt de grens tussen een samenwonende partner en je partner die (nog) elders woont? In deze zaak mag onze huurster wel de aard van de samenwoning van de verhuurder nagaan. Zo iets hoort ook bij het bewijs van verwantschap dat de huurder kan opvragen bij een opzegging voor de bewoning van familieleden. Van de wettelijke samenwoning bestaan immers, in tegenstelling tot de feitelijke samenwoning, officiële overheidsdocumenten.

## Kosten reinigen septische put op huurwaarborg verhalen

Erik woont sinds 18 jaar in een rijwoning in het centrum van Berlaar, tussen Lier en Heist-op-den-Berg. Met verbazing maar ook met enige teleurstelling moet hij vaststellen dat de huisbaas zich niet van zijn mooiste kant laat zien wanneer onze huurder aankondigt de woning te zullen verlaten tegen einde maart om dicht bij zijn hulpbehoevende moeder te gaan wonen. Zeker omdat ze al sinds vele jaren een 'huurrelatie' hebben waaraan nu zomaar abrupt een einde komt. De huisbaas weigert nu de waarborg integraal terug te betalen, terwijl er geen huurschade is, uitgezonderd natuurlijk de slijtage die is opgetreden aan de in 1968 gebouwde woning. Hij rekent onze huurder een bedrag van 110 euro aan voor het reinigen van de septische put. Erik zou hier normaal gezien geen probleem van maken, want het ruimen van de put valt onder de onderhoudsverplichting van de huurder. Dit is zo in het huurcontract bepaald. Daar staat echter ook te lezen dat het ruimen van de put *in samenspraak met de bewoners van het aangrenzende pand gebeurt, minstens om de twee jaar en zeker bij het einde van de huur.*



En daar knelt het schoentje. Het betreft een gezamenlijk septische put met de aanpalende woning, die eigendom is van dezelfde huisbaas. Die woning is twee maanden geleden verkocht, maar werd voordien eveneens voor lange duur verhuurd aan twee afzonderlijke huurders. Die laatsten hebben de woning verlaten zonder nog te moeten instaan voor het ruimen van de put. Erik heeft de verhuurder nog te goeder trouw voorgesteld om de factuur elk voor de helft te verdelen, aangezien hij het niet redelijk vindt dat hij alleen moet instaan voor de volledige factuur, terwijl de twee burenhuurders, die er ook jaar en dag hebben gewoond, hierin niets hebben moeten bijdragen. Maar de verhuurder weigert op dit voorstel in te gaan. Na een consulatie bij de huurdersbond heeft Erik de huisbaas laten oproepen voor een verzoeningszitting bij de vrederechter van Lier. Aangezien het hier om een relatief klein bedrag gaat, zou dergelijke bemiddelingsprocedure wel eens tot een voor beide partijen aanvaardbare oplossing kunnen leiden.

### **Bereidheid huisbaas om overbodige kosten vrederechter uit te sparen?**

Dariya huurt sinds januari 2023 een huisje net buiten het centrum van Schoten, in de periferie van Antwerpen. Als alleenstaande moeder van vier kinderen heeft ze het al niet makkelijk gehad om een betaalbaar huis te vinden dat voldoende ruim is voor haar gezin. Het komt dan ook als een donderslag bij heldere hemel aan wanneer ze in november al een brief van de huisbaas ontvangt waarin die de huurovereenkomst opzegt voor eigen gebruik. Hij geeft haar evenwel slechts een termijn van drie maanden om te verhuizen.

Op advies van de huurdersbond stuurt ze hem een brief terug om aan te geven dat de wettelijke opzeggingstermijn zes maanden bedraagt en de huidige termijn dus alvast met drie maanden moet worden verlengd tot einde mei 2024. Zoals gevreesd, vindt Dariya gedurende al die maanden geen andere woonst, ondanks een verwoede zoektocht. Ze

stuurt ruim een maand voor het verstrijken van de opzeggingstermijn veiligheidshalve alvast een brief naar de huisbaas met het verzoek om akkoord te gaan om de opzeggingstermijn voor een beperkte duur te verlengen. Maar die reageert hier allerminst positief op, want niet veel later ontvangt ze een verzoekschrift in de bus. Ze moet op 16 mei verschijnen voor de vrederechter. De huisbaas vordert de geldigverklaring van zijn opzegging en de uithuiszetting. Dariya heeft intussen via alle mogelijke kanalen naar mogelijke oplossingen gezocht. Ze is dan ook erg opgelucht wanneer haar OCMW-begeleider haar

begin mei laat weten dat zij een tijdelijke oplossing hebben waardoor onze huurster tegen eind mei haar huidige woning zeker kan verlaten. Ze kan namelijk in een doorgangs-woning van de gemeente terecht.

De maatschappelijk assistent vraagt zich wel af of het dan nog echt nodig is om de zitting bij het vredegerecht te laten doorgaan. Daar kan enkel de huisbaas over beslissen. Hij heeft de procedure ingeleid en enkel hij kan ze ook annuleren. In de gegeven omstandigheden lijkt dit echter voor beide partijen de beste en minst kostelijke oplossing.



## **Het Huurboek na het Vlaams woninghuurdecreet**

Op 1 januari 2019 nestelde het Vlaams woninghuurdecreet zich naast de woninghuurwet. Dat woninghuurdecreet legt de regels vast voor elk schriftelijk contract dat werd gesloten vanaf 1 januari 2019 en de toen lopende, en nieuwe, mondelinge huurovereenkomsten. Schriftelijke contracten van vóór deze datum blijven voor hun volledige duur en verlenging(en) onder het regime van de woninghuurwet van 1991. Naast het gemeen huurrecht, de kwaliteitsbewaking en de procesvoering worden beide huurregimes dan ook diepgaand bestudeerd in het nieuwe Huurboek van de huurdersbonden. Je leest er alles wat de huurder kan of moet doen wanneer hij met een huurprobleem wordt geconfronteerd.

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



# Zin of onzin van de plaatsbeschrijving?

**Een van de meest voorkomende discussies in de huur situeert zich op het einde, wanneer de woning moet worden teruggegeven aan de verhuurder. Die beweert dat de huurder zaken heeft beschadigd tijdens de huur, terwijl die op zijn beurt staande houdt dat die schade er al was voor de aanvang.**

**O**m dat probleem op te vangen en aan te tonen in welke staat de huurwoning zich werkelijk bevond bij de start, is er de intredende plaatsbeschrijving (of staat van bevinding). Dat is de nauwkeurige en objectieve beschrijving van een onroerend goed bij de aanvang van de huur. Het gaat om een momentopname. Van elke ruimte of kamer wordt de staat beschreven en worden de gebreken genoteerd, en indien mogelijk, ook de ouderdom van de aanwezige toestellen. Dit om op het einde bij mogelijke schade de vervangingswaarde te kunnen vaststellen. De plaatsbeschrijving moet ook gedetailleerd en volledig (= omstandig) zijn: 'het houten kader van linkerraam in de keuken is rot, de WC-bril in het bezoekerstoilet is beschadigd, een kras op het behangpapier ter hoogte van de deur in de kinderkamer...' Een beeld zegt meer dan duizend woorden. Vandaar dat foto's kunnen zorgen voor aanvullende informatie. Een loutere 'ok' bij elke ruimte zegt niets en zal dus niet worden meegenomen. In dat geval is er geen sprake van een geldende intredende plaatsbeschrijving.

## Op tegenspraak

De plaatsbeschrijving moet op tegenspraak gebeuren. Dat betekent dat beide partijen aanwezig moeten zijn bij de opmaak, of op zijn minst vertegenwoordigd. Als huurder onderteken je best geen plaatsbeschrijving die vluchtig werd opgemaakt en waarin sommige gebreken, al dan niet bewust, over het hoofd werden gezien. Wees er maar ze-

ker van dat die op het einde wel nauwgezet zullen worden genoteerd, waarbij de kans groot is dat die dan als huurschade zullen worden beschouwd. Ofwel maken huurder en verhuurder onderling de plaatsbeschrijving op. In dat geval zijn er geen kosten aan verbonden. Ofwel wordt een beroep gedaan op een deskundige, zoals een architect. Die werkt doorgaans niet gratis: zijn factuur zal dan aan de plaatsbeschrijving kleven. De huurwet zegt dat die dan gelijk (50/50) moet worden verdeeld tussen huurder en verhuurder.

**Een grondige plaatsbeschrijving bij de aanvang is heel belangrijk op het einde van de huur, wanneer de huurder de woning moet teruggeven aan de verhuurder**

## Ontbreken van intredende plaatsbeschrijving

In welke staat moet de huurder de woning teruggeven op het einde van de huur? Stel dat de verhuurder volhoudt dat de huurder een kras op de slaapkamerdeur heeft aangebracht, maar de huurder spreekt dat tegen, wie zal dan

worden geloofd? Hoewel de opmaak van de intredende plaatsbeschrijving verplicht is, wordt dit niet altijd gedaan. Dat moet wel wanneer een van de partijen hierop aandringt. Maar vinden huurder en verhuurder dat niet nodig, dan zal er geen worden opgemaakt. Is er geen intredende plaatsbeschrijving, dan speelt er op het einde van de huur een wettelijk vermoeden in het voordeel van de huurder. Hij wordt dan verondersteld de woning in dezelfde staat terug te geven als bij het begin van de huur. Het is aan de verhuurder om het tegendeel te bewijzen. Hij kan dit wel met alle mogelijke middelen doen, zoals een getuige, de technische kennis van een expert die kan nagaan of bepaalde gebreken recent zijn of niet... Wanneer de verhuurder bijvoorbeeld een factuur kan voorleggen waaruit blijkt dat net voor de aanvang van de huur een nieuwe binnendeur werd geplaatst, bestaat de kans dat men ervan zal uitgaan dat die krasvrij was. De kras die er nu wel is, kan dan inderdaad worden beschouwd als huurschade. Is er een intredende plaatsbeschrijving, dan liggen de zaken eenvoudig. Die wordt er dan bij gehaald.

## Einde van de huur

Doorgaans wordt er ook een uittredende plaatsbeschrijving opgemaakt. Behalve als de verhuurder dat niet nodig acht omdat hij op het eerste gezicht meent dat er geen huurschade is. *Waarom dan al die moeite doen om opnieuw een plaatsbeschrijving op te maken als dit toch geen zin heeft?* Maar vindt hij het toch nodig, dan moet er een worden opgemaakt. Ofwel maken huurder en verhuurder samen onderling de uittredende plaatsbeschrijving op, ofwel wordt hiervoor nogmaals een beroep gedaan op een deskundige. In dat laatste geval stelt het woninghuurdecreet dat de kosten ervan opnieuw elk voor de helft moeten worden gedeeld. Doorgaans zal dit goedkoper zijn dan de intredende plaatsbeschrijving omdat er in het woninghuurdecreet al sprake is van een omstandige uittredende plaatsbeschrijving als partijen er de intredende plaatsbeschrijving bijhalen en daar dan de eventuele schadeposten bij oplijsten. Een pak minder werk dus.



foto's helpen bij plaatsbeschrijving

Het behoort tot de teruggaveplicht van de huurder om ook aanwezig te zijn en mee te werken aan de uittredende plaatsbeschrijving. De meeste vrederechters aanvaardden niet dat de huurder huurschade betwist bij gebrek aan uittredende plaatsbeschrijving louter en alleen omdat die weigerde mee te werken aan de opmaak ervan. De uittredende plaatsbeschrijving moet uiterlijk op het moment van de teruggave en aanvaarding van de sleutels worden opgesteld. Vandaar het belang van een gedaateerd ontvangstbewijs van afgifte van de sleutels. Ze mag uiteraard ook vroeger worden opgemaakt, bijvoorbeeld in de laatste week van het contract, wanneer de huurder de woning al heeft leeggemaakt.

De plaatsbeschrijving is een louter objectieve beschrijving van de staat van een woning op een gegeven moment en noteert vastgestelde schade of gebreken. Het is geen schuldkenning door de huurder. Het is niet omdat er een kras in de muur wordt beschreven, dat dit automatisch ook betekent dat de huurder verantwoordelijk voor die kras is. Dat moet dan in een later stadium worden uitgemaakt. Vastgestelde gebreken kunnen niet zomaar automatisch in zijn schoenen worden geschoven. Maar dat is mogelijk wel het geval wanneer termen zoals 'huurschade' worden gebruikt. Staat er in de uittredende plaatsbeschrijving 'huurschade: kras in de muur', dan erkent de huurder impliciet dat hij verantwoordelijk is voor de bewuste kras. Wil de verhuurder er dat zo in, dan laat je als huurder in de

plaatsbeschrijving noteren dat je hiermee niet akkoord gaat.

### **Geen intredende maar wel recht op een uittredende plaatsbeschrijving?**

Als hij meent dat er huurschade is, heeft de verhuurder dan recht op een uittredende plaatsbeschrijving als er bij de aanvang geen werd opgemaakt? Men kan die dan niet vergelijken met de in-

tredende plaatsbeschrijving omdat die er niet is. Met de uittredende plaatsbeschrijving beschikt hij dan wel over een tegensprekelijk document waaruit blijkt hoe de huurwoning op het einde van de huur aan hem werd overhandigd. Opnieuw zal dan wellicht het wettelijk vermoeden in het voordeel van de huurder spelen: de huurder wordt dan vermoed de woning in dezelfde staat terug te geven als bij de aanvang van de huur, en het is aan de verhuurder om het tegendeel te bewijzen. Het is dan aan de vrederechter om de waarde van dat document in te schatten...



## **Betaal jij niet te veel huurindex?**

Tijdens volle energiecrisis besliste de Vlaamse regering om de huurindexatie van energieverblindende appartementen en woningen te blokkeren. Op het hoogtepunt moesten huurders, door de indexatie, in één keer zo'n 11 tot 12 % van de huurprijs bijbetalen. De indexering van je loon of uitkering ging zo vanzelf voor een groot deel op in die hogere huurprijs. Om die grote stijgingen te beperken en verhuurders aan te zetten tot energierenovatie, werd beslist dat huurcontracten gesloten vóór 1 oktober 2022 van een woning met EPC E of F helemaal niet mochten worden geïndexeerd. Was er een EPC D, dan moest de indexatie maar voor de helft betaald worden. Nu de inflatie weer wat lager ligt, is de stijging ook minder sterk.

Sinds 1 oktober 2023 mag er wel opnieuw worden geïndexeerd, maar verhuurders moeten wel een correctiefactor toepassen zodat de stijging beperkt blijft. Zo kunnen ze hun verloren indexatie niet inhalen. Alle informatie hierover kan je op de website van Wonen in Vlaanderen terugvinden (<https://www.vlaanderen.be/huurprijs-en-huurwaarborg/beperkte-of-geen-indexering-van-huurprijs-voor-woning-met-epc-label-d-e-of-f-tot-30-september-2023>). Je kan uiteraard ook je huurdersbond raadplegen. Want let wel, huur je dus al van vóór 1 oktober 2022 een energieverblindende woning en hield je verhuurder geen rekening met deze maatregel, dan betaal je waarschijnlijk te veel huur. Die kan je nog steeds gewoon terugvragen.

# Redelijke aanpassingen in de huurwoning voor rolstoelgebruikers?

**Hoewel iedereen recht heeft op een behoorlijke huisvesting, is een goede woning door de schaarste op de private huurmarkt niet voor iedereen even vlot toegankelijk. Voor bepaalde mensen met een lichamelijke beperking is het zelfs nog moeilijker om een woning te vinden.**

**A**chterstelling op de private huurmarkt gebeurt niet enkel op basis van afkomst, gezins-situatie of vermogen, maar ook op grond van handicap. Dat blijkt uit een Gentse studie van april 2023, waarin op zowel particuliere verhuurders als op vastgoedmakelaars praktijktesten werden afgevuurd. Er werd getoetst op etnische herkomst, gezinssamenstelling en handicap. Bij die laatste groep was de testpersoon ofwel doof, ofwel rolstoelgebruiker. Voor rolstoelgebruikers werden enkel woningen op de gelijkvloerse verdieping afgebeeld. Naast de testpersoon belde telkens iemand zonder handicap voor dezelfde woning: de zogenaamde controlepersoon.

Wat blijkt? Alleenstaande ouders met twee kinderen (zowel moeders als vaders) blijken niet te worden geweerd, evenmin als dove kandidaten. Die laatsten ervaren zelfs een licht voordeel. Dat betekent dat de dove kandidaat zowel door particuliere verhuurders als vastgoedmakelaars meer wordt uitgenodigd om de woning te bezichtigen dan zijn niet-dove tegenhanger die voor dezelfde woning belde. Rolstoelgebruikers hebben het daarentegen het zwaarst te verduren op de Gentse huurmarkt. Zij krijgen 36 % minder kans op een plaatsbezoek dan hun controlepersoon. Dat is meer dan discriminatie op basis van etnische afkomst. Opmerkelijk is dat makelaars strenger zijn voor rolstoelgebruikers dan particuliere verhuurders.

Nochtans gaf de rolstoelgebruiker tijdens zijn telefoontje zelf aan om op

eigen kosten redelijke aanpassingen te willen uitvoeren aan de huurwoning.



rolstoel in de huurwoning

## Redelijke aanpassingen

De *redelijke aanpassing* is een kernbegrip uit het VN-verdrag Handicap. Het gaat om aanpassingen aan een gebouw of woning die ervoor zorgen dat ze toegankelijk worden voor personen met een handicap. Bedoeling is dat zij op die manier opnieuw zo zelfstandig mogelijk kunnen deelnemen aan de samenleving. Die aanpassingen zorgen ervoor dat mensen met een handicap op gelijke voet kunnen werken, naar school gaan, sporten en toegang hebben tot informatie. Dergelijke aanpassingen zijn niet bedoeld om personen met een handicap te bevoordelen; wel om de nadelen te compenseren die ze onder-

vinden in een onaangepaste omgeving. Maar is dat ook zo voor huurwoningen? Kan de verhuurder worden verplicht om dergelijke redelijke aanpassingen toe te staan? Het gaat om aanpassingen waarbij de belangen van de verhuurder, die vooral financieel en bouwtechnisch van aard zijn, en die van de gehandicapte huurder, naast elkaar moeten worden afgewogen.

## Financiële tussenkomst van de Vlaamse overheid

In sommige gevallen biedt het Vlaams agentschap voor personen met een handicap (VAPH) hiervoor een financiële tegemoetkoming. Meer info op [vaph.be/documenten/hulpmiddelen-en-aanpassingen](http://vaph.be/documenten/hulpmiddelen-en-aanpassingen). Een redelijke aanpassing is bijvoorbeeld een hellingbaan voor rolstoelpatiënten. Een hellingbaan is een vaste of wegneembare constructie met een hellend vlak dat breed genoeg is om te gebruiken met een loophulpmiddel of een rolstoel. Bij een huurwoning moet er wel steeds toestemming zijn van de verhuurder, lezen we op de website van het VAPH. Dat geldt trouwens voor de meeste aanpassingen, zoals het bevestigen van een handgreep of beugel (dat is een vastgemaakte staaf om op te steunen of om zich aan op te trekken).

## Onwetendheid aan de aanbodzijde?

Het weigeren van redelijke aanpassingen voor een persoon met een handicap, kan zelfs als een vorm van discriminatie worden beschouwd. Maar verhuurders vallen soms uit de lucht wanneer ze het begrip 'redelijke aanpassingen' voor het eerst te horen krijgen. Vaak vrezen ze dat bijvoorbeeld de voorkeur dan moet worden verbreed, wat een verregaande bouwtechnische ingreep in de woning is. In het eerder aangehaalde onderzoek werden de gevraagde redelijke aanpassingen dikwijls als minder evident beschouwd. Soms kreeg men geen antwoord, andere keren kreeg de





redelijke aanpassingen aan huurwoningen

testpersoon te horen dat de woning niet geschikt was voor rolstoelgebruikers en werd er verder niet ingegaan op de vraag om de woning toegankelijk te maken. In nog andere gevallen dacht de verhuurder dat er praktische bezwaren waren, bijvoorbeeld een te steile of een molenaars- of wenteltrap. Soms werden zelfs foto's meegestuurd om de moeilijkheden van het pand te visualiseren. Een verhuurder mag dan wel een kandidaat weigeren wegens een handicap als hij kan aantonen dat er geen redelijke aanpassingen mogelijk zijn, maar gewoonweg niet antwoorden op de vraag naar redelijke aanpassingen, valt hier niet onder. Het is in elk geval moeilijk om te bepalen of redelijke aanpassingen mogelijk zijn als men de woning zelfs niet kan bezichtigen.

### **Kan de huurder redelijke aanpassingen bij de verhuurder afdwingen?**

De aanvraag van de premie voor redelijke aanpassingen werd onlangs in een nieuw jasje gestoken. Dit moet niet alleen voor de aanvrager voor meer duidelijkheid en rechtszekerheid zorgen, maar ook voor rechters en het Vlaams Mensenrechteninstituut die in concrete

zaken moeten oordelen of een weigering van een redelijke aanpassing gerechtvaardigd is of niet. Er worden ook *'deskundigen toegankelijkheid'* beloofd. Het gaat hier weliswaar telkens om publiek toegankelijke gebouwen, maar hopelijk zullen die ook een leidraad kunnen vormen voor residentiële gebouwen, waaronder ook huurwoningen.

Bestaat er al een lijst van 'redelijke aanpassingen' die je kan afdwingen van de verhuurder en als hij die zou weigeren, hij dan kan worden beschuldigd van discriminatie? We legden de vraag voor aan het VAPH. Het antwoord is duidelijk: 'Er is vooralsnog geen sprake van een officiële lijst met verplichte redelijke aanpassingen. Het hangt met andere woorden nog altijd van de verhuurder af of hij hier al dan niet mee instemt. Een vaak gehoord argument is dat de huurder weliswaar kleine ingrepen mag doen tijdens de duur van de huur, maar dat hij op het einde de woning dan in dezelfde staat moet teruggeven als bij de aanvang. Op die manier jaag je hem zo wel op dubbele kosten: de kosten voor de installatie van de ingreep en de kosten voor de afbraak en herstelling in zijn oorspronkelijke staat.' Hopelijk is dat een wake-up call voor de

**Een woning is bereikbaar als er geen hindernissen naar de ingang zijn zoals een hoge stoeprand, een oneffen of te smal toegangspad, een hoogteverschil of een te smalle voordeur**

bevoegde overheden om hier dringend werk van te maken. Onze maatschappij vergrijsst, ook huurders. Moet er daarom niet gewoon meer aandacht worden besteed aan aangepaste huurwoningen die toegankelijk zijn voor mensen die door handicap of gewoon door gevorderde leeftijd slecht ter been zijn, of aangewezen op krukken, rollators of de rolstoel?

# De kosten van de lift?

**Liften zorgen voor een gebruiksgemak in appartementsgebouwen met veel verdiepingen. Maar ze zijn duur in onderhoud. Kunnen de onderhoudskosten volledig ten laste van de huurder worden gelegd? En wat met de keuring van de lift? Het Huurdersblad opent een dossier.**

**O**m eindeloze discussies welke kosten nu voor de huurder en welke voor de verhuurder zijn, tegen te gaan, werd ervoor gekozen om een lijst bij het woninghuurdecreet op te maken met de verdeling van de kosten en lasten voor huurder en verhuurder. Sommige kostenposten werken met verdeelsleutels. Ook de liftkosten vinden we in deze lijst terug. Daarin staat dat het onderhoud en de herstelling van de lift in principe onder de verantwoordelijkheid van de verhuurder valt. Bepaalde onderdelen waarvan de vervanging of de herstelling te wijten is aan het gebruik en die daarom periodiek moeten gebeuren, vallen ten laste van de huurder. Om ingewikkelde berekeningsformules te vermijden, werd geopteerd voor een forfaitaire verdeling. In punt 9 van de lijst bij het woninghuurdecreet staat dat 9.1. het periodieke onderhoud gelijk wordt verdeeld (elk de helft) tussen huurder en verhuurder, en dat 9.2. de risicoanalyse en de preventieve inspectie volledig ten laste van de verhuurder vallen, evenals 9.3. het vervangen van grote onderdelen en de nodige modernisaties.

## Periodiek onderhoud

Verdere preciseringen vinden we terug in het koninklijk besluit van 9 maart 2003 betreffende de beveiliging van de liften. Daarin wordt vastgelegd wat we precies moeten verstaan onder preventief onderhoud. Dat zijn alle regelmatige handelingen nodig om de goede werking van de lift en zijn onderdelen te garanderen, om de veiligheid van de gebruikers te verzekeren en voorzienbare defecten te voorkomen. De lift moet

door een gecertificeerd onderhoudsbedrijf worden onderhouden volgens de instructies van de producent. Als die instructies er niet zijn, moet het preventief onderhoud ten minste eenmaal per jaar gebeuren voor privéliften (ééngeswoning) en minstens tweemaal per jaar voor de andere liften. Dat is wat we moeten verstaan onder periodiek onderhoud zoals het in 9.1. in de lijst bij het woninghuurdecreet staat en waarvan de kosten dus gelijk tussen huurder en verhuurder worden verdeeld.

## Preventieve inspectie, risicoanalyse en modernisatie

In hetzelfde koninklijk besluit lezen we ook wat de preventieve inspectie, of de keuring van de lift, omhelst. Dat is het geheel van inspecties en proeven door een externe dienst voor technische controles (EDTC) op de werkplaats van liften. We lezen ook hoe vaak zo'n preventieve inspectie dan moet gebeuren. Wanneer het preventief onderhoud gebeurt door een gecertificeerd onderhoudsbedrijf, dan moet de preventieve inspectie jaarlijks gebeuren, aangevuld met een halfjaarlijkse inspectie van een aantal punten. Zo niet moet de preventieve inspectie om de drie maanden; bij privéliften is dat jaarlijks. Dat is wat we moeten verstaan onder de preventieve inspectie bij 9.2. in de lijst bij het woninghuurdecreet en dus volledig ten laste van de verhuurder is.

Ook de risicoanalyse wordt in dat koninklijk besluit gedefinieerd. Dat is onderzoek om na te gaan of voor bepaalde gevaren voldoende voorkomingsmaatregelen werden uitgevoerd.

Zo'n risicoanalyse moet worden uitgevoerd door een EDTC, een eerste maal ten laatste vijftien jaar na de installatie van de lift, en nadien om de vijftien jaar. Ook deze kost stemt overeen met wat in 9.2. van lijst staat, en is volledig ten laste van de verhuurder.

Tot slot wordt de modernisatie nader beschreven. Dat zijn aanpassingen van de lift om het veiligheidsniveau te verbeteren naar aanleiding van de risicoanalyse. Voor liften die voor januari 1958 in bedrijf werden gesteld, moesten modernisaties ten laatste op 31 december 2023 gebeuren. Dit stemt overeen met wat in 9.3. van de lijst wordt vermeld als modernisaties, en waarvan de kosten ook volledig voor de verhuurder zijn.

## Onderhoudscontracten

Bovenstaande regels zijn van dwingend recht voor huurcontracten onder het woninghuurdecreet (voor de hoofdverblijfplaats van de huurder gesloten vanaf 1 januari 2019). Een huurovereenkomst van voor deze datum valt onder de woninghuurwet. Daar heerst een contractuele vrijheid wat de verdeling van de kosten betreft en kunnen alle kosten van de lift ten laste van de huurder worden gelegd. Dit is met de dwingende regeling van het woninghuurdecreet niet langer mogelijk, wat toch een aanzienlijke vooruitgang voor







de huurders is. In de praktijk wordt voor liften een onderhoudscontract gesloten. Werken die binnen dit contract vallen, zullen waarschijnlijk onder de 50/50 verdeling tussen huurder en verhuurder vallen. Werken die buiten dit contract vallen, zijn waarschijnlijk voor de verhuurder. Maar kijk steeds goed de afrekening na en vraag eventueel verantwoordingsstukken op, want de aard van het uitgevoerde werk bepaalt wie voor de kost ervan moet instaan.

## Keuring van de lift: een kost voor de verhuurder

Hoe worden bijdragen in de kosten van de lift verdeeld tussen de verschillende appartementen? De kosten worden in principe verdeeld volgens de statuten. De gemeenschappelijke kosten kunnen ofwel worden verdeeld op basis van de quotiteiten (aandelen van ieder appartement) ofwel op basis van het 'nut' dat ieder appartement heeft van bepaalde kosten. De mede-eigenaar of huurder van een appartement of handelspand op de gelijkvloerse verdieping heeft mogelijk geen enkel nut bij specifieke gemeenschappelijke delen van het gebouw, zoals de lift, de inkom en de trap. Dan stelt zich de vraag of die mede-eigenaar moet bijdragen in de kosten van deze delen. Dat hangt af van de precie-

ze omstandigheden. Het criterium is of het pand volledig is afgesloten en dat er geen toegang nodig is voor bijvoorbeeld de brievenbus of de tellers van nutsvoorzieningen. Deze verdeling moet in de statuten zijn gemotiveerd. Iedere mede-eigenaar of belanghebbende (zoals een huurder) kan de verdeling van de kosten op elk moment in vraag stellen. Als hij geen gehoor vindt in de algemene vergadering van mede-eigenaars, kan hij naar de vrederechter stappen om een eerlijkere verdeling te vragen.

## Historische liften

Een historische lift is een lift waarvan de historische waarde werd erkend aan de hand van een attest van lift met historische waarde of een beschermingsbesluit of besluit tot inschrijving op de bewaarijst. Het attest bevat de locatie, historiek en beschrijving van de

lift, en relevante erfgoedkenmerken en -elementen. Bij de risicoanalyse wordt rekening gehouden met de erfgoedkenmerken en -elementen. Dan mogen alternatieve maatregelen worden genomen die leiden tot een gelijkaardig veiligheidsniveau. Als om technische redenen of redenen van bescherming van erfgoedwaarde dit gelijkaardig veiligheidsniveau niet kan worden bereikt, mogen de alternatieve maatregelen beperkte risico's opleveren. Er wordt rekening gehouden met de redelijke verhouding tussen de prijs en de toegevoegde waarde op het vlak van veiligheid. Voor historische liften worden modernisaties uiterlijk tegen 31 december 2027 uitgevoerd. De modernisatieplanning en een uitvoeringsovereenkomst van deze modernisatiewerken met het moderniseringsbedrijf moet uiterlijk tegen 31 december 2025 beschikbaar zijn.

## Vastzitten in de lift

Het is geen pretje om (urenlang) klem te zitten, maar de rekening om de lift weer in gang te krijgen, moet worden betaald door de beheerder van het gebouw. Deze kosten behoren tot de periodieke onderhoudskosten, of tot de vervanging van grote onderdelen, afhankelijk van de oorzaak van het defect. In ieder geval mogen deze niet worden aangerekend aan de individuele gebruiker. Uiteraard op voorwaarde dat deze niet zelf de kost veroorzaakte door zijn fout, bijvoorbeeld door het maximale gewicht of aantal personen te overschrijden.

## Adreswijziging

Verhuizen leidt soms tot hevige emoties. Vaak is er te veel te doen in te weinig tijd. Spullen moeten worden ingepakt en vervoer moet worden geregeld. En hoe ga je in godsnaam die grote klerenkast de kamer uit krijgen? Welke instanties moet je allemaal verwittigen? Voor het Huurdersblad hoeft het gelukkig allemaal zo moeilijk niet. Mail je huurdersbond met



je oud en nieuw adres en je lidnummer. het Huurdersblad hoeft het gelukkig allemaal zo moeilijk niet. Mail je huurdersbond met je oud en nieuw adres en je lidnummer.



# Jaarrapport huurdersbonden: vraag naar huuradvies blijft stijgen

## Hoeveel mensen komen bij een van de Vlaamse huurdersbonden op advies? Met welke vragen? En wat kunnen we daaruit leren over de huurmarkt op zich?

**A**l vele jaren houden we heel wat cijfers bij over de werking van de huurdersbonden en over de staat van de huurmarkt. Het uitgebreide rapport kan je lezen op onze website ([www.huurdersbond.be/actualiteit](http://www.huurdersbond.be/actualiteit)), maar het Huurdersblad bundelt alvast graag enkele vaststellingen.

### Dossiers

De vijf Vlaamse huurdersbonden behandelden in 2023 samen 18.257 dossiers. Dat is een stijging van 7,5 % tegenover 2022. Door extra capaciteit en de organisatie van vrije inlooppmomenten op sommige locaties, konden meer mensen worden geholpen. Toch beseffen we dat de huurder soms op een wachttoon botst om huuradvies of een afspraak te krijgen. We doen er alles aan om met de beschikbare middelen zoveel mogelijk advies te geven, maar zonder extra middelen vanuit de overheid zal de druk op

de dienstverlening erg groot blijven.

### Huurvragen

In een dossier zijn er vaak meerdere adviescontacten tussen de huurder en de huurdersbond. In 2023 waren er zo 44.703 contacten. Per dossier zijn er gemiddeld twee tot drie contacten. Wanneer huurders langskomen met vragen, komen vaak verschillende dingen aan bod. Zo beantwoordden we het afgelopen jaar in totaal 55.649 huurvragen. Meer dan een derde van die vragen ging over de financiële aspecten van de huur, maar ook over woningkwaliteit zagen we heel wat vragen binnenkomen. Zo'n 20 % van de vragen gaat over de contractduur en opzeggingen.

Dat veel huurvragen over de financiële elementen van de huur gaan, is niet nieuw, maar we stellen wel een forste stijging vast tegenover voorgaande jaren. Dat is niet toevallig. In 2023 zagen

we namelijk de doorwerking van de indexatiebeperking voor energieverlindende panden die eind 2022, tijdens de volle energiecrisis, werd beslist. Meer dan 10 % van alle huurvragen ging over het indexeringsmechanisme, een pak meer dan vroeger. Enkel over herstellingen en het onderhoud van de verhuurder kwamen er nog meer vragen binnen.

### Staat van de huurmarkt

Als we nagaan hoeveel de huurders die in 2023 bij de huurdersbonden langskwamen, maandelijks aan de huur besteedden, dan komen we gemiddeld aan 711,57 euro. Dat is een stijging van 4,88 % en ligt in lijn met de inflatie van dat jaar. Voor het eerst stellen we vast dat de huurders in Antwerpen gemiddeld het meest betalen. Voorheen waren dit altijd de Vlaams-Brabantse huurders.

De gemiddelde huurprijzen uit onze analyses zijn traditioneel iets lager dan die van de makelaarsorganisatie CIB. Zij analyseren namelijk enkel huurcontracten die werden gesloten in het afgelopen jaar en hebben minder goed zicht op de woningen en appartementen die niet via de vastgoedsector worden verhuurd. De huurdersbonden hebben ook zicht op de huurprijzen van contracten die al langer lopen. Een huurder die bij de huurdersbond langskomt, woont gemiddeld al 6,5 jaar op die plek, al zien we dat ook 46 % langskomt tijdens de eerste drie jaar van het contract. Het blijft in elk geval een groot gemis dat we afhangen van cijfers van belangenorganisaties om de huurprijzen in Vlaanderen te kennen. Het zou logischer zijn mocht onze overheid dit zelf kunnen bijhouden.

### EPC

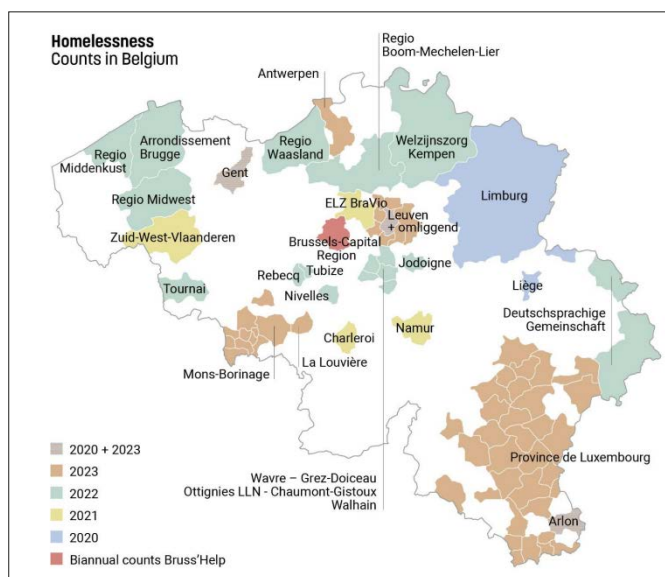
Tot slot geven we graag nog aan dat veel meer huurders nu weten dat er een EPC-attest is van hun woning. Het aandeel blijft laag met 27,22 %, maar is wel bijna verdubbeld tegenover het voorgaande jaar. Ook dat heeft te maken met de indexbeperking voor energieverlindende woningen, waarbij een geldig – en voldoende goed – EPC-attest moest worden voorgelegd om de huur te kunnen indexeren.



# Bijna één op drie mensen in dak- of thuisloosheid in Vlaanderen zijn kinderen

We krijgen steeds beter zicht op het aantal mensen die in dak- en thuisloosheid leven. Op heel wat locaties in Vlaanderen, Brussel en Wallonië vonden ondertussen tellingen plaats. Soms al voor de tweede keer. We weten nu dat er in België elke dag meer dan 45.000 mensen in dak-of thuisloosheid moeten zien te overleven.

Het is voor het eerst dat we zo'n algemeen beeld hebben over hoeveel mensen dak- of thuisloos zijn, dankzij het onderzoek van de KU Leuven en de UC Louvain, in samenwerking met de Koning Boudewijnstichting. Op basis van tellingen die sinds 2020 plaatsvinden, kunnen we concluderen dat in Brussel elke dag 7.134 mensen in dak- of thuisloosheid leven, in Wallonië 19.055, in de Duitstalige gemeenschap 192 en in Vlaanderen 19.479 personen.



bron: Tellingen dak- en thuisloosheid, Globaal rapport 2023, KBS)

## Kinderen

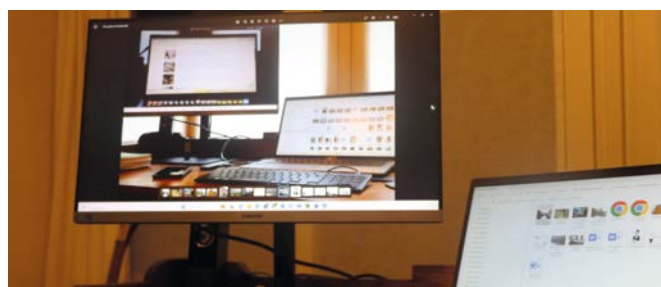
Focussen we op Vlaanderen en zoomen we dieper in op de cijfers, dan stellen we vast dat bijna één op drie van de 19.479 mensen in dak- of thuisloosheid minderjarig is. Zij verblijven vaak in opvangcentra of tijdelijk bij familie en vrienden. Hun toekomst wordt daarmee sterk gehypothecerd. Want hoe kan je bijvoorbeeld presteren op school als je geen veilige, duurzame thuis hebt om uit te vertrekken en om terug thuis te komen? We zien dat kinderen zonder of in onzekere huisvesting zowel voorkomen in stedelijk gebied als op het platteland. Dat is opvallend, want hoewel dak- en thuisloosheid overal voorkomt, zien we dat volwassenen toch iets vaker in meer stedelijke context voorkomt.



actie woonzaak © SAAMO Vlaams-Brabant

## Vrouwelijke dakloosheid

We weten dat 33,5 % van de mensen in dak- en thuisloosheid vrouwen zijn. Bij 41 % onder hen waren er direct betrokken kinderen en bij 16 % indirect betrokken kinderen. Wanneer er kinderen zijn, dan bevinden deze vrouwen zich aanzienlijk meer in opvangsituaties dan kinderloze vrouwen, die vaker bij familie of vrienden verblijven. Het aandeel vrouwen dat in de openbare ruimte verblijft, is in elk geval een stuk lager dan bij mannen.



[www.huurdersbond.be](http://www.huurdersbond.be)

Voor individuele huurvragen contacteer je best je huurdersbond. Het kan evenwel geen kwaad om vooraf onze website even te bezoeken want die zit boordevol relevante informatie over het huren van een woning of appartement. Wie weet vind je daar je antwoorden al. Je kan je er bovendien ook inschrijven op onze digitale nieuwsbrief.

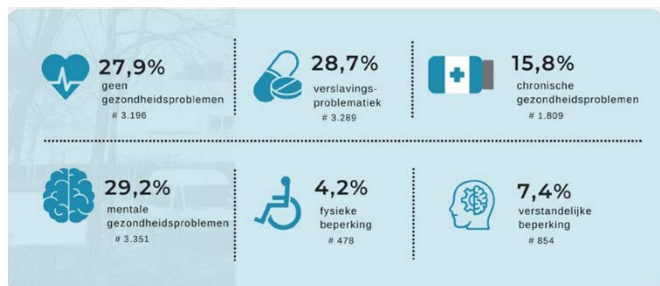




woonzaak in Antwerpen

## Gezondheid

Mensen die in dak- en thuisloosheid leven, hebben vaker dan gemiddeld gezondheidsproblemen. Amper iets meer dan een kwart van de mensen in dak- of thuisloosheid heeft geen gezondheidsproblemen. Bijna drie op tien heeft een verslavingsproblematiek en bij ongeveer een gelijkaardig aandeel is er sprake van mentale gezondheidsproblemen. Niet alleen kan een gezondheidsoorzaak (mede) aanleiding geven tot dak- of thuisloosheid, maar het is evident dat ook het gebrek aan de- gelijke huisvesting een impact heeft op de gezondheidssituatie van deze personen.



bron: Tellingen dak- en thuisloosheid, Globaal rapport 2023, KBS

## Grootsteden

Hoewel dak- en thuisloosheid overal voorkomt, gaan we toch nog iets dieper in op de cijfers van Gent, Leuven en Antwerpen. In Antwerpen werd namelijk voor het eerst geteld, terwijl in Gent en Leuven we de nieuwe cijfers kunnen vergelijken met eerdere tellingen.

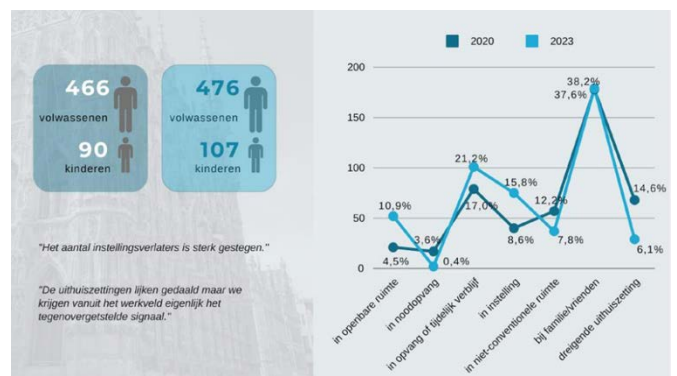
In Gent zien we een stijging van het aantal mensen die in dak- en thuisloosheid leven. Het gaat over 1.857 volwassenen en 633 kinderen. De onderzoekers geven aan dat verdere analyses nodig zijn om na te gaan wat de oorzaak van de stijging is. Opvallend is dat ook meer dan 14 % van de mensen in dak- en thuisloosheid aan het werk is, en dat bijna één op drie al

dan twee jaar dak- of thuisloos is. 49 % onder hen heeft de Belgische nationaliteit.



bron: Tellingen dak- en thuisloosheid, Globaal rapport 2023, KBS

In Leuven zien we eveneens een stijging, al is die beperkter. 48,9 % werd dak- of thuisloos na het verlaten van een instelling (psychiatrie, jeugdhulp of gevangenis). Meer dan zes op tien van hen heeft de Belgische nationaliteit en 75 % onder hen is alleenstaand zonder kinderen. In Antwerpen telden ze dus voor het eerst. Er werden 2.544 volwassen personen in dak- of thuisloosheid geteld en 910 kinderen. Bij 6 % noteren we een fysieke beperking en bij 11 % een mentale beperking.



bron: Tellingen dak- en thuisloosheid, Globaal rapport 2023, KBS





actie woonzaak © SAAM© Vlaams-Brabant

Deze cijfers zijn een welvarend land als België onwaardig. Onze overheid schaarde zich ook achter de doelstelling van de verklaring van Lissabon om dakloosheid tegen 2030 te beëindigen. Dit zou een absolute beleidsprioriteit moeten zijn. Na het bekendmaken van deze cijfers voerde de Woonzaak daarom ook hier actie rond.

Ethos Light categorie	Volwassenen (#2.544)	%	Waarvan Mannen (%)	Waarvan Vrouwen (%)	Kinderen (#310)	%
1) In openbare ruimte	226	8,9	87,6	12,4	8	0,9
2) In noodopvang	117	4,6	82,9	17,1	0	0,0
3) In opvang voor thuislozen	496	19,5	58,7	40,5	368	40,4
4) In instelling	210	8,3	67,6	31,4	16	1,8
5) In niet conventionele ruimte (garage, tent,...)	312	12,3	63,1	36,9	179	19,7
6) Bij familie / vrienden / derden	984	38,7	63,6	35,6	223	24,5
7) Dreigende uithuiszetting	148	5,8	54,7	44,6	116	12,8
Situatie 28/10 onbekend, dak/thuisloosheid bevestigd	51	2,0	74,5	25,5	0	0,0

bron: Tellingen dak- en thuisloosheid, Globaal rapport 2023, KBS

## Nieuwe brochure over onderhoud en herstellingen in de huurwoning?

Elke woning moet worden onderhouden en bij schade worden hersteld. Bij een huurwoning rijzen er soms vragen over wie de schade moet herstellen. De brochure legt de regels uit rond onderhoud en herstellingen van private en sociale huurwoningen en werd in de zomer van 2023 helemaal herwerkt. Huurwoningen die worden gebruikt als studentenverblijf, handelspand, tweede verblijf of kantoor, komen niet aan bod in de brochure. De Ziezo-brochure is een gids bij het onderhoud en herstellen van de woning en geeft een antwoord op vragen zoals:

- welke herstellingen moeten huurder en verhuurder uitvoeren?
- wie moet de woning onderhouden?
- wat als de huisgenoten of het bezoek van de huurder iets beschadigen?
- wie moet de technische installaties laten controleren?
- wat als er iets in de woning is versleten?



Wil je graag de brochure ontvangen, dan kan je deze hier downloaden (<https://www.vlaanderen.be/publicaties/ziezo-handig-boekje-voor-huurders>) of gratis bestellen bij het nummer 1700. Zit je nog met vragen over onderhoud en herstellingen, dan kan je ook altijd terecht bij je huurdersbond.



# Gezinshereniging onder druk

## Ook obstakels op de private huurmarkt?

Pascal Debruyne over gezinshereniging

**Het gezin is de hoeksteen van onze samenleving, klinkt het vaak in politieke kringen. Het is het vertrekpunt van ons dagelijks leven en onze veilige thuishaven. Dat staat in schril contrast met vluchtelingen gezinnen, die eerder in de hoek van de maatschappij worden geduwd.**

**V**luchtelingen mogen dan wel het recht hebben om met hun gezin te worden herenigd, hun ervaringen tonen ons een heel ander verhaal. Dat spanningsveld legt onderzoeker Pascal Debruyne op tafel in zijn boek 'Gezinshereniging onder druk. Transnationaal sociaal werk', dat eerder dit jaar bij EPO-uitgeverij verscheen. Hierin schetst de auteur verhalen van ouders en minderjarige vluchtelingen die zich door de procedure voor gezinshereniging worstelen en wat dat met hen doet. Hij laat ook zien hoe hulpverleners met de soms weinige middelen en aanknopingspunten voor- en nakomers begeleiden: 'Vaak is het een kwestie van bricoleren tussen de regels van welzijn en recht, over de landgrenzen heen, want een kant-en-klaar scenario ontbreekt'. Het beleid rond gezinshereniging dat van vertrek naar aankomst en toekomst gaat, is dan ook heel versnipperd en valt onder verschillende regeringen en departementen. En wat na de hereniging? Voelt iedereen zich wel nog lid van het-

zelfde gezin dat het jaren geleden was?

Het boek is het eindpunt van het project 'Ondersteunen van het proces van her-in-nesteling bij de gezinshereniging van vluchtelingen'. Daarin bekeek de auteur gedurende drie jaar hoe deze hereniging beter kan worden omkaderd. Pascal Debruyne is doctor in de politieke en sociale wetenschappen, docent aan de Odisee hogeschool en onderzoeker bij het kenniscentrum gezinswetenschappen. Het Huurdersblad zocht hem op voor een indringend gesprek en polste ook naar de link met de woonmarkt.

### Doelbewust drempels creëren

**Huurdersblad – Je boek gaat over een niet evident thema. Heeft het al veel aandacht gekregen?**

**Pascal Debruyne** — Vooral in de secundaire media dan, zoals MO\*Magazine, Apache en Sociaal.net, minder in de klassieke media, hoewel het tijdens interviews in De Standaard en de Morgen



wel aan bod kwam. De boekvoorstellingen lokten daarentegen wel telkens veel volk.

### Huurdersblad – Over welke cijfers spreken we als we het over gezinshereniging hebben?

**Pascal Debruyne** — In het boek focus ik op gezinshereniging tussen derdelanders. Dat zijn mensen van buiten Europa. Op jaarbasis arriveren ongeveer 2.500 tot 3.000 mensen in ons land. Als je naar alle vormen van gezinshereniging kijkt, ook met Belgen en EU-burgers, is dat een van de grootste inrijpoorten voor een wettig verblijf in België: 38 % van de totale migratie. Gezinshereniging staat niet los op zich maar is onderdeel van een breder proces van migratie.

### Huurdersblad – Zijn het de vaders die eerst naar hier komen, of eerder omgekeerd, de jongeren?

**Pascal Debruyne** — Zoiets wordt met het hele gezin beslist. Wie maakt de meeste kans om het te halen en is de veiligheid in het thuisland gewaarborgd? Als in Afghanistan de vader eerst vertrekt, blijven de moeder en de kinderen alleen achter in het onveilige Talibanregime. Vandaar dat doorgaans de vader blijft en een van de zonen eropuit wordt gestuurd. En wie maakt het meest kans op asiel? Is dat de oudste zoon of een jongere broer die als niet begeleide minderjarige soms gemakkelijker asiel krijgt? Bij Syrische gezinnen zie je dan weer dat het hele gezin eerst naar Turkije trekt, en als het daar niet lukt en men inziet dat er daar geen toekomst voor hen is, dat eerst de vader doorreist omdat het gezin in Turkije veiliger kan verblijven bij familie of mensen uit het thuisdorp.

### Huurdersblad – De procedure van gezinshereniging is de afgelopen jaren wel strenger geworden. Wat zijn de gevolgen?

**Pascal Debruyne:** Mensen moeten bijvoorbeeld een netto-inkomen van ongeveer 2.048 euro hebben in een vast contract of minstens zes loonbrieven op tafel kunnen leggen, beschikken over een ziekteverzekering en over geschikte huisvesting. En dat zijn zeer hoge grenzen. Niet iedere Vlaming, zoals een

kassierster in het grootwarenhuis, heeft een dergelijk inkomen. En de meeste politieke partijen willen dat bedrag zelfs nog verhogen, maar zoiets zal wel worden ingetrokken door het Europees Hof van de Rechten van de Mens wegens niet proportioneel en omdat ons land hiermee zo het recht op een gezinsleven schendt.

## Wat betekent het om jarenlang gescheiden te zijn van je partner, je kinderen, ouders, broers of zussen en je van alles en iedereen afhankelijk bent om opnieuw samen te kunnen zijn?

### Huurdersblad – Het probleem is dan wel dat de beslissing er is, en dat het dan nog jaren duurt vooraleer het Europees Hof er zich over kan buigen.

**Pascal Debruyne** — De wet werkt inderdaad tot zolang die niet wordt stopgezet. Het hele thema wordt niet alleen partijpolitiek gekleurd, maar ook de administratie, zoals de Dienst Vreemdelingenzaken, is doordrongen van het idee dat je het de mensen zo moeilijk mogelijk moet maken en dat je zo veel mogelijk drempels moet creëren en negatief moet interpreteren waar mogelijk. België werd bijvoorbeeld vorig jaar veroordeeld omdat wij als enig land de mensen verplichtten om in een diplomatieke post ter plaatse hun aanvraag te doen. Maar in Irak, Eritrea, Syrië of Afghanistan heeft ons land helemaal geen diplomatieke post, wat betekent dat men de grens moest oversteken, waar men ter plaatse moet verschijnen om

de aanvraag in te dienen en dat men tot wanneer de beslissing valt, wat tot negen maanden kan oplopen, daar moest wachten of ondertussen terugkeren naar het land waar men net van is wegvlucht. Dat jaagt mensen op enorme kosten. Bovendien is het gevaarlijk om zomaar de grens te oversteken.

### Regeltjes heel beperkt interpreteren

**Pascal Debruyne** — Het Europees Hof van Justitie heeft ons land hiervoor trouwens op de vingers getikt en gezegd dat dit onwettig is. België heeft nu een alternatief uitgewerkt: uitzonderlijk kan ook een elektronische aanvraag op afstand worden gedaan. En nu zijn de Dienst Vreemdelingenzaken en een aantal diplomatieke posten dat op een manier gaan interpreteren dat die uitzondering 'de uitzondering op de uitzondering' is geworden. Het komt erop neer dat dit opnieuw op een onwettige manier wordt geïnterpreteerd. En daarin zie je hoe dat, zelfs nog los van de politiek, ook die administraties, als je de ambassade als een administratie op afstand kan noemen, werken. Men interpreteert het op een zodanige manier dat zelfs de kleinste opening om het gemakkelijker te maken of om het gevaar een stuk te verminderen, toch niet hoeft te worden toegepast. Dat is hoe gezinshereniging er in de praktijk aan toegaat, terwijl men eigenlijk de garantie zou moeten bieden dat je je rechten op een transparante, billijke en doenbare manier kan halen. Ik wil hiermee maar zeggen dat ons land op dit gebied heel streng is, veel strenger dan andere landen.

### Huurdersblad – Wat ik ook frappant vond in het boek, was dat het gezin, na de gezinshereniging, het vaak moeilijk heeft om na soms vele jaren opnieuw een gezin te worden.

**Pascal Debruyne** — De hele procedure houdt die mensen inderdaad heel lang uit elkaar, soms wel tot zeven jaar of zelfs langer in extreme gevallen. Mensen vervreemden van elkaar. Als iemand hier komt als niet begeleide minderjarige, op zijn dertiende of veertiende, is hij zes jaar later twintig en volwassen. Tot vorig jaar moest die dan na de gezins-



hereniging verplicht ononderbroken gedurende vijf jaar samenwonen met zijn ouders. Dat was een voorwaarde om hier als gezin te mogen verblijven. Ook hiervoor werd België vorig jaar veroordeeld. Sindsdien moet er enkel een gezinsverband worden aangetoond, en is het volwassen kind niet langer verplicht om hetzelfde dak met zijn ouders te delen. Maar los daarvan leidt die vereenzaming, en het feit dat je vaak met velen in een kleine en vochtige studio zit, tot spanningen en intra-familiaal geweld. En hier wordt geen enkel beleid rond gevoerd: men wordt aan zijn lot overgelaten.

### Slecht wonen zorgt voor extra druk

#### Huurdersblad – Huisvesting is al een paar keer gevallen. Hoe verloopt de zoektocht naar een woning?

**Pascal Debruyne** — Moeilijk. Sociaal huren is vaak helemaal geen optie. Men kan dus niet anders dan zijn heil zoeken op de private huurmarkt. Met het leefloon dat je krijgt, is dat allesbehalve een gemakkelijke opdracht. Overal kom je daar op de onderste laag van die huurmarkt terecht waar de grootste druk zit met de slechtste kwaliteit. Laat staan dat er ook maar sprake is van enige vorm van huur- of woonbegeleiding. En iedereen weet dat je als nieuwkomer extra kwetsbaar bent als je niet iemand hebt die je bij de hand pakt en bemiddelt met de verhuurder.

#### Huurdersblad – Is dat geen taak van de hulpverleners die veelvuldig in je boek aan bod komen?

**Pascal Debruyne** — Je zie dat heel veel van de hulpverleners inderdaad die rol opnemen, vaak vrijwillig. Het is dus al moeilijk om als niet begeleide minderjarige iets voor jezelf te vinden, laat staan dat je later een grotere woning nodig hebt met het oog op de gezinshereniging. Wat zie je dan? Dat een gezin van acht noodgedwongen veel te klein op elkaar woont, met het risico op een uithuiszetting en dakloosheid. Dat woonprobleem is een van de grootste stressfactoren. Als er nog hulp is tijdens de herenigingsprocedure zelf, dan houdt dat allemaal op zodra ze hier zijn. Maar

op dat moment moeten ze hun leven opnieuw opbouwen. Een geschikte woning vormt hierin een van de grootste drempels. Na het asieltrauma en het trauma van je gezin te moeten missen, belandt men in een nieuw woontrauma.

### In handen van tussenpersonen

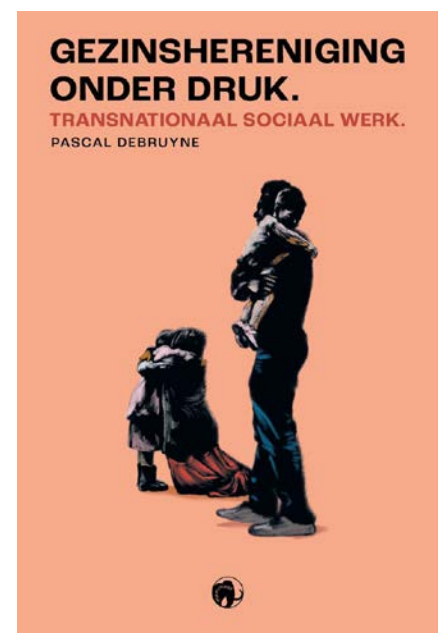
**Pascal Debruyne** — Niet alleen de procedure van de gezinshereniging zelf is strenger geworden, dat is nog steeds het geval zodra het gezin daadwerkelijk is herenigd. Niet alleen moet het ononderbroken vijf jaar samenwonen, behalve als het gaat om niet begeleide minderjarigen die ondertussen volwassen zijn, maar ze zijn volledig op zichzelf aangewezen. En wat krijg je dan? Nadat ze te maken hebben gehad met mensensmokkelaars op de gevaarlijke tocht naar Europa, krijgen ze hier in hun zoektocht naar geschikte huisvesting, door een gebrek aan gepaste woonbegeleiding, te maken met andere tussenfiguren, aan wie ze soms tot 750 euro moeten betalen. Het gaat hier niet noodzakelijk om huisjesmelkers, maar wel om een soort van informele vastgoedmakelaars die een welbepaald bedrag vragen voor hun bemiddeling. En het zijn hier gelukkig niet steeds noodzakelijk wantoestanden. Ik heb zelf woningen bezocht die zeer geschikt waren. Eigenlijk zijn het een soort van ondernemers die willen bekendstaan voor hun goed product, dat mensen voor hen zelfs reclame maken.

**Ik hoop dat onderzoek en een boek zoals dit een einde kunnen maken aan de geïnstitutionaliseerde onverschilligheid tegenover gezinsherenigers**

### Huurdersblad – Maar de meesten onder hen wonen dus slecht?

**Pascal Debruyne** — Soms hoor je heftige uitspraken waar je zelf niet goed van bent. Ik sprak ooit met een vluchteling uit Gaza wiens huis ginder volledig was kapotgeschoten. Weet je wat hij mij zei? Dat zijn woonsituatie hier in België niet veel beter was en dat hij misschien wel zou terugkeren. Dat is toch typerend voor de woonsituatie hier. Een goede thuis zorgt ervoor dat je opnieuw kan zijn wie je bent en opnieuw kan groeien. Als dat weg is, wie ben je dan nog? En de vraag is dan wat we daar als samenleving mee te winnen hebben. De stoere taal van sommige politici verbergt in mijn ogen de vele schaduwkosten zoals ik ze in mijn boek noem. Je hebt jongeren wiens onderwijstraject tot stilstand komt omdat ze niets anders kunnen dan werken en geld verdienen om niet alleen hun gezin op afstand te onderhouden maar ook om de gezinshereniging te kunnen betalen. Je hebt ouders wiens integratie en inburgering moeilijk of zelfs onmogelijk is geworden omdat ze uitsluitend bezig zijn met de gezinshereniging en het geld dat daarvoor nodig is. En het bevordert hun aansluiting bij onze maatschappij zeker niet als het hen alsmaar moeilijker wordt gemaakt.

### Huurdersblad: Heel erg bedankt voor dit gesprek.



# Was noodgedwongen binnenshuis drogen

**Gewassen kledij hang je best buiten te drogen. Je verspilt geen energie aan de droogkast, je kleren gaan langer mee en ruiken bovendien ook frisser.**

**M**en denkt vaak dat dit enkel in de lente en zomer kan, omdat het in de winter kouder is en de was dan minder goed droogt. Hoewel ook in de winter een stralend zonnige dag met een fris briesje wonderen kan doen, is het inderdaad toch vooral in de zomer dat je wasgoed aan de wasdraad ziet wapperen. Maar dan moet je wel over een buitenruimte beschikken. Dat is bij lang niet iedereen het geval, vooral als je een appartement of studio zonder terras of balkon huurt.

## Help: het raam beslaat!

Als je kleinbehuisd bent, is er misschien geen plaats voor een droogkast en ben je aangewezen op een droogrek. Dekbedovertrekken en hoeslakens kan je te drogen hangen over een openstaande deur. Heb je een gordijnroede, dan kunnen daar ook kledinghangers aan. Een gezond binnenklimaat is belangrijk. Nat wasgoed kan binnen voor vochtige lucht

zorgen die moet worden afgevoerd. Soms gebeurt het dat je was binnen maar niet droog geraakt. Ofwel hangt je was dan te veel op elkaar gepropt. Wanneer ook je ramen beslaan, is wellicht de luchtvochtigheid in de kamer te hoog en moet je verluchten. In de zomer hoeft dat gelukkig geen probleem te zijn, want dan is het buiten warm en zal het binnen niet afkoelen. Ook wordt er aangeraden om de ruimte vooraf te verluchten vooraleer je er de was hangt te drogen. Tussendoor kan je het raam ook even openzetten. Zet je raam op een kier en laat de buitenlucht zijn werk doen. Ook kan je je wasmachine nog eens extra laten centrifugeren zodat het wasgoed

**Alternatief is een bezoek aan het wassalon, maar dat is niet gratis**

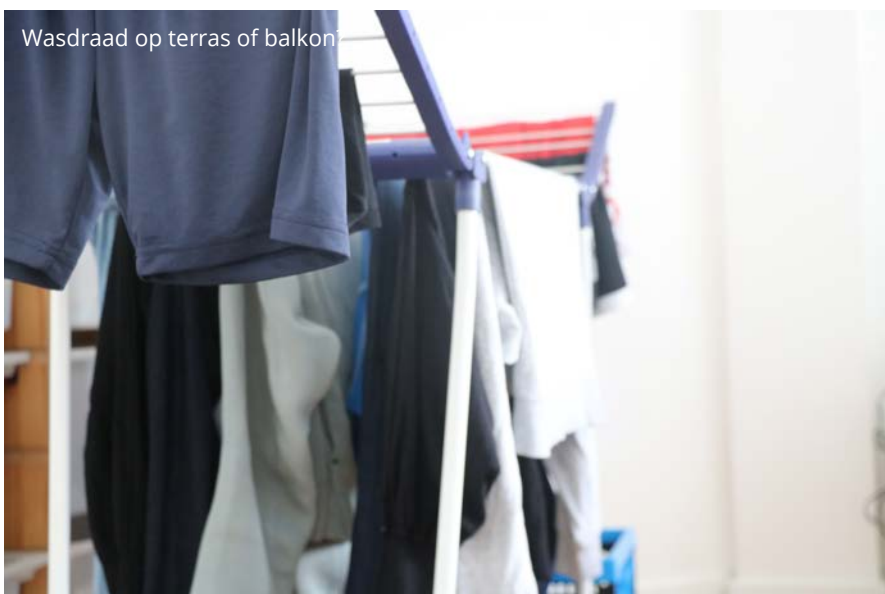
er al droger uit komt. Zo droogt de was niet alleen sneller maar komt dit ook de luchtkwaliteit ten goede.

Een lading natte was bevat ongeveer twee liter water. Dat vocht komt dan in de kamer terecht, waardoor het vochtgehalte tot zelfs 30 % kan verhogen. En dat kan gezondheidsrisico's met zich meebrengen. Huisstofmijten gedijen goed en vermenigvuldigen zich vlugger in een vochtige omgeving. Schimmelsporen kunnen bij mensen met een zwak immuunsysteem of astma longinfecties veroorzaken. En sommige wasverzachters laten gevaarlijke chemische stoffen vrij. Het spreekt voor zich dat dit erger is als dit binnen gebeurt dan in de open buitenlucht. Laat je was dus in een aparte ruimte drogen als dit mogelijk is, met het raam open. Is dat niet het geval, verlucht de kamer dan zeer grondig na het drogen. Zo vermijd je ook dat je wasgoed gaat stinken. Een andere optie is het wassalon. De kosten kunnen op den duur wel oplopen, maar het draagt wel bij tot een gezondere leefomgeving in je eigen woning. Tegelijk kan je verhuurder er je niet op aanspreken dat het drogen van de was ook tot een vochtproblematiek in de woning kan leiden.

## Wasdraad op terras of balkon?

Heb je toch een klein terras of balkon ter beschikking, dan kan de vereniging van mede-eigenaars soms moeilijk doen als je je was daar hangt te drogen, zo gezegd wegens het uitzicht dat vanop straat door je natte ondergoed wordt verstoord. Maar wat voor verdere hinder je was voor hen zou kunnen betekenen, is ons ook een raadsel. Dergelijke praktische zaken worden doorgaans in het reglement van orde van het appartementsgebouw geregeld. *Vanaf hoe laat moet het stil zijn? Zijn huisdieren toegelaten? Mag er kerstversiering in de gemeenschappelijke delen?*

Overtuig je verhuurder dat het toch beter is voor het appartement (voorkomen van vocht- en schimmelproblematiek) en je gezondheid om de was op het balkon te hangen. *Want verse lucht is een must.*



Wasdraad op terras of balkon



# Huurdersorganisaties

De huurdersbonden geven geen advies over handelshuur.

Deze spreekuren kunnen soms veranderen van moment of adres.

Check altijd de website van de huurdersbonden voor de meest recente informatie ([www.huurdersbond.be](http://www.huurdersbond.be) - contact & lid worden).

## Huurdersbond Oost-Vlaanderen vzw

📍 Grondwetlaan 56 b, 9040 Sint-Amandsberg 📞 09 223 28 77 en 09 223 63 20  
📧 [huurdersbond.o-vl@telenet.be](mailto:huurdersbond.o-vl@telenet.be) 📱 [www.facebook.com/Hbovl](https://www.facebook.com/Hbovl)

### Spreekuren

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

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

## Steunpunt Waasland

📍 Welzijnshuis, Abingdonstraat 99, 9100 Sint-Niklaas 📞 03 778 36 90  
📧 [huurdersbond@sint-niklaas.be](mailto:huurdersbond@sint-niklaas.be)

### Spreekuren

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

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

## Huurdersbond Antwerpen

📍 Langstraat 102 – 2140 Borgerhout 📞 03 272 27 42  
📧 [antwerpen.huurdersbond@gmail.com](mailto:antwerpen.huurdersbond@gmail.com)

### Spreekuren

- 📍 **Antwerpen** – tijdens de kantooruren na afspraak ('s voormiddags bellen!), elke dinsdagavond tussen 18.00 en 20 u na afspraak
- 📍 **Lier** – vrij spreekuur elke tweede en vierde donderdag van 10 tot 12 u (Sociaal Huis Lier, Dungenhoefsite, Paradeplein 2, Lier)
- 📍 **Mechelen** – vrij spreekuur elke maandag van 10 tot 12 u (Sociaal Huis, Lange Schipstraat 27, Mechelen)

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

## Steunpunt Turnhout

📍 Campus Blairon 714 / Gebouw Europeion (tweede verd.), 2300 Turnhout  
📞 014 44 26 76 📧 [hvh@skynet.be](mailto:hvh@skynet.be)

### Spreekuren

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

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

## Huurdersbond West-Vlaanderen

📍 Blankenbergse Steenweg 155, 8000 Brugge 📞 050 33 77 15  
📧 [info@huurdersbondwestvlaanderen.be](mailto:info@huurdersbondwestvlaanderen.be)

### Spreekuren

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

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

## Steunpunt Oostende

📍 Hospitaalstraat 35 bus 3, 8400 Oostende 📞 059 59 20 34  
📧 [huurdersbondwvl@sociaalhuisoostende.be](mailto:huurdersbondwvl@sociaalhuisoostende.be)

### Spreekuren

- 📍 **Oostende** – Zonder afspraak dinsdag tussen 14 en 16.30 u en donderdag tussen 15 en 19.30 u, op afspraak maandag van 14 tot 16 u vrijdag van 13 tot 16 u
- Leden** – Je kan lid worden door storting van € 15 (inclusief het Huurdersblad) op rekeningnummer BE48 0011 3925 8027.

## Huurdersbond Vlaams-Brabant

📍 Tiensevest 106b48, 3000 Leuven 📞 016 25 05 14  
📧 [info-vlbr@huurdersbond.be](mailto:info-vlbr@huurdersbond.be)

### Spreekuren

- 📍 **Leuven** – bellen van maandag tot donderdag tussen 9 en 12 u voor een afspraak
- 📍 **Vilvoorde** – mailen naar [info@hbvlb.be](mailto:info@hbvlb.be) voor een afspraak (Kursaalstraat 40, Sociaal Huis)
- 📍 **Halle** – bellen van maandag tot donderdag tussen 9 en 12 u voor een afspraak, (Oudstrijdersplein, Stadhuis – tel.: 0497 64 54 46)
- 📍 **Tienen** – na afspraak elke dinsdag van 9 tot 13 u (Kabbeekvest 110 – tel.: 016 25 05 14)
- 📍 **Zellik** – na afspraak op vrijdag van 10.30 tot 13.30 u, (OCMW Asse, Brusselsesteenweg 551 – tel.: 02 452 93 79)
- 📍 **Diest** – bellen van maandag tot donderdag tussen 9 en 12 u voor een afspraak (OCMW Diest, Hasseltsestraat 30, tel.: 016 25 05 14)
- 📍 **Aarschot** – bellen van maandag tot donderdag tussen 9 en 12 u voor een afspraak (Sociaal Huis, Bekafaan 31, tel.: 016 25 05 14)

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

## Huurderssyndicaat Limburg

📍 Albrecht Rodenbachstraat 20 bus 4, 3500 Hasselt 📞 011 33 35 76  
📧 [info@huurderssyndicaat.be](mailto:info@huurderssyndicaat.be)

### Spreekuren

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

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



De huurdersbonden geven geen advies over handelshuur.