



Huurdersblad 260

**Lokale
verkiezingen – 8**

**Naar de
vrederechter? – 12**

**Hulpbehoevend in
de sociale huur – 15**

**Overlijden
huurder – 16**



Het Huurdersblad verschijnt driemaandelijks •
Editie september - oktober - november 2024 •
Erkenningsnr. P802005 Afgiftekantoor Antwerpen X
• v.u. Filip Tollenaere, Grondwetlaan 56b, 9040 Sint-
Amandsberg

Huisjes melken

STANDPUNT

Volgens historische bronnen dook het woord 'huisjesmelker' 163 jaar geleden voor het eerst op. Blijkbaar zochten onze verre voorvadersen al een term voor malafide verhuurders die op kap van hun huurders schandelijk rijk probeerden te worden door slechte huizen veel te duur te verhuren.

Tot op vandaag denken sommige verhuurders trouwens nog steeds dat ze zich straffeloos alles kunnen permitteren. Radeloze huurders die geen plek vinden op de woonmarkt, vormen een gemakkelijke prooi van huisbazen die hun ondermaatse, ongezonde en soms zelfs ronduit gevaarlijke panden toch willen verhuren en daar mooie winsten op maken.

Vaak gebeurt dit onder de radar en weet de buitenwereld er niks van af. Maar in Leuven was dat lange tijd anders. De naam 'Appeltans' was er een begrip, zij het met een (zeer) kwalijk kantje. Deze familie kon decennialang ongestoord een imperium van slechte appartementen, studio's en opgedeelde woningen opbouwen. In eerste instantie verhuurden ze die vooral aan studenten, maar de laatste jaren hadden ze hun oog laten vallen op nieuwkomers.

Mensen die gevlucht waren van oorlog en geweld, en in Vlaanderen moeilijk een woonst konden vinden, huurden uit wanhoop een krot van de familie Appeltans. Ze moesten daar zien te overleven in erbarmelijke en onaanvaardbare omstandigheden. Zoals we in de rubriek 'rechtspraak' van dit Huurdersblad kunnen lezen, werd deze familie recent veroordeeld als krotverhuurder en huisjesmelker. De rechter sprak stevige geldboetes en gevangenisstraffen uit. Dankzij een sterke samenwerking tussen de stad Leuven en de huurdersbond, konden de slachtoffers ook hun rechten laten gelden.

Huisjesmelkers kunnen vaak te lang hun ding blijven doen zonder tegen de lamp te lopen. Daarom is deze veroordeling een opsteker. Het toont aan dat we dit soort praktijken kunnen stoppen als we dat willen en dat je huurders niet zomaar kan uitbuiten. Het is hopelijk ook een serieuze waarschuwing voor andere huisjesmelkers.

Want voorkomen blijft beter dan genezen. Hoe zorgen we ervoor dat slechte panden niet meer worden verhuurd? Hoe zorgen we ervoor dat mensen zich niet gedwongen voelen om, bij gebrek aan alternatief, op zo'n miserabel aanbod in te gaan? Meer algemeen luidt de vraag: hoe zorgen we ervoor dat iedereen, ook wie met een beperkt inkomen moet zien rond te komen, degelijk, betaalbaar en met woonzekerheid kan wonen?

De huurdersbonden hebben alvast heel wat ideeën in huis om het recht op wonen beter in de praktijk te brengen en een minimale woningkwaliteit te garanderen. Je mag erop rekenen dat we hierover het gesprek zullen aangaan met de nieuwe minister van wonen en met de lokale bestuurders die na de lokale verkiezingen van 14 oktober opnieuw worden gevormd.



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

Filip Tollenaere, Joy Verstichele en Sara Waelbers vingten voor dit nummer alle essentiële huurnieuws op, Tom legde het visueel vast.

Ook deze keer worden iets meer dan 16.000 exemplaren van dit nummer digitaal of via de klassieke papieren manier rondbezorgd. Wil je het Huurdersblad voortaan digitaal of opnieuw op papier ontvangen, stuur dan een mailtje naar je plaatselijke huurdersbond.

De laatste dagen van dit jaar beloven spannend te worden, want dan maakt het nieuwe Huurdersblad (nummer 261 all!) zijn opwachting.

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

Foto voorpagina: positie huurder bij de komende lokale verkiezingen

 www.huurdersbond.be

Strafrechtelijke veroordeling wegens huisjesmelkerij

RECHTSPRAAK

Huisjesmelters en krotverhuurders waanden zich tot voor kort ongenaakbaar. Gelukkig denkt de Leuvense rechtbank hier anders over. Huurdersbond Vlaams-Brabant zorgde voor de ondersteunende rol.

De correctionele rechtbank van Leuven veroordeelde op 18 juni 2024 een beruchte familie voor huisjesmelkerij in zes woningen en krotverhuur van 24 woningen. Deze familie kon jaren ongestoord studentenkamers in Leuven verhuren. Maar zij verhuurde ook kamers, studio's en appartementen als hoofdverblijfplaats aan mensen in precare situaties, zoals vluchtelingen, asielzoekers en anderen met minimumuitkeringen. Vele van hun woningen bevonden zich in een erbarmelijke staat en voldeden helemaal niet aan de woonkwaliteitseisen: geen verwarming of warm water, vocht, schimmel, ongedierte, ontploffingsgevaar... Vele panden werden onbewoonbaar verklaard.

De stad Leuven en de wooninspectie gaven dit door aan het parket, dat na onderzoek de zaak voor de correctionele rechtbank bracht. 96 huurders hebben zich in deze strafzaak burgerlijke partij gesteld. Ze werden ondersteund door de huurdersbond. Het proces liep tegen de vader, de zoon en de moeder van het gezin, evenals tegen de klusjesman en tegen de vennootschap die de familie had opgericht. Het proces werd in maart 2024 gevoerd, de uitspraak volgde snel. De rechtbank oordeelde dat er sprake was van huisjesmelkerij omdat de verhuurders misbruik maakten van mensen in een precare sociale toestand en administratief statuut, en omdat de omstandigheden waarin deze woningen werden verhuurd, flagrant in strijd waren met de menselijke waardigheid. Ook streefden de verhuurders een abnormaal profijt na.

De klusjesman werd vrijgesproken. Maar de familie en de vennootschap werden zeer zwaar gestraft. Vader en zoon werden allebei veroordeeld tot een gevangenisstraf van veertig maanden en een geldboete van maar liefst 1.920.000 euro. De moeder werd veroordeeld tot een gevangenisstraf van een jaar met uitstel en een effectieve geldboete van 768.000 euro. Ook besliste de strafrechter tot de verbeurdverklaring van wederrechtelijk verkregen

vermogensvoordelen ten belope van 694.761,67 euro voor elk van de drie familieleden. De vennootschap werd veroordeeld tot een geldboete van 1.560.000 euro. Ook besliste de strafrechter tot de verbeurdverklaring van 217.455 euro. De verbeurdverklaarde bedragen werden toegewezen aan de huurders die zich burgerlijke partij hebben gesteld. Ook werden de verhuurders ontzet uit hun burgerlijke en politieke rechten gedurende vijf jaar, en moeten ze de kosten van het geding betalen.

De rechtbank beval daarbovenop de verbeurdverklaring van zes panden. Ook moeten de beklaagden drie panden binnen het jaar na de betekening van het vonnis een andere bestemming geven dan bewoning, of slopen. Aan een ander pand moeten ze herstellingen uitvoeren. Ze moeten binnen het jaar het pand renoveren, zodat het aan de minimale woonkwaliteitsvereisten voldoet. Als die werken niet tijdig gebeuren, moeten ze een dwangsom betalen van 150 euro per dag vertraging, met een maximum van 250.000 euro per beklagde. Ook machtigde de rechter de wooninspecteur en de stad Leuven om het herstel of de sloop uit te voeren wanneer de beklaagden de maatregelen niet binnen de termijn hebben uitgevoerd, waarbij de uitvoeringskosten én de kosten van herhuisvesting van de bewoners op de beklagden kunnen worden verhaald.

Op burgerlijk gebied veroordeelde de rechtbank hen tot betaling van een schadevergoeding aan de stad en het OCMW en aan tientallen bewoners die zich burgerlijke partij stelden. De bedragen varieerden van enkele honderden tot tienduizenden euro's, afhankelijk van de bewezen schade. Ook krijgen deze burgerlijke partijen een rechtsplegingsvergoeding.

De veroordeelde verhuurders hebben dertig dagen de tijd na de betekening van het vonnis om te beslissen of ze hoger beroep gaan aantekenen, of om te berusten in het vonnis. In ieder geval is deze zware veroordeling een duidelijk signaal naar iedereen die woningen te huur stelt. Je moet de woonkwaliteitsnormen respecteren, en als je huurders in mensonwaardige omstandigheden laat wonen, kan daar later een zware prijs voor worden aangerekend. Ook voor huurders is dit een signaal: een procedure kan echt wel zinvol zijn. Win advies in en laat je ondersteunen door de huurdersbond en je advocaat.



Wie heeft gelijk / wie krijgt gelijk?

In wetenschappelijke kringen verrichten langdradige schimmels baanbrekend werk. Dankzij de schimmelgenetica kunnen ze zelfs vlees en lederwaren vervangen. Van afvalplastic worden nieuwe duurzame materialen gemaakt. Maar op de keukentegels zie je ze liever niet. Een vochtdiagnose dringt zich dan op.



Hoe wilde uithuiszettingen opvangen

Zulma huurt samen met haar dochter al een tiental jaar een rijhuisje aan de rand van Doorslaardorp, een pittoresk gehucht in het noordwesten van het Oost-Vlaamse Lokeren. Het gaat haar evenwel niet voor de wind omwille van financiële besognes. Ze staat zelfs twee maanden achter met de huur. En dat is helemaal niet naar de zin van de verhuurder, die er al mee heeft gedreigd haar uit huis te zullen zetten. Hij beroept zich hiervoor op het huurcontract dat stelt dat zelfs bij één maand huurachterstal, hij de huur gewoon kan beëindigen met een termijn van een maand. Zo'n contractuele clause is echter ongeldig: de uitdrukkelijk ontbindende voorwaarde wordt voor niet geschreven gehouden, zegt de vrederechter kan nagaan of de fout van de huurder zwaarwichtig genoeg is om het contract te ontbinden en de

huurder op straat te zetten. Maar net om dat laatste tegen te gaan, handelt onze huurster best proactief en stelt ze de verhuurder, in de mate van het mogelijke, een realistisch afbetalingsplan voor.

Maar die is daar allerminst mee geïnteresseerd en dreigt er zelfs mee om tijdens haar afwezigheid het slot van de voordeur eenzijdig zelf te veranderen en haar inboedel en spullen op straat te zetten. Of nog erger, mocht ze toch thuis zijn, dat hij met zijn kompanen haar desnoods met geweld zal buitenwerken. Zoiets kan natuurlijk niet. Maar hoe vangt ze dat spookbeeld

Cowboypraktijken in de huur

doeltreffend op? In eerste instantie legt ze een fotokopie van haar huurcontract ergens ter bewaring bij een vertrouweling. Dat kan nodig zijn wanneer ze klacht moet neerleggen bij de politie, om te kunnen aantonen daar over huurrechten te beschikken. We hebben al gemerkt dat de politie niet altijd geneigd is om dit te willen onderzoeken, omdat ze beweren niet bevoegd te zijn in burgerrechtelijke kwesties, waartoe het huurrecht behoort. Toch dringt ze best aan, want het beroven van iemands woonst kan bezwaarlijk louter als een burgerrechtelijke zaak worden beschouwd.

Of kan ze dan ook een kortgeding bij de vrederechter inleiden? Het gaat hier per slot van rekening om een nijpend dringende zaak waar vlug moet worden gehandeld. Het woninghuurdecreet heeft eigen procedureregels uitgewerkt, waardoor de vrederechter in kortgeding uitspraak kan doen over zaken die hij spoedeisend acht. Sinds een arrest van het Hof van Cassatie uit oktober 2021 kan hij dat zelfs ook doen voor huurcontracten die nog onder de oude woninghuurwet vallen. Ze kan dan de rechtzetting vragen (opnieuw toegang tot de huurwoning) met een dwangsom tot zolang de verhuurder niet inbindt.

Hoe hoogte opzeggingsvergoeding bepalen?

Wanneer de verhuurder het negenjarig huurcontract ongemotiveerd opzegt tegen het derde of zesde jaar, kan de huurder aanspraak maken op een opzeggingsvergoeding van respectievelijk negen of zes maanden huur. Daarnaast mag de huurprijs eenmaal per jaar worden geïndexeerd, ten vroegste op de verjaardag van de inwerkingtreding van het huurcontract. Het is belanghebbende partij die schriftelijk om de indexering van de huur moet vragen. Doorgaans is dat de verhuurder.

Maar op basis van welke huurprijs wordt die opzeggingsvergoeding dan berekend? Is dat de huurprijs die de huurder daadwerkelijk betaalt tijdens de opzeggingstermijn, of gaat het om de laatst verschuldigde, ofwel wettelijk eisbare huurprijs? Dat kan een wezenlijk verschil uitmaken mocht de verhuurder de afgelopen jaren de huishuur niet hebben geïndexeerd. Deze huurkwestie hield Arsène V. uit het West-Vlaamse polderdorp Stuivekenskerke nachtenlang uit zijn slaap. Mocht het om het laatste gaan, dan zou hij als huurder nog snel zelf om de indexering van de huurprijs kunnen vragen

omdat hij bij een ongemotiveerde opzegging uit hoofde van de verhuurder, in deze de meest belanghebbende partij is om tot de indexering over te gaan, omdat de opzeggingsvergoeding dan hoger zal zijn. Je kan je dan ook afvragen of de verhuurder, wanneer het de huurder is die naar de indexering vraagt, dan met drie maanden kan teruggaan om het verschil op te vragen...

Natte kelder vs. nieuwe kinderkamer

De IJse ontspringt in het Zoniënwood nabij Brussel en mondt uit in de Dijle ten zuiden van Leuven. Niet toevallig zijn Overijse en Neerijse gebouwd aan de oevers van dit riviertje. Op de flanken van de vallei groeien de druiven zoals nergens anders in Vlaanderen, maar Rosa en Carlos zien tot nu toe vooral de keerzijde van de medaille. Sinds een tweetal maanden huren ze er een kleine gezinswoning met twee slaapkamers. Omdat er binnen enkele maanden een dochtertje bij komt, wilden ze de ongezonde Brusselse lucht achter zich laten. Het groenere en rustigere Overijse werd zo hun nieuwe bestemming.

Toen ze de woning bezochten, waren ze enthousiast over de ligging en de kleine bijhorende tuin. Om de concurrentie voor te zijn, tekenden ze snel het huurcontract. Alles verliep vlotter dan gedacht. Toen ze de sleutels in handen kregen, straalden ze van geluk. Maar bij het binnengaan van de woning, maakten ze zich meteen zorgen. De kelder, die ze niet konden bezoeken bij de rondgang omdat de eigenaar de sleutel 'vergeten' was, blijkt wel erg vochtig te zijn. En de waterpomp die dag en nacht staat te draaien, betekent ook weinig goeds. Door het vele

grondwater in de vallei is een natte kelder daar een veel voorkomend probleem. De vochtige keldergeroel zoekt zich een weg naar boven terwijl de pomp luidruchtig staat te draaien. Niet alleen is de geur bij momenten onverdraaglijk, waardoor ze zich zorgen maken over de impact op de baby die eraan komt, maar ook de rekening van de elektriciteit voor de waterpomp dreigt hoog op te lopen.

Daar waar onze huurders zich in Brussel konden behelpen in het Frans, moet dat nu in het Nederlands, en die taal hebben ze nog niet helemaal tot in de puntjes onder de knie: een bijkomende drempel om het probleem bij de eigenaar aan te kaarten. Daarom stuurden ze mailtjes en whatsappjes

en gebruikten ze een vertaalapp. Het duurde vaak een hele tijd vooraleer ze antwoord kregen, waar ze trouwens nooit tevreden mee waren. De eigenaar wou dit duidelijk op de lange baan schuiven. Daarom namen onze toekomstige ouders contact op met de huurdersbond. Na het sturen van een duidelijke en krachtige brief, kwam de eigenaar plots met het voorstel af om een deeltje van de huur kwijt te schelden in ruil voor de elektriciteit nodig voor de waterpomp, en dat tot wanneer een firma langskomt om de kelder te dichten en het probleem ten gronde aan te pakken. Dat lijkt goed nieuws. We zullen het nog moeten zien, maar het lijkt erop dat Rosa en Carlos met een zorg minder de kinderkamer kunnen inrichten.



Het Huurboek na het Vlaams woninghuurdecreet

Op 1 januari 2019 eiste het Vlaams woninghuurdecreet zijn plaats op naast de woninghuurwet. Dat nieuwe decreet bepaalt de regels voor elk schriftelijk contract dat werd gesloten vanaf 1 januari 2019 en de toen lopende, en nieuwe, mondelinge huurovereenkomsten. De woning-huurwet van 1991 blijft de schriftelijke contracten van vóór deze datum voor zijn rekening nemen, en dat voor hun volledige duur en mogelijke verlenging(en). Naast het gemeen huurrecht, de kwaliteitsbewaking en de procesvoering verdienen beide huurregimes dan ook de nodige aandacht 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 gekruid 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. Stuur hiervoor je huurdersbond een mailtje en vergeet je lidnummer niet te vermelden. Om de verzendingskosten te vermijden, kan je dan telefonisch dag en uur afspreken om je bestelling tijdens de kantooruren te komen ophalen.

**Is het soms in
zijn belang dat de
huurder naar de
indexatie van de
huurprijs vraagt?**

De opzegging van de huur door de huurder

Je hebt enkele maanden geleden nog maar net een huurcontract van negen jaar ondertekend, klaar om je in je nieuwe buurt te settelen, en je krijgt plots promotie op het werk. Maar daarvoor moet je wel naar de andere kant van het land verhuizen. Kan je nu gemakkelijker van je huurcontract af?

Als het gaat om de hoofdverblijfplaats van de huurder, zijn er qua duur, naast enkele amper voorkomende uitzonderingen, twee verschillende huurcontracten in omloop: de standaardduur van negen jaar en de kortlopende duur van maximaal drie jaar. De huurder kan beide contracten zonder probleem opzeggen. Hij hoeft zijn opzegging niet te verantwoorden. Maar anderzijds houdt de huurreglementering amper rekening met de persoonlijke situatie van de huurder. Het is niet omdat je bijvoorbeeld voor je werk moet verhuizen, plots geen trappen meer kan doen of omdat de woning te koop staat, dat je gemakkelijker of goedkoper van het huurcontract af kan.

De negenjarige standaardduur

Als huurder kan je het negenjarig huurcontract te allen tijde opzeggen met drie maanden. De opzeggingstermijn begint te lopen op de eerste dag van de maand volgend op de maand waarop de opzeggingbrief de deur uit gaat. Verstrekt de opzegging in de eerste driejarige periode, dan kan de verhuurder aanspraak maken op een opzeggingsvergoeding van drie, twee of een maand huur naargelang de opzegging verstrijkt in het eerste, tweede of derde jaar. Wanneer de opzegging verstrijkt op de laatste dag van het derde jaar, wordt aanvaard dat de huurder geen opzeggingsvergoeding is verschuldigd omdat hij er de volle drie jaar heeft gewoond. Vanaf het vierde jaar gebeurt de opzegging zonder opzeggingsvergoeding. Men kijkt naar het moment dat de opzeggingstermijn ver-

strijkt, niet naar het moment waarop je de opzeggingsbrief naar de verhuurder verstuurt.

Is het contract niet geregistreerd op het moment van de opzegging, of gaat het om een mondelinge huur, dan kan je dat, vanaf het verstrijken van twee maanden na de ondertekening bij een schriftelijke huur, opzeggen zonder de opzeggingstermijn van drie maanden te moeten respecteren en zonder opzeggingsvergoeding te moeten betalen als dat in de eerste driejarige periode gebeurt. Ook hier neemt de opzeggingstermijn een aanvang op de eerste dag van de maand die volgt op de maand waarin je hebt opgezegd. Je kan zelf nagaan of je contract is geregistreerd door ofwel te bellen naar 0257/257.27 (onderga een half uurtje duffe wachtmuziek en hou je identiteitskaart bij de hand want er wordt naar je rijksregisternummer gevraagd), ofwel door je via ltsme of je e-ID aan te melden op de website van MyMinfin en door te klikken naar 'mijn huurcontracten raadplegen' in de rubriek 'mijn woning en mijn onroerende goederen'. Als de gegevens van je contract daar op het scherm verschijnen, is het geregistreerd.

Heeft de verhuurder het contract zelf eerst geldig opgezegd, bijvoorbeeld om de

huurwoning zelf te gaan betrekken, dan kan je het op jouw beurt beëindigen met een tegenopzegging van één maand, zonder opzeggingsvergoeding als dat in de eerste driejarige periode gebeurt. Bedoeling is dat de huurder de woning dan eerder kan verlaten als hij vroeger dan het verstrijken van de opzegging van de verhuurder, een nieuwe woning heeft gevonden. De verhuurder moet in dat geval zijn opzeggingsmotief blijven uitvoeren. Een tegenopzegging is niet mogelijk wanneer de verhuurder de huur heeft opgezegd tegen het verstrijken van de negenjarige termijn of een volgende driejaarlijkse verlenging.

De kortlopende duur van maximaal drie jaar

Nieuw in het woninghuurdecreet is dat de huurder ook de kortlopende huur te allen tijde kan opzeggen met drie maanden. Deze opzegging gaat gepaard met een opzeggingsvergoeding van anderhalve maand, een maand of een halve maand huur naargelang



Opzeggen in het tweede jaar van 1 + 1 of 1 > 9 jaar

de opzegging verstrijkt in het eerste, tweede of derde jaar. Als het contract niet is geregistreerd op het moment van de opzegging (op voorwaarde dat het al minstens twee maanden geleden werd ondertekend), kan de huurder ook opzeggen zonder opzeggingstermijn van drie maanden te moeten respecteren en zonder opzeggingsvergoeding verschuldigd te zijn. Onder het regime van de woninghuurwet was het niet altijd zo evident om voortijdig van een kortlopend contract af te geraken, maar dat scenario is gelukkig volledig uitgedoofd. Een tegenopzegging van een maand is niet mogelijk omdat de verhuurder de kortlopende huur niet voortijdig kan opzeggen. Hij kan dat enkel tegen het verstrijken van de overeengekomen duur, en dan kan een tegenopzegging niet.

Opzegging tijdens de verlenging van de kortlopende duur

Het kortlopend contract kan worden verlengd als de huurder na het verstrijken van de overeengekomen duur de woning blijft bewonen zonder protest (opzegging) van de verhuurder. Deze verlenging gebeurt onder dezelfde voorwaarden en de totale duur van het oorspronkelijke contract en de verlenging mag samen niet meer dan drie jaar bedragen. Aanvangsdatum blijft die van de oorspronkelijke kortlopende huur.

De verlenging moet schriftelijk gebeuren. Ofwel sluiten partijen daadwerkelijk een nieuwe kortlopende huur, ofwel bevat het contract een uitdrukkelijk verlengingsbeding. Dan wordt bijvoorbeeld een contract van één jaar nog eens met dezelfde duur van één jaar verlengd en bevindt het zich na deze feiten in het tweede jaar, omdat de aanvangsdatum die van het oorspronkelijke contract blijft. Ofwel bevat het kortlopende contract geen uitdrukkelijk verlengingsbeding of stelt het dat

als de huurder het gehuurde goed blijft bewonen na de overeengekomen termijn, het wordt omgezet in een negenjarige duur. In dit geval wordt het dan inderdaad omgezet in een negenjarige duur, opnieuw met als aanvangsdatum die van de oorspronkelijke kortlopende huur. Zo kan een contract van één jaar worden omgezet in een negenjarige huur



en bevindt het zich dan erna ook in het tweede jaar.

En dat maakt wel een groot verschil uit als de huurder in het tweede jaar wil opzeggen. In het eerste voorbeeld (verlenging met nog eens één jaar) bedraagt de opzeggingsvergoeding één maand huur, omdat de opzegging verstrijkt in het tweede jaar in het kortlopende regime. In het tweede voorbeeld (omzetting naar negen jaar) bedraagt de opzeggingsvergoeding twee maanden huur, omdat de opzegging verstrijkt in het tweede jaar in het negenjarige regime. Op die manier is het kortlopende contract in sommige gevallen voordeliger voor de huurder. Niet alleen kan hij dat nu wel te allen tijde opzeggen, ook de opzeggingsvergoeding is de helft minder dan bij de negenjarige huur. Nadeel voor de huurder is wel dat de verhuurder het tegen het verstrijken van de overeengekomen korte duur gewoon kan opzeggen met een opzeggingstermijn van drie maanden, in plaats van zes maanden zoals bij de negenjarige duur.

De figuur van de opzegging

De opzegging is in principe niet aan welbepaalde vormvereisten gebonden en hoeft wettelijk gezien niet aangetekend te worden verstuurd. Aanvankelijk stelde het woninghuurdecreet dat de opzegging wel aangetekend moest, maar die formaliteit sneuvelde in de voorbereidende tek-

sten. Enige voorwaarde is dat de opzegging duidelijk is en niet voor interpretatie vatbaar. De opzegging kan dus ook via een gewone brief onder de voordeur van de verhuurder geschoven, via e-mail, via de sociale media, een sms-berichtje, een whatsappje of zelfs mondeling. Probleem is dat het soms nodig kan zijn dat je in een later stadium moet kunnen bewijzen dat je hebt opgezegd. Stuur je bijvoorbeeld een gewone brief naar de verhuurder waarop die laatste, eveneens in een gewone brief, bezichtigingsuren voorstelt, dan erkent hij dat hij je opzegging heeft ontvangen. Maar antwoordt hij gewoon niet en hij zou later zelfs ontkennen dat hij ooit een brief van jou heeft ontvangen, dan stelt er zich een probleem en wordt het dan wel heel moeilijk om te bewijzen dat je hebt opgezegd. Vandaar dat een aangetekende brief in de meeste gevallen toch aangewezenen is. Op onze website (rubriek modeldocumenten) vind je trouwens een voorbeeld van opzeggingsbrief.



De lokale verkiezingen van 13 oktober 2024

De vrt-reportage over de schimmelwoningen in de Gentse sociale Sint-Bernadettewijk in aanloop van de vorige gemeenteraadsverkiezingen in 2018 sloeg in als een bom en verschoof de politieke machtsverhoudingen in de stad. Zes jaar later staan de gronden brak en wacht de wijk nog steeds op nieuwe woningen. Het waren dan misschien geen schokgolven, de vorige lokale verkiezingen hebben in elk geval toch wat teweeggebracht. Het plaatselijke beleid staat dan ook het dichtst bij de burger. En op 13 oktober 2024 mogen we met zijn allen opnieuw naar de stembus. De huurdersbonden moedigen iedereen aan om zijn of haar stem uit te brengen en willen de nieuwe gemeenteraadsleden, schepenen en burgemeesters overal in Vlaanderen inspireren om een

actief lokaal woonbeleid te voeren. In deze bijdrage schetsen we onze prioriteiten voor de nieuwe lokale beleidsmakers.

1. Wat kunnen de lokale verkiezingen betekenen voor een beter woonbeleid?

Hoewel woonproblemen zich in elk stad en gemeente voordoen, kunnen ze plaatselijk sterk verschillen in zowel grootteorde als de manier waarop ze tot uiting komen. Het is dus cruciaal om de lokale woonmarkt zo accuraat mogelijk in beeld te brengen, na te gaan wie zich precies in een kwetsbare woonpositie bevindt en die gegevens dan aan elkaar te koppelen. Gemeenten die te klein zijn om zelf, op eigen houtje, zo'n studie

te organiseren, kunnen dit opnemen via een intergemeentelijk samenwerkingsverband. Een woonbeleid maak je trouwens met de blik op de toekomst gericht. Het is de bedoeling dat gebouwen er lange tijd zullen staan en bovenal functioneel blijven. Zorg er dus voor dat woningen op alle vlakken zijn aangepast, ook voor wie minder goed ter been is en/of zorg nodig heeft. Ook de energietransitie en klimaatcrisis moeten we in het achterhoofd houden.

Ook al beschikt Vlaanderen zelf over de meeste mogelijkheden om een rechtvaardig woonbeleid te voeren, dan nog kunnen gemeenten en steden ook zelf veel doen. Zo hebben zowel huurders maar evengoed verhuurders nood aan een duidelijk informatiepunt waar ze terecht kunnen in hun zoektocht naar de

Na de Vlaamse verkiezingen van afgelopen juni domineren nu de affiches voor de lokale verkiezingen het straatbeeld.

juiste wooninformatie. Lokale besturen kunnen ook buurtbetrokkenheid organiseren bij nieuwe woonontwikkelingen, zodat al vanaf het begin van de opstart van een bouwproject rekening kan worden gehouden met plaatselijke bezorgdheden zodat op die manier jarenlang uitstel door buurtprotest kan worden vermeden. En waarom zouden projecten voor sociaal wonen geen voorrang kunnen krijgen in de behandeling en toekenning van vergunningen?

Sociale huurmarkt

Want een sociale huurwoning blijft per slot van rekening toch nog steeds de beste oplossing voor mensen die het moeilijk hebben om op eigen kracht hun recht op wonen te verzilveren. Toch zijn sommige lokale besturen vaak terughoudend om nieuwe sociale woningen te bouwen. We vragen daarom dat, zolang Vlaanderen geen verplichting oplegt, steden en gemeenten zelf duidelijke beslissingen op lange termijn nemen, die gebaseerd zijn op de woonnood die er is. Dat maakt het meteen mogelijk om ook het soort woningen af te stemmen op de nood die uit de wachtlijsten naar voren komt. Om dat sneller te laten gaan en omdat grond schaars is, vragen we dat gemeentebesturen beslissen om in private projecten te verplichten om minstens 20 % sociale woningen te voorzien. Er moet ook een garantie zijn dat de bestaande sociale woningen kwaliteitsvol zijn, en blijven. Lokale renovatieploegen kunnen helpen om zowel noodzakelijke herstellingen als grotere renovaties uit te voeren.



'Ieders stem telt' brengt mensen samen aan tafel - foto Sherline Coupé

Toewijzing sociale woningen ook vanuit woonnood

Tegelijk vragen we dat lokale besturen het huidige toewijzingssysteem van sociale woningen in hun gemeente evalueren en desnoods bijsturen vanuit het recht op wonen, en dat ze daarbij ook oog hebben voor voldoende toewijzingen voor slachtoffers van slechte woningkwaliteit op de private huurmarkt. Lokale besturen moeten tot slot ook (semi)publieke gronden maximaal inzetten voor sociaal wonen, en buurten afbakenen waar voorkeurecht voor de woonmaatschappij moet gelden.

Private huurmarkt



Op de private huurmarkt moeten we huishoudens beter ondersteunen, en mogen we geen schrik hebben om daar te durven ingrijpen. Zo zijn we vragende partij voor een verplicht voorafgaandelijke controle van een woningkwaliteitsonderzoeker bij het te huur stellen van een woning. Zolang de woning of het apparte-

ment niet aan de minimale eisen voldoet, mag deze dan gewoonweg niet worden verhuurd. Het voordeel is dat er op dat moment nog geen bewoners zijn, waardoor noodzakelijke herstellingen en renovaties sneller kunnen worden uitgevoerd zonder dat een bewoner daar last van heeft. Breng ook leegstaande woningen in kaart en zorg voor sancties als die leegstand te lang duurt. Voorzie ook meteen een ontzorgend renovatieaanbod om zoveel mogelijk uitval van huurwoningen te voorkomen. Informeer en begeleid dus verhuurders en syndici, neem wijkgerichte initiatieven en ondersteun in de coördinatie van werken bij appartementsgebouwen. Overweeg een renovatiepremie in ruil voor een begrenzing van de huurprijs en een lange termijn huurcontract.

Blijkt het lokale gemeentebestuur in de financiële mogelijkheid om sneller een huurpremie toe te kennen dan op Vlaams niveau het geval is, dan zal dit de betaalbaarheid sterk bevorderen. Hoe dan ook is het interessant om met Vlaanderen af te spreken op welke manier gegevens over de huurpremiebegunstigden kunnen worden uitgewisseld, zodat deze mensen actief kunnen worden benaderd om hun rechten op te nemen.

Lokale besturen kunnen ook werken aan de toegang tot de private huurmarkt door een sluitend antidiscriminatiebe-



leid te organiseren met proactieve praktijktesten die kunnen leiden tot sanctiëring, en door gepast door te verwijzen naar de huurwaarborglening. Dit laatste is echter geen oplossing is voor de meest kwetsbare huurders. Zij hebben nog steeds nood aan een OCMW-waarborg. Leg als OCMW daarom geen extra voorwaarden op. Vermijd tot slot dak- en thuisloosheid door doelgerichte preventie. Zet het fonds ter bestrijding van uithuiszettingen in als een van de instrumenten om uithuiszettingen te voorkomen. Voorzie ook voldoende noodwoningen, maar maak tegelijk werk van woongerichte oplossingen voor mensen in dak- of thuisloosheid.

Betrokkenheid

De lokale besturen zijn verplicht om een lokaal woonoverleg te organiseren. Dat is een buitenkans om alle organisaties en mensen die op het terrein bezig zijn met wonen, samen te brengen. De huurdersbonden zijn graag een betrokken partner en denken ook in het algemeen graag mee over het lokaal woonbeleid vanuit de positie en ervaringen van de huurders die we ondersteunen.

2. Ieders stem telt bij de komende gemeenteraadsverkiezing

In oktober mogen we dus opnieuw naar het stemhokje (en laat bovenstaande tekst een leidraad vormen voor je lokale stem). Van moeten is er deze keer geen sprake meer. Enkele jaren geleden besliste de Vlaamse regering om de lokale verkiezingen grondig te hervormen. De gene met de meeste stemmen achter zich, wordt normaal gezien burgemeester, op voorwaarde dat hij of zij een meerderheid achter zich kan vormen. De partij met de meeste stemmen krijgt hiervoor veertien dagen de tijd.

Ook de opkomstplicht werd afgeschaft. Op 13 oktober, dag van de gemeent- en provincieraadsverkiezingen, is het zo ver. Voor het eerst zijn we niet langer verplicht om ons naar het stemhokje te begeven. Zal dit een invloed hebben op de uitslag? Zal iedereen zich nog vertegenwoordigd voelen? Bij Ieders stem telt doen ze er alles aan om toch zo veel mogelijk mensen te overtuigen om te gaan stemmen. Wij gaan op bezoek bij woordvoester Jessica Rombaut, die ons de nodige tekst en uitleg geeft, waarvoor dank.

Huurdersblad: Een goede morgen. Wie zijn jullie en wat doen jullie?

Jessica Rombaut: *Ieders stemt telt* is een coalitie van ongeveer dertig middenveldorganisaties en wordt getrokken door SAAMO, beweging.net, Welzijnszorg en SAM vzw. Nu de opkomstplicht bij de lokale verkiezingen is afgeschaft, maken we ons zorgen over de gevolgen: hoeveel mensen zullen er die dag niet gaan stemmen? Onze bedoeling is om op 13 oktober zo veel mogelijk mensen te sensibiliseren en te mobiliseren richting stembus.

Afschaffing opkomst vs. blanco of ongeldige stemmen

Huurdersblad: Het is nu de eerste keer in ons land dat er geen opkomstplicht is. Verwacht je een groot verschil met het aantal blanco of ongeldige stemmen die worden uitgebracht wanneer er wel opkomstplicht is?

Jessica Rombaut: Het vermoeden is er dat er inderdaad minder mensen zullen opdagen dan er vroeger blanco of ongeldige stemmen waren. We zagen op 9 juni al een daling in de opkomst, terwijl die verkiezingen in principe verplicht waren. Het werd in de media breed uitgesmeerd dat wie niet zou komen, daadwerkelijk zou worden beboet, maar dat bleek uiteindelijk bitter weinig invloed te hebben gehad. Er waren toen honderdduizend mensen minder dan bij de vorige stembusslag. Dat heeft veel te maken met het wantrouwen in 'de politiek'. Dat is iets wat wij vanuit SAAMO in elk geval dikwijls horen van de mensen in de buurtcentra. Door het verdwijnen van de loketten en de digitalisering van de dienstverlening is de afstand met het beleid groter geworden. Mensen voelen zich in de steek gelaten door de politiek en haken daarom af. De corebusiness van *Ieders stemt telt* is het samenbrengen van die mensen om te praten over hun bezorgdheden en dit politiek in te vullen zodat ze in oktober een bewuste en gemotiveerde stem uitbrengen. Mensen moeten beseffen dat hun stem belangrijk is. Zoeken naar een betaalbare en kwaliteitsvolle woning, loketten waar je gemakkelijk terecht kunt, een speelplein



Jessica Rombaut

achter de hoek, goed contact met de burens, een toegankelijke bibliotheek... Mensen die het moeilijk hebben, liggen hier wakker van. We gaan met hen in gesprek over het gevoerde beleid en de impact van politiek op hun leven.

Huurdersblad: Wat doen jullie concreet? Hoe moet ik me een gemiddelde werkdag bij jullie voorstellen?

Jessica Rombaut: In buurtwerkingen kan iedereen tijdens de openingsuren zomaar binnenstappen om andere mensen uit de buurt te ontmoeten. Wij gaan dan gesprekken aan met de bezoekers over het belang van een bewuste stem. We bieden ondersteuning wanneer iemand voor het eerst mag gaan stemmen. We hebben zelfs heuse stembokjes nagebouwd zodat de mensen zich dat visueel kunnen voorstellen. Maar daar blijft het niet bij, die gesprekken blijven natuurlijk ook maar gesprekken. We gaan daarom ook naar buiten, naar bibliotheken en scholen, en we staan op verschillende evenementen en markten met een kraampje om opnieuw ook daar zo veel mogelijk mensen te mobiliseren. We hebben hiervoor heel wat werkmateriaal uitgewerkt.

Heeft het beleid nog relevantie bij mindere opkomst?

Jessica Rombaut: Weet je, bij de laatste lokale verkiezing in Nederland, waar er ook geen opkomstplicht is, is de helft van de kiezers niet komen opdagen. En dat is zeer laag. Als je daalt tot 50 %, heb je eigenlijk geen gedragen beleid meer.

Huurdersblad: Welke groepen zijn typische thuisblijvers?

Jessica Rombaut: Uit onderzoek blijkt dat er toch enkele groepen zijn die moeilijk tot stemmen te overhalen zijn: de lagere sociaaleconomische klasse en jongeren. Jongeren vallen vaker uit omdat die nog geen onderdeel uitmaken van de arbeidsmarkt. Wanneer je belastingen betaalt, heb je op zijn minst een zekere vorm van affiniteit met de overheid. En de meeste jongeren betalen nog geen belastingen. Ook niet-Belgen hebben in principe stemrecht bij de

lokale verkiezingen. En zij vormen een grote groep in onze samenleving. Hun kinderen groeien hier op. We mogen hun stem evenmin vergeten. Het is dus belangrijk om ook hen geïnformeerd naar het stembokje te krijgen. Europeanen en mensen die hier al meer dan vijf jaar officieel verblijven, moeten zich wel eerst registreren. Maar vaak weten ze dat niet. We moeten hen daarvan op de hoogte brengen en hen stimuleren dit allemaal te doen. Maar we zetten toch extra in op mensen in een kwetsbare positie. We laten hen inzien wat hun eigen belangen zijn en hoe ze te weten kunnen komen welke politieke partij die belangen dan vertegenwoordigt.

Mensen samen aan tafel brengen, is voor ons een belangrijk spoor

Huurdersblad: Ook hun woonbelangen?

Jessica Rombaut: Wonen is inderdaad een gigantisch belangrijk thema. Hoewel het niet langer houdbaar is dat de baksteen in de maag voor iedereen is weggelegd, heeft België van oudsher altijd ingezet om zo veel mogelijk mensen hun eigen woning te laten bewonen, waarbij de private huurmarkt steevast over het hoofd werd gezien. Voor kwetsbare mensen komt dat neer op een heel slecht woonbeleid, zeker als je ziet dat de huurprijzen momenteel historische hoogtes kennen. De positie van de huurder komt op die manier echt in gevaar. Het kan dus zeker geen kwaad dat huurders de programma's uitpluizen om te zien of er iets voor hen in zit. Qua sociale bescherming blijft de private huurmarkt een meedogenloze harde markt. Ook voor de sociale huurder zijn lokale verkiezingen niet zonder belang. Sommige gemeenten verzetten zich tegen de komst van sociale woningen op hun grondgebied.

Huurdersblad: En wat gaan jullie na 13 oktober doen?

Jessica Rombaut: In principe stopt het project dan, hoewel we wel nog een kleine uitloop hebben om te evalueren wat er wel en wat er niet heeft gewerkt en hoe we het beter kunnen doen. Als de opkomstcijfers dalen, gaan we er strategisch over moeten nadenken hoe we heel dat idee van democratie en burgerschap structureel kunnen inbedden in de samenleving. Hoe dan ook was dit project een samenwerking van een dertigtal organisaties die elkaar nu beter hebben leren kennen. Het zou zonde zijn mocht daar in de toekomst niet verder aan worden gewerkt en de opgedane expertise een maat voor niets zou zijn geweest.



www.huurdersbond.be

Voor specifieke, individuele of ingewikkelde huurvragen contacteer je best je huurdersbond. Want google een huurvraag en je krijgt vaak de zotste antwoorden op je scherm voorgeschoteld. Veiliger zijn dan de veel gestelde vragen (en antwoorden) op onze website. Je vindt er zelfs zo veel meer terug, onder meer in de actualiteitenrubriek met up-to-date huurnieuws. En je kan er je tot slot ook inschrijven op onze digitale nieuwsbrief. De muisklik die echt de moeite loont.

In conflict met de verhuurder: hoe begin je een gerechtelijke procedure (deel 1)

Wanneer huurder en verhuurder in een juridisch huurconflict geen akkoord kunnen bereiken, kan de kwestie aan de rechter worden voorgelegd in een heuse gerechtelijke procedure. De regels vind je terug in het Gerechtelijk Wetboek. Op enkele afwijkingen na heeft het Vlaams woninghuurdecreet de belangrijkste procedureregels overgenomen.



Voorafgaand aan een procedure

Een goed begin is het halve werk. Het is belangrijk om je vooraf grondig te informeren, degelijk advies in te winnen hoe je de zaak het best aanpakt en na te denken of je je al dan niet laat bijstaan tijdens een gerechtelijke procedure. Be-doeling is om sterk te staan in de onderhandelingen met de verhuurder en om later kans op succes te hebben bij een mogelijke procedure. Wie heeft welke verplichtingen, wat kunnen huurder en verhuurder eisen, welke termijnen moet je respecteren...? Je kan bij je huurdersbond terecht voor de nodige nuttige informatie en advies over je rechten en plichten. Je kan je voor bijstand en vertegenwoordiging bij een procedure wenden tot een advocaat. Onder bepaalde voorwaarden kan dit volledig of gedeeltelijk kosteloos (pro Deo). Op de griffie (= secretariaat van het vrederecht) kan je praktische informatie inwinnen. De griffiers zijn niet bevoegd om juridische informatie of advies te verlenen. Een advocaat nemen is niet verplicht, maar soms wel aangewezen. Zo zijn er regels in de huurreglementering die de huurder beschermen, maar de meeste daarvan moet je zelf actief invoeren voor de vrederechter, die dat niet 'spontaan' (ambtshalve) mag doen. Het is de job van een advocaat om dat dan te doen.

Vooraleer je daadwerkelijk naar de rechtbank stapt, kan het nooit kwaad om samen met de verhuurder alsnog in dialoog tot een oplossing te proberen komen. Als je zelf als huurder in de fout bent gegaan (bijvoorbeeld achterstallige huurgelden), doe je zelf best haalbare voorstellen (zoals maandelijkse afbetalingen of een andere huurder zoeken om de huur over te nemen). Als de verhuurder van zijn kant zijn verplichtingen niet nakomt, kan je je vraag best duidelijk en schriftelijk stellen, in de vorm van een aanmaning of ingebrekestelling. Dit

is een laatste waarschuwing die je aan de tegenpartij stuurt: een brief waarin je aanmaant iets te doen of te betalen bin-nen een bepaalde termijn, met de mededeling dat je de zaak anders voor de rechtbank brengt.

Hou steeds de mogelijkheid van een latere procedure in het achterhoofd. Schriftelijke stukken zijn heel belangrijk. De vrederechter zal zich, om een oordeel te vellen, baseren op de bewijsstukken die partijen hem voorleggen. Bewaar van al je briefwisseling, mails en berichtjes steeds een fotokopie én bewijs van de zending en ontvangst. Verzend je brieven desnoods aangetekend, waarbij je het bewijs van aange-tekende zending en ontvangst bijhoudt. Maar ook een mail of bericht met reactie van de bestemming levert bewijs-materiaal op, omdat die zo erkent het bericht te hebben ontvangen.

De bevoegde rechter in huurzaken

De bevoegde rechtbank waartoe je je kan wenden als het onderling niet lukt, is de vrederechter van de plaats waar de huurwoning is gelegen, ongeacht het bedrag van de vordering en ongeacht wat het huurcontract hierover zou bepalen. In steden kunnen er verschillende kantons (onderafdelingen) zijn. Je vindt alle gegevens terug op www.juridat.be.

De minnelijke schikking of verzoeningspoging

Eerst kan je proberen het conflict via een minnelijke schikking of verzoeningspoging bij de vrederechter 'in der minne' te regelen. De voorafgaande oproeping in verzoening is niet verplicht alvorens men zijn zaak bij het vredegerecht ahangig maakt. Wel moet de vrederechter altijd proberen om de partijen te verzoenen. Richt mondeling of schriftelijk aan de griffie van de bevoegde vrederechter een verzoek om de tegenpartij in minnelijke schikking op te roepen. Vermeld je eigen identiteit en adres en deze van de tegenpartij. Zet kort het geschil en de argumentatie uiteen. De griffier stuurt een oproeping naar beide partijen. Er zijn geen gerechtskosten, de

procedure is kosteloos. Het duurt ongeveer een maand tot de zitting plaatsvindt.

Opbouw van je huur dossier: hou alle stukken bij

Wanneer beide partijen aanwezig zijn, kunnen ze beiden hun standpunt naar voren brengen. De vrederechter kan bemiddelen. Je bent niet verplicht om een voorstel van de tegenpartij of de vrederechter te aanvaarden. Indien nodig kan na een eerste zitting uitstel of voortzetting van de zaak op een volgende zitting worden afgesproken. Maakt best vooraf voor jezelf uit wat je uiterste toegeving is. Doet de tegenpartij een totaal nieuw voorstel, dan kan je uitstel vragen om je hier rustig over te beraden en/of dit met de huurdersbond te bespreken.

Bereiken jullie een akkoord, dan wordt dit genoteerd in een proces-verbaal van verzoening. Er kan best een termijn worden bepaald waarbinnen de tegenpartij iets moet doen (bijvoorbeeld het uitvoeren van herstellingen). Ook voorzie je best een sanctie wanneer dit niet zou gebeuren. Komt een partij de afspraken niet na, dan heeft de tegenpartij het recht de gedwongen uitvoering te eisen. Daarvoor moet een uitgifte (of expeditie) bij de griffie worden besteld (beperkte kosten) en aan een gerechtsdeurwaarder overgemaakt die tot uitvoering kan overgaan. Tegen de akte van verzoening kan niet in hoger beroep worden gegaan. Bereiken de partijen geen akkoord, of daagt een partij gewoon niet op, dan wordt een proces-verbaal van niet-verzoening opgesteld. Bij werkelijke onwil van de tegenpartij of in dringende aangelegenheden is de poging tot verzoening dus niet aangewezen, onder meer wegens tijdsverlies.

De gerechtelijke procedure

Als de minnelijke schikking niets heeft opgeleverd, en je moet een echte procedure opstarten, dan kan die op drie manieren voor het vredegerecht worden gebracht: via een dagvaarding, verzoekschrift of vrijwillige verschijning. Een verzoekschrift is goedkoper dan een dagvaarding. Men heeft de keuze, maar veel rechters oordelen dat een procedure op de goedkoopste mogelijke wijze moet worden ingeleid. Zo niet moet de inleidende partij, zelfs bij winst, toch zelf de kosten van de dagvaarding betalen als de mogelijkheid van een verzoekschrift niet werd gebruikt. In sommige gevallen is de dagvaarding dan weer wel noodzakelijk. De vrijwillige verschijning is enkel mogelijk als beide partijen akkoord gaan om de zaak aan de rechter voor te leggen, wat niet zo vaak voorkomt.

Het verzoekschrift moet verplicht heel wat noodzakelijke gegevens bevatten, zoals datum, naam, voornaam, woonplaats en geboortedatum of rijksregisternummer van huurder en verhuurder. Als de woonplaats onbekend is, moet de verblijfplaats worden opgegeven. Ook het onderwerp en de korte samenvatting van de middelen van de vordering is nodig. Dat is een overzicht van wat er gebeurd is, wat wordt geëist en waarom, dus kort de argumenten samengevat, en tot slot de handtekening van de verzoeker(s) of diens advocaat. Bij het verzoekschrift moet ook verplicht een getuigschrift van woonplaats van de tegenpartij worden gevoegd, dat niet ouder is dan vijftien da-



gen, en dat je bij de gemeente moet gaan halen. Als dat niet mogelijk is, moet je de procedure inleiden via dagvaarding. Dat is het geval bij een rechtspersoon (vennootschap zoals NV, BVBA of CVBA). Ook moet een attest van gezinssamenstelling van de huurder worden bijgevoegd, zodat in geval van uithuiszetting, de vrederechter weet of er kinderen betrokken zijn en hij met hen rekening kan houden.

Je hebt voor alle partijen én voor de vrederechter een gedateerd en ondertekend exemplaar no-dig van het verzoekschrift. Geef het af op de griffie. De griffier controleert het en vraagt de bijdrage te betalen voor het fonds voor de juridische bijstand (nu 24 euro). Hij zal huurder en verhuurder met een aangetekende gerechtsbrief én een gewone brief op de hoogte brengen van de datum van de rechtszitting, die normaal gezien binnen de vijftien dagen plaatsvindt.

Een dagvaarding wordt opgesteld door een gerechtsdeurwaarder, belast door de eisende partij. Dan moet je alle gegevens aan de gerechtsdeurwaarder bezorgen. Een gehuwd of wettelijk samenwonend paar dagvaardt samen en moet ook samen worden gedagvaard. Een vennootschap dagvaard je op de maatschappelijke zetel. Na faillissement dagvaard je de curator. Als een eigenaar overleden is, dagvaard je de erfgenamen, of de overlevende eigenaar en erfgenamen. In de

dagvaarding worden nagenoeg dezelfde zaken als bij het verzoekschrift vermeld. De gerechtsdeurwaarder gaat naar het adres van de te dagen partij(en), om de akte te 'betekenen': hij maakt de dagvaarding bekend aan de gedagvaarde partijen. De partij die opdracht geeft aan de gerechtsdeurwaarder, betaalt (voorlopig) de kosten. Meestal schommelt dit bedrag tussen 200 en 300 euro, naar gelang van het bedrag van betwisting.

De vrijwillige verschijning tot slot is de goedkoopste manier om een geding in te leiden voor de vrederechter, maar die veronderstelt dat de partijen het over minstens twee punten eens zijn, met name de bedoeling om het geschil aan de vrederechter voor te leggen, en het beperken van de gerechtskosten. De partijen stellen een gemeenschappelijk verzoekschrift op waarin voor elk de gegevens worden vermeld die in een dagvaarding moeten staan. Het door alle partijen ondertekende stuk wordt bij de griffie aangeboden, met het verzoek de zaak in te schrijven op de rol. Dan wordt de zaak op dezelfde wijze behandeld als een zaak ingeleid via dagvaarding of verzoekschrift.

Kosten

Procederen bij de vrederechter is doorgaans niet gratis. De gerechtskosten behelzen de kosten van de dagvaarding, de bijdrage voor het fonds voor de juridische

bijstand, de kosten van de rolzetting, de getuigenvergoedingen, de vergoeding bij plaatsbezoek van de vrederechter, de expertisekosten en de uitgifterechten van het vonnis. Ze worden voorgeschoten door de eisende partij. De rechter beslist later wie daadwerkelijk tot de kosten wordt veroordeeld. Laat een partij zich bijstaan door een advocaat, dan kan ze van de tegenpartij ook een rechtsplegingsvergoeding vorderen, forfaitair bepaald afhankelijk van de financiële inzet van de zaak.

Voor personen die niet over de nodige inkomsten beschikken om de kosten van de procedure te dragen, is het mogelijk om kosteloze rechtspleging aan te vragen. Hiertoe moet een verzoek worden gericht aan het Bureau voor Rechtsbijstand van de rechtbank waarvoor het geschil aanhangig wordt gemaakt. Naar gelang van het inkomen kan aan de verzoeker toch een voorschot worden gevraagd. Wanneer iemand kosteloze rechtspleging heeft verkregen, maar later wel kan betalen, worden deze kosten toch nog gevraagd. Wanneer de tegenpartij in het ongelijk wordt gesteld, dan worden de kosten op haar verhaald.

Wie te weinig middelen heeft om het ereloon van een advocaat te betalen, kan om een kosteloze juridische bijstand (of een pro Deo advocaat) vragen. De advocaten ontvangen hiervoor een vergoeding van de overheid. Dit wordt door de advocaten georganiseerd via het Bureau voor Juridische Bijstand. Alle informatie vind je op www.advocaat.be: adres, openingsuren, inkomensgrenzen, aanvraagformulier, voor te leggen bewijsstukken, lijst van personen die wettelijk geacht worden over onvoldoende bestaansmiddelen te beschikken... Je kan ook aan je advocaat vragen om zelf om zijn aanstelling te verzoeken. Deze juridische bijstand is geheel of gedeeltelijk gratis, afhankelijk van je bestaansmiddelen. Wie in aanmerking komt voor gedeeltelijke kosteloze juridische bijstand, zal een bijdrage moeten betalen tussen 25 en 125 euro.

In een volgend Huurdersblad behandelen we het verdere verloop van de gerechtelijke procedure, wat daar in feite allemaal kan gebeuren en wordt besproken, bedisseld en beslist.



Met een beperking in de sociale huur

Pech in de familiegeenen, tegenslag bij de geboorte of een ongeval op weg naar school of tijdens de wekelijkse sportwedstrijd... Elk van ons, jezelf, je geliefde of een kind, kan al heel zijn of haar leven al in een rolstoel gekluisterd zitten, of kan er morgen stomweg in een belanden. En hoe ouder je wordt, hoe groter de kans dat je er ooit een nodig zal hebben.

Aangepaste sociale huurwoningen

je nog steeds aan dezelfde voorwaarden voldoet. Sinds begin dit jaar worden sociale huurwoningen toegewezen aan de hand van een nieuw toewijzingsmodel.

Het nieuwe model is gebaseerd op vier pijlers (of instroommogelijkheden). De eerste pijler behelst de standaardtoewijzingen volgens lokale binding en chronologische inschrijving. De tweede pijler omvat de versnelde toewijzingen. 20 % van de toewijzingen moet verplicht gebeuren aan een afgebakende groep met een dringende woonbehoefte. Het gaat bijvoorbeeld om dak- en thuislozen, jongeren die zelfstandig gaan wonen, mensen met geestelijke gezondheidsproblemen, mensen die momenteel over een slechte huisvesting beschikken of personen in bijzondere omstandigheden van sociale aard. De derde pijler bestaat erin dat de woonmaatschappij, op vraag van de gemeente, maximaal een derde van haar patrimonium kan voorzien voor toewijzingen aan specifieke doelgroepen (zoals senioren, kandidaat-huurders met een beperking of handicap, mensen voor beschermt wonen of die een tewerkstellingsprogramma volgen...) met een lokale woonbinding. De vierde pijler tot slot geldt voor verplichte interne mutaties en speciale toewijzingen.

Toetsing voorwaarden na aanvang sociaal huurcontract

Een laatste toetsing komt er als na de aanvang van de huur je nieuwe partner bij je komt inwonen. Die mag evenmin een eigen woning bezitten en jullie gezamenlijk inkomen moet dan ook binnen de grenzen van de sociale huur liggen. Als je huwt of wettelijk gaat samenwonen, wordt dit meteen bekeken. Een feitelijk samenwonende partner wordt pas na een jaar huurder. Het is op dat moment dat de toetsing dan gebeurt. Bij een interne verhuizing (naar een andere sociale woning van dezelfde woonmaatschappij), ongeacht de reden, is er geen toetsing aan de voorwaarden, evenmin bij een gedwongen herhuisvesting ten gevolge van renovatie, sloop of verkoop.

Kind met beperking vs. achtdagenregel

Maar een sociale woning wordt in de eerste plaats toch nog altijd toegewezen aan de hand van de rationale bezetting. Dat is

Toch willen we allemaal, zoals iedereen, in de mate van het mogelijke, gewoon normaal (blijven) wonen. In het vorige Huurdersblad bekeken we de positie van de rolstoelpatiënt in de private huur. Maar hoe zit het met andersvalide personen in de sociale huur? Hebben zij recht op voorrang bij de toewijzing van een sociale woning? En wordt er elders in de sociale huurreglementering ook rekening met hen gehouden?

Om te beginnen, kan niet iedereen zomaar sociale huurder worden. Dat gebeurt niet door advertenties te doorpluizen of op straat op zoek te gaan naar sociale woningen die te huur staan. Hoe dan wel? Je schrijft je in op de wachtlijst via het nieuwe digitale centraal inschrijvingsregister (CIR). En dat kan enkel als je aan de inschrijvings- en toelatingsvoorwaarden voor de sociale huur voldoet. Het komt erop neer dat je niet in staat wordt geacht om zelf in je eigen woonbehoefte te kunnen voorzien. De voorwaarden hebben betrekking op de leeftijd, je verblijf in België, de hoogte van het inkomen en het al dan niet hebben van een woning of bouwgrond in binnen- en buitenland. Ook mag je niet over een te grote spaarrekening beschikken. Die laatste voorwaarde is nieuw sinds 1 januari 2024. Ze worden in verschillende stadia getoetst: de eerste keer bij de inschrijving zelf.

Toewijzing volgens de vier pijlers

Een tweede toetsing gebeurt bij de daadwerkelijke toewijzing van de sociale woning. Er wordt dan nogmaals gecontroleerd of



foto ID/Jeroen Van Looy

de passende bezetting waarbij rekening wordt gehouden met het aantal personen die de sociale woning duurzaam zullen bewonen en met hun fysieke toestand. Op deze regel gelden soms uitzonderingen, zoals een koppel van wie een van de partners de pensioengerechtigde leeftijd heeft bereikt en een medisch attest kan voorleggen waaruit blijkt dat hij of zij apart moet slapen, bijvoorbeeld omwille van een handicap. Er wordt voor de rationele bezetting geen rekening gehouden met personen die de woning slechts tijdelijk bewonen, maar wel met kinderen die geplaatst zijn, in co-ouderschap leven of kinderen met een omgangsrecht.

Om te kunnen spreken van een duurzaam verblijf, moet iemand minstens acht dagen in de maand in de sociale woning verblijven. Wanneer de kandidaat-huurder bij de inschrijving meldt dat hij een ernstig gehandicapt kind heeft dat minder dan acht nachten per maand bij hem komt logeren, heeft hij toch recht op een sociale woning die is aangepast aan de fysieke beperking van dat kind. Zoals daarnet gezegd, worden normaal gezien enkel kinderen die minstens acht dagen per maand in de sociale huurwoning verblijven, beschouwd als gezinsleden en moet er met hen rekening worden gehouden, bijvoorbeeld wat de rationele bezetting betreft. Maar voor kinderen met een beperking, jonger dan vijftientig, die minder dan acht dagen in de woning verblijven, moet de woning toch zijn aangepast aan hun fysieke handicap.

Aangepaste woningen in de sociale huur

Laten wij nog even terugkeren naar de inschrijvings- en toelatingsvoorwaarden. Op de voorwaarde dat je geen eigen woning mag hebben, bestaan ook enkele uitzonderingen. Wanneer de kandidaat-huurder, of een gezinslid, een fysieke handicap heeft en de eigen woning is niet aangepast aan die handicap, dan wordt met die eigen woning geen rekening gehouden bij de eigendoms-

voorwaarde. Die woning moet dan wel binnen het jaar van de hand worden gedaan. De woonmaatschappij kan die termijn wel verlengen als daar gegronde redenen voor zijn.

Ook de kandidaat-huurder voor een ADL-woning kan genieten van een uitzondering op de inkomens- en eigendomsvoorwaarde, maar hij is dan wel verplicht een zorg- en ondersteuningsovereenkomst te sluiten met een vergunde zorgaanbieder die vanuit het ADL-centrum aangepaste assistentie verleent. ADL-wonen is een vorm van aangepast wonen waarbij je als persoon met een handicap, of als oudere, een beroep doet op een centrale dienst om jezelf te ondersteunen in een aantal dagdagelijkse activiteiten. Doorgaans bevinden ADL-woningen zich in een cluster en zijn ze verbonden aan een centraal gelegen ADL-centrum. ADL staat voor activiteiten van het dagelijks leven. Het gaat hier

over hulp bij het opstaan, wassen, aankleden, eten of zich binnenshuis verplaatsen. Een ADL-woning is een aangepaste woning en is van bij de start rolstoeltoegankelijk en -bruikbaar. Dat houdt onder meer een drempelloze toegang in, gemakkelijke circulatie binnenshuis, voldoende bewegingsruimte, deuren die breed genoeg zijn en aangepaste sanitaire voorzieningen. Een ADL-woning kan alleen worden toegewezen aan de kandidaat-huurder die zich voor die woning heeft ingeschreven.

De toewijzing aan specifieke doelgroepen volgens pijler 3

Op vraag van de gemeente kunnen een of meerdere specifieke doelgroepen met een lokale woonbinding worden afgebakend aan wie bij voorrang woningen worden toegewezen of voorbehouden. Het gaat om maximaal 30 % van het totale aantal sociale woningen in een gemeente. Doelgroepen zijn bijvoorbeeld kandidaat-huurders met een fysieke of mentale beperking of handicap, of met een geestelijke gezondheidsproblematiek. Hierbij kan worden afgeweken van de chronologische volgorde van inschrijving, maar niet van de lokale woonbinding. Voor deze toewijzingen kan de woonmaatschappij wel als voorwaarde stellen dat een begeleidingsovereenkomst tussen de kandidaat-huurder en een welzijns- of gezondheidsvoorziening wordt opgemaakt.

Aangepaste investeringen

In sommige sociale woningen zijn grotere en specifieke investeringen gedaan met het oog op een bepaalde handicap of beperking. Het spreekt voor zich dat dergelijke woningen dan ook alleen maar kunnen worden toegewezen aan huurders met die specifieke handicap of beperking. De hoogte van die investeringen is van doorslaggevende rol om die voorrang te laten spelen. Bij het bouwen of renoveren van de woning heeft men een bepaalde doelgroep met een fysieke handicap voor ogen, of men

kiest ervoor om bestaande woningen doelbewust aan te passen. Kleinere ingrepen aan de woning, zoals handgrepen in de sanitaire ruimtes en inloopdouche, zijn niet hiervoor niet voldoende.

De kandidaat-huurder, of het gezinslid, met een fysieke handicap of beperking kan niet automatisch aanspraak maken op deze voorrang. Er moet bij de toewijzing van de woning een verband zijn tussen de specifieke kenmerken van de woning en de aard van de fysieke beperking of handicap. Een persoon die zich kan behelpen met een looprek, heeft bijvoorbeeld (voorlopig) geen nood aan een rolstoeltoegankelijke woning. Hij of zij komt dan ook niet aanmerking voor een dergelijke woning.

De interne mutatie volgens pijler 4

Tot slot zijn er ook een aantal bijzondere toewijzingsregels en voorrangsbepalingen voor zittende huurders die verplicht moeten verhuizen. Zo kan er voorrang worden gegeven aan de sociale huurder die moet verhuizen omdat de sociale huurwoning die aangepast is aan de fysieke mogelijkheden van personen met een handicap, niet langer wordt bewoond door die persoon die daar nood aan heeft. Wanneer bijvoorbeeld een vrouw met een handicap in een rolstoelaangepaste sociale woning samenwoont met haar partner, en die vrouw overlijdt, dan heeft die overblijvende partner zelf geen nood aan die aangepaste woning en zal hij verplicht moeten instemmen met een verhuizing naar een 'gewone'

social huurwoning. Dat is dan een verplichte mutatie volgens pijler 4. Hetzelfde principe geldt voor mantelzorgers. Als de persoon voor wie mantelzorg nodig was, wegvalt, zal de mantelzorg ook verplicht naar een 'gewone' sociale woning moeten verhuizen.

Als huurder zelf investeren in redelijke aanpassingen?

Kan de sociale huurder via het Vlaams agentschap voor personen met een handicap (VAPH) zelf redelijke aanpassingen in de woning uitvoeren om die bijvoorbeeld rolstoeltoegankelijk te maken? Net zoals particuliere verhuurders in de private huur, lopen ook woonmaatschappijen hier niet warm voor, zo liet het VAPH ons al weten (zie Huurdersblad 259). Nochtans is een van de basisbegeleidingstaken van een sociale verhuurder het verstrekken van de nodige informatie over bestaande tegemoetkomingen en ondersteuningsmogelijkheden en het aanbieden van hulp bij de aanvraag ernaar.

Daarnaast zijn er nog tal van andere tegemoetkomingen voor personen met een handicap die zelfstandig willen blijven wonen maar hierin toch nood hebben aan ondersteuning, zoals de Rechtstreeks Toegankelijke Hulp (RTH). Dat is een vorm van beperkte ondersteuning aan een voordelig tarief. Meer info op www.vlaanderen.be/rechtstreeks-toegankelijke-hulp-rth-voor-personen-met-een-handicap.



Een woning of appartement huren?

Voor de financiering van de huurwaarborg kan u bij het Vlaams Woningfonds terecht voor een renteloze lening

Deze lening kan kosteloos worden aangevraagd via www.vlaamswoningfonds.be. U kan ook langskomen op onze kantoren of zitdagen na het maken van een afspraak.

Alle info vindt u op www.vlaamswoningfonds.be



Vlaams Woningfonds bv



Niets blijft eeuwig duren en niemand heeft het eeuwige leven. Wat gebeurt er met huurcontract wanneer huurder of verhuurder overlijdt? Stopt het, of zitten de erfgenamen ermee opgescheept? En wat als de erfenis wordt verworpen, of mogelijke erfgenamen onvindbaar zijn?

De woninghuurwet maakt hier maar weinig woorden aan vuil. Bij het overlijden van huurder of verhuurder stopt het huurcontract niet maar gaat het over naar de erfgenamen. Ook onder het regime van het woninghuurdecreet neemt het contract geen einde bij het overlijden van de verhuurder. Zijn erfgenamen nemen over. Bij het overlijden van de (langstlevende) huurder laat het woninghuurdecreet het wel toe dat het contract door deze gebeurtenis een einde kan nemen.

Wat leert het woninghuurdecreet ons? Het huurcontract neemt automatisch een einde op het einde van de tweede maand na het overlijden van de laatste huurder. De woning moeten tegen dan zijn leeggemaakt en de sleutels moeten aan de verhuurder worden afgegeven. De verhuurder heeft dan nog recht op een bijko-

mende schadevergoeding van een maand huur, die de erfgenamen hem moeten betalen. In totaal gaat het zo om drie maanden huur (twee maanden huishuur en een maand schadevergoeding). Het contract is na die termijn van twee maanden van rechtswege ontbonden, tenzij de erfgenamen van de overleden huurder binnen die termijn aan de verhuurder laten weten dat zij het contract willen verderzetten. Uiteraard om de woning dan ook tot hoofdverblijfplaats te bestemmen. Dat keuzerecht van verderzetting van de huur komt enkel de erfgenamen toe. De verhuurder moet zich bij deze beslissing neerleggen. Op die manier zijn er dus drie verschillende situaties mogelijk.

1. De erfgenamen laten weten het contract te zullen overnemen

Ten laatste tegen het einde van de tweede maand na het overlijden van de huurder laten ze dit aan de verhuurder weten. De verhuurder kan hen dit keuzerecht niet weigeren. Onder het woninghuurdecreet is het dus mogelijk dat de verhuurder plots wordt geconfronteerd met een andere huurder dan met wie hij oorspronkelijk het contract is aangegaan. Het gaat om alle erfgenamen. Het is dus niet beperkt tot familieleden tot en met de derde graad. In principe heeft elke erfgenaam een autonoom beslissingsrecht om al dan niet het huurcontract verder te zetten. Zijn er verschillende erfgenamen die, los van elkaar, allemaal het contract willen ver-

Overlijden van huurder of verhuurder

derzetten, dan hebben we een probleem. Wordt er geen oplossing bereikt, dan lijkt het ons dat uiteindelijk de vrederechter de knoop zal moeten doorhakken.

De erfgenaam die de huur wil verderzetten, treedt dan in de rechten en plichten van de overleden huurder en zal de huurwoning dan verder huren. Vanaf dan betaalt hij de huur en staat hij in voor het onderhoud van de woning. Hij neemt ook de bestaande huurschade en mogelijke huurachterstallen over. De andere erfgenamen die beslissen om de huurwoning niet te gaan bewonen, zijn niet verplicht om de huurschulden van de overleden huurder over te nemen.

2. De erfgenamen beslissen het huurcontract niet over te nemen

In dit geval neemt het huurcontract automatisch een einde tegen het verstrijken van de tweede maand na het overlijden van de huurder. Tot zolang heeft de overgebleven familie de tijd om de huurwoning leeg te maken en proper achter te laten. Het contract neemt in dit geval geen einde door een opzegging van de huurder, wat betekent dat de erfgenamen geen opzeggingsvergoeding verschuldigd zijn ingeval het overlijden van de huurder zou plaatsvinden tijdens de eerste drie jaren van het geregistreerde huurcontract. Wel zijn de erfgenamen een schadevergoeding verschuldigd van een maand huur, ongeacht het tijdstip

van het overlijden van de huurder (ook na het vierde jaar van de huur). Op die manier krijgt de verhuurder in totaal drie maanden huur van de erfgenamen, wat hem toch enigszins financieel moet indekken.

Hier stelt zich de vraag of de verhuurder de woning al mag laten bezichtigen door kandidaat-huurders binnen die termijn van twee maanden. Tot de laatste dag van deze termijn kunnen de erfgenamen immers alsnog beslissen het contract zelf verder te zetten. Een voorzichtige verhuurder mag de woning dan misschien al laten bezichtigen maar binnen die termijn van twee maanden zeker nog geen nieuwe huurovereenkomst met nieuwe huurders aangaan.

Ook huurwoning van overleden familielid kan belangrijk zijn voor de overgebleven familieleden

3. Er zijn geen erfgenamen, of de erfenis wordt verworpen of de woning is niet tijdig ontruimd

In dit geval zal de woning tegen het einde van de twee maanden na het overlijden van de huurder, wellicht niet ontruimd zijn. De verhuurder heeft er nochtans alle belang bij dat dit zo snel mogelijk het geval is, want tot zolang kan hij niet opnieuw verhuren.

Het woninghuurdecreet heeft daarom een procedure uitgewerkt om het de ver-

huurder mogelijk te maken de woning op een vlotte manier – weliswaar via de vrederechter – te laten ontruimen. Als de woning tegen het einde van de twee maanden na het overlijden van de huurder niet is ontruimd, kan de verhuurder door de vrederechter een curator laten aanstellen, ongeacht de waarde van de huisraad. De vrederechter beschrijft in een procesverbaal eerst de aanwezige huisraad, het geld en de aanwezige goederen in de woning. Daarna stelt hij meteen een curator aan, die de bevoegdheid krijgt om de aangetroffen goederen te verkopen en op die manier de woning leeg te maken. Zijn opdracht loopt ten einde wanneer ofwel de woning leeg is en de goederen en het geld vereffend zijn, ofwel wanneer de erfgenamen toch nog opduiken en de

erfenis alsnog aanvaarden. In dat laatste geval moeten ze de curator vergoeden voor de nog openstaande kosten. Aangezien de termijn van twee maanden waarbinnen de erfgenamen konden beslissen het contract zelf verder

te zetten, dan al is verstreken, kunnen ze geen aanspraak meer maken op de verderzetting van de huur. Als de curator klaar is met zijn opdracht, komt de zaak opnieuw bij de vrederechter die dan zijn ereloon en kosten begroot. De waarborg zal dan doorgaans worden toegekend aan de verhuurder, die er trouwens een voorrecht op heeft.

Huurovereenkomsten voor het leven van de huurder

Net zoals onder het regime van de woninghuurwet kunnen partijen ook

onder het regime van het woninghuurdecreet een huurcontract voor het leven van de huurder sluiten. Dergelijke huurcontracten eindigen wel van rechtswege bij het overlijden van de (langstlevende) huurder. Ze vormen dus een uitzondering op de mogelijke verderzetting van de huur door een van de erfgenamen. Als reden wordt genoemd dat het huurcontract voor het leven van de huurder kan worden beschouwd als een overeenkomst intuitu personae. Doorgaans wordt een huurcontract voor het leven van de huurder gesloten omdat er een affectieve of emotionele band is tussen huurder en verhuurder, waarbij de verhuurder de uitdrukkelijke wens heeft om de woonzekerheid van de huurder te beschermen na zijn eigen overlijden. Tenzij uitdrukkelijk anders contractueel bepaald, kan de verhuurder de huur voor het leven van de huurder daarom niet opzeggen, en na zijn overlijden evenmin zijn erfgenamen.

In de regel is een 'normaal' huurcontract geen overeenkomst intuitu personae. Een overeenkomst kan wel intuitu personae worden aangegaan wanneer ze wordt gesloten omwille van de persoon of de persoonlijke kwaliteiten van de tegenpartij, meestal de schuldenaar (in huurcontracten is dat de huurder). De overeenkomst is dus sterk verbonden met de persoon die het contract sluit. Een contract gesloten omwille van de persoon zelf of zijn solvabiliteit, eindigt meteen bij het overlijden van die persoon en komt niet in handen van zijn of haar erfgenamen. Hoewel de huurreglementering hier niets uitdrukkelijk over zegt, zullen de overblijvende familieleden wel de nodige tijd krijgen om de woning leeg te maken.



Adreswijziging

Verhuizen en iets kwijt geraken, het zijn herkenbare thema's. Alles is ingepakt in grote verhuisdozen, behalve dat ene ding dat je maar niet terugvindt maar waaraan je wel bent gehecht. Laat je je nieuwe adres achter bij de nieuwe bewoners van je oude huis opdat zij dat kunnen nasturen als het naar boven komt? Moeten ze dat ook met het Huurdersblad doen? Gelukkig niet. Mail je lidnummer en nieuw en oud adres door naar je huurdersbond, dan volgt het Huurdersblad je vanzelf.

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 -> 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 📱 www.facebook.com/Hbovl

Spreekuren

🕒 **Gent (Sint-Amandsberg)** – iedere maandagnamiddag, en dinsdagvoormiddag, donderdag- en vrijdagoverdag & elke donderdagavond tussen 17 en 19.30 u telkens na afspraak

🕒 **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

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, Gentssesteenweg 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

Spreekuren

🕒 **Antwerpen** – tijdens de kantooruren na afspraak ('s voormiddags bellen!), elke dinsdagavond tussen 18 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 verdiep), 2300 Turnhout

📞 014 44 26 76 📧 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

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

Steunpunt Oostende

📍 Hospitaalstraat 35 bus 3, 8400 Oostende 📞 059 59 20 34

📧 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 en 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 106 bus 48, 3000 Leuven 📞 016 25 05 14

📧 info-vlbr@huurdersbond.be

Spreekuren

🕒 **Leuven** – bellen van maandag tot donderdag tussen 9 en 12 u voor een afspraak

🕒 **Vilvoorde** – mailen naar info@hvbvlb.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

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: 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.



De huurdersbonden geven geen advies over handelshuur.