



PB- PP  
BELGIE(N) - BELGIQUE

# Huurdersblad 261

**De slotenmaker – 10**

**Nieuw Vlaams  
regeerakkoord – 13**

**Zonnepanelen  
op je huurdak – 16**

**Ondergelopen  
kelders – 18**

 **Huurdersbond**

Het Huurdersblad verschijnt driemaandelijks •  
Editie december 2024 - januari - februari 2025 •  
Erkenningsnr. P802005 Afgiftekantoor Antwerpen X  
• v.u. Filip Tollenaere, Grondwetlaan 56b, 9040 Sint-  
Amandsberg



# Staat de nieuwe Vlaamse regering voor een beter woonbeleid?

STANDPUNT

Sinds eind september hebben we een nieuwe Vlaamse regering. Die bestaat uit de partijen N-VA, CD&V en Vooruit. Onze vorige minister van wonen, Matthias Diependaele (N-VA), heeft promotie gemaakt en zal de regering voortaan leiden als minister-president. Melissa Depraetere (Vooruit) is de nieuwe minister van wonen. Naast de ministerposten is het natuurlijk veel belangrijker om te kijken naar wat de nieuwe Vlaamse regering daadwerkelijk heeft afgesproken. Wat wil ze de komende vijf jaar allemaal doen en verwezenlijken? Die plannen staan neergeschreven in een 236 pagina's tellend Vlaams regeerakkoord, dat trouwens online te raadplegen is. Verderop in dit Huurdersblad kan je onze kritische analyse lezen over de passages over wonen en huren.

De komende vijf jaar beloven er in elk geval tal van zaken te zullen veranderen voor zowel eigenaars-bewoners, private huurders als voor sociale huurders. De maatregelen die in het regeerakkoord staan, zullen een grote impact hebben op de Vlaamse burgers en op organisaties die met de woonthematiek bezig zijn. We hopen dan ook dat de nieuwe beleidsmakers bereid zijn om naar de huurders en hun vertegenwoordigers te luisteren. Dat was voor de vorige Vlaamse regering duidelijk geen prioriteit. De afschaffing van de Vlaamse Woonraad, zonder waardig alternatief, is daar het mooiste voorbeeld van.

De stem van mensen in kwetsbare woonposities werd amper gehoord en er werd al helemaal geen rekening mee gehouden. Nochtans weten zij toch het best wat ze nodig hebben. Als burgers zich vervreemd voelen van de politiek en van de regels, dan is dat vaak omdat ze niet betrokken worden (of werden) in die dingen die voor hen zo belangrijk zijn. Het spreekt voor zich dat de woonthematiek zo'n cruciaal onderwerp is.

En hoewel iedereen moet wonen, stellen we vast dat er grote verschillen zijn in de manier waarop mensen dat doen. Het leven op den buiten in een villa met tuin, auto's op de oprit en een uit de kluiten gewassen barbecue in het ruime tuinhok, is niet hetzelfde als leven (of zien te overleven) in een veel te klein appartementje zonder balkon of terras in de stad. Dat hebben we tijdens

de covidpandemie heel duidelijk kunnen zien. De leefwereld van huurders is doorgaans helemaal anders dan die van de mensen die de touwtjes in handen hebben en de beslissingen nemen. Dat zorgt soms voor een kloof tussen wat wordt beslist en wat er echt nodig is voor huurders. We vragen de nieuwe minister van wonen daarom niet enkel om gerichte maatregelen te nemen om de wooncrisis te bestrijden, maar ook om een nieuwe overlegcultuur te installeren waardoor de stem van mensen in kwetsbare woonposities opnieuw luid en duidelijk kan klinken.

Want laat één iets heel duidelijk zijn: de vele mensen die slecht wonen, kiezen daar niet voor. Het is ons woonsysteem dat hen in de steek laat, waardoor ze niet anders kunnen dan heel hoge huurprijzen betalen, noodgedwongen voor een slechte woning kiezen of energie door ramen en deuren naar buiten stoken om het toch maar een beetje warm te kunnen hebben. En ook het gebrek aan woonzekerheid speelt veel huurders parten. Wie op zoek moet naar een andere huurwoning, is vaak de wanhoop nabij. Zeker als daarbovenop nog eens sprake is van discriminatie in al haar soorten, maten en vormen.

Die verhalen mogen en moeten onze nieuwe beleidsmakers zeker bereiken. De huurdersbonden en het Vlaams Huurdersplatform (VHP), hun koepelorganisatie, zullen daar in elk geval werk van maken. En laten we inderdaad hopen op een beter en warmer woon- en huurbeleid voor hen die dit broodnodig hebben.



**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  
www.huurdersbond.be

Interessant huurmateriaal uit de viltstiften van Filip Tollenaere, Joy Verstichele en Sara Waelbers en de tekenstift van Tom.

Ook deze uitgave wordt andermaal iets meer dan 16.000 keer – digitaal of op papier – de wereld ingezonden. Wil je het Huurdersblad voortaan digitaal of opnieuw op papier ontvangen, stuur dan een mailtje naar je plaatselijke huurdersbond.

Een nieuwe lente, een nieuw Huurdersblad. Rond 21 maart 2025 maakt het nieuwe Huurdersblad (nummer 262 all) zijn opwachting.

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

Foto voorpagina • Huren in het nieuwe Vlaams regeerakkoord

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

## Leveringsplicht verhuurder

RECHTSPRAAK

De verhuurder moet het verhuurde goed in alle opzichten in een goede staat van onderhoud aan de huurder leveren. Op grond hiervan moet hij bij aanvang van de huur een woning aanbieden zonder zichtbare en niet-zichtbare woningkwaliteitsgebreken.

Voor huurovereenkomsten voor de hoofdverblijfplaats van de huurder wordt dit nog eens bevestigd in het Vlaams woninghuurdecreet. De bepalingen van dat woninghuurdecreet zijn van dwingend recht. De woning moet voldoen aan de woningkwaliteitsnormen, die zelf van openbare orde zijn. Is dat niet het geval, dan begaat de verhuurder een inbreuk op zijn leveringsplicht, zelfs indien hij de gebreken niet kende of deze niet zichtbaar waren. Als eigenaar heeft hij gewoon de plicht die gebreken te kennen. Op de verhuurder van een woning rust een resultaatsverbintenis om bij aanvang van de huur een woning te verstrekken vrij van woningkwaliteitsgebreken. Hij heeft de mogelijkheid om dit resultaat bevestigd te zien, met name door het aanvragen van een conformiteitsat-test vóór de aanvang van de huur.

Met die leveringsplicht wordt niet gelachen. Soms vertoont de woning bij de aanvang toch gebreken en moet de discussie uiteindelijk worden beslecht door de vrederechter. In de volgende zaak vertoont de huurwoning van bij de start tal van structurele gebreken, zodanig zelfs dat ze door de burgemeester onbewoonbaar werd verklaard. In het inspectierapport zien we een risico op brand, ontplofing en op CO-vergiftiging, insijpelend vocht en onveilige balustrades.

Daarom legde de huurster aan de vrederechter van Antwerpen de vraag voor om de nodige herstellingen uit te voeren en een vergoeding voor de geleden schade. Ook vorderde ze bij ontbreken van herstellingen binnen een bepaalde termijn een dwangsom, met daarbovenop een vergoeding wegens mingenot.

De vrederechter herhaalt in zijn vonnis nog eens de woningkwaliteitsregeling, en stelt duidelijk dat van deze verplichting niet contractueel kan worden afgeweken. Hij kent

alles toe wat de huurster vorderde. De zwaarste gebreken waren reeds door de verhuurder hersteld op het ogenblik dat de zaak voor de rechtbank kwam. De gebreken die er nog waren op dat ogenblik, namelijk een versleten keuken en douchecabine, zijn kleine gebreken. Het gaat om zichtbare gebreken die weliswaar niet meteen voor een gevaar of menonwaardige situatie zorgen maar toch als ambetant worden ervaren. De verhuurder wordt veroordeeld om ook deze gebreken te herstellen.

**Huurwoning moet van bij de aanvang gewoon in orde zijn**

Ook al werden de meest ernstige gebreken ondertussen reeds opgelost door de verhuurder, de vrederechter legt hem alsnog een schadevergoeding op. Voor de periode waarbinnen de woning onbewoonbaar was, wordt een huurprijzvermindering van 30 % toegekend. De verhuurder wordt eveneens veroordeeld tot vergoeding van de misgelopen huur-

subsidie gedurende die periode. De vrederechter kent ook een dwangsom toe. Wanneer de verhuurder de herstellingen niet tijdig uitvoert, moet hij betalen voor elke dag vertraging. De huurster kan daarvan zelfs de gedwongen uitvoering eisen (beslag).

Dit is een heel gunstig en duidelijk vonnis dat, zeker nu het gepubliceerd is in een juridisch tijdschrift, veelvuldig gebruikt kan worden als goed en na te volgen voorbeeld.

- Vrederechter Antwerpen (2de kanton), 1 december 2022, gepubliceerd in het Tijdschrift Vrederechters 2024, afl. 1-2, p. 33-41



# Wie heeft gelijk / wie krijgt gelijk?

**Vochtplekken op de muur door een lek in de afvoer? Tijdens hun vermenigvuldigingsproces produceren schimmels ontelbare microbiële vluchtige organische stoffen (= gassen) die binnenshuis volop irriterende aroma's van ontbinding, decompositie en verrotting verspreiden. Hoog tijd om de verhuurder aan te spreken!**



mogelijk bewonersrecht te bieden. Batavus was dan ook enigszins uit zijn humeur wanneer een grijnzende postbode hem in de loop van afgelopen september een aangetekende brief van de verhuurder aanbodde waarin die het contract opzegt tegen 1 april 2025, het verstrijken van een driejarige periode. Onze huurder vraagt zich af of hij de opzegging kan aanvechten op basis van dat maximale woonrecht.

Hoe zit de vork hier precies in de steel? Partijen kunnen inderdaad contractueel overeenkomen om het opzeggingsrecht

van de verhuurder voor eigen gebruik, voor renovatiewerken of ongemotiveerd tegen het verstrijken van het derde of zesde jaar (mits betaling van een vergoeding) te beperken of zelfs volledig uit te sluiten. De volledigheid gebiedt ons erbij te vertellen dat het in de oorspronkelijke woninghuurwet van 1991 niet mogelijk was om de opzegging voor eigen gebruik te beperken of uit te sluiten, maar dat werd door de aanpassingen uit 1997 bijgewerkt. Hoewel die opzeggingsmotieven in het contract van Batavus niet zo letterlijk worden uitgesloten, zou je met wat goede wil die bepaling zo kunnen interpreteren.

Wat echter niet kan worden uitgesloten, is het recht van de verhuurder om op te

zeggen tegen het einde van de negen jaar of tegen een van de daaropvolgende verlengingen van drie jaar. En dat is wat er hier is gebeurd: op 1 april 2025 verstrijkt zo'n driejarige verlenging. Het lijkt ons moeilijk voor Batavus om in te gaan tegen de opzegging. Had de verhuurder hem een absoluut woon- en huurrecht willen verschaffen, dan hadden ze een huurcontract voor het leven van de huurder kunnen sluiten. Dat kan op geen enkele manier door de verhuurder worden opgezegd, tenzij dit hem contractueel uitdrukkelijk is toegestaan.

## Appartement en bijhorende garage apart verkocht

Gino B. en zijn vriendin huren een appartementje in het centrum van het dichtbevolkte Leuven. In het contract lezen we dat er bij het appartement ook een garage hoort. 'En dat is nodig,' laat Gino ons weten, 'voor mijn werk moet ik dagelijks de baan op, en probeer hier in het centrum maar eens vlot een parkeerplaats te vinden als je 's avonds uitgeput thuiskomt. Neen, mijnheer, ik heb die garage broodnodig!' Maar het noodlot slaat toe. Door financiële besognes zag de verhuurder zich genoodzaakt heel het gebouw te verkopen. Wie weet dacht hij daar voordeel uit te halen, maar alle appartementen en garages werden afzonderlijk te koop gesteld. Dat betekent dat Gino nu met twee verschillende verhuurders te maken heeft. Hoe zit dat nu met de betaling van de huurprijs?

Die twee nieuwe eigenaars moeten de huurprijs van het appartement en die van de garage nu zelf onderling zien te verdelen, waarbij beide bedragen samen natuurlijk niet hoger mogen liggen dan wat onze huurder nu betaalt. Hoe die dat dan gaan doen, moeten ze zelf maar uitmaken, en is niet Gino zijn probleem. Onze huurder zou zelfs kunnen eisen dat hij de volle huurprijs gewoon op een enkele re-

kening kan blijven storten, en dat de nieuwe verhuurders het dan maar zelf regelen hoe het huurprijsdeeltje van de garage dan naar de andere gaat. Zo moet onze huurder niet elke maand twee overschrijvingen doen. En stel dat Gino het appartement wil opzeggen, dan zegt hij in feite ook de garage op omdat hij over slechts een contract beschikt voor appartement en garage samen. Best brengt hij beide verhuurders dan wel op de hoogte. Puur juridisch gezien is het inderdaad niet verboden dat appartement en garage apart worden verkocht, alleen mag de huurder hiervan geen hinder ondervinden.

## Toch nog steeds discriminatie op de huurmarkt?

Net afgestudeerd is Farah klaar om het ouderlijk huis te verlaten. Al gauw maakt ze voor het eerst kennis met de wereld van online zoekertjes, te huur-borden en makelaarskantoren. Van vriendinnen hoorde ze dat het een moeilijke zoektocht is. Maar zij zag het positiever in. Als burgerlijk architect stonden de werkgevers voor haar in de rij. In tegenstelling tot anderen kon zij haar zoektocht dus aanvatten met een vast arbeidscontract en een mooi salaris. Tot haar eigen verbazing verliep de zoektocht toch moeilijker dan verwacht. Ze stuitte van de ene op de andere neen, vaak nog voor ze op bezoek mocht. Telkens opnieuw hoorde of las ze dat door de ontelbare geïnteresseerden de bezoeken ondertussen waren stopgezet. Farah had al gehoord van de druk op de huurmarkt, maar dat het zo'n vaart zou lopen, had ze niet zien aankomen. Toen het aan de keukentafel bij haar ouders nog maar eens opnieuw ter sprake kwam, vroegen ze zich af of het iets met haar niet-Vlaams klinkende naam te maken zou kunnen hebben. Ze hadden er nog niet bij stilgestaan, maar er moest toch heus iets meer aan de hand zijn.

Ze besloot te testen. Ze stuurde een mailtje om zich kandidaat te stellen en vroeg

aan collega Paulien, ook net afgestudeerd en pas in dienst, of zij ook een mailtje wou sturen voor dezelfde woning. En meteen werd het duidelijk. Nog terwijl Farah het antwoord aan het lezen was dat ze niet was uitgenodigd, kreeg Paulien een telefoontje wanneer ze dan wel kon langskomen voor een bezichtiging. Beide meisjes konden hun ogen en oren niet geloven. Toen ze tijdens de lunch hun frustratie deelden met de collega's, bleek dat de moeder van de boekhouder toevallig net

van plan was iets te huur te zetten. Nog dezelfde avond kon Farah op bezoek en een week later was het huurcontract getekend. Aangezien ze al een andere oplossing had, besloot ze geen melding te doen bij het Vlaams Mensenrechteninstituut (VMRI), wat ze anders wel van plan was geweest. Eind goed, al goed voor Farah, maar het gegeven dat ze werd gediscrimineerd, zal ze voor het leven met zich meedragen.



## Het Huurboek na het Vlaams woninghuurdecreet

Sinds 1 januari 2019 is ons huurlandschap verrijkt met het Vlaams woninghuurdecreet, dat sindsdien zijn plaats naast de woninghuurwet opeist en de regels omvat voor elk schriftelijk contract dat na deze datum werd gesloten, evenals voor de toen lopende en nieuwe mondelinge huurovereenkomsten. De woninghuurwet van 1991 beperkt zich vanaf dan tot de schriftelijke contracten van vóór deze datum, maar dan wel nog 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 huurvraag verveeld zit.

Het is een boek zowel voor particuliere huurders als voor wie professioneel te maken krijgt met huren. Het is gegroeid uit de dagelijkse adviespraktijk 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 huurdersbondleden kunnen het ook bij het Vlaams Huurdersplatform bestellen aan 21 euro. Mail hiervoor naar je huurdersbond 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.



# Digitaal op zoek naar een huurwoning

**Wie zijn hoop vestigt op de zoekertjessectie in de krant, zal niet snel meer gauw een nieuwe huurwoning vinden. Net zoals zoveel dingen is ook het zoeken naar een huurwoning gedigitaliseerd.**

**J**e kan de traditionele te huur-bordjes nog terugvinden in het straatbeeld, maar vandaag speelt het zoeken naar en vinden van een huurwoning zich vooral op het internet af. Niet evident trouwens voor mensen met beperkte digitale vaardigheden, die daardoor nog meer dan anderen hun kansen zien slinken.

## Immowebistes

Het blijft interessant om even halt te houden bij de etalage van een vastgoedkantoor. Je kan er zelfs gerust ook eens binnenstappen. Er loert heus geen gevaar. Vraag naar het aanbod op dat moment en laat weten naar welke soort huurwoning op welke locatie je op zoek bent. Ook in het straatbeeld loop je soms huuraffiches tegen het lijf met een telefoonnummer erbij. Het blijft interessant om dan te bellen voor meer informatie of om zelfs meteen een bezoek te vragen. Maar de laatste decennia vind je heel wat zoekertjes ook op het internet terug. Dat kan op de website van een makelaarskantoor

zijn, maar evengoed op gespecialiseerde websites zoals immoweb, immoscoop of immovlan. Iedereen die een woning of appartement wil verhuren, kan daar een advertentie plaatsen. Dat kunnen zowel particuliere verhuurders als vastgoedkantoren zijn.

Wie op zoek is naar een huurwoning of -appartement, neemt daar dus best eens een kijkje. Je vindt er vaak meer informatie dan op de affiches in het straatbeeld. Ook foto's kunnen interessant zijn om al een eerste indruk te krijgen van het pand. Je vindt er ook de contactgegevens van de aanbieder, waardoor je meteen kan bellen of mailen. Wie geen computer of internet heeft, kan terecht bij een Digipunt. Vraag bij je gemeente na wanneer je daar kan langsgaan.

## Sociale media

De laatste jaren zien we ook een opmars van huuradvertenties op de sociale media. Je hebt de sociale mediapagina's van de vastgoedmakelaars en zoekertjesweb-

sites waar we het zonet over hadden, maar je hebt ook verschillende groepen die gelinkt zijn aan een specifieke locatie. Denk maar aan 'Huren in Antwerpen', 'Huren in Gent' of 'Huren in Kortrijk'. Misschien zie je ook op je eigen tijdslijn vrienden, familie of kennissen een advertentie delen.

Dagelijks verschijnen er zoekertjes, maar je moet er als de kippen bij zijn als

je interesse hebt. Beheerders van die pagina's hebben er hun handen vol mee. Zeker nu er ook steeds meer valse advertenties gepubliceerd lijken te worden. Beheerders waarschuwen hiervoor onder bijna elk zoekertje. De beheerder van de Brusselse facebookpagina 'Bxl à louer – de bouche à oreille' schat in De Morgen dat zo'n 10 % van de zoekertjes vals is. We schreven hier eind 2021 al over in ons Huurdersblad nummer 249. Toen gebeurde dit vooral met advertenties voor studentenkamers. Nu gaat het ook over woningen voor de hoofdverblijfplaats van de huurder. Het gaat om advertenties van woningen of appartementen die in werkelijkheid niet echt te huur zijn. Oplichters zetten deze zoekertjes online in de hoop geld af te troggelen van mensen die radeloos op zoek zijn naar een dak boven het hoofd. Eens de kandidaten contact opnemen, trachten de oplichters hen te overtuigen om een som geld te storten als voorschot op de huur of voor de waarborg. Het kan al snel over enkele duizenden euro's gaan. Zodra dat is gebeurd,

**Digitalisering huurmarkt niet zonder gevaar**

verdwijnen ze van de radar en blijkt de woning ofwel niet te bestaan ofwel gewoon bewoond door iemand anders die zich van geen kwaad bewust is.

Voorals mens uit het buitenland worden hiermee geconfronteerd. Zij trachten al vanuit hun thuisland een woning vinden om er zeker een te hebben zodra ze aankomen in België. Precies om deze reden kunnen ze het betreffende huurhuis niet bezoeken, maar moeten ze voortgaan op foto's en video's van deze malafide aanbieders. Ze hebben vaak

ook geen kennis van de huurregels in Vlaanderen. Maar ook mensen uit Vlaanderen die dringend op zoek zijn naar een huurwoning, worden soms opgelicht. De advertenties lijken echt en de oplichters gaan heel overtuigend en professioneel te werk. Hoewel sociale media dus een goede bron kan zijn om je toekomstige huurwoning te vinden, is het niet zonder gevaar.

We sluiten af met een aantal tips om zeker te zijn dat je reageert op een echt bestaande en te huur gestelde woning.

## Tips om valse huuradvertenties op sociale media te ontmaskeren

- Oplichters maken vaak nieuwe profielen aan zodat ze moeilijker traceerbaar zijn. Komt de advertentie van een nieuw profiel of een profiel dat niets anders post, dan is de kans groter dat het zoekertje vals is.
- Ben je geïnteresseerd, spreek dan de aanbieder aan. Tracht persoonlijk contact te krijgen en vraag door. Vind je de houding of vragen van de aanbieder verdacht, let dan extra op.
- Zie je veelvuldige en eigenaardige spelfouten in de advertentie of in het chatgesprek met de aanbieder, dan kan dit ook een teken aan de wand zijn dat het om een oplichter gaat.
- De advertenties bestaan vaak uit tekst en foto's. Vraag je af of de foto's niet met artificiële intelligentie (AI) zijn gemaakt. Soms gebruiken aanbieders gewoon foto's die ze ergens anders van het internet hebben gehaald. Dat kan je nagaan met een Google-image search.
- Betaal niet zomaar geld, zeker niet zonder een contract te tekenen. In Vlaanderen is een cash huurwaarborg voor de verhuur als hoofdverblijfplaats (dus niet voor studenten) zelfs verboden.
- Ben je toch het slachtoffer van oplichters, leg dan zo snel mogelijk klacht neer bij de politie.



# In conflict met de verhuurder: het verloop van de gerechtelijke procedure (deel 2)

**Hoe je je het best voorbereidt op een juridisch conflict met de verhuurder voor de rechtbank, zagen we in het vorige nummer. In dit nummer schetsen we wat er tijdens de zitting zelf, en in de fases erna, kan gebeuren.**

## Pleiten bij de vrederechter

**N**adat de zaak is ingeleid, verschijnen de partijen ten vroegste acht dagen later voor de rechter tijdens de inleidende zitting. Zaken die enkel korte debatten (besprekingen) nodig hebben, worden dan al behandeld. Doorgaans zijn dit zaken waar de gedaagde partij niet kwam opdagen en verstek liet gaan, zoals dat in het vakjargon heet. Dat verstek betekent niet automatisch dat de vrederechter zomaar zonder meer op de eis van de andere partij ingaat, maar de praktijk wijst uit dat alles dan wel heel snel kan gaan. Eenvoudige zaken, waar beide partijen wel aanwezig zijn, worden gewoonlijk ook op de inleidende zitting behandeld. De eisende partij krijgt het eerste woord en legt haar bewijsstukken voor. Daarna is de verwerende partij aan beurt. De eis is de vordering van de eisende partij of wat ze van de tegenpartij claimt. Die zal op haar beurt tegenargumenten aanvoeren. De besluiten (of conclusies) zijn de schriftelijke nota's die partijen als antwoord opstellen met daarin de argumenten, eisen en verzoeken.

Wie bepaalde feiten naar voren brengt die niet worden erkend, moet die kunnen



hardmaken met de nodige bewijsstukken (huurcontract, plaatsbeschrijving, schriftelijke verklaringen, briefwisseling, al dan niet digitaal, betalingsbewijzen...), die dan bij de conclusies worden toegevoegd. Ook kan elke partij een getuigenverhoor vragen om iets te staven, op voorwaarde dat de waarde van het geschil onder een bepaald bedrag ligt. De rechter kan ook een deskundigenonderzoek of expertise bevelen voor een advies of om ter plekke feitelijke vaststellingen te komen doen. De kosten en het ereloon van de expert worden voorgeschoten door de partij die om de expertise vraagt. In sommige ge-

vallen beslist de vrederechter om met zijn griffier zelf persoonlijk een plaatsbezoek te verrichten in het gehuurde goed, in aanwezigheid van alle partijen. De griffier stelt een verslag op: het proces-verbaal van plaatsopneming.

Op de rechtsdag (of pleitzitting) wordt de zaak door de partijen of door hun advocaten gepleit. Wanneer de besluiten duidelijk genoeg zijn, volstaat het om op de zitting de stukken neer te leggen, met een kort woordje uitleg erbij over de kern van de zaak. De aard van de zaak, de houding van de partijen en de vrederechter zelf

bepalen of een zaak uitvoerig of kort kan worden behandeld. Tenzij de vrederechter oordeelt dat bepaalde punten nog door de partijen zelf of door een onderzoeksmaatregel verder moeten worden uitgediept, neemt hij de zaak in beraad. Daarna, gewoonlijk na een maand, velst hij zijn vonnis en krijgen de partijen, of hun advocaten, er een kopie van in de bus.

## Rechtsmiddelen: wat kan je doen tegen een vonnis in jouw nadeel?

Wanneer een vonnis negatief voor je uitvalt, rijst de vraag of je hiertegen nog iets kan ondernemen. Kan je nog een rechtsmiddel tegen het vonnis aanwenden? Of is het beter in het vonnis te berusten omdat verder procederen de kosten alleen maar zou doen oplopen? Weeg dit zorgvuldig af en laat je adviseren of dit zinvol is. Had je nog geen advocaat, dan is het daar nu wel de hoogste tijd voor. De termijn om verzet of hoger beroep aan te

**Beroep tegen een negatief vonnis? Handel snel maar niet te overhaast!**

tekenen, is een maand en begint te lopen vanaf de betekening van het vonnis door een gerechtsdeurwaarder.

Er is geen hoger beroep mogelijk wanneer de vordering bij de vrederechter uitsluitend sloeg op een geldsom van minder dan 2.000 euro. In dat geval beslist de vrederechter in eerste en laatste aanleg. In de andere gevallen kan je hoger beroep aantekenen bij een hogere rechtbank. In huurzaken is dat de rechtbank van eerste aanleg. Dit kan zowel wanneer je wel aanwezig was bij de vrederechter en je op tegenspraak bent veroordeeld, als wanneer je niet aanwezig was en bij verstek schuldig werd verklaard. Dit hoger beroep heeft geen schorsende werking zodat de tegenpartij op eigen risico

het vonnis van de vrederechter toch al kan uitvoeren, tenzij die anders heeft beslist. Uitzondering: tegen een verstekvonnis waartegen geen hoger beroep mogelijk is, met name beneden de 2.000 euro, kan je wel verzet aantekenen. Dat wil zeggen dat je de zaak opnieuw aan dezelfde vrederechter voorlegt, om dan wel te worden gehoord. In dat geval wordt de uitvoering van dit verstekvonnis normaal gezien voorlopig geschorst.

## Uitvoering van het vonnis

Wanneer de in het ongelijk gestelde partij vrijwillig alles doet waartoe zij werd veroordeeld, stellen er zich geen problemen qua uitvoering van het vonnis. Als je het vonnis daarentegen niet wil of kan naleven, dan kan de andere partij een gerechtsdeurwaarder inschakelen om het gedwongen ten uitvoer te leggen. Samen met de betekening van het vonnis overhandigt hij je dan een bevel waarin staat waartoe je werd veroordeeld, bijvoorbeeld dat je binnen een termijn van vierentwintig uur de gevorderde bedragen moet hebben betaald, en indien niet, dat er tot beslag zal worden overgegaan, of in een ander geval, dat de verhuurder binnen een bepaalde termijn herstellingen moet uitvoeren, zo niet zal hij aan jou een dwangsom moeten betalen. Beslag betekent dat je schuldeiser een deel van je spullen of inkomen kan wegnemen om met de opbrengst ervan je schulden aan te zuiveren.

## De uithuiszetting

Een bijzondere regeling is uitgewerkt wanneer een vordering werd ingeleid om de huurder uit huis te zetten (= de ontruiming van de gehuurde plaatsen tegen een welbepaalde datum). Het OCMW moet van deze vordering binnen de vier dagen op de hoogte worden gebracht. Bij het verzoekschrift doet de griffier dit, bij een dagvaarding de gerechtsdeurwaarder. De bedoeling is dat het OCMW aangepaste hulp biedt. In het bevel tot uithuiszetting staat vermeld dat de huurder binnen een bepaalde termijn de woning moet verlaten, en indien niet, dat de gerechtsdeurwaarder gemachtigd is om hem uit huis

te zetten en dat de goederen die zich na verloop van deze termijn nog in de woning bevinden, op kosten van de huurder op de openbare weg worden gezet en, wanneer zij die openbare weg belemmeren als je die daar laat staan, ze door het gemeentebestuur op jouw kosten worden weggehaald en gedurende een termijn van zes maanden worden bewaard, tenzij het gaat om goederen die aan snel bederf onderhevig zijn of schadelijk zijn voor de openbare hygiëne, gezondheid of veiligheid. Maar de meeste gemeenten rekenen hiervoor de kosten doorgaans niet door.

De uithuiszetting kan ten vroegste na één maand na de betekening van het vonnis. Deze termijn kan worden verkort wanneer de verhuurder het bewijs levert dat het pand tegen dan al is verlaten. Hij kan worden verlengd of verkort wanneer partijen het daarover eens zijn of wanneer een van hen het bewijs levert van uitzonderlijk ernstige omstandigheden, bijvoorbeeld dat geen afbreuk wordt gedaan aan de eenheid, de financiële middelen en de behoeften van het gezin van de huurder. Het wordt dus in grote mate overgelaten aan de appreciatie van de rechter, die rekening moet houden met de belangen van beide partijen.

Na het verstrijken van deze termijn keert de gerechtsdeurwaarder terug om tot de orde van de dag (= de daadwerkelijke uithuiszetting) over te gaan. Hij moet daarbij ten minste vijf werkdagen (Gerechtigd Wetboek) of zeven kalenderdagen (Vlaams woninghuurdecreet) op voorhand de huurder op de hoogte brengen van de daadwerkelijke datum van uithuiszetting. Is de voorkeur op slot, dan kan hij, al dan niet in aanwezigheid van een slotenmaker, het slot laten openbreken. Als hij het nodig acht, mag hij zich eveneens door de politie laten bijstaan. Van dit alles wordt een proces-verbaal van uithuiszetting opgesteld. Ook in deze laatste fase wordt het OCMW op de hoogte gebracht met het verzoek om op de meest aangepaste wijze, binnen zijn opdracht, hulp te bieden. De uithuiszetting is dan ook een van de meest ingrijpende sancties in ons huurrecht.



# Wat kan de slotenmaker allemaal voor je doen?

**Er heerst toch nog altijd een zekere soort van nieuwsgierigheid naar het vak van slotenmaker en zelfs onwetendheid over wat hij allemaal doet, tot wanneer je jezelf 's avonds laat hebt buitengesloten en je er dringend een nodig hebt. Tekst en uitleg door iemand uit de sector: slotenmaker Marc Cleymans, actief lid van de Slotenmakersunie.**

**Huurdersblad:** Hoe ziet een gemiddelde werkdag van een slotenmaker eruit?

**Marc Cleymans:** Gevarieerd. Naast het bijmaken van sleutels, herstellen van sloten, installeren van veiligheidsdeuren en kluisen, werk ik bijvoorbeeld vaak samen met het gerecht en de politie, zoals bij druggereleerde feiten. Zo kunnen wij heel vroeg in de ochtend worden opgevorderd.

**Huurdersblad:** Ook bij uithuiszettingen?

**Marc Cleymans:** Ja zeker, en daar zie je soms schrijnende toestanden. Ik werk ook veel samen met de wooninspectie, op jacht op huisjesmelkers. Wat je daar soms ziet! Mensen in de fruitpluk die 's avonds na het harde labeur gewoon in een in hokjes opgedeelde hangar worden gedumpt, waarvoor ze dan nog eens huishuur moeten betalen ook.

**Huurdersblad:** Maar iedereen kan bij jullie terecht?

**Marc Cleymans:** Inderdaad. Ik zit bijna veertig jaar in het vak, je bouwt een zaak uit, mensen leren je kennen. De meeste klanten bereik ik vooral door mond-tot-mondreclame. Weet je, zowel huurders als eigenaars kunnen zichzelf buitensluiten. Verder zitten in mijn klantenbestand ook veel syndici die me bellen als de gemeenschappelijke inkomdeur stuk is.

**Huurdersblad:** Als jullie 's avonds of in het weekend worden opgeroepen, is dat wellicht duurder?

**Marc Cleymans:** Dat klopt. Dat zie je ook bij de tarieven op onze website van de Vlaamse slotenmakersunie (VSU). Een dagopening kost gemiddeld 75 tot 90 euro. 's Avonds, van zes tot tien uur, komt

daar 50 % bij en 's nachts is dat de prijs maal twee. Maar wij horen verhalen over malafide slotenmakers die soms prijzen vragen van 600 tot zelfs 900 euro. Dat zijn oplichters die je misleiden met woekerprijzen, een veel hogere prijs dan telefonisch afgesproken. Meestal komen ze met twee of meer om je af te dreigen als je die hogere prijs weigert te betalen. Ze stellen ons beroep in een slecht daglicht. Als slachtoffer kan je bij ons online klacht neerleggen. Wij sturen je klacht door naar de bevoegde overheidsdienst. Er wordt opgetreden, maar niet altijd voldoende.

**www.slotenmakersunie.be**

**Marc Cleymans:** Een tip. Zoek je een betrouwbare slotenmaker, kies er dan een met een goede reputatie en een eigen zaak. Ga niet zomaar af op googleadvertenties. Slotenmakers die bij de VSU zijn aangesloten, krijgen een soort van kwaliteitslabel mee. We zijn ook bezig met gecertificeerde slotenmakers. Die worden ook van overheidswege gecontroleerd. Wij organiseren ook opleidingen voor onze leden over de nieuwste snufjes. Veel politiemensen en verzekeringsmaatschappijen werken met gecertificeerde slotenmakers na negatieve ervaringen met malafide slotenmakers. Wanneer we een klacht over een van onze leden binnenkrijgen, nodigen we hem uit om zijn verhaal te doen. Beroepsfouten verbloemen we niet. Maar wanneer iemand onverwachts een meerpuntssluiting moest vervangen, zal de rekening duurder uitvallen dan telefonisch afgesproken. Want iedereen weet dat zo'n slot alleen al 250 euro kost, boven op de interventiekost. Die meerkost was uiteraard niet voorzien

en vooraf afgesproken. En dan is de vraag voor wie de kost dan is: eigenaar of huurder? Een faire eigenaar zal daar wel in tussenkomen, maar dat kan jammer genoeg niet van elke verhuurder worden gezegd. Af en toe vragen ook huurders mij om een veiligheidsslot te installeren, waarbij de verhuurder dan soms voor de helft in tussenkomt. Voor sommige diefstalverzekeringen heb je er zelfs een nodig. Dat houdt toch 90 % van de inbraakpogingen tegen. Bij een inbreker spreken we van de drie-minutennorm. Als het hem na drie minuten niet lukt om bij je te binnendringen, zal hij zijn poging staken en zijn geluk verderop in straat zoeken. Na drie minuten worden ze zenuwachtig.

**Huurdersblad:** Wat zijn zo de courrantste discussies tussen huurder en verhuurder?

**Marc Cleymans:** Een gemiddelde cilinder gaat vijftien tot twintig jaar mee. Als je ergens nog maar zes maanden huurt en de cilinder blokkeert, dan ben je als huurder daarvoor niet verantwoordelijk. Want je woont er maar pas en het slot is al versleten. Je moet altijd de oorzaak nagaan. Nog iets, ik weet hoe deurwaarders werken. Als ik ergens kom en ik merk dat de deurwaarder het slot heeft geopend in afwezigheid van de huurder, is dat in regel niet de schuld van de eigenaar maar van de bewoner: de huurder die zijn rekeningen niet heeft betaald.

## 's Nachts sleutel in het slot

**Huurdersblad:** Zijn er grote verschillen in soorten en degelijkheid van sloten?

**Marc Cleymans:** We merken wel dat sloten van huurwoningen van mindere kwaliteit zijn dan van eigenaarswoningen. Maar in tegenstelling tot bol.com staan wij voor kwaliteit. Als ik ergeren cilinders steek, beschikken die over een panieksluiting: als de sleutel er aan de binnenkant op zit, kan het slot van buitenaf toch nog met een reservesleutel open.

**Huurdersblad:** Ik laat 's nachts mijn sleutel altijd gedraaid in het slot zitten.

**Marc Cleymans:** Als je nog oude sleutels hebt met van die drie tandjes, van in de tijd van je grootouders, kan je de deur van buiten inderdaad niet openen als er binnen een sleutel op zit. Maar met de nieuwste cilindersloten heeft dat geen nut meer want met een identiek dezelfde sleutel kan je wel nog naar binnen, ook al steekt er op de binnenkant een sleutel.

**Huurdersblad:** Oeps! De reden waarom ik de sleutel in het slot laat, is dat mijn zoontje ooit een sleutel is verloren, en ik schrik had dat iemand die zou vinden en stelselmatig alle voordeuren in de buurt zou gaan aflopen. Vandaar dat de voordeur langs de binnenkant met een gedraaide sleutel op slot gaat. Maar dat kan dus een maat voor niets zijn, als ik het goed begrijp?

**Marc Cleymans:** Het is in elk geval nooit een slechte zaak om de voordeur op slot te draaien, ook al ben je maar voor even weg. De deur gewoon dichttrekken, is niet voldoende, want met een gewoon glasvezelplaatje kan ik zelfs de duurste deur openen als ze niet op slot is gedraaid. Maar om op je verhaal terug te komen, op een sleutel staan geen adresgegevens. De kans dat men met een gevonden sleutel ergens inbreekt, is uiterst miniem. Het risico wordt wel groter wanneer je in alle vertrouwen de poetsvrouw ooit een exemplaar van je sleutel hebt



gegeven en die enkele maanden erna werd ontslagen en die je sleutel dan heeft doorgegeven 'in het circuit'. Maar ik heb het nog nooit meegemaakt dat men ergens is binnengeraakt met een gevonden sleutel.

## Huurder vervangt zelf slot?

**Huurdersblad:** Kan je het slot vervangen zonder de deur te beschadigen? Soms klagen huurders erover dat hun huisbaas over een sleutel beschikt, en die zelfs gebruikt tijdens hun afwezigheid. Ze vragen zich dan af of ze het slot zelf mogen vervangen, maar hebben hierbij schrik dat de deur op die manier beschadigd geraakt.

**Marc Cleymans:** Normaal gezien mag de eigenaar geen sleutel hebben. Maar ik geef toe dat het gebeurt. Wat bijvoorbeeld als de huurder op reis is en er een lek is? Het is geen slecht idee om samen af te spreken dat de verhuurder een reservesleutel in een door de huurder afgetekende envelop heeft. In noodgevalen stuurt hij je dan een berichtje waarin

hij vraagt om de woning, met vermelding van de reden, te mogen betreden. Maar huurders willen soms spontaan een veiliger slot. Dat kan, maar dan moet je het oude slot bijhouden. Als je verhuist, laat je het origineel dan opnieuw installeren. Een professionele slotenmaker kan dat zonder de deur te beschadigen. Niemand zal dat merken. Op die manier geef je de woning terug zoals je ze bij de aanvang van de huur hebt ontvangen.

**Huurdersblad:** Slotvraagje. Hoeveel sleutels moet de verhuurder bij aanvang aan de huurder overhandigen?

**Marc Cleymans:** Dat wordt nergens gepreciseerd, maar een nieuw slot wordt altijd met drie sleutels geleverd. Wanneer je dan maar twee sleutels krijgt, is er wellicht iets niet pluis. En wat als een gezin van vijf maar twee sleutels krijgt... Als je in zo'n situatie met beveiligde sleutels zit die je niet zomaar kan laten bijmaken, kan je altijd een goedkoper slot laten installeren, met voldoende sleutels, en op het einde opnieuw het originele slot laten plaatsen.



## Adreswijziging

De oude woning proper achterlaten zodat de nieuwe bewoners er zich meteen thuis kunnen voelen, het zal hen deugd doen. En omgekeerd hoop je dat je nieuwe woning ook meteen woonklaar zal zijn en dat alle briefwisseling die voor jou bestemd is, vlot je nieuwe adres weet te bereiken. Bezorg ons je lidnummer en oud en nieuw adres, dan volgt het Huurdersblad je vanzelf. Een mail of telefoontje volstaat hiervoor.



# Elk kind verdient een degelijke thuis

**Kinderen die opgroeien in slechte of te kleine huisvesting, dragen dat hun hele verdere leven met zich mee. Heb je geen eigen kamer, probeer maar dan maar eens je les te leren in de luidruchtige woonkamer waar het schimmelstof van het plafond op je neerdwarrelt... De wooncrisis is ook nefast voor kinderen.**

**W**oonzaak en een coalitie van scholen, gezondheidsprofessionals en werkers in de sociale sector ondertekenden een open brief over de impact van slecht wonen op de ontwikkelingskansen van kinderen. De open brief werd op dinsdag 8 oktober 2024 aan de pers voorgesteld en leidde tot tal van artikels in kranten en op nieuwswebsites. Woonzaak hoopt nog steeds dat er snel een uitspraak komt over de door haar ingediende klacht bij het Europees Comité voor Sociale Rechten, maar wil ondertussen de wooncrisis op de agenda blijven plaatsen. Vaak wordt de impact van wonen onderschat of wordt er te snel aan voorbijgegaan. Zeker kinderen in volle ontwikkeling hebben daaronder te lijden.

## Een degelijke thuis is belangrijk voor de ontwikkelingskansen van kinderen

Daarom bracht Woonzaak Bruno Vanobbergen (directeur-generaal van het Katholiek Onderwijs), Noël Slangen (voorzitter Kinderarmoedefonds) en dokter Lowie De Loose (huisarts wijkgezondheidscentrum Nieuw Gent) samen aan tafel. Maar het eerste woord ging naar Lisa, ervaringsdeskundige bij STA-AN vzw. Zij getuigde over de impact van haar onstabiele huisvesting op haar onderwijskansen. De enorme stress die Lisa moest ervaren door geen plek te hebben om echt thuis te komen, zette haar schoolcarrière stevig onder druk, zo bleek uit haar moedige getuigenis. Het betoog van Bruno Vanobbergen sloot hier nauw bij aan. Hij stelde dat armoede en slechte woonsituaties een directe impact hebben op het schoolparcours van kinderen. Hij ziet ook een opdracht voor scholen om op die situaties in te spelen, want te veel jongeren stromen uit zonder diploma. Noël Slangen haalde vervolgens aan dat huisvestingsoplossin-



foto © Veerle Frissen, Netwerk tegen armoede

gen cruciaal zijn om kinderarmoede te doorbreken. Heel veel begint met een zeker dak boven het hoofd. Daarop inzetten is geen maatschappelijke kost, maar een investering. Aangezien 90 % van de ontwikkeling zich tijdens de eerste duizend

## Opgroeien in een slechte woning leidt tot een kleinere woordenschat

dagen afspeelt, moeten we ervoor zorgen dat kinderen ook op dat moment een stabiele en gezonde huisvesting hebben.

Huisarts Lowie De Loose sprak niet louter over de lichamelijke impact van een slechte woning op kinderen, maar bekleemtoonde ook de psychische impact. Het frustrereert zorgverstrekkers dat ze opgeleid zijn om te zorgen, te begeleiden en te ondersteunen, maar dat ze veel te vaak worden geconfronteerd met patiënten in moeilijke woonsituaties, waar ze jammer genoeg geen afdoend antwoord op hebben. 'We hebben als maatschappij nochtans een verantwoordelijkheid om onze kinderen te beschermen. Zonder kwali-

tatieve huisvesting is dat niet mogelijk', zo blijkt uit de praktijksituaties die de dokter schetste. Woonzaak vraagt dus niet alleen naar de bouw van meer sociale woningen maar ook dat de kwaliteit van de huidige woningvoorraad verbetert. Jammer genoeg verkeren huurwoningen doorgaans in een slechtere staat dan woningen die door hun eigenaar worden bewoond. Er is dus nog heel wat werk aan de winkel!



## www.huurdersbond.be

Sommigen onder ons waren hier aanvankelijk misschien eerder terughoudend in, maar moeten na verloop van tijd toch toegeven dat de digitalisering van onze maatschappij niet langer te stoppen is, en dat dit zelfs niet noodzakelijk ook altijd even slecht is. Ook onze huurwetgeving ontsnapt hier niet aan. Aarzel niet om je huurkennis te verruimen door regelmatig onze website te bezoeken. Je leert het er nooit meer af.

# Huurders blijven op hun honger zitten met dit Vlaams regeerakkoord

**Ondertussen zit er een nieuwe Vlaamse regering, met Melissa Depraetere (Vooruit) als nieuwe minister van wonen, in het zadel die ons al een nagelnieuw regeerakkoord presenteerde. We analyseren het woonhoofdstuk uit dat regeerakkoord, waarin we een aantal nuttige maatregelen terugvinden, maar waarvan we toch op onze honger blijven zitten.**



Het Vlaams regeerakkoord voor de private en sociale huurder

## Private huur

**T**ijdens de energiecrisis van najaar 2022 werd een tijdelijke maatregel uitgevaardigd die een beperking of verbod inlaste om de huurprijs te indexeren bij een slechte energiescore. Zowel de betaalbaarheid voor huurders als de renovatiebereidheid voor verhuurders kregen hierdoor een duwtje in de rug. Dat deze maatregel vanaf 2028 structureel zal worden ingevoerd, zoals te lezen staat in het regeerakkoord, is een aardige opsteker en zal de huurmarkt zeker ten goede komen. Toch blijft de kwaliteit op de private huurmarkt tot op vandaag problematisch. Te veel mensen wonen in ongeschikte, ongezonde of onbewoonbare panden. Een verplicht kwaliteitsonderzoek voor huurwoningen is de oplossing, maar

de Vlaamse regering laat lokale besturen hierin vrij. Dat is jammer, want een goede woningkwaliteit zou niet mogen afhangen van gemeente tot gemeente. De nieuwe regering wil wel sterker inzetten op het tegengaan van krotverhuur.

We lezen ook dat het nieuwe beleid meer betaalbare huurwoningen wil creëren door in te zetten op budgetuur. We maakten eerder al bedenkingen bij dit dure systeem dat niet echt gericht is op mensen in kwetsbare woonposities. Een andere belangrijke maatregel is dat Vlaanderen zelf wil instaan voor de registratie van de huurcontracten. Nu gebeurt dit op federaal niveau. Door dit te veranderen, moet het mogelijk zijn om een beter zicht te krijgen op de private huur-

markt en kunnen tegemoetkomingen worden geautomatiseerd. We hopen dat dit nog deze legislatuur kan leiden tot een betere rechtenopname.

Hoewel er al heel wat voorbereidend evaluerend werk gebeurde om het Vlaams woninghuurdecreet aan te passen, blijkt dit verrassend genoeg niet uit het Vlaams regeerakkoord. De enige nieuwigheid die wordt beschreven, is dat nu ook de vermelding van een eventueel verblijfsdocument verplicht wordt in het huurcontract. Dat dreigt er in de praktijk op neer te komen dat mensen in afwachting van of zonder verblijfsdocumenten in het grijze of zwarte woongecircuit belanden, waardoor uitbuiting of dakloosheid om de hoek loert.



Belangrijk is ook wat we niet in het regeerakkoord lezen. Zo is er geen sprake van een uitbreiding van de begunstigen van de huurpremie, nochtans een noodzakelijke maatregel om private huurders met betaalbaarheidsproblemen te helpen. Van praktijktesten op de huurmarkt is ook geen spoor terug te vinden. En ook al wordt de afbetalingstermijn van de huurwaarborg verlengd van twee naar drie jaar, is dit niet voldoende voor mensen die moeite hebben om de huurwaarborg te betalen.

### Sociale huur

Vlaanderen staat bekend om zijn klein aandeel sociale huurwoningen. Ongeveer 6 % van alle woningen wordt sociaal verhuurd. De Vlaamse regering belooft de komende vijf jaar investeringen van zes miljard euro om de kwaliteit te verbeteren en het aanbod te vergroten. Dat is erg gelijklopend met de investeringen die we de afgelopen jaren kenden. Broodnodige centra, maar te weinig om de noodza-

kelijke inhaalbeweging te maken.

Wel wordt er vanaf 2026 werk gemaakt van een nieuw 'Bindend Sociaal Objectief'. Lokale besturen zullen meer flexibiliteit krijgen om hun doelstellingen in te vullen op het werkingsgebied van de woonmaatschappij, en wie te weinig sociale woningen bouwt, zal worden gesanctioneerd met een financiële bijdrage die moet dienen om huurpremies uit te betalen. Als het aandeel sociaal wonen dat elke gemeente moet halen, voldoende hoog is, dan kan dit een interessante aanpak zijn, maar alles staat of valt met het ambitieniveau van dit Bindend Sociaal Objectief. Er zijn ook plannen voor een aangepast financieringssysteem voor de woon-



Vernieuwing sociale woonwijk  
Nieuw Gent met gebouw  
Parkzicht © Johan Rutgeerts

maatschappijen en een ééngemaakte sociale huurprijsberekening die de bestaande betaalbaarheid van de sociale huur moet waarborgen. Er zal sterker worden gefocust op het tegengaan van leegstand van sociale woningen en er is opnieuw sprake van een administratieve vereenvoudiging voor de woonmaatschappijen.

Voor de sociale huurders komen er dan weer enkele voorwaarden bij. Zo zullen niet-beroepsactieve kandidaat-sociale huurders zich moeten inschrijven bij de VDAB en zullen zittende sociale huurders worden getoetst op hun werkbereidheid door de VDAB. Sociale huurders met arbeidspotentieel die niet aan het werk gaan, zullen hun sociale huurprijs na twee jaar zien stijgen. De woonmaatschappij zal hiervan kunnen afwijken als ze dat billijk acht. We blijven ons erover verwonderen hoe voorwaarden die niets met woonbehoefte te maken hebben, toch in de sociale huur kunnen blijven belanden.

Werkende sociale huurders zullen kunnen rekenen op een 'doorstroompremie' wanneer ze verhuizen naar



de private huurmarkt en er komt een voorrangregeling voor werkende kandidaat-sociale huurders bij de toewijzing. De voorrangen in het bestaande toewijzingsstelsel worden onderzocht, maar wij vragen een grondige analyse van het volledige toewijzingsstelsel vanuit het recht op wonen. Tegen het huidige systeem trokken sociale huurders- en verhuurdersorganisaties trouwens samen naar de Raad van State. Het bestrijden van domiciliefraude en controles op buitenlandse eigendom blijven een belangrijke focus. Echte misbruiken moeten worden bestraft, maar het blijvende vergrootglas op de uitzondering dreigt het stigma op sociale huurders te versterken. Het taalkennisniveau dat wordt opgetrokken tot niveau B1 past in dit rijtje.

### Dak- en thuisloosheid

De nieuwe Vlaamse regering wil werken aan preventie van uithuiszettingen en hier beter zicht op krijgen. Ze wil ook het fonds ter bestrijding van uithuiszettingen beter bekend maken en blijven inzetten op Housing First-projecten, mobiele en modulaire

woonunits en noodwoningen voor onder meer de opvang van mensen in dak- en thuisloosheid. Ook een vroege detectie van jongvolwassenen die dak- of thuisloos dreigen te worden, wordt vooropgesteld.

Wie dak- of thuisloos is en overlast veroorzaakt, zal door de vrederechter verplichte begeleiding kunnen opgelegd krijgen in een daarvoor voorziene residentiële organisatie. De Vlaamse overheid zal tot slot ook zorgen voor gestandaardiseerde tellingen van mensen in dak- en thuisloosheid. Wij hoeden ons voor vrijheidsbenemende maatregelen voor personen die vooral eerder hulp en zorg nodig hebben en hopen dat er ook voldoende zal worden geïnvesteerd in woonoplossingen om maximaal dak- en thuisloosheid te vermijden en te verminderen.

### Registratierechten en studentenhuur

Een beslissing waar veel geld mee gemoeid is, is de verdere verlaging van de registratierechten naar 2 % voor wie een huis koopt. Die verlaging riskeert helaas enkel de woningprijzen

op te drijven en daardoor ook de huurprijzen, vooral in het onderste segment. De vooropgestelde woonwaarborg zal een gelijkaardig effect hebben. Deze maatregelen zullen handenvol geld kosten, geld dat veel nuttiger op een andere manier had kunnen worden besteed. De nood aan bijkomende studentenkamers wordt door de nieuwe beleidsmakers erkend en de huidige aanpak om aanbod te creëren van betaalbare studentenkamers, wordt vervolgd.

### Conclusie

Dit Vlaams regeerakkoord bevat enkele individuele maatregelen die voor huurders een verschil kunnen maken, maar alles overschouwd zal de wooncrisis aan de onderkant van de huurmarkt hiermee niet opgelost geraken. We hopen meer concrete duidelijkheid te krijgen over de plannen en hopen dat die meer oog zullen hebben voor mensen in kwetsbare woonposities. De nieuwe maatregelen zullen specifiek worden uitgewerkt in een beleidsnota, waarover we graag met minister Melissa Depraetere in dialoog zullen gaan.



### Raad van State vernietigt verstrengde eigendomsvoorwaarde in de sociale huur

Sociale huurders moesten tot voor kort elk beetje woningeigendom, ook al was dit slechts een klein deeltje dat ze bijvoorbeeld als één van vele erfgenamen verwerven, binnen het jaar verkopen

of wegschenken. Als ze daar niet in slaagden, werden ze opgezegd. Ook kandidaten op de wachtlijst voor een sociale woning mochten geen deeltje van een volle eigendom bezitten. De huurdersbonden en het Vlaams Huurdersplatform vonden dit een onrechtvaardige regeling en legden dat voor aan de Raad van State. Eind september besliste die dat deze bepaling ongrondwettig is en vernietigde deze maatregel. Ze geeft de Vlaamse regering wel de tijd tot eind 2025 om een nieuw stelsel uit te werken. Tot zo lang blijven de gevolgen van de huidige regeling bestaan.

De nieuwe minister van wonen, Melissa Depraetere, gaf alvast aan dat ze het een goede zaak vond dat deze pestmaatregel werd vernietigd. We zullen nu met haar in gesprek gaan om zo snel mogelijk een betere regeling uit te werken en tegelijk te zoeken naar een oplossing voor mensen die in het verleden hiervan het slachtoffer werden.

Foto: minister Melissa Depraetere © Hannah Moens



# Zonnepanelen en private huur

**We staan voor de uitdaging over te schakelen van fossiele naar hernieuwbare energie. Deze energietransitie moet wel op een rechtvaardige manier gebeuren. Maar wat en hoeveel moet je als huurder dan betalen voor de elektriciteit die wordt opgewekt door zonnepanelen op het dak?**



**H**uurders hebben meestal weinig of geen impact op de energieproductie in hun huurwoning. Het is al moeilijk genoeg om een geschikte woning te vinden, laat staan dat je als huurder zou kunnen kiezen tussen verschillende opties met of zonder zonnepanelen. Ook is het niet evident om als huurder zelf te investeren in zonnepanelen. Als ze er al liggen, is het meestal de verhuurder die de investering heeft gedaan. Maar het is de huurder die dan minder betaalt voor zijn elektriciteitsverbruik.

## Elektriciteitsfactuur

De elektriciteitsfactuur bestaat uit verschillende onderdelen. Vooreerst is er de energiekost zelf. Dat is de prijs die je aan de leverancier betaalt voor je daadwerkelijke verbruik. Daarnaast worden er ook nettarieven aangerekend. Dit zijn niet alleen de tarieven voor het transport (aanleg en onderhoud van de kabels), maar ook de kost van de openbaredienstverplichtingen (opvolging van mensen die niet tijdig betalen) en de kost van de groenestroomcertificaten (vergoeding voor investeringen in hernieuwbare energie). De leverancier factureert deze nettarieven en stort deze door aan de netbeheerder (in Vlaanderen is dat Fluvius). Tot slot zijn er ook nog de taksen en heffingen.

Je kan vrij je leverancier kiezen. Het is belangrijk dat je kiest voor een afnamecontract dat het beste tarief biedt voor jouw type verbruik. Vergelijken kan op <https://vtest.vreg.be>. Ook kan je kiezen tussen een contract met prijszekerheid of eerder een variabele prijs, en tussen hernieuwbare of klassiek opgewekte energie. Vergelijken doe je best aan de hand van de gegevens op je vorige factuur, op basis van je werkelijk verbruik. Als dat niet kan, kan het ook op basis van een geschat verbruik. Als je

wil veranderen van leverancier: de opzeggingstermijn bedraagt een maand. Vergeet niet: het sociaal tarief is steeds het goedkoopste. Wie er recht op heeft, vind je op <https://www.vlaanderen.be/sociaal-tarief-voor-energie-elektriciteit-aardgas-warmte>. Sinds 1 januari 2023 wordt je factuur deels berekend op basis van de hoeveelheid afgenomen elektriciteit en deels op basis van de hoeveelheid elektriciteit die je tegelijk van het net afneemt (het capaciteitstarief). Hoe zwaarder je het net belast, hoe meer je moet bijdragen. De bedoeling is om het verbruik te spreiden, om hoge pieken en overbelasting van het net te vermijden. Daarom kan wie zonnepanelen heeft, zijn verbruik sturen naar de beste zonne-uren (tussen 11 en 15 u). Wie het sociaal tarief heeft, betaalt geen capaciteitstarief.

Heeft een woning zonnepanelen, dan verbruik je eerst de opgewekte elektriciteit. Bij een klassieke analoge meter draait de teller terug: de meterstand daalt voor elke kWh opgewekte energie. Wel wordt een prosumentarief aangerekend voor de niet gebruikte elektriciteit die op het net wordt geïnjecteerd. Bij een digitale meter wordt de afname en de injectie op het net apart geregistreerd. Het tarief voor de terugleveringsvergoeding ligt lager dan het afname tarief. Ook dit is een reden om het zelfverbruik van de zonne-energie te maximaliseren, en je verbruik zoveel mogelijk te verschuiven naar de beste zonne-uren.

## Zonnepanelen aanwezig bij aanvang huur

Wanneer zonnepanelen deel uitmaken van de huurwoning, zit het gebruik ervan in de overeengekomen huurprijs vervat. Je betaalt aan je leverancier enkel het verbruik boven de productie van de zonnepanelen. Als het huurcontract hierover helemaal niets bepaalt, dan zit het verbruik in de huurprijs inbegrepen.

Ofwel vraagt de verhuurder bij de contractsluiting wel een vergoeding voor het gebruik van de zonnepanelen. Dit kan ofwel via een forfaitaire vergoeding, een verhoogde huurprijs, of door een prijs af te spreken voor de werkelijk verbruikte energie, die je dan van de verhuurder 'koopt'. Dat heet dan energiedelen.

Bij een eengezinswoning is dat doorgaans een overeenkomst om energie te verkopen aan één persoon of gezin. In een gemeenschappelijk gebouw met mede-eigenaars en huurders hangt dit af van de beslissing op de algemene vergadering van mede-eigenaars. Iedere afnemer moet bij energiedelen een eigen digitale meter hebben; de berekening van het verbruik gebeurt per kwartier. De huurder heeft hier voordeel bij wanneer het tarief dat hij aan de verhuurder betaalt, lager is dan het tarief van de leverancier. Bij een overeenkomst met een forfaitaire regeling kan degene die kan aantonen dat een vergoeding van de werkelijke kost correcter is, steeds de omzetting vragen.

## Verhuurder wil in de loop van de huur zonnepanelen leggen

De verhuurder kan de huurder de plaatsing van zonnepanelen niet opleggen, tenzij dit al vooraf in het huurcontract werd

Bij de onderhandelingen met de verhuurder over een mogelijke vergoeding voor de opgewekte elektriciteit via energiedelen, die dan in een bijlage bij het huurcontract kan worden afgesproken, vergelijk je best de tarieven bij verschillende leveranciers. Zo kan je met de verhuurder een goed onderbouwde afspraak maken over het tarief van de door de zonnepanelen opgewekte elektriciteit, die dan best lager ligt dan wat je bij een commerciële leverancier zou betalen, maar toch nog hoger is dan de terugleververgoeding die de verhuurder anders zou krijgen. Indien je dit regelt via een vast bedrag, gelden de regels voor herziening van de kosten en lasten. Dit moet dan op basis van de werkelijk bewezen kosten. Wanneer de verhuurder dit wil regelen via een verhoogde huurprijs waarin het gebruik van de zonnepanelen vervat zit, gelden de regels van de huurprijs herziening, en kan hij dit zelfs via de vrederechter afdwingen als hij kan aantonen dat de huurwaarde minstens 10 % hoger ligt. Maar wellicht zijn zonnepanelen alleen hiervoor niet voldoende.

Heeft de verhuurder zonnepanelen gelegd zonder verwittiging of zonder overleg met de huurder, en is er dus niets overeengekomen in het huurcontract, dan is er geen duidelijkheid. Ook al is er niets geregeld, dan zal je toch minder

betalen voor je elektriciteitsverbruik. Kom je niet tot een oplossing, dan zou de verhuurder de zaak aan de vrederechter kunnen voorleggen en toch een vergoeding vragen. Want door zijn investering ga je minder aan de leverancier betalen.

## Onderhoud zonnepanelen

Zonnepanelen hebben ook een regelmatig onderhoud nodig. Zijn die bereikbaar met een ladder van redelijke afmeting, dan is het mogelijk dat de huurder deze moet onderhouden volgens de instructies van de fabrikant, die je door de verhuurder ter beschikking moeten worden gesteld. Liggen ze op een niet bereikbare plaats, dan is het onderhoud ten laste van de verhuurder. De verzekering

van de installatie is voor de verhuurder.

afgesproken. Het gaat hier per slot van rekening niet om dringende herstellingswerken. De verhuurder moet, als de huurder weigert, wachten tot het einde van de huur. Maar wellicht win je er als huurder wel bij omdat je elektriciteitsfactuur dan zal dalen. Klik op 'zonneklaar' op [energiesparen.be](https://energiesparen.be) hoe goed je dak geschikt is voor zonne-energie.





## Ondergelopen kelders door aanhoudende regen

**In de volksmond luidt het dat een huis pas gezond is als het dak in orde staat en geen lekken vertoont. Dat moet inderdaad je eerste zorg zijn als bewoner (of verhuurder). Maar minstens even belangrijk is, als er een is, een droge kelder.**

Een kelder betekent een meerwaarde voor de woning omdat hij voor extra bergruimte zorgt. Je kan er niet alleen etenswaren met een langere bewaartijd in kwijt maar ook allerlei keuken- en klusmateriaal dat je niet dagelijks nodig hebt. Een natte kelder daarentegen staat synoniem voor kopzorgen. Wat moet je als huurder dan doen? Het Huurdersblad gaat kopje-onder op zoek naar de antwoorden.

### Onderhoud en schoonmaak

Ook in de huur vertrekt men van het uitgangspunt dat voorkomen beter is dan genezen. Vertaald: onderhouden is beter dan herstellen. De huurder moet dus behoedzaam met de woning omgaan. Hij moet ze onderhouden als een

goede huisvader (= voorzichtig persoon), alsof het om zijn eigen woning ging. Een woning die degelijk wordt onderhouden, heeft over het algemeen minder (snel) kostelijke herstellingen nodig.

Dat geldt ook voor de kelder. Tijdens de duur van de huur moet je af en toe controleren of het er niet te muf ruikt. Al dat zo is, dan moet er (meer) worden verlucht. De eenvoudigste manier om dat te doen, is de kelderdeur regelmatig te laten openstaan. Een slecht geventileerde kelder kan namelijk vochtproblemen met zich meebrengen, wat op zijn beurt kan leiden tot schimmel- en meeldauwgroei. Hij moet ook regelmatig worden schoongemaakt. Stof, vuil en rommel kunnen zich ophopen en zo ongedierte aantrekken, met de nodige gezondheidsrisico's

van dien. Op het einde van de huur moet hij ontruimd en gereinigd zijn. Hoe dit in een gemeenschappelijke kelder in een appartementsgebouw moet worden geregeld, is een beslissing van de vereniging van mede-eigenaars.

### KMI-waarnemingen

Mensen praten er nog over. Van najaar 2023 tot het begin van afgelopen zomer heeft het bijna onafgebroken dagelijks geregend. En het gaat om meer dan alleen maar een aanvoelen: de waarnemingen van het Koninklijk Meteorologisch Instituut bevestigen het. Sinds het begin van de KMI-metingen in 1833 heeft het zelfs nog nooit tien maanden na elkaar meer dan gemiddeld geregend. De lente van 2024 was de op een na natste lente sinds de waarnemingen, de winter ervoor de op twee na doorweektste. Door de klimaatverandering zullen we trouwens meer en meer rekening moeten houden met regelmatig terugkerende periodes van intense regenval, wordt gezegd. Of met zware regenval op zeer korte tijd, waterbommen zoals ze worden genoemd, die we in de zomer van 2021 in Wallonië za-

gen en recent in het oosten van Spanje, met vele dodelijke slachtoffers. Of met dobberende auto's in ondergelopen straten, zoals we ongeveer jaarlijks wel ergens in Vlaanderen zien.

Hoe dan ook, door die aanhoudende regen raakte de grond waterverzadigd. Goed voor het grondwaterpeil, maar een gevaar voor de kelder, die vaker dan gewoonlijk te kampen kreeg met binnenstromend water. Waar vroeger af en toe soms eens een plasje in de hoek stond dat snel met een dweil kon worden drooggemaakt, steeg het water door de natte winter en lente soms tot kolkende, decimeters hoge plassen. De telefoons van de kelderdichters en vochtbestrijders stonden dan ook roodgloeiend, en hun orderboekjes waren maandenlang op voorhand volgeboekt.

Het onderlopen van de kelder zorgt niet alleen voor ernstige problemen voor de bewoners: de indringende vochtwalm die zich een weg baant naar de bovenliggende leefruimtes, kan je letterlijk misse-lijk maken. Maar ook de woning zelf wordt aangetast. Denk maar aan rottend houtwerk dat mogelijke wankelende structuren en trappen veroorzaakt, vocht, groene pluizige schimmelharen en gevaar op kortsluiting... Kortom, schade in de woning. En dan vraag je je af wie verantwoordelijk is voor de nodige herstellingswerken: huurder of verhuurder?

### Uitzonderlijk langdurige en intense regenval: een geval van overmacht?

De natuur laat zich zelden temmen en kan voor situaties zorgen waar mensen helemaal geen controle over hebben. Denk maar aan brand door blikseminslag of wateroverlast door uitzonderlijk langdurige regenval. We hebben hier te maken met overmachtsituaties. Herstellingen ten gevolge van overmacht zijn niet voor de huurder. Dat geldt voor huurovereenkomsten die onder toepassing van het Vlaams woninghuurdecreet vallen en voor contracten onder de woninghuur-

wet die gesloten werden na 18 mei 2007. Huurcontracten van voor die datum konden in theorie overmacht wel geldig in de schoenen van de huurder schuiven. Het moet hier dan wel om ondubbelzinnige en heel erg duidelijke bepalingen gaan. Zo zal 'alles is voor de huurder' wellicht niet worden aanvaard.

Die onafgebroken regenval kan worden beschouwd als buitengewone omstandigheden waar je als individuele huurder geen vat op hebt: overmacht dus. Water in de kelder kan trouwens ook andere oorzaken hebben. De kelder is een kwetsbare ruimte voor lekkages en grondwater omdat hij per definitie ondergronds is gelegen en dus de laagstgelegen ruimte in huis is: versleten leidingen die scheurtjes vertonen, keldermuren die poreus worden... Water zoekt zijn weg altijd naar beneden (tenzij het naar boven wordt gezogen). Net zoals overmacht moet ook schade ten gevolge van ouderdom en slijtage door de verhuurder worden hersteld. Je kan hem in eerste instantie vragen een waterpomp te installeren die het water oppompt tot wanneer er duurzame herstellingen worden uitgevoerd. Ondergelopen kelders vragen ingrijpende oplossingen, zoals muurinjecties, kelderdrainage of kelderbekuiping: kostelijke affaires waarvoor de huurder gelukkig niet hoeft in te staan.

### Meldingsplicht huurder

Als huurder heb je trouwens ook een meldingsplicht, omdat jij de eerste en wellicht ook de enige bent die waterproblemen in de kelder kan ontdekken. Spreek je verhuurder hierover zo snel mogelijk aan. Die meldingsplicht geldt ook voor instromend water door hevige regenval of lekkende muren. Komt er geen reactie, dan kan je hem een e-mail of berichtje via de sociale media sturen. Blijft het dan nog steeds stil aan de andere kant, dan is een aangetekende brief nu wel op zijn plaats.

Een waterpomp biedt, zoals gezegd, een tijdelijke oplossing om de kelder min of meer opnieuw droog te maken en droog te houden tot er een definitieve oplossing komt. Maar zo'n toestel verbruikt heel veel elektriciteit, wat je zal merken op je elektriciteits-eindfactuur. Het lijkt dan ook logisch dat je een stuk van dat verbruik op de verhuurder kan proberen verhalen. En tot slot, niet dat het de ruimte is die je wellicht dagelijks betreedt, maar de kelder is vooral handig als stockageruimte. Als je die gedurende lange tijd niet kan gebruiken door wateroverlast, is er plots minder plaats beschikbaar dan wat je volgens het huurcontract initieel huurde. Vandaar dat je de verhuurder dan ook een tijdelijke vermindering van de huur kan vragen tot wanneer de zaken voorgoed zijn opgelost en de kelder opnieuw volledig beschikbaar is.





# Huurdersorganisaties

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 tussen 17 en 19.30 u telkens na afspraak
- 📍 Aalst – iedere dinsdagavond tussen 15 en 18 u, na afspraak (Werk 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 – zonder afspraak elke maandag van 9 tot 11 u (Woonwinkel, Franz Courtensstraat 11) – met afspraak elke tweede en vierde dinsdag van 17 tot 18.30 u (Sociaal Huis, Gentssteenweg 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 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](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, Welzijnsite 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** – 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](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 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@hbvlb.be](mailto:info@hbvlb.be)

### Adviespunten

- 📍 Aarschot, Diest, Grimbergen, Halle, Tienen, Vilvoorde  
<https://huurdersplatform.be/hb/vlaams-brabant/>

### Nuttige informatie

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

## 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: 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.