



PB- PP
BELGIE(N) - BELGIQUE

Huurdersblad 264

Huurder, neem je rechten op! – 6

Hoe woont de Vlaming? – 8

Kalk in het leidingwater – 14

Als sociale huurder onheus behandeld – 16

Hb Huurdersbond

Het Huurdersblad verschijnt driemaandelijks •
Editie september - oktober - november 2025 •
Erkenningsnr. P802005 Afgiftekantoor Antwerpen X
• v.u. Filip Tollenaere, Grondwetlaan 56b, 9040 Sint-Amandsberg

De wooncrisis woedt doorheen heel Europa. Van Estland tot Portugal, van Griekenland tot Tsjechië, overal heerst er dak- en thuisloosheid, zijn er mensen die in slechte woningen moeten wonen, die de huur niet kunnen betalen of die voortdurend stress ervaren omdat ze onzeker wonen.

De verschillende landen en regio's in Europa zoeken elk op hun eigen manier naar oplossingen. Er zijn plaatsen, zoals de onze, waar de overheid focust op het eigenaar worden van een woning. Op andere plaatsen ligt de focus op de private huurmarkt en in nog andere landen vormt publieke huisvesting dan weer de absolute prioriteit.

Europa hield zich tot nu toe niet echt bezig met de woonproblematiek. In de rand speelden staatssteunregels en de Europese Centrale Bank wel hun rol, maar van een echt Europees woonbeleid was geen sprake. Doordat op verschillende plaatsen in Europa woonprotesten de kop op staken, werd wonen plots ook een belangrijk thema bij de Europese verkiezingen in 2024. Sindsdien hebben we zelfs een heuse Europese commissaris voor wonen. Dat is de Deense sociaaldemocraat Dan Jørgensen.

De woonproblematiek stopt niet aan de grenzen. Een Europese commissaris voor wonen is dus meer dan welkom. Al blijft het de vraag welke impact hij zal kunnen hebben. De verantwoordelijkheden liggen uiteindelijk bij de landen en regio's zelf. Europa kan wel zaken in kaart brengen, landen op hun verantwoordelijkheden wijzen en zorgen dat er bijkomende financiering komt, maar de grote vraag is welke soort woonbeleid Europa naar voor zal schuiven.

De nieuwe Europese commissaris zal een immense lobbymachinerie moeten weerstaan van de bouwsector, de immobiliensector en de winstgedreven investeringsgroepen. Volgens hen raakt alles opgelost zolang er maar meer wordt gebouwd. Hoewel dat mooi klinkt, ligt daar nochtans niet de oplossing. Nieuwbouwwoningen subsidiëren om ze daarna een beetje onder de markthuurlprijs te verhuren, kost handenvol geld, ter-



wijl die net iets goedkopere nieuwbouwwoning toch nog veel te duur blijft voor iemand in een kwetsbare woonpositie. Het is dan wachten tot er zo oude, slechte woningen vrijkomen die dan kunnen worden verhuurd aan mensen met weinig middelen. Is het dat wat we willen?

Neen, dan is het beter om de Europese centen naar nieuwe sociale woningen te laten gaan. Dan wordt er ook 'gebouwd, gebouwd', maar gebeurt dit wel op een efficiënte manier en gaan die nieuwe woningen rechtstreeks naar mensen in woonnood. En uiteraard zullen de private bouwbedrijven waarmee wordt samengewerkt, daar ook beter van worden.

Maar ook dat zal tijd in beslag nemen. Kunnen we zolang wachten? We weten dat huurtoelages in tussentijd huurders met betaalproblemen goed kunnen ondersteunen. Is Europa bereid om zo een duit in het zakje te doen?

Hopelijk vinden we in Europa een partner om het recht op wonen centraal te zetten en om kwetsbare huishoudens op die manier zo rechtstreeks mogelijk te ondersteunen via sociale woningen of huurtoelages. Ook Vlaanderen zou er wel bij varen.

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

Huurnieuws heet van de naald door Viki Leysen, Bart Schockaert, Nik Somers, Filip Tollenaere, Joy Verstichele en Sara Waelbers, beeldmateriaal door Tom.

Van dit nummer werden ongeveer 16.000 digitale of papieren exemplaren gemaakt. Wil je het Huurdersblad voortaan digitaal of opnieuw op papier ontvangen, stuur dan een mailtje naar je plaatselijke huurdersbond.

Kijk alvast uit naar het nieuwe Huurdersblad (nummer 265 al!), dat is voorzien in de tweede helft van december.

Vormgeving • Bijdruk vzw - Lay-out voor de non-profit

Foto voorpagina • Woonsurvey 2023: hoe woont de Vlaming?

 www.huurdersbond.be

Belang van de verzoening bij de vrederechter

De vrederechter van het Henegouwse Soignies bij Bergen heeft in een vonnis de waarde van een minnelijke schikking in het kader van een verzoeningsprocedure nog maar eens duidelijk in de verf gezet.

Door financiële problemen konden de huurders de huur niet meer betalen en schakelden ze schuldhelpverlening in. Op hun vraag werden ze toegelaten tot de procedure van de collectieve schuldenregeling. Maar de huurachterstal was ondertussen flink opgelopen. Tegelijk hadden ze ook wel wat te klagen over de kwaliteit van de woning. Toen de verhuurder dan op de verjaardag van het huurcontract de huurprijs aan het indexcijfer wilde aanpassen, was de maat vol en konden ze daar absoluut niet mee akkoord gaan.

De verhuurder nam dan zelf het initiatief om de zaak aan de vrederechter voor te leggen en liet de huurders oproepen in een verzoeningsprocedure. De huurders tekenden, net als de verhuurder, present. Er werd een minnelijke schikking bereikt: de huurovereenkomst werd bij onderling akkoord op een bepaalde dag en uur beëindigd. Er werd een deskundige aangeduid om de huurschade vast te stellen. Er werd een regeling afgesproken voor de huurachterstal en er werd bepaald dat uitdrijving mogelijk zou zijn als de huurders niet zouden afbetalen of als ze de woning niet tijdig zouden hebben verlaten. En er werd voorbehoud gemaakt op eventuele huurschade.

Dat akkoord werd opgenomen in een procesverbaal van verschijning en verzoening. De uitgifte werd voorzien van het formulier van tenuitvoerlegging. Dat wil zeggen dat het procesverbaal door een gerechtsdeurwaarder kan worden betekend en gedwongen kan worden uitgevoerd. Er kan met andere woorden een uithuiszetting en een beslag worden opgelegd.

Het vervolg

De huurders slaagden er niet helemaal in om alles op tijd in orde te krijgen. Ze verlieten de woning één uur te laat en hadden bij de afgifte van de sleutels nog een

beperkte huurachterstand van 341,25 euro. De deskundige raamde de huurschade op 7.316,14 euro.

De verhuurder was absoluut niet tevreden met de gang van zaken. Wat hij in dat geval had moeten doen, was het procesverbaal van verzoening door een gerechtsdeurwaarder laten betekenen en uitvoeren. Maar in plaats daarvan heeft hij de zaak opnieuw aan de vrederechter voorgelegd. Hij stelde een vordering in bij verzoekschrift, met de eis om de huurders te veroordelen tot de ontbinding van de huur, een beëindigingsvergoeding gelijk aan drie maanden huur, de betaling van de huurachterstal en van de

huurschade zoals bepaald door de deskundige die ze in de minnelijke schikking hadden gekozen, de betaling van de kostenafrekening, een onbeschikbaarheidsvergoeding omdat de woning niet onmiddellijk kon worden herverhuurd doordat er werken nodig waren wegens de huurschade, en tot slot de gerechtskosten en de rechtsplegingsvergoeding.

De vrederechter wijst de vordering van de verhuurder evenwel resoluut af. Er was immers al een procesverbaal van verzoening, weliswaar geen vonnis, maar toch een authentieke akte te vergelijken met een notariële akte. Hiervan kan gedwongen tenuitvoerlegging worden gevraagd via een gerechtsdeurwaarder, zonder formeel vonnis. Het volstaat dat er duidelijk en zonder mogelijke discussie uit kan worden afgeleid wat de verplichtingen van de partijen zijn.

De vrederechter moet geen tweede titel verlenen door middel van een vonnis wanneer een partij al een uitvoerbare titel heeft. Hij verklaart de vorderingen van de verhuurder tot ontbinding en beëindigingsvergoeding dus ongegrond. De huurders hadden inmiddels de woning verlaten en alle huurachterstal betaald.

Vred. Soignies,
17 juli 2024, T. Vred.
5-6/2025, 350-355



Wie heeft gelijk / wie krijgt gelijk?

Volgens de klassieke natuurkunde verstreek er tijd (weken, maanden...) na haar aangetekend verzoek om herstellingen, maar bleef een reactie uit. Niet dat hij het begrip reparatie niet kent, maar zijn voorouderlijk brein knettert als hij er al aan moet denken. Huurder, spreek je huurdersbond aan!

Opzegging verbouwingswerken in appartementsgebouw

Brechtje en Barend huren sinds 1 april 2017 een appartement in het fonkelende Wachtebeke, meer bepaald in het gehucht Overslag bij de Nederlandse grens. Eigenaardig genoeg staat ook nog een ander huurderskoppel, Alphonsine en Albéric, op het huurcontract. Het gaat om een huis dat in twee appartementen is onderverdeeld, één per verdieping. Het contract vermeldt dan ook twee verschillende adressen: [...].straat nr. [...] bus 001 + [...] bus 002. Ook nog: 'de huurders aanvaarden dat het om twee woonentiteiten gaat. Zij moeten hun hoofdverblijfplaats nemen op de entiteit die elk koppel wil bewonen. Enkel voor de administratieve vereenvoudiging werd één enkel contract opgesteld voor beide entiteiten', zo lezen we nog.

Nu wil de verhuurder het hele gebouw renoveren. Om deze reden had hij het contract opgezegd tegen 1 november 2025. Normaal kan een contract onder de woninghuurwet slechts tegen het verstrijken van het derde of het zesde jaar worden opgezegd voor verbouwingen, tenzij het gaat om verschillende woningen in eenzelfde gebouw die van dezelfde eigenaar zijn. Om het mogelijk te maken die werken tegelijkertijd uit te voeren, kunnen de betrokken huurcontracten te allen tijde, dus ook buiten het verstrijken van een driejarige periode om, worden opgezegd. Aangezien het in deze zaak slechts over een enkel contract gaat, wordt de opzegging betwist.

Maar de verhuurder is het hier niet mee eens. Hij verwijst hiervoor naar de overheidsbrochure over de woninghuurwet waarin staat dat wanneer verschillende woningen in het gebouw worden getroffen door de werken, hij te allen tijde het contract van elke betrokken woning kan beëindigen.

Deze versoepeling is er in 1997 gekomen omdat het voor de verhuurder bijzonder



moeilijk was om de werken tegelijk uit te voeren als hij telkens het verstrijken van een driejarige periode van elk afzonderlijk contract moest afwachten. Vandaar dat hij, met het oog op het goede verloop van de werken, verschillende huurcontracten te allen tijde kan opzeggen, zo lezen we in de wettekst zelf. Er moet hier dus wel degelijk sprake zijn van verschillende contracten. Is er maar een enkel contract, zoals in deze zaak, dan kan hij de werken perfect plannen tegen het verstrijken van een volgende driejarige periode. Had hij indertijd twee contracten aangegaan, zoals normaal het geval is bij twee verschillende appartementen, dan stond hij nu niet voor dit probleem. Voor de volledigheid vermelden we nog

dat onder het woninghuurdecreet een opzegging voor verbouwingen wel altijd kan, behalve in de eerste drie jaar van de negenjarige duur.

Huurprijsindexering kan slechts binnen wettelijk kader

Sinds ze in 2016 Guatemala verlieten, huren Carolina en Daniel een appartement in het Antwerpse. In 2021 kocht een vastgoedkantoor het volledige gebouw op. Waar ze tot dan een goede relatie op basis van vertrouwen met de huisbaas onderhielden, is sindsdien enkel een formeel contact met vertegenwoordigers van dat kantoor mogelijk. Een goed gesprek met de huisbaas behoort definitief tot het verleden. En die verstandhouding wordt er niet beter op wanneer onze huurders in oktober 2024 een brief ontvangen waarin dringend wordt verzocht om voor de periode december 2021 tot november 2023 achterstallige indexaties op de huurprijs te betalen, een bedrag van maar liefst samen 1.043,40 euro. Daarnaast moeten ze nog eens extra 400 euro te betalen voor de brandverzekering van 2020 tot 2024. In maart 2025 ontvangen ze een herinneringsbrief, omdat ze tot dan niet waren ingegaan op dit verzoek. Carolina had al eens ergens opgepikt dat een indexatie maar binnen een strikt wettelijk kader kan, en zeker niet onbeperkt terug in de tijd. Via een kennis komt ze bij de huurdersbond terecht.

Haar vermoeden wordt bevestigd: bij de huurindexering kan de verhuurder maar tot maximaal drie maanden kan teruggaan om het verschil op te vragen. De brief van de – nochtans professionele – verhuurder houdt dus een onwettig verzoek in: Carolina en Daniel moeten het gevraagde bedrag van 1.043,40 niet betalen.

Rest er nog de vraag: wat met dat gevraagde bedrag van 400 euro voor de brandverzekering van de afgelopen ja-

ren? In dat verband verwijzen we naar de bijzondere voorwaarden van de laatste pagina van de huurovereenkomst. Daarin is bepaald dat de huurder jaarlijks het bedrag van 100 euro zal overschrijven op rekening van de eigenaar voor de brandverzekering van het gebouw. Aangezien deze contractuele bepaling strikt genomen wettelijk is en er hier enkel de gemeenrechtelijke termijn van vijf jaar geldt, zijn de huurders dit bedrag wél verschuldigd. Maar omdat de verhuurder de verzekering van het gebouw zelf, of de blokpolis, niet zomaar op de huurder kan afwentelen, kunnen ze een bewijs van de polis opvragen om na te gaan of hun eigen huurdersaansprakelijkheid is verzekerd via de zogenaamde clause 'afstand van verhaal'.

Korting op de belasting die de verhuurder betaalt

Martine, die al jaren met haar man Jacques en twee minderjarige kinderen, een woning huurt in het schilderachtige en bekende bedevaartsoord Scherpenheuvel-Zichem in het Vlaams-Brabantse Hageland, komt toevallig via haar buurvrouw te weten dat je als huurder een vermindering op de onroerende voorheffing kan aanvragen bij de Vlaamse overheid. Deze vermindering geldt onder meer als er op 1 januari van het aanslagjaar minstens twee kinderen op het adres zijn gedomicilieerd die recht hebben op gezinsbijslag, zo voegt de buurvrouw er volledigheidshalve nog aan toe. Goedgegemutst stuurt ze haar aanvraagformulier naar de Vlaamse belastingdienst. Ze heeft gehoord dat het jaarlijks toch over enkele honderden euro's kan gaan.

Een tijdje later krijgt ze een bericht terug dat haar gezin inderdaad in aanmerking komt voor de vermindering. Omdat de huurder geen onroerende voorheffing betaalt, wordt de vermindering toegekend op het aanslagbiljet van de eigenaar. Zij dient dan maar zelf te regelen hoe ze dat geld zal recupereren. Martine neemt telefonisch contact op met de ver-

huurster. Wanneer ze haar vraagt of ze die vermindering mag aftrekken van de huur, krijgt ze als nogal kortaf antwoord dat zij als verhuurster zelf recht heeft op deze vermindering aangezien zij per slot van rekening de onroerende voorheffing betaalt.

Lichtjes ontgaan contacteert Martine onze diensten. Ons antwoord is duidelijk. De verhuurster moet de vermindering hoe dan ook aan de huurder doorrekenen. Na het sturen van een aangetekende brief waarin de onomstotelijke juridi-

sche waarheid nog eens haarscherp uit de doeken wordt gedaan, komt de verhuurster al snel op haar woorden terug en wordt de vermindering aan Martine doorgestort. Een nakend geschil is op een haar na afgewend. De vraag kan uiteraard wel worden gesteld of de overheid geen minder omslachtige methode kan uitwerken om als huurder aan deze vermindering te geraken, want je mag er zeker van zijn dat dit aanleiding kan geven tot talloze onnodige conflicten. Meer over deze vermindering lees je trouwens op de volgende pagina's.



Het Huurboek na het Vlaams woninghuurdecreet

Vanaf 1 januari 2019 heeft het Vlaams woninghuurdecreet ons huurlandschap overgenomen en regelt het elk huurcontract dat vanaf dan werd en wordt gesloten, net zoals de toen lopende (en nieuwe) mondelinge huurovereenkomsten. Schriftelijke huurcontracten van daarvoor blijven voor hun volledige duur en mogelijke verlengingen onder de woninghuurwet van 1991 vallen. Het is duidelijk dat beide huurreglementen het nog een tijdje met elkaar zullen moeten doen. Naast het gemeen huurrecht, de kwaliteitsbewaking en de procesvoering worden beide doctrines dan ook gedetailleerd becommentarieerd in het Huurboek van de huurdersbonden. Je leest er alles wat de huurder kan of moet doen wanneer hij met een huurprobleem opgescheept zit.

Het is een boek voor zowel particuliere huurders als voor wie professioneel in aanraking komt 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 telefonisch dag en uur afspreken om je bestelling tijdens de kantooruren te komen ophalen. Actie, nu!

Neem je rechten op

In ons land kan je van heel wat rechten genieten, alleen moet je er soms wel van op de hoogte zijn. Als huurder krijg je niet alles automatisch toegekend, maar moet je ze actief opvragen. We hebben twee voorbeelden uitgewerkt.

① De sociaaltariefpremie voor huurders met een collectieve aansluiting

Huurders die geen eigen aansluiting hebben voor energie (elektriciteit, gas of water), kunnen niet genieten van het sociaal tarief, ook al komen ze hiervoor, qua inkomen, wel in aanmerking. Maar sinds kort kunnen ze in ruil wel de sociaaltariefpremie aanvragen. Het bedrag van de premie wordt elk trimester berekend, waarbij rekening wordt gehouden met de energieprijzen van het moment. Het gaat om enkele tientallen euro's per energiesoort, die driemaandelijks op je rekening worden gestort. Meer informatie vind je op <https://economie.fgov.be/nl/>

themas/energie/sociale-energie/de-sociaaltariefpremie-voor-collectieve-installaties. Check het uit!

Wanneer kan de sociaaltariefpremie niet?

- bij collectieve verwarming op stookolie: daarvoor kan je via het OCMW een verwarmingstoelage aanvragen bij het Sociaal Verwarmingsfonds
- wanneer je een vaste dagprijs betaalt voor alle kosten, inclusief energie, wat bijvoorbeeld eigen is aan een verblijf in een woonzorgcentrum
- en uiteraard wanneer je toch een aparte aansluiting hebt en het 'gewone' sociaal tarief kan aanvragen.

Hoe kan je de sociaaltariefpremie aanvragen?

De syndicus of eigenaar moet het gebouw met collectieve aansluiting aangeven: de beheerder moet de collectieve installatie registreren bij de FOD Economie. Elke collectieve installatie heeft een installatiecode. De beheerder moet die code doorgeven aan de bewoners. Als bewoner moet je dan zelf de sociaaltariefpremie aanvragen:

- via het onlineplatform van de FOD Economie, met je identiteitskaart en identiteitskaartlezer of via ltsme. Je hebt de collectieve installatiecode nodig.

- per e-mail of aangetekende brief, met het speciale formulier op de website van de FOD Economie. Als je het niet kan afdrukken, kan je ook bellen naar het Contact Center op 0800 120 33 en vragen om het formulier per post thuis toegestuurd te krijgen. Mail het ingevulde formulier naar soc.ener.prm@economie.fgov.be of stuur het aangetekend op naar Vooruitgangstraat 50 in 1210 Brussel.

Na verloop van tijd beslist de FOD Economie over de toekenning. Elk trimester worden je gegevens opnieuw gecontroleerd. Je hoeft de aanvraag dus niet telkens elke drie maanden in te dienen. Zodra de sociaaltariefpremie is goedgekeurd en wordt toegekend, wordt ze automatisch verlengd, tot je niet meer aan de voorwaarden voldoet, of verhuist. Bij wijziging van gegevens wordt je wel gevraagd om binnen de dertig dagen aan te tonen dat je nog steeds in aanmerking komt.

En sociale huurders?

Sociale huurders met een collectieve verwarmingsaansluiting op gas kunnen het sociaal tarief voor aardgas krijgen. De woonmaatschappij moet dit aanvragen bij de leverancier. Vraag na of jouw woonmaatschappij dit heeft gedaan en of ze het voordelige sociaal tarief aan je doorrekent. Voor sociale huurders met een collectieve aansluiting voor warmte-energie bestaat ook een sociale correctie.

② De vermindering van de onroerende voorheffing

Op het bezit van een woning of onroerend goed betaalt de eigenaar een belasting: de onroerende voorheffing. Voor bepaalde gezinnen geldt een vermindering op deze belasting. Die komt toe aan het gezin dat er woont, maar wordt afgetrokken van de belasting die de eigenaar betaalt. Als jouw gezin aan de voorwaarden voldoet, krijgt de eigenaar die vermindering als korting op zijn belastingbrief en moet hij die aan jou terugbetalen.

Wie heeft recht op de vermindering?

- Vermindering voor twee of meer kinderen met recht op gezinsbijslag, die in de woning hun domicilie hebben
- Vermindering voor personen met een handicap die in de woning hun domicilie hebben. De handicap moet vastgesteld zijn voor de leeftijd van 65 jaar. De handicap heeft als gevolg:
 - een invaliditeit van minstens 66 %
 - een vermindering van het verdienvermogen tot één derde of minder
 - een vermindering van de zelfredzaamheid van minimaal 9 punten
 - een kind met zorgtoeslag voor kinderen met een specifieke ondersteuningsbehoefte: in de gezinsbijslageregeling 6 punten in de 3 pijlers samen of 4 punten in de eerste pijler
- Vermindering voor sommige oorlogsslachtoffers met een invaliditeit van 100 %.

Hoeveel bedraagt de vermindering?

Dat hangt af van de ligging van de woning. Het Vlaams gewest, de provincie en de gemeente innen elk een deel van de onroerende voorheffing, en het tarief verschilt van gemeente tot gemeente. De gewestelijke basisvermindering voor de kinderlast bedraagt 8 euro en wordt geïndexeerd en verhoogd met een provinciaal en een gemeentelijk deel, waardoor het totale voordeel kan variëren, maar jaarlijks toch meer dan 100 euro kan opleveren. Kinderen met een handicap krijgen een dubbele vermindering. De vermindering voor oorlogsslachtoffers bedraagt 20 % en is niet combineerbaar met de vermindering voor een persoon met handicap. Je krijgt de vermindering die het voordeligste is.

Hoe kan je de vermindering aanvragen?

Eigenaars die aan de voorwaarden voldoen, krijgen de vermindering automatisch. Huurders moeten ze daarentegen

zelf aanvragen. Ze moeten dit één keer actief doen. Daarna bekijkt de Vlaamse belastingdienst elk jaar of de vermindering nog verder wordt toegekend, ook als je verhuist. De aanvraag kan aan de hand van het formulier voor huurders op www.vlaanderen.be/belastingen-en-begroting/vlaamse-belastingen/onroerende-voorheffing/vermindering-van-onroerende-voorheffing-als-huurder.

De vermindering wordt afgetrokken op het aanslagbiljet van de woning waar de personen die er recht op hebben, gedomicilieerd zijn. Omdat de huurder zelf geen onroerende voorheffing betaalt, zal ze worden afgetrokken van de belasting die de verhuurder betaalt. Co-ouders kunnen de vermindering onder hen beiden verdelen, als ze hiermee allebei akkoord gaan. Is er geen akkoord, kan alleen de ouder bij wie de kinderen gedomicilieerd zijn, de vermindering verkrijgen. De voorwaarde blijft dat er minstens twee kinderen op de woning moeten zijn gedomicilieerd. Omdat het de huurder is die recht heeft op de vermindering, moet de verhuurder het bedrag doorstorten of één keer per jaar verrekenen in de huurprijs. Zowel verhuurder als huurder ontvangen jaarlijks een brief hoeveel die vermindering bedraagt. Wanneer de verhuurder ze niet doorrekent, dan moet je dit in een aangetekende brief vragen. Weigert hij dan nog steeds, dan mag je het bedrag gewoon afhouden van de huurprijs.

En sociale huurders?

De woonmaatschappij geeft de gegevens van de huurders zelf door aan de Vlaamse belastingdienst. Ze ontvangt de verminderingen voor de huurders en vergelijkt het bedrag met de sociale korting. Je krijgt het hoogste van beide kortingen: ofwel de sociale korting ofwel de vermindering op de onroerende voorheffing. De woonmaatschappij verrekenet de verminderingen in de huurprijs. Ze zal de verminderingen voor de huurders van ingehuurde woningen terugvorderen bij de eigenaar en verrekenen of doorstorten aan de huurder.



Woonsurvey 2023

Is wonen in Vlaanderen er nu beter op geworden dan pakweg vijf jaar geleden?

Je ziet klasgenootjes van vroeger alsmaar luxueuzer wonen, terwijl jij ter plekke blijft trappelen in hetzelfde straatje van die ene duffe studio naar het nog vochtiger appartementje. Hoe komt dat toch?

Meten is weten. Om als overheid je beleid te kunnen afstemmen op wat er leeft in de maatschappij, moet je weten waar de problemen liggen. Dat geldt ook voor het woonbeleid. Vandaar dat, om een beeld te krijgen hoe de Vlaming woont en hoe hij zijn woonsituatie ervaart, elke vijf jaar de woonsituatie van een hele groep huishoudens wordt onderzocht. Tien jaar geleden heette dit het Grote Woononderzoek 2013, vijf jaar geleden hield de Woonsurvey 2018 ook een grootschalige bevraging in over wonen in Vlaanderen. Net voor de va-

kantieperiode, eind juni 2025, werd de Woonsurvey met cijfers uit 2023 voorgesteld.

Vijfjaarlijks Vlaams woononderzoek

De nieuwste Woonsurvey bestaat uit twee delen. Ten eerste werden 4.500 Vlaamse huishoudens bevraagd naar hun woonomstandigheden en hun sociaaleconomische status, en werden de nodige linken gelegd hoe die zich tot elkaar verhouden. Daarnaast werden 2.700 woningen op hun kwaliteit ge-

screend. Het eerste deel leert ons hoe mensen met welk inkomensprofiel hun woonsituatie ervaren, en dat blijkt voor velen best wel mee te vallen. Het tweede deel geeft een objectief beeld van hoe het is gesteld met de kwaliteit van het Vlaamse woningenbestand, en dat blijkt minder rooskleurig, hoewel dat ook soms met een korreltje moet worden genomen.

Dankzij een geavanceerde weegtechniek krijgen we een vrij accuraat beeld (95 %-overeenstemming) van het Vlaams woningpatrimonium. De resultaten van 2023, die dus over heel Vlaanderen kunnen worden doorgetrokken, stellen ons in staat om vergelijkingen te maken met de metingen van 2018 en 2013. Vraag is of we ondertussen met zijn allen beter of slechter wonen.

Huishoudens in kwetsbare situaties blijven achter

Over alle resultaten heen zien we dat de woonmarkt redelijk stabiel is gebleven. Wat opvalt, en waar we ons vooral zorgen over moeten maken, is dat de meest kwetsbare groepen geen verbetering laten optekenen en zelfs slechter scoren dan vijf jaar geleden. Vooral eenoudergezinnen en huishoudens uit de laagste inkomensgroepen verdienen extra aandacht en ondersteuning, zowel qua woningkwaliteit (ook energetische kwaliteit) als betaalbaarheid.

Tijdens de nabeschouwingen na de voorstelling van de Woonsurvey konden sommige sprekers zich best vinden in die stabiliteit, wat ze trouwens het beste bewijs vonden van de vrijemarktwerking, maar wat heb je aan standvastigheid als je jarenlang veroordeeld blijft tot een vochtige studio?

Trend naar meergezinswoningen

In 2023 woont 71 % van de Vlaamse huishoudens in een eengezinswoning. Onder eigenaar-bewoners is dat zelfs 86 %. Een gezinswoningen blijven dus een dominant gegeven op onze woonmarkt. Maar tegelijkertijd zien we dat Vlaanderen volop verappartementiseert, niet alleen bij

Huurder en verhuurder voor elkaar gemaakt?

kwetsbare huishoudens maar evenzo bij de hogere inkomens, langgeschoolden en eigenaar-bewoners. In de steden zijn het vooral kwetsbare groepen die zich niet meer dan een minuscuul appartementje kunnen veroorloven; in de dorpskernen gaat het vaak om de meer gegoede inkomens. Een derde van alle appartementsgebouwen is na 2010 opgetrokken, voornamelijk in niet-stedelijke context. Het wordt stilaan een klassiek beeld in Vlaanderen: op steenwegen die dorpskernen doorkruisen, worden oudere huizen gesloopt om door (luke-)appartementen te worden vervangen.

Verschuivingen op de huurmarkt

7 op 10 van de Vlamingen wonen in hun eigen huis. Dat cijfer is sinds 2018 amper veranderd. We zien het zowel bij de hogere als bij de laagste inkomens, met die kanttekening dat bij die laatste groep eigenaarschap het minst vaak voorkomt. Een kwart van de Vlaamse huishoudens zit op de private huurmarkt, en dat is wel een stijging. Die toename zien we zowel bij de laagste inkomens en kortgeschoolden (van 28 naar 35 %) als bij de hogere

inkomens. We zien hier dus een 'verbreding' van het profiel van de private huurder. Naast kwetsbare gezinnen vinden nu ook tewerkgestelden en gezinnen uit de hogere inkomensgroepen er hun weg naar toe, wat samengaat met de opmars van de appartementen. Het aandeel sociale huurders blijft steken op 5 %.

Wat opvalt, is dat de helft van de Vlaamse huurders (zowel privaat als sociaal) uit alleenstaanden bestaat. Verder zijn er wel opmerkelijke verschillen tussen wie privaat en wie sociaal huurt. 60 % van de private huurders haalt zijn inkomen uit werk, terwijl dit bij amper een derde van de sociale huurders zo is. Een kwart van de private huurders is gepensioneerd; bij sociale huurders loopt dit op tot 40 %. Tot slot zijn die laatsten vaker arbeidsongeschikt, korter geschoold en horen ze tot de laagste inkomens.

70 % van de verhuurders is een particuliere eigenaar die slechts één enkele woning verhuurt. Er is dus vooralsnog geen institutionalisering aan de gang in de private huursector, waarbij grote spelers het overnemen. En in tegenstelling tot wat je in het Huurdersblad soms te lezen krijgt, hebben 9 op 10 verhuurders een goede tot zeer goede band met hun huurder. Ook 8 op 10 huurders uiten zich uiter-

mate positief over hun huisbaas. Huren en verhuren leidt dus zeker niet altijd tot problemen.

Woningkwaliteit vanuit subjectief en objectief perspectief: verschillen en gelijkenissen

Het verzamelen van gegevens voor het meten van de objectieve woningkwaliteit is arbeidsintensief en duur, en kan dus niet zo frequent worden georganiseerd als een bevragingen onder bewoners zelf. Dat laatste vergt minder werkkraft en is dus minder prijzig. Vandaar dat de bevraging van huishoudens om de vijf jaar plaatsvindt en de objectieve metingen slechts om de tien jaar.

Er lijkt een verschil tussen de objectieve screening (52 %, meer dan de helft dus [!], van de woningen is ongeschikt) en de subjectieve bevraging (77 % van de ondervraagden is best wel tevreden met zijn woning). Dit onderscheid kan enerzijds worden verklaard door de gebreken waarnaar werd gevraagd. Voor de subjectieve meting werd enkel naar de staat van de ramen, het dak, de dakgoot en mogelijke vochtproblemen gekeken, terwijl de indicator 'ongeschiktheid' nog een hele reeks andere mankementen meeneemt. Daarnaast is de beoordelingsperceptie van de bewoner vaak helemaal anders dan die van de professionele technische expert. Bewoners schatten sommige gebreken niet altijd even goed in en zijn ook niet op de hoogte van de exacte woningkwaliteitsnormen. Ze ervaren met andere woorden problemen niet altijd als een probleem. Experts daarentegen hebben wel een grondige kennis van de geldende kwaliteitsnormen en kunnen die objectief observeren.

De resultaten van de screening: ongeschiktheid vooral probleem bij eigenaars?

De screening werd uitgevoerd door de experts en gebeurde aan de hand van het technisch verslag dat ook wordt gebruikt door de woningcontroleurs in de procedure om de woning ongeschikt of onbewoonbaar te verklaren. Om een vergelijking te maken met de screening van 2013, moet je er wel rekening mee houden dat





beschikken om over te gaan tot dergelijke renovaties. Zij renoveren voor grotere bedragen en vinden gemakkelijker hun weg naar de Vlaamse renovatiepremies.

Betaalbaarheidsproblematiek

zowel de normen als de meting zelf veranderd zijn. Desondanks blijft vergelijken van de woningkwaliteit in 2013 (ontoereikende woningen) en 2023 (ongeschikte woningen) zinvol, omdat we een duidelijk beeld krijgen van de kwaliteit van toen en nu. Zo werden bijvoorbeeld de rookmeldersverplichting en de verplichte dubbele beglazing en dakisolatie in tussentijd geïntroduceerd. Deze kunnen een aanzienlijke impact hebben op de woningkwaliteit: het ontbreken van rookmelders leidt anno 2023 tot een ongeschiktverklaring.

- Het aandeel ongeschikte woningen is aanzienlijk toegenomen, tot zelfs de helft. Die stijging manifesteert zich uitdrukkelijk bij eigenaar-bewoners. Op het eerste gezicht komt dit misschien raar over, maar eigenaars bewonen vooral eengezinswoningen en die zijn ouder dan appartementen, waar we toch een betere kwaliteit zien. Op de private huurmarkt zien we geen verbetering.

- In 3 op 10 woningen ontbreekt de rookmelder. Voor 17 % is dat het enige gebrek dat leidt tot de ongeschiktheid. Dat betekent dat een derde van alle woningen ongeschikt is louter en alleen omdat er geen rookmelder aanwezig is. Vandaar wellicht het hoge cijfer. Dat is gemakkelijk te verhelpen en vergt geen grote, structurele ingrepen, maar niet iedereen weet waar en hoeveel er nodig zijn. In 1 op 10 woningen zijn er issues met de elektrische installaties en in evenveel woningen is er een ding met de veiligheid van trappen, overlopen en borstweringen (geen borstwering aan ramen vanaf de eerste verdieping).

- Op het vlak van energetische renovaties en isolatiemaatregelen is er vooruitgang geboekt, maar dan vooral bij eigenaars die over de nodige financiële middelen

Tegenover 2018 is de betaalbaarheid voor eigenaar-bewoners verbeterd, wat grotendeels te verklaren valt door het mechanisme van de automatische loonindexering. Die zorgt ervoor dat inkomens mee stijgen met de inflatie. Tegelijkertijd liggen de maandelijkse hypothecaire aflossingen in de meeste gevallen vast en worden die, in tegenstelling tot de huurprijs, niet mee geïndexeerd. Die combinatie zorgt ervoor dat de relatieve woonlasten van eigenaar-bewoners afnemen en hun koopkrachtpositie vergroot.

Voor private huurders blijft het betaalbaarheidsrisico gelijkaardig en vormen hun woonuitgaven een zware last. In 2023 geeft nog steeds meer dan de helft aan meer dan 30 % van het gezinsinkomen aan huur te moeten uitgeven. Dat is een drempel die als problematisch wordt ervaren. Bij de laagste inkomens is er zelfs sprake van een heuse verslechtering. 4 op

10 geeft meer dan 30 % uit aan woonlasten (en meer dan 40 % aan woonlasten inclusief kosten). Iets meer dan de helft van alle huishoudens uit de laagste inkomens heeft te hoge woonkosten en/of een huishoudinkomen dat ontoereikend is om een menswaardig leven te leiden. Ook de kosten voor energie stegen het sterkst bij private huurders. Komt dit omdat huurwoningen doorgaans minder goed geïsoleerd zijn en minder vaak zijn uitgerust met modernere verwarmingsinstallaties dan woningen die door hun eigenaar worden bewoond?

Het betaalbaarheidsrisico van sociale huurders is wel stabiel gebleven. In vergelijking met private huurders heeft 3 op 10 sociale huurders onvoldoende over om de eindjes aan elkaar te knopen volgens de budgetmethode.

Slotsom

Op enkele kleine accenten na, blijft de woonmarkt dus stabiel. Sommigen juichen dit toe en vinden dat het ultieme bewijs dat de vrije markt zijn ding doet, maar dat betekent tegelijk dat onze beleidsmakers de afgelopen tien jaar hebben gefaald om de situatie voor de vele mensen in kwetsbare woonsituaties te verbeteren.



MEER

Woonzaak pleit voor meer sociale huurwoningen

In heel Vlaanderen staan vandaag bijna 200.000 alleenstaanden en gezinnen op de wachtlijst voor een sociale woning. Uit de Europese veroordeling van het Vlaamse woonbeleid (zie ook Huurdersblad 262 – maart 2025) blijkt zelfs dat een kwart miljoen Vlaamse huishoudens hun recht op wonen geschonden zien. Dat zijn geen droge cijfers op papier – dat zijn gezinnen, alleenstaanden, ouderen en jongeren die vandaag geen stabiele thuis hebben. Er is nood aan toekomstperspectief voor deze mensen.

Woonzaak voerde op 27 juni 2025 in heel Vlaanderen actie voor MEER sociale woningen.



De huurwaarborg

Heb je een huurwoning of huurappartementje gevonden, dan ben je maar beter klaar om de huurwaarborg te betalen. Verhuurders zijn niet verplicht om er een te vragen, maar nagenoeg allemaal doen ze het.

Sinds 2019, met de komst van het Vlaams woninghuurdecreet, mogen ze zelfs een bedrag vragen ter waarde van drie maanden huur. De huurwaarborg dient voor het geval er op het einde van de huur huurachterstal of huurschade is. De verhuurder mag dus een waarborg van drie maanden huur vragen, maar het is de huurder die kiest op welke manier hij dit regelt. Verhuurders of makelaars mogen dit dus niet in jouw plaats beslissen, hoewel ze dit wel vaak proberen. Als huurder is de keuze aan jou op welke manier je de waarborg betaalt.

Er zijn drie mogelijkheden, plus één

Een geblokkeerde rekening bij een financiële instelling.

Je kan een geblokkeerde rekening openen bij je bank en het geld daarop storten. Het is een rekening die je enkel gebruikt voor de waarborg. Je kan het geld nadien niet zomaar van de rekening

halen. Je hebt daarvoor het akkoord van de verhuurder nodig. Omgekeerd geldt hetzelfde. En dat kan pas nadat het huurcontract daadwerkelijk een einde heeft genomen (na afgifte van de sleutels). Vraag hiernaar bij je bank. De Deposito- en Consignatiekas van de federale overheid is ook een financiële instelling waar je de huurwaarborg kan plaatsen. Dit kan in hun zogenaamde e-DEPO en gebeurt volledig digitaal.

Een zakelijke zekerheidstelling

Je kan er ook voor kiezen om een zakelijke zekerheidsstelling te openen bij een financiële instelling. Het principe blijft hetzelfde, maar je tekent in dit geval in op een zogenaamd kapitalisatiecontract in plaats van op een spaarrekening. De meest bekende speler op het terrein is Korfine.

OCMW-waarborg

Een derde manier om de huurwaarborg te regelen is via het OCMW. Dat kan ervoor kiezen om een bankwaarborg voor je te voorzien bij een financiële instelling. Maar je moet aan het OCMW wel aantonen dat je de huurwaarborg niet zelf kan regelen.

Borgstelling

Je kan er tot slot ook voor kiezen om een andere persoon voor te stellen die zal tussenkomen op het einde van de huur wanneer er huurschade of huurachterstal is. Maar opgelet, de verhuurder moet hier uitdrukkelijk mee akkoord gaan en ook hier gaat het over een bedrag van maximaal drie maanden huur.

Een combinatie van deze vier vormen is niet toegestaan. Het is één van de vier!

Toch cash betaald of overgeschreven op de rekening van de verhuurder?

Wat in elk geval verboden is, is het geven van cash geld aan de verhuurder voor de huurwaarborg. Ook het waarborggeld rechtstreeks op het rekeningnummer van de verhuurder storten, mag niet, behalve wanneer het over studentenhuur gaat. Heb je de waarborg toch zo betaald, dan mag je de verhuurder meedelen dat hij deze centen als huur mag beschouwen en dat je als huurder het bedrag op een geïndividualiseerde rekening zal plaatsen, zoals het hoort. De komende drie maanden ga je dan geen huur betalen, aangezien je dat al voor de aanvang van het huurcontract hebt gedaan. In het vakjargon heet dit het principe van de schuldvergelijking. Dat is belangrijk om te vermijden dat de verhuurder op het einde van de huur de huurwaarborg niet zou willen teruggeven.

We kunnen niet genoeg benadrukken dat een huurwaarborg geld van de huurder blijft. Een huurwaarborgrekening staat dus altijd op naam van de huurder en alle interesten op die waarborg zijn dus ook voor jou. Enkel en alleen wanneer er huurachterstal of huurschade is op het einde van de huur, kan – een deeltje van – de huurwaarborg naar de verhuurder gaan. Is er geen akkoord met je verhuurder en wil hij toch je waarborg aanspreken, dan moet hij binnen het jaar na het beëindigen van de huur naar de vrederechter.

Huurwaarborglening

Wie de huurwaarborg niet kan betalen bij het begin van de huur, kan bij het Vlaams Woningfonds een renteloze huurwaarborglening aangaan. Eind 2024 beheerde dat 10.638 huurwaarborgleningen.

De waarborg in om het even welke vorm dan ook (wettelijk of niet): het blijft geld van de huurder

Het is niet verwonderlijk dat zoveel mensen nood hebben aan zo'n lening, want uit de meest recente Woonsurvey van het Steunpunt Wonen (zie eerder in dit nummer) blijkt dat amper 29 % van alle private huurders zonder moeite de huurwaarborg kunnen neertellen. Zomaar drie maanden huurwaarborg storten op het moment dat je ook de eerste maand huur moet betalen en daarbovenop nog eens geconfronteerd wordt met verhuis- en installatiekosten in de nieuwe woning, is dan ook echt niet evident. Er zijn trouwens ook meer dan duizend aanvragen die niet werden aanvaard omdat de huurders al elders schulden hadden. Voor hen is deze lening dus geen optie en ze moeten dan maar hopen dat het OCMW wel gepast wil tussenkomen.

Centraal huurwaarborgfonds als oplossing

De overheid heeft de verhoging tot drie maanden uitgedacht om verhuurders meer zekerheid te geven ingeval er toch iets verkeerd zou lopen. Verhuurders geven aan dat ze dit heel belangrijk vinden en zijn er in 2019 in geslaagd om de maximale huurwaarborg te laten verhogen van twee naar drie maanden, met alle problemen voor nieuwe huurders tot gevolg. Met een gemiddelde huurprijs van 744 euro betekent dit dat er op een gemiddelde huurwaarborgrekening 2.232 euro staat. Er zijn zo'n 550.000 huurwaarborgrekeningen in Vlaanderen, wat betekent dat er samengeteld meer

dan een miljard euro aan huurwaarborgen vaststaat.

Wij denken dat er ook een andere manier mogelijk moet zijn om verhuurders voldoende zekerheid te geven bij het begin van de huur, namelijk door als overheid zelf het heft in handen te nemen. Door zelf één centraal huurwaarborgfonds op te richten waarin elke huurwaarborg wordt gestort, kan de Vlaamse overheid aan de ene kant maximale zekerheid geven aan verhuurders wanneer er iets fout loopt en anderzijds meteen rekening houden met de vele huurders voor wie het helemaal niet evident is om zo'n groot bedrag neer te tellen bij het begin van een huur. Extra voordeel is dat het rendement op dat slapende miljard euro veel groter is dan het rendement op 550.000 aparte rekeningen.



www.huurdersbond.be

Heb je dat speciale gevoel al mogen ervaren? Al dagen op zoek naar iets over de huurreglementering, en plots, na nog eens urenlang te hebben gescrold op het internet, stuit je op iets dat je zoektocht wel eens een beslissende wending zou kunnen geven. Dergelijke momenten zouden eeuwig moeten blijven duren. Vind ze op onze website!.



Kalk in het leidingwater

Het koffiezetapparaat moet weer maar eens worden ontkalkt, hoor je mensen soms klagen, of: er zit te veel kalk in het water. Wat doet kalk met je gezondheid en wie moet kalkaanslag verwijderen? En bovenal, moet de verhuurder voorzien in een waterontharder?

Volgens de scheikundeleraar van de middelbare school gaat het eigenlijk om calciumwaterstofcarbonaat, maar in de volksmond heeft iedereen het gewoon over kalk in ons drinkwater. En hoewel dat leidingwater kalk bevat, is het, in tegenstelling tot vele andere landen in de rest van de wereld, toch geschikt voor menselijke consumptie (= perfect drinkbaar) en word je er niet ziek van. Water dat veel kalk bevat, wordt ook weleens hard water genoemd. Drinkwaterbedrijven zijn zelfs verplicht om kalk aan het leidingwater toe te voegen. Daarmee volgen ze de richtlijnen van de Wereldgezondheidsorganisatie (World Health Organization). Mocht kraantjeswater geen of te weinig kalk bevatten, dan zou dit de waterleidingen aantasten.

Waterhardheid in Vlaanderen

Gemiddeld is de waterhardheid in Vlaanderen vrij hoog. Bijna 80 % van het leidingwater in Vlaanderen heeft een middelharde hardheid. Hoe oostelijker (richting Limburg), hoe minder hard het water. Vooral Oost-Vlaanderen en Vlaams-Brabant kampen met het hardste water. De hardheid van kraantjeswater wordt in Vlaanderen meestal in Franse graden uitgedrukt (°F), soms heeft men het ook over Duitse graden (°D). Op zich drukken ze hetzelfde uit: de concentratie van magnesium- en calciumcarbonaat in het water. Water van 1 Franse graad (1 °F) bevat 10 mg (milligram = 0,001 gram) kalk per liter.

De gemiddelde waterhardheid in ons land bedraagt 30 °F. Aangezien een ge-

middeld gezin per jaar ongeveer honderd kubieke meter water verbruikt, moeten de waterleidingen dus heel wat kalk per jaar slikken. Vanaf 30 Franse graden spreken we van een hoge waterhardheid of hard water. Tot 7 °F hebben we te maken met zeer zacht water, tussen 7 en 15 °F is er sprake van zacht water en tussen 15 en 30 °F is het water middelhard. Soms wordt deze indeling nog verfijnd. Op de website van je waterleverancier kan je, mits wat speurwerk, nagaan hoe hard het water in jouw gemeente of zelfs straat is. Zo schommelt de waterhardheid in Ledeberg bij Gent rond 17 °F, met pieken tot 21 °F. In Blankenberg bij de Noordzee is dat 20 °F, met pieken tot maar liefst 39 °F. In Wilrijk bij Antwerpen is de gemiddelde hardheid dan weer 17,1 °F.

Geen gevaar voor de mens

Hard water is dus niet meteen schadelijk voor de gezondheid. Integendeel, het bevat meer calcium en mineralen dan zacht water, en is dus zelfs gezonder dan zacht water. Wanneer je meer zacht dan hard water drinkt, krijgt je lichaam minder mineralen binnen. En een tekort aan mineralen kan leiden tot hart- en vaatziektes.

Een te weinig aan magnesium geeft een risico op osteoporose en diabetes type 2. Wel kan je huid sneller uitdrogen door hard water, met mogelijke huiduitslag, schilfering of jeuk tot gevolg. Woon je in een hard water gebied, dan blijf je beter niet te lang in bad liggen of onder de douche staan.

Toestellen en apparaten in huis

Kalk in het leidingwater mag dan niet gevaarlijk zijn voor het lichaam, het kan wel je toestellen aantasten en op die manier slecht zijn voor je portemonnee. Kalk hecht zich aan de verwarmingselementen van waterkokers, wasmachines, vaatwassers, boilers en koffiezetapparaten. Kalkaanslag belemmert een goede werking van verwarmingsapparaten doordat het de warmte isoleert, waardoor ze vroegtijdig defect kunnen gaan en het rendement daalt, wat nadelig is voor de energiefactuur. Bovendien zorgt de veelheid aan calcium- en magnesiumdeeltjes ervoor dat hard water je toestellen sneller doet verstoppert waardoor je ze vaker moet 'ontkalken' met azijn of waterontharder. Doe je dat niet op een regelmatige basis, dan riskeer je dat je toestellen minder lang meegaan.

Lijst met kleine herstellingen

Wie moet kalkaanslag dan verwijderen? Het Vlaams woninghuurdecreet bevat een lijst met kleine herstellingswerken die de huurder wordt geacht uit te voeren. Het gaat om kleine en dagdagelijkse herstellingen om de kwaliteit van de huurwoning op peil te houden. Zo moet je als huurder de kalkaanslag in bad, douche en lavabo verwijderen zonder hierbij bijtende producten te

gebruiken. In de keuken geldt hetzelfde voor de gootsteen. Ontkalk de kranen en kraantoppen daarom geregeld met azijn. Draai ook eens de filters op het uiteinde van de kraan los om kalkaanslag weg te halen. Maar als er bijna geen water meer uit de kraan komt door verkalkte leidingen, kan je de verhuurder wel aanspreken. Zonder schoonmaakebeurt hoopt vet en kalkaanslag zich op in de vaatwasser. Laat die daarom af en toe eens leegdraaien (zonder vaat) met een machinereiniging.

Waterontharder nodig?

Wanneer de huurwoning in een regio ligt met hard water, rijst de vraag of de verhuurder dan niet automatisch in een waterontharder (of waterverzachter) moet voorzien. De Vlaamse minimale kwaliteitsvereisten zeggen hier in elk geval niets over. Enkel hoogstens dat de woning over drinkbaar water moet beschikken. En hard water is best wel drinkbaar. Een waterontharder zal er alleen maar komen als de verhuurder, of de vereniging van mede-eigenaars in een appartementsgebouw, dat noodzakelijk acht. In een appartementsgebouw is een collectieve installatie voor alle eigenaars samen goedkoper dan dat er in elk appartement een kleinere uitrusting wordt geïnstalleerd. Maar de aanschaf van een collectieve installatie moet wel worden goedgekeurd op de algemene vergadering van de mede-eigenaars.

Als huurder kan je de verhuurder dus niet verplichten dat er een waterontharder komt, maar je kan hem er natuurlijk wel van proberen te overtuigen. Met een waterverzachter krijgen je toestellen zoals waterkoker en wasmachine minder kalkaanslag te verwerken en zal je minder vaak kalk van de douchewand moeten afschrobben. Maar

Huurwoning moet van bij de aanvang gewoon in orde zijn

uiteindelijk profiteert ook de verhuurder ervan omdat hierdoor de boiler en andere sanitaire voorzieningen, die tot het gehuurde goed behoren, een langere levensduur zullen hebben.

Als huurder zal je zelf niet zo snel een waterontharder kunnen plaatsen omdat dit toch vaak verregaande aanpassingen in de huurwoning met zich meebrengt, zoals het knippen in de waterleidingen bij sommige types ontharders. Een waterontharder wordt doorgaans aan de hoofdkraan van de woning geïnstalleerd. Hierdoor is het ook niet zo evident om de installatie bij het einde van de huurovereenkomst mee te nemen naar je nieuwe woonst, terwijl het toch om een aanzienlijke investering gaat (soms tot enkele duizenden euro's, afhankelijk van het type, technologie en capaciteit). Als je er toch een wenst te plaatsen, spreek dit dan vooraf goed door met je verhuurder en leg de concrete afspraken vast op papier, zoals de mogelijke overnamekosten op het einde van de huurovereenkomst.

Onderhoud waterontharder

Is er toch een ontkalkingsinstallatie in huis, dan moet je die als huurder gebruiken en onderhouden, net zoals je dat moet doen met de centrale verwarmingsinstallatie en andere technische installaties zoals domotica, zonneboilers of warmtepompen. En het is niet meer dan normaal dat de verhuurder je dan de instructies meegeeft hoe dat allemaal precies moet gebeuren, want er zijn verschillende types waterontharders verkrijgbaar op de markt, die elk apart een eigen onderhoud vergen.

Ontkalkingsinstallatie is geen minimale kwaliteitsvereiste



Als sociale huurder onrechtvaardig behandeld?

Dat kan je toch niet zomaar laten gebeuren! - Wat je als sociale huurder of kandidaat-sociale huurder allemaal kan doen wanneer je onrecht ervaart.

Stel je voor: Louise heeft jaren gewacht op een sociale woning. Eindelijk komt er een aanbod. Maar wanneer ze de woning bezoekt, merkt ze dat er ernstige vocht- en schimmelproblemen zijn. Ze weigert het aanbod, met uitleg. Enkele weken later krijgt ze een brief: ze is geschapt van de wachtlijst. Omdat ze eerder ook al eens geweigerd had, is volgens de woonmaatschappij nu haar beurt voorbij.

Louise is in shock. Moet ze nu wéér helemaal van vooraf aan opnieuw beginnen? Gelukkig hoort ze via een buurtwerker over iets wat ze nog kan doen: een beroep indienen bij de toezichthouder.

Het verhaalrecht: als je onrecht wil aankaarten

Veel mensen weten het niet, maar zowel kandidaat-huurders als sociale huurders kunnen een beroep doen op het zogenoemde verhaalrecht bij de toezichthouder van Wonen in Vlaanderen. Wonen in Vlaanderen is de overheidsinstantie die in Vlaanderen kwaliteitsvol, toegankelijk en betaalbaar wonen voor iedereen mogelijk wil maken. Als je vindt dat een woonmaatschappij een verkeerde beslissing heeft genomen over je kandidatuur of je lopende huurcontract, dan kun je dat aanvechten.

Enkele voorbeelden

Voor kandidaat-huurders:

- je wordt geschapt van de wachtlijst, bijvoorbeeld na een tweede weigering
- iemand anders krijgt een woning toegewezen, terwijl jij eerder aan de beurt was
- je inschrijving wordt onterecht geweigerd of blijft zonder antwoord
- de beslissing over je versnelde toewijzing laat meer dan twee maanden op zich wachten.

Voor sociale huurders:

- je krijgt te horen dat je je woning moet verlaten omdat je inkomen (tijdelijk) te hoog is
- je huurcontract wordt niet verlengd zonder duidelijke reden
- je vraagt een verhuizing naar een kleinere woning, maar er gebeurt niets.

Hoe werkt het?

1. Snel reageren

Je moet je beroep binnen een bepaalde termijn indienen:

- een jaar na de beslissing van toewijzing aan een andere kandidaat-huurder
- zes maanden bij het reeds twee maanden uitblijven van een beslissing van de woonmaatschappij na je vraag om in te schrijven of om versneld een woning toegewezen te worden

- dertig dagen na kennisgeving van andere beslissingen over je kandidatuur.

De stappen die je als huurder kan zetten bij een opzegging van het huurcontract omwille van een te hoog inkomen of te grote woning, kwamen al uitvoerig aan bod in het vorige Huurdersblad. Heb je een dergelijke opzegging gekregen maar je bent niet zeker of die correct is? Raadpleeg dan zeker nog eens ons vorig nummer (pagina 18-19). Ook hier gelden strikte deadlines. Normaal gezien staan die termijnen ook in de brief van de woonmaatschappij opgesomd. Maar wacht niet te lang! Als je te laat bent, kan de toezichthouder geen uitspraak meer doen.

2. Schriftelijk of digitaal

Je kan je klacht per aangetekende brief of digitaal indienen bij de afdeling toezicht. Vermeld:

- wie je bent
- om welke woonmaatschappij het gaat
- tegen welke beslissing je je verhaal indient
- waarom je het niet eens bent
- voeg bewijsstukken toe als je die hebt.

3. Wat gebeurt er daarna?

De toezichthouder onderzoekt of je klacht op tijd en volledig is. Als dat zo is, wordt je dossier binnen de dertig dagen behandeld. Als je gelijk krijgt, moet de woonmaatschappij haar beslissing herzien.

Doet ze dat niet of onvoldoende, dan kan de toezichthouder de beslissing vernietigen.

Waarom is dit belangrijk?

We merken dat veel mensen dit recht niet kennen. Of ze komen te laat in actie, waardoor ze hun kans missen. Daarom is het belangrijk dat ook buurtwerkers, opbouwwerkers, vrijwilligers en hulpverleners hiervan op de hoogte zijn en mensen op tijd kunnen doorverwijzen.

Ben je toch te laat om een dossier bij de toezichthouder in te dienen, dan kan je altijd nog terecht bij de Vlaamse ombudsdienst. Die kan bemiddelen tussen jou en de woonmaatschappij, maar kan zelf geen beslissing afdwingen. Dat is een belangrijk verschil: de beslissing van de toezichthouder is bindend, terwijl de ombudsman alleen maar een bemiddelende rol heeft.

Twijfel je? Neem contact op met de huurdersbond. Wij helpen je graag op weg.

Wat doet de toezichthouder precies?

De toezichthouder van Wonen in Vlaanderen is er om erop toe te zien dat woonmaatschappijen de regels correct toepassen. Naast het behandelen van individuele beroepen (zoals hierboven beschreven), houdt de toezichthouder ook breder toezicht.

Dat betekent bijvoorbeeld dat de toezichthouders:

- controleren of woonmaatschappijen mensen correct inschrijven en toewijzen
- nakijken of procedures worden gevolgd bij weigeringen, schorsingen of schrapingen
- aandacht hebben voor signalen van structurele problemen.

De toezichthouder grijpt in wanneer nodig, op basis van individuele klachten, maar ook op eigen initiatief. Zo helpt hij ervoor zorgen dat het sociale huurstelsel eerlijk blijft voor iedereen.

En Louise uit ons verhaal? Zij diende haar beroep op tijd in. De toezichthouder gaf haar gelijk. Ze werd opnieuw op de wachtlijst geplaatst, zonder haar oorspronkelijke plaats te verliezen. Een klein beetje hulp of informatie op het juiste moment kan dus een wereld van verschil maken.

Verhaal indienen:

Wonen in Vlaanderen – afdeling Toezicht,
Koning Albert II-laan 15 bus 253,
1210 Brussel,
toezicht.wonen@vlaanderen.be



Onder het altaar, de ring om elkanders vinger schuivend, waarop witte duiven verschrikt wegvliegen doorheen de dwarrelende rijstkorrels en het in de lucht geworpen bruidsboeket... voor velen blijft dit een lang gekoesterde droom en de meest sprookjesachtige dag van hun leven.

Feitelijk samenwonende huurders: wat zijn hun rechten (en plichten)?

Deze zoetrozige romantiek is evenwel niet voor iedereen weggelegd. Al lang gaan mensen ook gewoon samenwonen zonder dat daar al te veel overheidspaperassen bij hoeven te komen kijken. Of ze gaan na verloop van tijd uiteen. Dat geldt ook voor huurders. Maar hoe volgt het huurcontract deze veranderende gezinssamenstelling dan precies?

Het oude regime van de woninghuurwet

Ofwel beslist een bestaand koppel om samen een woning te huren en wordt het huurcontract door beiden ondertekend. Ze beschikken dan over dezelfde rechten en plichten. Maar wat als de relatie op de klippen loopt en een van hen weg wil (of moet)? De woninghuurwet regelt hierover niets. Zolang de verhuurder (en de blijvende huurder) niets op papier willen zetten, blijft de vertrokken huurder op het contract staan en blijft hij juridisch

gezien huurder. Het is niet uitgesloten dat hij een half jaar na zijn vertrek ineens door de verhuurder wordt aangesproken omdat de blijvende huurder de huur niet langer betaalt.

Evengoed gebeurt het dat iemand als alleenstaande iets begint te huren en later iemand leert kennen, waarna wordt beslist om te gaan samenwonen in de huurwoning. De verhuurder kan dat niet tegenhouden, zelfs niet dat de nieuwe partner zich domicilieert op het huuradres. Maar die nieuwe bewoner is dan geen huurder. Wanneer de relatie later stukloopt of de oorspronkelijke huurder schielijk komt te overlijden, dan moet de nieuwe partner de woning onherroepelijk verlaten.

Aanpak woninghuurdecreet

De woninghuurwet laat hier dus veel gaten open. Het nieuwe woninghuurdecreet heeft deze leemte wel probe-

ren invullen. Ter herinnering: het woninghuurdecreet is van toepassing op elk schriftelijk huurcontract dat vanaf 1 januari 2019 is ondertekend, en op alle mondelinge huurovereenkomsten. Een contract dat vóór 1 januari 2019 werd ondertekend, valt voor zijn volledige duur onder de woninghuurwet.

Twee situaties kunnen zich nu voordoen.

Huurder leert iemand kennen

Nogmaals, het zijn niet de zaken van de verhuurder dat je als huurder tijdens de loop van het contract iemand leert kennen die dan bij jou komt inwonen. Maar die persoon is nog niet meteen huurder. Je kan het de verhuurder wel vragen dat je partner ook huurder wordt en op het huurcontract komt. Gaat de verhuurder in op deze vraag, dan wordt de nieuwe bewoner volwaardig huurder en heeft hij vanaf dan evenveel rechten als de oorspronkelijke huurder.

Maar wanneer de verhuurder het hier om een of andere reden niet mee eens zou zijn of binnen een termijn van drie maanden gewoon niet zou reageren, dan kan het koppel zijn vraag om de nieuwe persoon huurder te laten worden, aan de vrederechter voorleggen. De verhuurder zou bijvoorbeeld kunnen invoeren dat hij het niet ziet zitten dat de nieuwe partner huurder wordt omdat hij van mening is dat die op zijn eentje niet de huishuur zou kunnen betalen mocht die alleen overblijven ingeval de relatie zou stuklopen.

De vrederechter is verplicht de nieuwe bewoner toch als huurder te aanvaarden als het koppel al een jaar duurzaam samenwoont, daar samen zijn hoofdverblijfplaats heeft en het huishouden deelt. Hij kan de vraag afwijzen als hij van oordeel is dat de nieuwe persoon niet in staat zou zijn om alleen de huishuur te betalen.

Huurders uit elkaar

Wanneer huurders uit elkaar gaan, zal wellicht een van hen de woning verlaten en zal de andere er blijven wonen. Wie dat dan is, beslissen ze zelf. Het speelt hierbij geen rol of ze indertijd samen het huurcontract zijn aangegaan of dat er later iemand is komen bij wonen en door de verhuurder of door de vrederechter

als huurder werd aanvaard. Beiden hebben ze het recht om het contract voor zichzelf (ten persoonlijke titel) op te zeggen terwijl de andere er verder blijft huren. Ook de oorspronkelijke huurder kan voor zichzelf opzeggen terwijl de huurder die er later is bijgekomen, blijft. Vandaar dat de vrederechter toch moet nagaan of de nieuwe huurder in staat is om alleen de huishuur te kunnen betalen, want hij kan uiteindelijk alleen overblijven.

Wanneer het contract is geregistreerd, bedraagt de opzeggingstermijn drie maanden. Maar als deze opzegging in de eerste drie jaar gebeurt, is dat wel zonder opzeggingsvergoeding, omdat het huurcontract per slot van rekening blijft doorlopen. Na het verstrijken van de opzeggingstermijn kan de vertrokken huurder nog voor zes maanden worden aangesproken voor de betaling van de huur mocht de blijvende huurder om een of andere reden niet meer (kunnen) betalen. Het woninghuurdecreet laat toe dat de vertrokken huurder iemand kan voorstellen die dan zijn plaats overneemt waardoor hij niet langer kan worden aangesproken voor de betaling van de huur als die nieuwe persoon dan als huurder wordt aanvaard, maar het spreekt voor zich dat deze regel eerder voor een groep samenhuizers is bedoeld dan voor een koppeltje dat net uit elkaar is.

En sociale huurders?

Ook sociale huurders kunnen tijdens de duur van de huur feitelijk gaan samenwonen of uit elkaar gaan. Net zoals in de private huur kan de woonmaatschappij het niet zomaar tegenhouden dat een alleenstaande een relatie aanknoopt en zijn partner bij hem in de sociale woning

laat inwonen. De woonmaatschappij moet hiervan wel op de hoogte worden gebracht. Na een jaar wordt de nieuwe partner dan automatisch sociale huurder, zonder dat ze de drempel van het vrederecht over moeten. Wel wordt het inkomen van de nieuwe partner dan meegeteld voor de berekening van de sociale huurprijs die hierdoor dan normaal gezien zal stijgen.

Voorwaarde is ook dat ze beiden, samen, aan de toelatingsvoorwaarden voor de sociale huur moeten voldoen. Zo mag ook de nieuwe partner geen eigen woning in binnen- of buitenland hebben. Is dat wel het geval, dan mag het samenwonen niet in de sociale huurwoning. Wanneer het gaat om een negenjarige huurovereenkomst, en het gezamenlijk inkomen van de afgelopen drie jaar zou dan 125 % of hoger liggen dan de inkomensgrens, dan riskeert het koppel tegen het einde van die negen jaar te worden opgezegd (zie Huurdersblad 263). Die extra voorwaarden zijn er niet in de private huur.

Strandt de samenwoning, dan kan een van beiden het contract voor zichzelf opzeggen. Zolang de andere sociale huurder er blijft wonen, is er geen opzeggingstermijn verschuldigd. De maand volgend nadat er is gemeld dat de persoon de woning heeft verlaten, is hij verlost van zijn huurdersverplichtingen en zal de huurprijs voor de blijvende huurder normaal gezien iets dalen, omdat het inkomen van de vertrokken huurder wegvalt voor de berekening ervan.

Belangrijk om te weten is dat er voor gehuwde en wettelijk samenwonende private en sociale huurders een andere regeling geldt.

Adreswijziging

Als er ooit een biografie over mij wordt gemaakt, zo dagdroomt de overbuurvrouw, dan moet dit huurappartement er zeker in. Ik ben zo trots en blij hier te hebben gewoond. Als je dan toch zou verhuizen, zorg er dan voor dat het Huurderblad je naar je nieuw verblijf kan volgen. Geef ons je lidnummer en oud een nieuw adres, en wij doen de rest.



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 ► contact & lid worden).

Huurdersbond Oost-Vlaanderen v.z.w.

📍 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 vrijdag overdag & 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 – eens per maand op maandagnamiddag, na afspraak (Oscar Delghuststraat 62 – Sociaal Huis)
- 📍 Zottegem – eens per maand op maandagnamiddag, 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 en 12.30 u, behalve op woensdag.

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 – 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 – na afspraak elke eerste en derde donderdag (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 ✉ hkh@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

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 u (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@hbvlb.be

Hoofdkantoor: Leuven

Adviespunten

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

Nuttige informatie

www.huurvragen.be

Huurderssyndicaat Limburg

📍 Albrecht Rodenbachstraat 20 bus 4, 3500 Hasselt ☎ 011 33 35 76
✉ info@huurderssyndicaat.be

Spreekuren (nieuw!)

- 📍 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 is mogelijk op www.huurderssyndicaat.be.



**De huurdersbonden geven
geen advies over handelshuur.**