



Huurdersblad 262

De syndicus – 8

**Interview minister
Melissa Depraetere – 10**

**Wederverhuring-
vergoeding – 14**

Woonzaak – 18



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

Iedereen maakt wel eens een fout, vergeet al eens iets of verliest onbewust iets uit het oog. Vaak is dat helemaal niet erg en blijven de gevolgen beperkt. Maar o wee als de overheid vaststelt dat jij met iets niet in orde bent. Dan wordt – te – snel verondersteld dat je moedwillig aan het frauderen bent geweest. Vraag dat maar aan de vele (kandidaat-) sociale huurders die aan ontelbare regels moeten voldoen.

Iedereen kan zich vergissen, maar dat betekent niet automatisch dat er kwaad opzet mee is gemoeid. Het getuigt van wantrouwen in de eigen burger als de overheid er meteen van uitgaat dat regels bewust worden omzeild of geschonden.

Overheidsdiensten (of aan de overheid verbonden organisaties) kunnen zich trouwens ook wel eens vergissen. Alleen zijn ze vaak minder streng voor zichzelf dan dat ze dat voor de burger zijn. Zo is het niet uitzonderlijk dat diensten je een kordate herinnering sturen wanneer je een factuur niet op tijd hebt betaald, maar duurt het heel wat langer als ze je bijvoorbeeld zelf te veel betaalde gelden moeten terugstorten. En vaak pas nadat je hiervoor



eerst heel erg lang hebt moeten aandringen. Denk maar aan de Gentse sociale huurders die jarenlang werden aangespoord om stipt hun kosten en lasten te betalen, terwijl nadien bleek dat de woonmaatschappij hen ten onrechte te veel had aangerekend. Het waren de huurders zelf die de kat de bel aanbonden, en samen met de huurdersbond een ellenlange strijd moesten voeren om hun geld terug te zien.

Of wat met de sociale huurders en kandidaat-huurders die werden getroffen door de gedeelde eigendomsvoorwaarde, die ondertussen werd vernietigd door de Raad van State? Zeker wanneer er sprake was van een (gedeelde) eigendom in het buitenland, was het kot te klein. Zij werden meteen als fraudeur weggezet. Van het voordeel van de twijfel was geen sprake. Wanneer nu blijkt dat het een onrechtvaardige en onrechtmatige maatregel was die nota bene door de Raad van State werd vernietigd, blijft het lang wachten op een adequate oplossing voor de gedupeerden.

Veel te vaak moeten burgers rekenen op de goodwill van de overheid om hun rechten te verkrijgen. Of moeten ze bereid zijn om hiertoe ellenlange procedures te voeren. Gaat de overheid in de fout, dan zou er op zijn minst ruimte moeten zijn om dat te erkennen en op korte termijn recht te zetten. Dat zou het begrip en het vertrouwen in de overheid en haar diensten sterk verhogen.

Veel problemen kunnen al worden voorkomen door automatische rechtentoekenning, waarbij de burger zelf niet meer moet tussenkomen en vanzelf van een bepaald voordeel kan genieten. Ook eenvoudigere regelgeving zou hier trouwens al veel problemen de wereld uit helpen.

Toch zullen er altijd vergissingen mogelijk blijven, zowel van burgers als van overheidsinstanties. We zijn dus, samen met de ombudsdiensten, verheugd dat Vlaams minister van binnenlands bestuur Hilde Crevits (CD&V) een 'recht op vergissing' aankondigde. Hopelijk vormt dit de basis voor een heuse cultuuromslag. Want een samenleving waarbij onze overheid haar burgers, en vooral de meest kwetsbaren, opnieuw meer vertrouwt in plaats van wantrouwt, zijn we daar niet allemaal bij gebaat?

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: abon-nement Huurdersblad).

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

Bart Schockaert, Nik Somers, Filip Tollenaere, Joy Verstichele en Sara Waelbers verzamelden al het actuele huurnieuws bij elkaar, dat door Tom visueel werd becommentarieerd.

Ditmaal verschijnen opnieuw iets meer dan 16.000 exemplaren van dit – digitaal of in papier-vorm – nummer. Wil je het Huurdersblad voortaan digitaal of opnieuw op papier ontvangen, stuur dan een mailtje naar je plaatselijke huurdersbond.

De zomer kondigt zich met een luide knal aan. Rond 21 juni 2025 mag je het nieuwe Huurdersblad (nummer 263 all) verwachten.

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

Foto voorpagina • De syndicus in het appartementsgebouw

 www.huurdersbond.be

Wel of geen verplichte dakisolatie aanwezig?

Dit bijzonder vonnis deed ons toch even de wenkbrauwen fronsen. Het gaat om een huurcontract waarop het Vlaams woninghuurdecreet en de woonkwaliteitseisen van de Vlaamse Codex Wonen van toepassing zijn.

Wat zegt de rechtbank?

De huurder vroeg een huurpremie aan. Bij het plaatsbezoek door de wooncontroleur werd geen bewijs gevonden van dakisolatie. Dat wordt beschouwd als een ernstig gebrek dat de levensom-standigheden van de bewoners negatief beïnvloedt. De verhuurder werd aangeschreven maar die leverde evenmin bewijs van de dakisolatie. De woning wordt ongeschikt verklaard en de huurpremie geweigerd. De huurder vordert via de vrederechter de nietigheid van de huur, en als gevolg hiervan de terugbetaling van de huurgelden. Hij is wel bereid tot betaling van een bezettingsvergoeding ten bedrage van 90 % van de huurprijs. Daarnaast vordert hij een compensatie voor de misgelopen huurpremie. De vrederechter kent al wat de huurder vordert, toe.

De verhuurder, niet gediend met deze gang van zaken, gaat in hoger beroep en legt aan de rechtbank van eerste aanleg nu wel ineens het bewijs voor dat er dakisolatie aanwezig was bij de aanvang van de huur. De rechtbank draait het vonnis van de vrederechter volledig om en beslist dat er geen sprake is van nietigheid of ontbinding, evenmin van een terugbetaling van huurgelden noch van enige vergoeding wegens wanprestatie, aangezien het bewijs werd geleverd dat de woning wel conform was bij de aanvang. De rechtbank oordeelt evenwel dat de verhuurder inderdaad nalatig is geweest door het bewijs van de dakisolatie niet te leveren toen hem dat werd gevraagd. Daarom kent ze wel een vergoeding toe ten belope van de misgelopen huurpremie, die de verhuurder aan de huurder moet betalen. De gerechtskosten worden verdeeld.

Heel deze procedureslag was niet nodig geweest indien de verhuurder meteen het dakisolatiebewijs op tafel had gelegd. Waarom hij zo heeft gehandeld, komen we niet te weten. Het vonnis werd nog niet eerder gepubliceerd in een juridisch tijdschrift maar is wel in ons bezit

• *Rechtbank van 1ste aanleg Antwerpen, 15 april 2024*

Wat zegt de wet?

De huurwoning moet bij de aanvang worden geleverd in een staat die beantwoordt aan de conformiteitsvereiste. Is dat niet het geval, dan moet de vrederechter het huurcontract nietig verklaren. Met behoud van het recht voor de huurder om een schadevergoeding te eisen, kan de rechter die de nietigheid uitspreekt, een bezettingsvergoeding opleggen die gebaseerd is op de objectieve huurwaarde van het pand, rekening houdende met de gebreken.

De woning mag concreet geen kleine of ernstige gebreken vertonen die de levensomstandigheden van de bewoners negatief beïnvloeden. Verder wordt er een onderscheid gemaakt tussen ernstige gebreken die geen direct gevaar betekenen voor hun veiligheid of gezondheid (woning = ongeschikt) en ernstige gebreken die mensonwaardige levensomstandigheden veroorzaken of die wel een direct gevaar betekenen voor de veiligheid of gezondheid van de bewoners (woning = onbewoonbaar).

Verplichte dakisolatie versus EPC

De wooninspecteur duidt de gebreken aan op het technisch verslag dat wordt gebruikt in de procedure om een huurwoning ongeschikt of onbewoonbaar te verklaren. Daarin staat ook dat de woning dakisolatie moet hebben. Is dat niet het geval, dan moet dit als een gebrek worden aangeduid, behalve indien het EPC een energiescore vermeldt die lager is dan 600 voor een open bebouwing (= label F), 550 voor een halfopen bebouwing (= label F), 450 voor een rij-woning (= label E) en lager dan 400 voor een appartement (= label D). Merk dat label F de slechtst mogelijke score is qua energiezuinigheid. Het gaat hier om een wel heel erg gunstige maatregel voor de verhuurder.



Wie heeft gelijk / wie krijgt gelijk?

Ergens diep in hem, op celniveau, weigeren zijn 19de-eeuwse huisjesuitbuiters om ook zelfs maar één enkele seconde aandacht te schenken aan die plakkerige zwamtapijten in wat voor een badkamer in de huurwoning moet doorgaan. Huurder: schakel je huurdersbond nu, meteen, in!

Cash-huurwaarborg

Hoewel sinds 1 januari 1984 de waarborg verplicht op een geblokkeerde rekening op naam van de huurder moet, eisen anno 2025 sommige verhuurders nog steeds dat die aan hen cash wordt overhandigd of op hun persoonlijke rekening wordt overgeschreven. Ook huurster Ambrosine C. uit Snellegem bij Jabbeke zag zich vorig jaar verplicht de waarborg op de rekening van haar verhuurder te storten. 'Ik stond met mijn rug tegen de muur,' geeft ze toe, 'anders was de woning gewoon naar iemand anders gegaan.'

Het woninghuurdecreet pakt deze wanpraktijk op een elegante manier aan, met het principe van de schuldvergelijking. In een aangetekende brief stelt onze huurster dat ze de drie maanden die ze vorig jaar heeft betaald, niet als waarborg beschouwt, omdat die niet onder één van de wettelijk verplichte vormen werd gedeponereerd, en dat dit bedrag dan niets anders kan zijn dan de vooruitbetaling van de huishuur. De komende drie maanden zal ze dan ook geen huur betalen, aangezien deze dus voor de aanvang werd betaald. Ze zal dat bedrag daarentegen op een aparte rekening overmaken, waarna ze de verhuurder uitnodigt om samen die rekening te komen blokkeren. Op die manier is alles in orde met de huurreglementering en lijdt de verhuurder geen verlies, want de waarborg is er. Keerzijde van de me-

daille is dat onze huurster in één enkele keer drie maanden huur moet zien op te hoesten, wat niet voor iedereen zo evident is.

Een tijd geleden werd het woninghuurdecreet grondig doorgelicht, wat leidde tot het evaluatierapport van mei 2024. Daarin lezen we onder meer dat de schuldvergelijking kan worden omgedraaid, in die zin dat er geen huur is verschuldigd tot wanneer de waarborg drie maanden later op een geblokkeerde rekening staat.



Op die manier kan de huurder al die tijd 'sparen' en dan pas naar de bank gaan om dat geld op een nieuwe rekening te storten. Zowel de vastgoedsector als de huurders- en verhuurdersbelangenorganisaties konden zich in dit alternatief vinden. Vandaag is dat jammer genoeg nog geen wet en kan je het als huurder nog niet gebruiken. Hopelijk valt dit niet uit de mand bij de geplande grondige aanpak van het woninghuurdecreet.

Wachten op de waarborg tot de syndicus de eindafrekening opmaakt

Jacques en Martine, twee actieve zestigers, genieten van hun oude dag in een knus huurappartementje in Zwijndrecht wanneer het noodlot toeslaat. Tijdens een fietstochtje breekt Martine haar heup. Trappen doen wordt vanaf dan moeilijk tot zelfs onmogelijk. Het wordt dus verhuizen naar iets op de benedenverdieping. Gelukkig wordt er snel een nieuwe woning gevonden. Het huurcontract wordt opgezegd en in de plaatsbeschrijving wordt geen huurschade vastgesteld. Martine verwacht dan ook dat de waarborg snel zal worden vrijgemaakt. Het geld kan ze in elk geval goed gebruiken. Nu ze toch verhuist, zou ze graag de woonkamer herinrichten. Het loopt helaas anders.

Een maand later is er nog steeds geen reactie van de eigenaar. Contact met hem leert dat hij niet van plan is om de waarborg vrij te geven zolang er geen kostenafrekening is van het laatste jaar en er duidelijkheid bestaat of hij nog geld dient te recupereren. Het jaar ervoor moesten ze immers nog driehonderd euro extra betalen boven op de maandelijkse voorschotten. Het probleem is dat de syndicus die kostenafrekening pas over zes maanden zal opmaken, en tegen dan is de promotie voor de nieuwe zetel die Martine op het oog heeft, al lang verlopen.

Kan de eigenaar zomaar weigeren om de waarborg vrij te geven enkel en alleen omdat er nog onduidelijkheid is over de afrekening? De huurwetgeving schept hierover geen klaarheid. In principe dient de waarborg als garantie voor alle huurverplichtingen. Ook de kosten vallen daaronder. Daartegenover staat dat een vrederechter kan beslissen dat het onredelijk is dat de huurders zo lang moeten wachten op de vrijgave van de waarborg, enkel en alleen omdat er nog geen afrekening

is van het laatste jaar. Jammer genoeg is het geen uitgemaakte zaak dat hij daadwerkelijk zo zal oordelen.

Ze hadden kunnen voorstellen dat de verhuurder alvast het grootste deel vrijmaakte (genoeg voor de nieuwe zetel) en dat er een deeltje bleef staan voor de afrekening, maar uiteindelijk beslisten Jacques en Martine om geen gerechtelijke stappen te ondernemen en geduldig af te wachten. Wanneer dat eindelijk gebeurt, iets meer dan zes maanden later, staat er gelukkig opnieuw een zetel in promotie, één die Martine nog meer bevalt dan de vorige waar ze haar ogen op had laten vallen.

(Hoelang) kan de huurder blijven wonen in een ongeschikt pand?

Niet uit Irak vond Faisal met moeite een studio in een verouderd pand in hartje Antwerpen-Noord. Niet veel later ontdekt hij allerlei gebreken aan het gebouw: een beschadigde dakgoot, vocht- en schimmelproblemen en de centrale verwarming die niet naar behoren werkt. Omdat hij aanvankelijk een redelijke verstandhouding heeft met de eigenaar, maar vooral omdat hij zijn studio niet wil verliezen, spreekt hij de huisbaas er niet over aan maar probeert in de mate van het mogelijke de gebreken zelf op te lossen. Zijn intensieve zoektocht ligt hem nog vers in het geheugen. Maar de situatie wordt alleen maar erger. De vochtige studio blijkt nefast voor zijn astmatische longen. Eind 2021 komt hij in contact met de huurdersbond en krijgt het advies om de verhuurder toch een aangetekende brief te sturen om de problemen in de woning te benoemen.

Na meer dan een maand wachten heeft die nog niets van zich laten horen. Daarop schakelt Faisal de stedelijke woondienst in. Bij een eerste woningcontrole worden alle gebreken genoteerd, waarna in oktober 2022 de studio ongeschikt wordt verklaard. Als de nodige werken niet dringend worden uitgevoerd, mag de studio

eigenlijk niet meer verder worden verhuurd. Daar knelt nu net het schoentje. Ondanks zijn verwoede zoektocht heeft hij begin 2024 nog geen andere woning gevonden en verblijft dus nog steeds op hetzelfde adres. Hij heeft ondertussen weliswaar een goeie baan als lasser, toch heeft hij als alleenstaande man van vreemde origine met een beperkt loon een erg precair profiel. Hij botst dan ook op alle drempels die er op de woningmarkt bestaan.

De huisbaas heeft ondanks een tweede ingebrekestelling nog steeds geen her-

stellingen uitgevoerd. Hij dringt er daarentegen op aan dat onze huurder de studio 'per direct' verlaat. Dit geldt trouwens niet alleen voor hem. Ook de andere studio's in het gebouw werden ongeschikt verklaard. Faisal en zijn gedupeerde burendenken eraan een collectieve procedure bij de vrederechter in te leiden. Maar ze vrezen dat de vrederechter hen misschien wel een schadevergoeding zal toekennen, maar verdere bewoning zal verbieden. In dat geval staan ze opnieuw voor de zware opdracht om op korte termijn een geschikte woonst te vinden.



Het Huurboek na het Vlaams woninghuurdecreet

1 januari 2019 is een datum die vele huurliefhebbers niet vlug zullen vergeten. Op die dag trad het Vlaams woninghuurdecreet in voege. Het regelt elk huurcontract dat vanaf dan werd en wordt gesloten en nam onmiddellijk de toen lopende mondelinge huurovereenkomsten over. De woninghuurwet blijft enkel nog over voor de toen lopende schriftelijke huurcontracten, weliswaar voor hun volledige duur en mogelijke verlengingen. 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 voor zowel particuliere huurders als voor wie professioneel te maken krijgt met huren. Het is gegroeid uit de dagelijkse adviespraktijk van de huurdersbonden en wordt gekruist met handige tips, in het oog springende voorbeelden en handige modelbrieven. Je kan het Huurboek in de boekhandel kopen aan 34,90 euro. Maar 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.



Brandblusapparaat verplicht?

Er zijn weinig zaken die zo worden gevreesd als een uitlaande brand. In een mum van tijd riskeer je alles wat je lief is, onherroepelijk kwijt te zijn. En dan vraag je je af: hoe brandveilig is mijn huurappartement? Moeten er geen brandblusapparaten in de gemeenschappelijke delen?

In zijn beginfase vertoont een brand vaak nog geen vlammen. Dit heet smeulen en wordt soms niet (tijdig) opgemerkt, hoewel er zich in dit stadium wel al giftige, bedwelmende en zelfs dodelijke rook kan ontwikkelen. Maar het kleinste smeulend vuurtje kan uitgroeien tot een allesverwoestende vuurzee. Daarom is het belangrijk dat een potentiële brandhaard zo snel mogelijk wordt opgemerkt. Als je slaapt,

ruik je niets, maar je gehoor is wel nog actief. Rookmelders produceren een zodanig hels lawaai dat je op tijd uit je slaap wordt gewekt. Het is niet voor niets dat ze al enkele jaren verplicht zijn.

Beginnende brand zelf blussen

Een net aangevatte brand kan je in veel gevallen zelf doven met een blusdeken of ander blusmiddel. 85 % van uitlaande branden wordt zelfs tijdig geblust met een brandblusapparaat. Blusdekens of natte dweilen zijn ideaal om uitlaande vlammen in een pan met olie op het kookfornuis te blussen. Het kan dus geen kwaad om te investeren in een blusdeken.

Rookmelders mogen dan al een tijdje een vertrouwd beeld in huis zijn, maar moeten er ook brandblusapparaten aanwezig zijn? Wat zegt het woninghuurdecreet hierover? Niets, behalve dat je als huurder zelf de brandblusapparaten periodiek moet laten nakijken. Wordt er hier dan van uitgegaan dat brandblussers sowieso altijd verplicht zijn, of dat de huurder ze enkel moet laten controleren als ze er zijn? Bij de Vlaamse minimale kwaliteitsvereisten vinden we ze evenmin terug. Tijdens een controle zal de woning wel strafpunten krijgen als het brandweerverslag de woning ongunstig quoteert. Maar een risico op ontploffing of brand heeft hier vooral te maken met onveilige gas-

stookolie-installaties, niet zozeer met de al dan niet aan- of afwezigheid van brandblussers.

Publiekelijke gebouwen vs. private woning

Brandblussers zijn wettelijk verplicht in ruimtes en gebouwen die publiekelijk toegankelijk zijn. Dat zijn bijvoorbeeld kantoor- en bedrijfsgebouwen maar ook

winkelcentra, scholen, magazijnen en hercazaken. Ook wanneer je een toegangspas nodig hebt, op een wachtlijst moet staan of inkomgeld moet betalen om binnen te geraken, gaat het nog steeds om publiek toegankelijke gebouwen.

Om na te gaan hoe dat bij je thuis zit, moeten we teruggrijpen naar een Koninklijk Besluit uit 1994, dat onlangs licht werd gewijzigd. In je private woning zijn brandblussers niet verplicht, maar voor je veiligheid wel aangeraden. Een brandblusser is dus niet verplicht in je huurwoning of -appartement zelf, maar wel in de gemeenschappelijke delen van het appartementsgebouw, maar niet altijd... Dat is enkel zo als het gebouw uit meer dan twee bouwlagen bestaat, groter is dan honderd vierkante meter en, ook belangrijk, na 7 juli 1994 werd opgetrokken of uitgebreid. De brandnormen gelden bij dit laatste enkel op de uitbreiding.

De aankoop (of het huren) en het plaatsen van de brandblussers is voor de verhuurder, het onderhoud en nazicht inderdaad voor de huurder. Als het gebouw van vóór 1994 dateert, gelden de basisnormen van brandveiligheid niet en is er geen wettelijke verplichting om brandblussers in de gemeenschappelijke delen te voorzien. Wel kan de lokale brandweer voor oudere gebouwen toch bepaalde brandveiligheidsverplichtingen opleggen.

En ofschoon geen verplichting, is het wel verstandig brandblussers te voorzien. Het is in elk geval geen ingrijpende maatregel, in die zin dat de structuur van het gebouw moet worden aangepast. Spreek desnoods je verhuurder of syndicus hierover aan.

Doorgaans worden schuimbrandblussers van minstens zes liter gebruikt omdat die een zeer goed blusvermogen hebben en weinig schade berokkenen aan elektronica, zoals huishoudtoestellen, tv en computers. Een goede vuistregel is een of twee brandblussers voor elke 150 m². Toestellen die bedoeld zijn om door de bewoners te worden gebruikt, moeten worden aangebracht op zichtbare en helder aangeduide plaatsen die in alle omstandigheden vrij bereikbaar zijn.

Aangeduide evacuatiewegen en veiligheidsverlichting

De brandveiligheidsnormen hebben vooral betrekking op het voorkomen dat een brand ontstaat of uitbreidt, op de veiligheid van de aanwezige personen en op het vergemakkelijken van de tussen-

komst van de brandweer. Voor flatgebouwen die na 1994 werden gebouwd, geldt: hoe hoger het gebouw, hoe strenger de normen. Dan denken we aan compartimentering, evacuatiewegen (brandladders), het aantal verplichte uitgangen en de noodverlichting. In eengezinswoningen en lagere gebouwen zijn brandblussers niet verplicht.

Hiervoor bestaat geen wetgeving qua brandveiligheid, behalve dan de verplichte rookmelders.

Vluchtroute

Amper drie minuten. Zolang heb je om te ontsnappen bij een huisbrand.

Dat is minder dan veertig jaar geleden: in 1980 was dat nog 17 minuten. De hedendaagse materialen, meubels en matrassen branden sneller dan materialen die vroeger werden gebruikt. Wees dus voorbereid. Weten al je huisgenoten wat ze moeten doen als de rookmelder afgaat? Spreek af wie wat zal doen in geval van nood. Kies voor de kortste weg naar buiten. Zorg ervoor dat je de sleutels altijd op een vaste plek bewaart of binnen handbereik hebt, zodat je de voor- of andere buitendeur snel kan openen. Leg geen hinderlijke spullen op de vluchtroute. Over kledij of een wasmand op de trap kan je

gemakkelijker struikelen en zo kostbare tijd verliezen. Iedereen van het gezin, tot en met de jongste kinderen, kent en oefent best regelmatig de vluchtroute. Want zelfs in de kleinste kamers die je normaal gezien door en door kent, kan je bij felle rookontwikkeling je oriëntatie kwijtraken en het deurgat niet meteen terugvinden. En alarmeer de brandweer desnoods pas als jullie zelf buiten in veiligheid staan. Denk dus voor een keer eerst aan jezelf.

Door alle binnendeuren in huis dicht te doen (maar zeker niet op slot), kan je levens redden. Wanneer er brand uitbreekt, houden gesloten deuren het vuur en de verstikkende rook (de grootste bedreiging) langer, tot twintig minuten, tegen. Zo heb je meer tijd om jezelf en je gezin in veiligheid te brengen wanneer de rookmelder alarm slaat. De binnendeuren stelselmatig dichtdoen is een eenvoudige maatregel die geen geld of moeite kost. Voel wel telkens eerst de deurklink vooraleer je de deur opent. Als die gloeiend heet aanvoelt, kan dit een teken zijn dat het aan de andere kant brandt. Dat, gecombineerd met voldoende rookmelders en een ingeoefend vluchtplan, kan ervoor zorgen dat jij en je gezin tijdig de woning kunnen verlaten bij brand. Trek ook de deuren opnieuw achter je dicht op weg naar buiten. Op die manier vermijd je dat de brand vlugger kan uitbreiden.



Adreswijziging

Heb je recht op een verhuiskostenvergoeding als je je woning moet verlaten nadat de verhuurder het huurcontract zelf heeft opgezegd? In de private huur is dat doorgaans jammer genoeg niet het geval. Wel kan je misschien je licht eens opsteken bij het plaatselijke OCMW. Probeer er wel voor te zorgen dat het Huurdersblad zijn weg naar je nieuwe woning vindt. Stuur een mailtje naar je huurdersbond en vermeld je lidnummer, oud en nieuw adres.

Wat kan de syndicus voor de huurder betekenen?

Is de syndicus alomtegenwoordig in het appartementsgebouw? Waaruit bestaat zijn takenpakket en wat is zijn band met de huurder? We vragen het aan Dominique Krickovic, directeur van de Unie van Syndici, een professionele beroepsfederatie die aangesloten syndici in daad en woord bijstaat.

Huurdersblad: Hoe ziet een gemiddelde werkdag van een syndicus eruit?

Dominique Krickovic: Zwaar. De werkdag eindigt doorgaans met ergens een algemene vergadering die vaak tot 's avonds laat kan uitlopen en waar hij offertes moet toelichten en zich moet verantwoorden tegenover de mede-eigenaars. En 's anderendaags wordt hij opnieuw om negen uur op kantoor verwacht voor het dagelijkse werk, zoals het beantwoorden van honderden telefoontjes en e-mails. Het is dus allesbehalve een nine-to-five job.

Onderbetaald?

Huurdersblad: Maar word je er rijk van?

Dominique Krickovic: Als je het vele werk bekijkt, stel je vast dat hij eigenlijk onderbetaald is. Zijn vast maandelijks ereloon wordt per kavel berekend. Daarbovenop zijn er extra prestaties die hij hooguit enkele keren per jaar uitvoert, bij onvoorziene schade of bij de verkoop van een appartement. Het probleem is dat zijn ereloon de afgelopen twintig jaar amper is gestegen, terwijl het werk gevoelig is uitgebreid. Het loon van bijvoorbeeld een vastgoedmakelaar is daarentegen wel de hoogte in gegaan. Dat bestaat uit een percentage van de verkoopprijs. Iedereen weet dat de huizenprijzen in twintig jaar zijn verdubbeld, zodat zijn loon is meegevolgd, in tegenstelling tot dat van de syndicus. Dat demotiveert. Let wel, ik heb niets tegen het makelaarsloon, maar syndici blijven op dit gebied in de kou. Het aantal kavels stijgt niet, wel het takenpak-

ket. Toen ik syndicus was, was mijn factuur in sommige gebouwen zelfs lager dan die van de kuisploeg, die misschien hooguit twee keer per week langskwam.

Huurdersblad: Zijn er dan überhaupt nog mensen die syndicus willen worden?

Dominique Krickovic: Het is inderdaad een knelpuntberoep geworden. Onlangs hebben we met de Unie zelfs campagne moeten voeren om het imago van het beroep op te herwaarderen. Vroeger was er meer respect voor de syndicus: die had gestudeerd, dat was iemand die leiding gaf en de tekende. Maar nu durven mede-eigenaars al eens zuur uit de hoek komen. Er zitten gelukkig ook mooie kanten aan. Het beroep is bijzonder leerrijk aangezien het voortdurend evolueert door nieuwe technologieën en inzichten. Daarnaast levert het een waardevolle bijdrage aan de klimaatdoelstellingen, bijvoorbeeld door het optimaliseren van energieverbruik en het stimuleren van milieuvriendelijke renovaties.

Huurdersblad: Is de syndicus altijd een professional?

Dominique Krickovic: Ik vind persoonlijk dat zodra er een lift is, een professional toch is aangewezen. Een lift is een complex gegeven met eigen wetgeving. Iemand moet zijn verantwoordelijk opnemen als er iets gebeurt. De syndicus is de aangewezen persoon om de juiste firma



Directeur unie van syndici Dominique Krickovic

aan te spreken voor de periodieke controle en risicoanalyse. Maar in kleinere gebouwen, tot ongeveer tien appartementen, kan een mede-eigenaar perfect de rol van syndicus op zich nemen.

Tegelijk boekhouder, jurist en ingenieur

Huurdersblad: Wat omhelst het takenpakket van de syndicus?

Dominique Krickovic: Dat bestaat uit drie luiken. Je hebt het administratieve deel. Dat houdt onder meer in dat hij de lijst van de mede-eigenaars up-to-date houdt, de jaarlijkse algemene vergadering bijeenroept en alle briefwisseling en procedures voert. Daarnaast is er de financiële kant. Hij beheert de rekeningen en betaalt alle facturen. Hij maakt ook een begroting op met alle mogelijke kosten. Tot slot is er

nog het technische aspect, dat door al die nieuwe normen en verplichtingen, zoals het EPC en asbestattesten, is ontploft. De syndicus moet ervoor zorgen dat het gebouw met alle technische installaties zijn waarde behoudt.

Huurdersblad: Dat lijkt veel.

Dominique Krickovic: We adviseren onze syndici, en we hameren daar ook op, dat wanneer het te ingewikkeld wordt, ze een expert inschakelen. Dat is ook waar wij als Unie optreden: we geven juridisch advies en begeleiding aan onze leden. We hebben ook partners, zoals bedrijven die dakrenovaties, verwarmingen of keuringen doen. We geven antwoorden over brandveiligheid, de laatste tijd ook steeds meer over laadpalen. Als er nieuwe wetgeving is, sturen wij de nodige informatie door en adviseren wij hoe ze die nieuwe regels kunnen interpreteren. We stellen ook modeldocumenten ter beschikking. Op die manier staan wij de syndici bij.

Huurdersblad: Maar men is niet verplicht om zich bij jullie aan te sluiten?

Dominique Krickovic: Nee, de enige verplichte aansluiting is bij het Beroepsinstituut van Vastgoedmakelaars (BIV) voor zijn erkenning en de verzekering voor zijn beroepsaansprakelijkheid voor het geval er iets zou voorvallen in het gebouw. Hij moet ervoor zorgen dat elke bewoner, ook de huurder, zich veilig kan voelen in het appartementsgebouw. En daar horen rookmelders, noodverlichting en brandblussers bij. Het is niet altijd evident om mede-eigenaars tot de nodige aankopen te overtuigen. Brandblussers zijn niet goedkoop maar wel een goede investering. Het is zijn taak om de mede-eigenaars te informeren, want de normering over brandveiligheid varieert bijvoorbeeld van de leeftijd van het gebouw. Daarnaast kan ook de huurder een agendapunt op de algemene vergadering laten plaatsen. Dat kan dan worden geagendeerd als variapunt. De syndicus moet daarom in het gebouw op een zichtbare plaats, bijvoorbeeld met een plakbrief in de inkomhal, de algemene vergadering aankondigen.

Syndicus vs. huurder

Huurdersblad: Voert de syndicus ook taken uit voor de huurder?

Dominique Krickovic: Nee. Hij heeft er juridisch gezien geen enkele band mee. Stel dat een huurder voor overlast zorgt, dan moet de syndicus zich eerst wenden tot de mede-eigenaar, als verhuurder. Het is dan aan hem om op zijn beurt de huurder aan te spreken. De taak van de syndicus is het uitvoeren van de beslissingen van de algemene vergadering en het beheeren van het gebouw. Huurders hebben wel een recht om er te wonen, maar dat recht bestaat enkel tussen de huurder en de mede-eigenaar als verhuurder. Zolang de huurder het huishoudelijk reglement naleeft, heeft de syndicus geen zaken met wie daar huurt en voor hoelang dat is.

Huurdersblad: De syndicus maakt jaarlijks een afrekening op die voor de mede-eigenaars is bestemd. Moet die een onderscheid maken tussen de kosten voor de mede-eigenaar en de huurder, of moet de verhuurder hiervoor zorgen?

Dominique Krickovic: Dat is iets wat de syndicus, weliswaar doorgaans tegen betaling, kan doen als de verhuurder dat uitdrukkelijk vraagt. Maar in de meeste gevallen doet de verhuurder dat zelf.

Huurdersblad: Slotvraagje. Is het dan

niet een beetje raar dat het woninghuurdecreet zegt dat de huurder toch 34 % van zijn ereloon moet ophoesten?

Dominique Krickovic: Ook de huurder is gebaat met een propere inkomhal en werkende verlichting in de lift. Hij maakt dagelijks aanzienlijk meer gebruik van de gemeenschappelijke delen dan de verhuurder, die het gebouw hooguit enkele keren per jaar betreedt. Het is niet meer dan logisch dat een percentage van zijn kosten voor de huurder is, en dat het hier bovendien om een vast percentage gaat, want anders zou een verhuurder in het huurcontract kunnen vastleggen dat de huurder 100 % van zijn ereloon moet betalen.

Huurdersblad: In huurcontracten onder de woninghuurwet gebeurde dat vaak. Nog steeds!

Dominique Krickovic: Dat vond ik dan ook niet fair, maar wel dat de huurder toch voor een bepaald percentage van de kosten instaat. Er moet altijd worden gestreefd naar een eerlijke en transparante verdeling. Nogmaals, bepaalde herstellingen in de gemeenschappelijke delen worden ook uitgevoerd ten bate van de huurder en niet voor de verhuurder die bijvoorbeeld honderd kilometer verder woont. Dan heb ik het bijvoorbeeld over het vervangen van defecte lampen, het herstellen van defecte sloten of het aanbrengen van rookmelders.



In gesprek met de Vlaamse minister voor wonen

In het vorige **Huurdersblad** namen we het thema wonen in het nieuwe Vlaamse regeerakkoord onder de loep. In dit nummer geeft minister **Melissa Depraetere (Vooruit)** zelf tekst en uitleg over wat de huurders de komende jaren te wachten staat.



Minister Melissa Depraetere © Hannah Moens

Huurdersblad: Openingsvraagje om te weten wie Melissa Depraetere precies is: wat zouden de vijf trefwoorden zijn mocht je een vraag in *De slimste mens ter wereld* zijn?

Melissa Depraetere: Minister van wonen, sociaal (of socialist), koopkracht, tegen onrechtvaardigheid, en zeker ook belangrijk: de Chiro.

Huurdersblad: Hoe waren je eerste maanden als minister? Geschrokken van de vele uitdagingen op de huurmarkt?

Melissa Depraetere: Het was heel druk. Je krijgt meteen heel veel dossiers op je bord voorgeschoteld en je wil natuurlijk zo snel mogelijk beginnen om van alles op te lossen. Maar goed, ondertussen zijn onze beleidsplannen opgemaakt en liggen onze prioriteiten vast. Het thema wonen was nieuw voor mij, maar voordien focuste ik me in het federale parlement op consumentenbescherming, wat toch raakpunten met huren heeft. Ik groeide op in een kleine stad, en veel van mijn vrienden zijn in Gent blijven plakken en

zijn ondertussen op zoek naar een koopwoning, maar toch ook steeds vaker naar iets om te huren. Daar is het, zoals in andere grote steden, allesbehalve evident om een betaalbare huurwoning te vinden. Zeker als er soms dertig kandidaten voor één enkel huurappartement staan aan te schuiven, wat de druk nog groter maakt.

Huurdersblad: Zijn er plannen om die huurmarkt betaalbaar en kwaliteitsvol te maken?

Melissa Depraetere: Ja, maar ik wil je wel meegeven dat we op de drie fronten gaan werken, omdat die elkaar toch beïnvloeden: sociaal wonen, huren en kopen. Als we bijvoorbeeld veel meer sociale woningen gaan bouwen, zal dit ongetwijfeld druk wegnemen van de private huurmarkt.

Verhuur- en indexatieverbod voor slechte woningen

Melissa Depraetere: Wat we specifiek de komende jaren voor de huurder gaan

doen, en wat al door de vorige regering was ingesteld, is een verhuurverbod vanaf 2030 voor energieverblindende woningen met E- en F-label. Die zorgen niet alleen voor heel dure energiefacturen, maar hebben ook een impact op de gezondheid van de bewoners omdat ze tegelijk vaak met vochtproblemen kampen. We gaan zelfs nog een stapje verder. Vanaf 2028 zal de huurprijs van dergelijke woningen niet langer mogen worden geïndexeerd. Dat zal een invloed hebben op de koopkracht van de huurder, maar hopelijk de verhuurder ook stimuleren om toch de nodige investeringen in zijn huurwoning te doen, wat moet leiden tot een verbetering van de kwaliteit van het huurwoningenbestand.

Huurdersblad: Riskeren we geen huurprijsverhogingen als de verhuurder investeringen opgelegd krijgt?

Melissa Depraetere: Op langere termijn misschien wel, daar moeten we eerlijk in zijn. De verhuurder kan de huurprijs wel niet zomaar eenzijdig optrekken. Maar het is belangrijk dat die woningen beter worden en dat de energiefactuur zakt. Tegelijk zal de verhuurder de waarde van zijn pand zien stijgen. En vooral, die slechte woningen moeten er vanaf 2030 gewoon uit.

Huurdersblad: Steeds meer steden en gemeenten verplichten het conformiteitsattest voor huurwoningen. Zal dat ook op Vlaams niveau gebeuren?

Melissa Depraetere: Dat is inderdaad de bedoeling. Naast koopkracht van de huurder en de betaalbaarheid van de woning, is de kwaliteit minstens even belangrijk. Je leeft per slot van rekening in de woning. Een goede, gezonde woning is de start van alles. Vandaar dat op termijn het conformiteitsattest in heel Vlaanderen wordt verplicht. De kwaliteit moet overal dezelfde zijn en mag niet afhangen van de gemeente waar je huurt. Dat dossier is nu in volle voorbereiding. We zullen deze legislatuur alles beslissen zodat dit bij de volgende legislatuur in werking kan treden.

Huurdersblad: Dan zullen veel verhuurders moeten beginnen renoveren?

Melissa Depraetere: Klopt. We willen hen hierin echt stimuleren, ook met heuse masterplannen voor appartementsgebouwen. Ik wil niet veralgemenen, maar het is ergens wel logisch dat als iemand die zijn eigen woning bewoont en een tweede verhuurt, het extra geld dat hij heeft, liever in zijn eigen woning stopt. Maar wie verhuurt, zal ook zijn deel moeten doen. We willen hen echt aanzetten om ook in de verhuurde woning te investeren.

Huurdersblad: Een Gentse studie toonde onlangs aan dat niet enkel kandidaat-huurders met een migratieachtergrond worden geweerd, maar ook mensen met een fysieke beperking. Waarom zijn er geen praktijktesten op de huurmarkt voorzien, en wel op de arbeidsmarkt?

Melissa Depraetere: Persoonlijk ben ik voorstander van praktijktesten. Ze hebben effect, al is het alleen al om te sensibiliseren. Het laat je er toch bij stilstaan dat veel mensen nood hebben aan een woning en dat er helaas nog altijd wordt gediscrimineerd. Maar het heeft jammer genoeg het regeerakkoord niet gehaald. Wel voor de arbeidsmarkt, waar de werkgevers professionele organisaties zijn, wat bij veel private verhuurders niet het geval is. Dat neemt natuurlijk niet weg dat we ook andere maatregelen zullen nemen.

Aanpassingen in de huurreglementering

Huurdersblad: Het woninghuurdecreet werd de afgelopen periode grondig geëvalueerd. Staan er op korte termijn aanpassingen gepland?

Melissa Depraetere: In elk geval niet eerstdaags. We maken wel de oefening om in één keer grondige aanpassingen door te voeren, ook al is dat dan in een later stadium. Het staat dus op de agenda. Ik denk hierbij meteen ook aan een Vlaamse registratiedatabank, zodat we ervoor kunnen zorgen dat huurders au-

tomatisch bepaalde tegemoetkomingen toegekend krijgen waar ze recht op hebben, zonder dat ze hiervoor zelf eerst ingewikkelde procedures moeten doorworstelen. Schoolvoorbeeld is de vermindering van de onroerende voorheffing, waar velen zelfs niet van het bestaan op de hoogte zijn en op die manier veel geld mislopen, geld dat ze best wel zouden kunnen gebruiken. Ook de huurwaarborglening bij het Vlaams woningfonds wordt iets laagdrempeliger, in die zin dat we de afbetalingstijd verlengen van 24 naar 36 maanden. En ook in de budget-huur zien we nog mogelijkheden om betaalbare woningen te voorzien.

Huurderblad: Een harde werkelijkheid. In Vlaanderen zijn er ongeveer 20.000 mensen zonder een thuis, van wie een derde kinderen.

Melissa Depraetere: Ook hier gaat onze bekommernis naar uit, maar ik kan jammer genoeg niet beloven dat we het probleem volledig zullen kunnen oplossen. De groep is te groot en erg divers. Het gaat niet enkel om mensen met een psychische problematiek maar ook bijvoorbeeld om jonge gezinnen die telkens voor enkele nachten van het ene naar het

andere familielid trekken. Ik ga hierin ook samenwerken met collega Caroline Gennez die bevoegd is voor welzijn, waar er toch enkele linken zijn. Op Housing First is de voorbije jaren fors ingezet. En ook de gerechtelijke uithuiszettingsprocedure moet een stuk menselijker. Zo zorgden we er al voor dat de deurwaarder niet langer de schoollaptop uit de slaapkamer van de kinderen kan halen, wat erg traumatiserend was.

Dringend meer sociale woningen gevraagd

Huurdersblad: Laten we het hebben over de sociale huurmarkt. Hoeveel sociale woningen komen erbij?

Melissa Depraetere: We kunnen daar vandaag moeilijk een exact aantal op kleven, het gaat wel richting tienduizenden. We hebben er een historisch bedrag voor uitgetrokken, zowel voor nieuwbouw als voor renovatie. Daarnaast zorgen we ook voor nieuwe regels zodat elke gemeente haar deel doet. Zo komt er een nieuw bindend sociaal objectief waarmee de lokale besturen rekening zullen moeten houden om een minimaal aantal sociale woningen op hun grondgebied te voorzien en





leren, dat vind ik wel nuttig. Zo niet riskeer je dat het draagvlak voor sociale woonwijken verkleint. Kennis van de taal bevordert de integratie en vormt de hefboom voor een beter leven in de samenleving. Hetzelfde geldt voor het hebben van werk. Het te vol-

waarin we hen trouwens zullen bijstaan. Er zijn nog altijd hardleerse gemeentebesturen die weigeren om extra aanbod te voorzien. Die gaan we beboeten, en dat bedrag zal rechtstreeks gaan naar de mensen die op de wachtlijst staan voor een sociale woning.

Huurdersblad: Je bedoelt de huurpremie?

Melissa Depraetere: Inderdaad. Ik denk dat dit maar rechtvaardig is, en meteen ook een manier om ervoor te zorgen dat ons aanbod van sociale woningen echt omhooggaat.

Huurdersblad: Sociale huur is, zowel voor zittende huurder als voor kandidaat-huurders, strenger geworden. Blijft dit zo of krijgen we een ommezwaai?

Melissa Depraetere: Een combinatie van beide. We gaan in elk geval niet alles overboord gooien. Er zijn de laatste tijd regels bijgekomen die ik persoonlijk nuttig vind. Maar de focus van de woonmaatschappijen gaat opnieuw naar hun kerntaak: het bouwen en renoveren van woningen en het begeleiden van huurders waar nodig. De afgelopen jaren hebben ze zich te veel moeten bezighouden met de verplichte fusies en het invullen van de nieuwe toewijzingsregels. Het is niet mijn bedoeling om daar nog eens een hele set nieuwe regels aan toe te voegen. Nu moet er vooral veel aanbod komen. Maar als je hint op de taalvoorwaarde, het verplicht Nederlands

gen traject bij de VDAB blijft overeind en wordt zelfs een stukje strenger. We moeten de mensen wel eerst wat ademruimte geven. Ik vind het trouwens mijn taak als minister om het draagvlak voor de sociale huur opnieuw te vergroten. Op dat vlak komt er wel een trendbreuk: die beeldvorming moet veranderen.

Strengere toewijzingsregels blijven overeind

Huurdersblad: Blijft lokale woonbinding overeind in de toewijzing?

Melissa Depraetere: We breiden die uit. Er komt ook voorrang voor mensen die in een bepaalde gemeente werken. Om het nog even over werk te hebben. Als je dan een job vindt, maar de werkplek bevindt zich twee gemeenten verder, moet je er ook kunnen geraken. Lang niet iedereen heeft een wagen voor de deur staan. Dan komt het erop neer dat je in de buurt kan wonen. Ook sociaal.

Huurdersblad: Je was nog maar net minister of de Raad van State vernietigde de verstrenge eigeendomsvoorwaarde. Je mag geen volledige woning in eigen bezit hebben om sociale huurder te blijven. Maar ook als je maar een stukje eigendom erfde, werd je sociale huurder af, tenzij je je ervan ontted. Dat laatste werd dus vernietigd. Ook jij noemde dat een pestmaatregel.

Melissa Depraetere: Mensen die een

vierde van de ouderlijke woonst erven, kunnen niet meteen zelf in hun eigen woonbehoefte voorzien, wat net de bedoeling van de sociale huur is. Dat vond ik dus een onrechtvaardige maatregel. Ik ben blij dat de Raad van State ons verplicht om met iets anders over de brug te komen. We zijn daar volop mee bezig, en voor mij is het wel belangrijk dat die mensen niet op straat terechtkomen. De middelentoets daarentegen blijft wel behouden.

Huurdersblad: Kort gezegd voor onze lezers: de middelen- of vermogenstoets betekent dat je als kandidaat geen te grote spaarboek mag hebben. Indien van wel, krijg je geen sociale woning.

Melissa Depraetere: Inderdaad. Ik snap ook heus wel dat dit in sommige gevallen tot onbedoelde situaties kan leiden, maar ergens moeten we de grens durven trekken. En ik vind het niet kunnen dat dit enkel geldt in de sociale huur. Vandaar dat ik heb voorgesteld om die toets ook in te voeren voor mensen die een renovatiepremie willen. We zien CEO's met nochtans meer dan voldoende middelen, zichzelf een klein loon uitkeren om zo toch steun te kunnen trekken. Als we streng zijn, moeten we streng zijn voor iedereen.

Huurdersblad: Een vraag om af te ronden. Onder andere door de besparingen in het verleden kunnen de huurdersbonden de vraag naar professioneel huuradvies amper bijbenen. Hoe sta jij hier tegenover?

Melissa Depraetere: Eerst en vooral vind ik dat de huurdersbonden fantastisch werk leveren en dat het belangrijk is dat ze blijven bestaan. Ik merk zelf ook in mijn mailbox hoeveel huurders met vragen zitten en niet goed weten waar ze ermee naartoe moeten. Huurders bevinden zich tegenover hun verhuurder soms in een kwetsbare positie. Dan is het belangrijk dat daar een organisatie zoals jullie tussen zit om hen advies en informatie te geven. Chapeau dus!



Dubbele huur na toewijzing van een sociale woning

Wat is het probleem?

We illustreren met een voorbeeld. Peter is een alleenstaande vader van twee kinderen en staat al zes jaar op de wachtlijst voor een sociale woning met drie slaapkamers. Het gezin huurt nu, sinds 1 mei 2022, noodgedwongen een woning op de private huurmarkt, met een geregistreerd huurcontract van negen jaar. Huurprijs is 1.050 euro per maand. Eind oktober 2024 krijgt onze huurder een aanbod voor een sociale huurwoning die hij zal moeten inhuren vanaf 1 december 2024. Om zijn huidige huurcontract op te zeggen, moet hij drie maanden opzeggingstermijn geven (van 1 november 2024 tot en met 31 januari 2025), en tijdens die periode ook huur blijven betalen (in totaal nog 3.150 euro aan huurgelden, waarvan 2.100 euro dubbele huur) én daarbovenop nog eens één maand huur als opzeggingsvergoeding omdat hij het contract beëindigt in het derde huurjaar. Hij moet dus 4.200 euro betalen aan zijn verhuurder om naar een sociale woning te kunnen verhuizen.

Wat kan Peter doen?

Het is voor hem waarschijnlijk het beste om het aanbod van de sociale woning te aanvaarden, ondanks de harde financiële dobber van de dubbele huur. De huur-

prijs van de sociale woning zal aangepast zijn aan zijn inkomen, en sociale huur biedt nog steeds meer woonzekerheid dan de private huur.

Als Peter het aanbod van deze sociale woning weigert, kan hij mogelijks in de problemen komen. Als een kandidaat tweemaal een aanbod van een sociale woning die voldoet aan zijn opgegeven voorkeur, ongegrond weigert, wordt zijn kandidatuur geschrapt. Bovendien, indien hij recht had op een huurpremie, wordt de uitbetaling daarvan al stopgezet zodra hij het eerste aanbod dat beantwoordt aan zijn voorkeur. Als de kandidaat-huurder gegronde redenen heeft om het aanbod te weigeren, wordt dat niet aangerekend als weigering. De redenen mogen geen afbreuk doen aan zijn woonbehoefte. Bijvoorbeeld als de vaste huurlasten zijn financiële draagkracht te boven gaan, kan dat een gegronde reden vormen om een aangeboden woning te weigeren. Maar nergens is voorzien dat de periode van dubbele huur onmiddellijk na de toewijzing, een gegronde reden kan zijn.

De tijd dringt

Peter moet hoe dan ook snel beslissen: een kandidaat-huurder krijgt slechts vijftien kalenderdagen om te reageren. In het beste geval is het mogelijk om een

Het is een vaak voorkomende struikelblok van huurders die, na jarenlang op de wachtlijst voor een sociale woning te hebben gestaan, er eindelijk een krijgen toegewezen. Dan moet het plots wel snel gaan...

akkoord te bereiken met zijn huidige verhuurder, bijvoorbeeld dat hij een andere huurder kan voorstellen zodat de verhuurder geen huurgelden moet derven. Ingeval die akkoord gaat om het huurcontract bij onderling akkoord te beëindigen, wordt dat best schriftelijk bevestigd. Als je je in zo'n situatie bevindt, vraag aan je huurdersbond hulp bij het opstellen van zo'n document.

Compensatiefonds

Dit systeem waarbij de huurder geen keuze heeft dan een hele periode dubbele huur te moeten betalen, kan voor heel wat mensen een (te) zware hindernis betekenen om toegang te krijgen tot de sociale huur. Maar we begrijpen ook dat de verhuurder er niet de dupe van mag zijn dat de huurder verplicht is om de sociale woning snel te aanvaarden en te betrekken. Wel pleiten we ervoor dat woonmaatschappijen tijdig hun aanbod kenbaar maken en dus vroeger de toewijzingsprocedure opstarten. Voor situaties waar dit niet volstaat, moet binnen de sociale huur een compensatiesysteem worden uitgewerkt, bijvoorbeeld door het oprichten van een fonds van waaruit steun kan worden geboden om de periode van dubbele huur te overbruggen.



Huurder in de fout: de wederverhuringvergoeding

Als het huurcontract wordt ontbonden door een fout van de huurder, kan het zijn dat de woning erna nog een poosje leegstaat en de verhuurder zo huurinkomsten misloopt. Die kunnen dan worden gecompenseerd met de wederverhuringvergoeding.

Wat is een wederverhuringvergoeding?

Wanneer de vrederechter een huurcontract ontbindt in het nadeel van de huurder omdat die is tekortgeschoten in zijn verplichtingen, vraagt de verhuurder meestal ook een wederverhuringvergoeding. Dat is een vergoeding om het verlies aan huurinkomsten ten gevolge van de ontbinding van de huur te compenseren. Redenering is dat het een tijdje kan duren vooraleer een nieuwe huurder zijn intrek kan nemen en de huurwoning dus een tijdlang leegstaat. De vrederechter heeft de bevoegdheid om te wikken en te wegen of een wederverhuringvergoeding is verschuldigd, en zo ja, hoeveel die dan moet bedragen.

Hoeveel bedraagt de wederverhuringvergoeding dan concreet?

Eigenlijk kan de vrederechter op het ogenblik dat hij de ontbinding uitspreekt, nog niet weten hoelang de verhuurder nodig zal hebben om te herverhuren. Aan de

hand van de omstandigheden moet hij inschatten wat een redelijke termijn zou kunnen zijn waarop een andere huurder kan worden gevonden. Met de huidige krapte op de huurmarkt kan een pand vaak snel worden verhuurd. Vaak bieden er zich soms tot dertig of meer kandidaten aan voor een appartement dat nog maar enkele dagen te huur staat. De werkelijke schade van leegstand voor de verhuurder is dus meestal miniem. Toch leggen veel rechters in de praktijk doorgaans ongeveer drie maanden huur op als wederverhuringvergoeding. Ze heeft dus ernstige financiële gevolgen voor huurders, die vaak reeds financiële problemen hebben. Ze komt boven op eventuele huurachterstal en andere kosten zoals huurschade en de kostenafrekening.

Contractuele afspraken: het schadebeding

In veel huurcontracten is vooraf bepaald hoeveel de wederverhuringvergoeding bedraagt ingeval de huur door de fout van de huurder zou worden ontbonden. Zo'n bepaling heet dan een schadebeding: een

forfaitair bedrag dat de huurder moet betalen als zijn misstap de ontbinding noodzakelijk maakt. Zulke contractuele bepalingen kunnen nogal eens verschillen, gaande van drie tot zelfs zes maanden huur. Zoals we allemaal weten, hebben huurders die op zoek zijn naar een woning weinig onderhandelingsmarge en hebben ze vaak geen andere keuze dan het door de verhuurder opgestelde huurcontract te aanvaarden.

De vrederechter kan weigeren een wederverhuringvergoeding op te leggen

Een wederverhuringvergoeding is evenwel niet altijd verschuldigd, zoals een vrederechter ooit vonniste. Er was in deze zaak ernstige huurachterstal, maar tegelijk had de huurder opgezegd. De vrederechter sprak de ontbinding uit en veroordeelde de huurder tot het betalen van de achterstal en kosten, maar legde geen wederverhuringvergoeding op. Want doordat de huur was opgezegd, wist de verhuurder al dat hij de woning tegen het einde van de opzeggingstermijn ter beschikking kreeg en kon hij vroeg beginnen met het zoeken van een nieuwe huurder. De ontbinding enkele dagen vóór het verstrijken van de opzegging veroorzaakt dus geen extra inkomstenverlies voor de verhuurder.

De vrederechter kan beslissen tot matiging

Ook wanneer het huurcontract de hoogte van de wederverhuringvergoeding vastlegt, kan de vrederechter toch nog anders beslissen en het bedrag matigen (= verminderen) en zich hiervoor baseren op het huurrecht en andere regels. Het woninghuurdecreet legt andere accenten dan de woninghuurwet. Voor contracten na 1 januari 2019 moet de huurder, als wederverhuringvergoeding, de huurprijs betalen gedurende de periode die nodig is om een andere huurder te zoeken. Deze bepaling is van dwingend recht: het huurcontract mag de huurder geen hoger bedrag opleggen. Voor contracten van vóór deze datum geldt hetzelfde, maar kan het contract wel geldig een hoger bedrag opleggen.

Wel is het mogelijk om ook andere, meer algemene regels in te roepen. De rechter kan een overeengekomen vergoeding matigen als het bedrag kennelijk onredelijk is. Hij moet daarbij rekening houden met de werkelijke schade en met de rechtmatige belangen van de verhuurder, weliswaar met een ondergrens: hij mag niet veroordelen tot een vergoeding die

lager is dan een redelijk bedrag of een redelijke prestatie. In andere gevallen kan de rechter de schadevergoeding matigen wanneer het schadebeding kennelijk het bedrag van de potentiële schade te boven gaat, opnieuw met als ondergrens de werkelijke schade.

Nog een regel is dat contracten te goeder trouw moeten worden uitgevoerd. De verhuurder heeft, zoals elke contractspartij, een schadebeperkende plicht. Hij mag geen misbruik maken van zijn rechten. Zo moet de rechter nagaan of het recht wordt uitgeoefend zoals door een bezachtzaam en voorzichtig persoon, zodat het nadeel voor de huurder niet manifest buiten verhouding staat tot het nagestreefde voordeel voor de verhuurder.

Uitstap naar het economisch recht

Tot slot kunnen we ook gebruikmaken van de bepalingen uit het consumentenrecht, ingeval het gaat om huurcontracten tussen een onderneming als verhuurder en een consument als huurder. Zo moeten schadevergoedingen worden getoetst aan de voorwaarde van gelijkwaardigheid en wederkerigheid. Schadebedingen die duidelijk niet evenredig zijn aan het nadeel dat de onderneming kan ondergaan, zijn niet mogelijk. De sanctie is de nietigheid van het schadebeding: er is dan gewoonweg geen vergoeding mogelijk.

Praktisch tips

Jammer genoeg stellen we vast dat heel weinig rechters schadebedingen matigen. Velen vinden drie maanden niet onredelijk, ook al staan de meeste huurwoningen zelfs nog geen week leeg. We raden dus aan om meer gebruik te maken van de wettelijke mogelijkheid tot matiging van het schadebeding wanneer de verhuurder dit actief voor de vrederechter inroept. Zeker wanneer duidelijk de onbillijkheid of onredelijkheid kan worden aangetoond van een forfaitaire wederver-

huringvergoeding als blijkt dat de werkelijke schade beduidend minder bedraagt of wanneer vaststaat dat de verhuurder zelf de vertraging veroorzaakt (slechte staat van de woning, werken, verkoop, onredelijk hoge huurprijs...).

Boor ook vaker het consumentenrecht aan wanneer het gaat om een onderneming als verhuurder. Zeker de voorwaarde van de gelijkwaardigheid en wederkerigheid is vaak niet OK. Veel huurcontracten hebben enkel een vergoeding als de huurder in fout is, zonder een evenredige vergoeding die de verhuurder moet betalen als hij in de fout gaat. Als huurder kan je dan, wanneer de verhuurder een onderneming is, de nietigheid inroepen van het schadebeding, zodat je dan helemaal geen schadevergoeding verschuldigd bent. Advies van je huurdersbond is hier aangewezen.



www.huurdersbond.be

Bij elke tehuurstelling moet de huurprijs worden geafficheerd, zowel op de huurbrief op de voorgevel, in de krantenadvertentie als online. Maar een omzendbrief van de Vlaamse overheid van enkele jaren geleden leert ons dat de afficheringsplicht niet geldt op de huurbrief zelf als de gevraagde huurprijs online te zien is. Niet elke gemeente is het met deze interpretatie eens, die er is gekomen op vraag van de vastgoedsector. Online kom je op onze website ook veel te weten over huren.

Vlaanderen is wonen

inschrijven
dossier bekijken
dossier aanpassen

INSCHRIJVEN VOOR EEN SOCIALE WONING EN JE DOSSIER UPDATEN?
Nu op één website.

WONEN IN VLAANDEREN

www.vlaanderen.be/sociaalhuren

Inschrijven voor een sociale huurwoning

Wanneer je een sociale woning wilt huren, moet je je inschrijven bij een woonmaatschappij. Dat kan online (www.vlaanderen.be/sociaalhuren). Je kan hiervoor gelukkig ook nog steeds terecht op het kantoor van de woonmaatschappij zelf.

tijdsvoorwaarde, inkomensvoorwaarde, vermogensvoorwaarde en eigendomsvoorwaarde. Je moet ook ingeschreven zijn in het bevolkings- of vreemdelingenregister. Wil je meer te weten komen over elke voorwaarde, dan kan je dit navragen bij je woonmaatschappij of opzoeken op de website <https://www.vlaanderen.be/een-sociale-woning-huren-bij-een-woonmaatschappij>.

Digitaal inschrijven

Om online in te schrijven, heb je de app Itsme nodig of je e-ID met pincode en kaartlezer. Zodra je bent ingelogd, zal het programma zelf eerst een aantal databanken van de overheid doorzoeken, zodat jij die informatie niet zelf hoeft aan te leveren. Daarna doorloop je een serie schermen waar je ook zelf informatie moet invullen. Elk meerderjarig gezinslid moet online de inschrijving bevestigen. Opgelet, je bent pas ingeschreven als de status in het programma 'ingeschreven' weergeeft. Heb je hulp nodig of lukt iets niet, contacteer dan de woonmaatschappij. Je kan je inschrijving op elk moment online bekijken en aanpassen. Zeker wanneer er grote wijzigin-

gen zijn, zoals een verhuizing of een gemeente, is het belangrijk om dit meteen in orde te maken. Een tip hierbij: denk goed na over de regio waar je wenst te wonen, zodat dit correct op de inschrijvingslijst staat. Ook als je al ingeschreven bent, loont het de moeite om nog eens te controleren of na te vragen of alles juist is aangeduid. Als je recht meent te hebben op voorrang, moet je dat ook laten weten.

Op dit moment worden er nog een aantal nieuwe functies ontwikkeld in het inschrijvingsregister. Nu kan je bijvoorbeeld als kandidaat je plaats op de wachtlijst nog niet zien, maar in de toekomst is dat wel de bedoeling. Het zou ook handig zijn mocht het programma een mailtje kunnen sturen als ze bijvoorbeeld nieuwe informatie nodig hebben. En tot slot is de gebruiksvriendelijkheid om dit alles op je telefoon te doen, nog voor verbetering vatbaar.

Huurpremie

Er is een gemiddelde wachttijd van meer dan vier jaar voor een sociale woning. Het is dus belangrijk om op tijd in te schrijven. Daarenboven krijg je na vier jaar een huurpremie als je dan nog geen sociaal huuraanbod kreeg. Zorg er dan wel voor dat je bent ingeschreven in de gemeente waar je nu woont.

Meetsystemen voor collectieve verwarming

De meeste woningen en appartementen hebben individuele aansluitingen voor energie- en waterverbruik. Dat zorgt ervoor dat het verbruik per huishouden makkelijk meetbaar is. Maar toch zijn er behoorlijk wat mensen die ergens huren waar er maar één gezamenlijke aansluiting is voor energie voor alle bewoners in het gebouw. Dan is het veel moeilijker om uit te zoeken wie nu precies hoeveel energie verbruikt, en hoeveel iedereen dus moet betalen. Dat leidt tot veel discussies.

Daarom zijn er bedrijven die warmtemeters installeren op de individuele radiatoren. Op die manier kan worden nagegaan hoeveel elk huishouden apart verbruikt en kan de factuur worden verdeeld volgens het werkelijke verbruik van elk huishouden. De namen van bedrijven of producten die dit doen, zijn bijvoorbeeld Techem, Caloribel, Ista en SPM Technologies. Toch loopt dit niet altijd van een leien dakje. In januari nog lazen we in de krant getuigenissen van mensen die niet akkoord gingen met

de metingen. Zo had je Salvador die sinds de installatie van de warmtemeters veel meer moest betalen voor zijn verwarming. Annabel durft de verwarming dan weer amper te gebruiken omdat de laatste factuur zo hoog was. Ook de huurdersbonden krijgen hier soms vragen over binnen.

Als huurder in een appartement met zo'n systeem kan je met vragen over de kosten in eerste instantie bij je verhuurder terecht. Die moet alle kosten tot op detailniveau kunnen staven. Heeft hij die informatie niet, dan zal hij de syndicus moeten aanspreken, die zich op zijn beurt moet richten tot het bedrijf zelf. Deze ketting helpt natuurlijk niet om de transparantie te vergroten. Heb je hierover vragen, dan kan je steeds bij je huurdersbond terecht of kan je klacht neerleggen bij de consumentenombudsdienst via www.consumentenombudsdienst.be of 02/702 52 00.

VIVAS De stem van sociale huurders

Dag van de Sociale Huurder

WOONKWALITEIT

24.05.2025
Brussel

Inschrijven via www.vivas.be

Europa geeft het Vlaamse woonbeleid een rode kaart



Woonzaak trok in 2021 naar het Europees Comité voor Sociale Rechten om het onrechtvaardig woonbeleid in Vlaanderen aan te kaarten. Na een lange procedure velt het Comité nu een vernietigend oordeel over het Vlaamse woonbeleid.

Het wijst op een gebrek aan inspanningen voor de bouw van sociale woningen, terwijl ook de nodige ondersteuning op de private huurmarkt uitblijft. Het stelt bovendien vast dat er te weinig gebeurt om dak- en thuisloosheid op te lossen en tot slot dat het ontbreekt aan cruciale data voor een efficiënt en daadkrachtig woonbeleid.

Woonzaak is een coalitie van een zeventigtal organisaties die een drietal jaar geleden klacht neerlegde bij het Europees Comité voor Sociale Rechten. Dat gebeurde met medewerking van Feantsa, de Europese koepelorganisatie die werkt rond

dak- en thuisloosheid. Die klacht kwam er vanuit de overtuiging dat het Vlaamse woonbeleid niet beantwoordt aan de bepalingen van het Herziene Europees Sociaal Handvest, dat België en Vlaanderen nochtans al eind vorige eeuw hadden onderschreven.

Nadat Woonzaak de lijvige klacht indiende, waarin het beschreef hoe fundamenteel verkeerd ons woonbeleid in elkaar zit, kreeg de Vlaamse overheid de kans om te antwoorden. Zo ging het heen en weer, tot het Europees Comité voor Sociale Rechten op 17 oktober 2024 zijn oordeel velde. Dat oordeel werd pas deze maand gepubliceerd.

Tekort aan sociale woningen

Het Comité wijst in zijn oordeel de Vlaamse overheid stevig met de vinger. Het hekelt het enorme gebrek aan sociale woningen. Al jaren bedraagt het aandeel sociale woningen slechts om en bij 6 % van de totale woningvoorraad. Dat is bijzonder laag in vergelijking met andere landen en regio's. Het Comité stelt ook vast dat een broodnodige inhaalbeweging uitblijft, terwijl de wachtlijst maar blijft groeien. De bestaande (maar ondertussen toch weer verstrengde) taal- en activeringsvereisten krijgen net het voordeel van de twijfel, maar het spreekt zich wel met een meerderheid uit tegen de lokale bindingsvoor-

waarde, die binnen een veel te krappe sociale woonmarkt leidt tot onrechtvaardige uitsluitingen.

Private huurmarkt kan het niet zelf oplossen

Europa neemt ook de situatie op de private huurmarkt in het vizier. De private huurmarkt is in crisis omdat 250.000 huishoudens wel recht hebben op een sociale woning maar er geen vinden door het tekort eraan. Daardoor wonen veel Vlamingen te duur, niet kwaliteitsvol en onzeker op de private huurmarkt. Velen worden gediscrimineerd of bevinden zich in een situatie van dak- en thuisloosheid. De zogezegd vrije marktwerking op de private huurmarkt zorgt duidelijk niet uit zichzelf voor betaalbare en kwaliteitsvolle woningen met voldoende woonzekerheid voor iedereen. Een verstandig overheidsingrijpen en meer doelgroepenondersteuning lijkt dan ook noodzakelijk.

Er is ook grote kritiek op het decennialang stimuleren van eigenwoningbezit, dat wel veel aandacht, geld en energie heeft gekost, maar vooral heeft geleid tot perverse effecten. Die financiële stimulansen, zoals de woonbonus en de verlaging van de registratierechten, kwamen niet alleen hoofdzakelijk de hogere inkomensgroepen ten goede, ze hebben ook de woningprijzen opgedreven, met hogere huurprijzen als rechtstreeks gevolg. Het Comité stelt vast dat mensen met beperkte inkomens die werden gestimuleerd om toch eigenaar te worden, vaak onvoldoende middelen overhouden voor een renovatie en zich vervolgens moeten tevredenstellen met een weliswaar eigen woning maar die allesbehalve aan de minimale normen tegemoetkomt. Noodkoop, heet dit in het vakjargon.

Het Comité mist tot slot ook vele voor het beleid cruciale data over de onderkant van de woonmarkt en vooral een planmatige aanpak op lange termijn.

Minister moet ingrijpen

Woonzaak haalt veel voldoening uit de uitspraak en vraagt een ander en rechtvaardiger woonbeleid. Woonzaak erkent dat de beleidsnota van Vlaams minister van wonen Melissa Depraetere een aantal zinvolle uitgangspunten bevat, maar verwacht extra maatregelen op korte termijn in de strijd tegen dak- en thuisloosheid en tegen discriminatie. Daarnaast roept

Woonzaak de minister, en met haar de voltallige Vlaamse regering, op om, in dialoog met de organisaties op het terrein, een toekomstbestendig woonpact aan te gaan dat het recht op wonen centraal stelt en een doeltreffend antwoord biedt op de opmerkingen van het Europees Comité voor Sociale Rechten.

Woonzaak telt af

In 2021 ondertekende België, samen met de rest van de Europese lidstaten, de verklaring van Lissabon met als ambitieus plan om de dak- en thuisloosheid tegen 2030 de wereld uit te helpen. Is dat een haalbare kaart? Niet als onze politici niet dringend één maar meerdere tandjes bijsteken. Om hen hieraan te helpen herinneren, heeft Woonzaak een online aftelklok op haar website gezet. In de week van 13 januari 2025 werd deze klok in vijf Vlaamse centrumsteden op symbolisch publieke plaatsen geprojecteerd. Je kan zelf dagelijks mee aftellen op de website van Woonzaak (woonzaak.be).



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 vzw

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

Spreekuren

- 📍 Gent (Sint-Amandsberg) – iedere maandagnamiddag, en dinsdagvoormiddag, donderdag- en vrijdag overdag & 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, 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, Gentsesteeweg 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 📧 hvh@skynet.be

Spreekuren

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

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

Huurdersbond West-Vlaanderen

📍 Blankenbergse Steenweg 155, 8000 Brugge 📞 050 33 77 15
📧 info@huurdersbondwestvlaanderen.be

Spreekuren

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

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

Steunpunt Oostende

📍 Hospitaalstraat 35 bus 3, 8400 Oostende 📞 059 59 20 34
📧 huurdersbondwvl@sociaalhuisoostende.be

Spreekuren

- 📍 Oostende – Zonder afspraak dinsdag tussen 14 en 16.30 u en donderdag tussen 15 en 19.30 u. Op afspraak maandag van 14 tot 16 u en vrijdag van 13 tot 16 u

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

Huurdersbond Vlaams-Brabant

📍 Tiensevest 106 bus 48, 3000 Leuven 📞 016 25 05 14
📧 info@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.