Jaarrapport
Vlaamse Huurdersbonden

Door het Vlaams Huurdersplatform

Werkingsjaar 2025

Inhoud

Inleiding 3

DEEL I: DE WERKING VAN DE HUURDERSBONDEN 4

1. Werking van de huurdersbonden 4
   1.1. Financiering 4
   1.2. Paritair comité 319.1 voor de opvoedings- en huisvestingsinrichtingen en -diensten 5
   1.3. Personeel 5
   1.4. De huurdersbonden bestuurlijk bekeken 7
   1.5. Vrijwilligerswerking 7
   1.6. Werkgeversmaterie 7
   1.7. Klachtenbehandeling 8

2. De opdrachten en taakstelling van de huurdersbonden 9
   2.1. Erkennings- en subsidiebesluit op de huurdersbonden 9
   2.2. De rol en taakstelling van de huurdersbonden 10

3. De advieswerking van de huurdersbonden 15
   3.1. Adviesuren 15
   3.2. Juridisch huuradvies: enkele meetindicatoren 17
   3.3. Gebiedsdekkende werking: regionale steunpunten & blinde vlekken 19
   3.4. Soorten adviesvragen 22

4. Het ledenbestand van de huurdersbonden 24
   4.1. Individueel ledenbestand 24
   4.2. Collectief ledenbestand 28

Deel II: HUURDERS EN DE HUURMARKT: CIJFERGEGEVENS 30

1. Evolutie aandeel private & sociale huurders op de Vlaamse woningmarkt 30
   1.1. Het aantal en aandeel huurders in Vlaanderen en de Vlaamse provincies 30
   1.2. Het bereik van de huurdersbonden naar de huurderspopulatie 30
   1.3. De inplanting van huuradviesconsultaties 32

2. Het bereik van de huurdersbonden naar kwetsbare doelgroepen 33
   2.1. Kortgeschoolde huurders 35
   2.2. Vervangingsinkomens 35
   2.3. Alleenstaanden (met en zonder kinderen) 35
   2.4. Migratie-achtergrond 35
   2.5. Leeftijd 36

3. Huurovereenkomsten van huurdersbondcliënten 37
   3.1. De duurmodaliteiten van de huurovereenkomsten 37
   3.2. De aard van de huurovereenkomst 40
   3.3. De verhuurders 43

4. Het woningtype 46

5. De financiële aspecten 47
   5.1. Huurprijs 47
   5.2. De waarborg 57
   5.3. De plaatsbeschrijving 61
   5.4. EPC attest voor woninghuurcontracten afgesloten vanaf 1 januari 2009 62

Inleiding

Het Vlaams Huurdersplatform presenteert ook dit jaar het algemeen jaarrapport van de huurdersbonden. Dit jaarrapport bespreekt de globale werking van de 5 Vlaamse huurdersbonden in 2025.

De huurdersbonden verzamelen jaar na jaar gegevens van hun leden. Deze vormen een schat aan informatie over hun positie op de huurmarkt. Door de consequente gegevensverzameling zijn vergelijkingen over meerdere jaren mogelijk. Dat leidt tot interessante bevindingen en maakt evoluties zichtbaar. Bij onbegrijpelijk gebrek aan administratieve data over de private huurmarkt, kan de noodzakelijkheid van deze gegevens moeilijk overschat worden.

Wat mag u concreet van dit jaarrapport verwachten?

In **Deel I** geven we toelichting bij de **werking van de huurdersbonden**: we schetsen de financiering en de personeelsinzet, illustreren de taakstelling en werking van de huurdersbonden en presenteren per huurdersbond in welke steden en gemeenten zij juridisch huuradvies verstrekken. We geven tevens een inkijk in een aantal inhoudelijke thematieken die het afgelopen jaar werden besproken in zowel de private als de sociale huur. We ronden dit deel af met een overzicht van de resultaatsindicatoren. Dit zijn samengestelde indicatoren die de evolutie weergeven inzake het aantal individuele leden, collectieve leden, aantal bereikte huurders (of dossiers) en aantal adviescontacten.

Deel II geeft een **omgevingsanalyse** van de (private) huurmarkt en de huurders die de huurdersbonden bereiken. Niet verwonderlijk bevindt het overgrote deel van het cliënteel dat beroep doet op het juridisch advies van de huurdersbonden zich op de private huurmarkt. Hier zijn de problemen inzake prijs en betaalbaarheid, kwaliteit van de woning en contractkwaliteit dan ook veel groter. In dit deel staan we tevens stil bij een aantal gegevens inzake de huurovereenkomsten, zoals de huurprijs, de duurmodaliteiten en de huurwaarborg.

We staan ook stil bij het bereik van bepaalde doelgroepen door de huurdersbonden. Bereiken we die doelgroepen afdoende en voor welke doelgroepen zijn extra inspanningen aangewezen? De huurdersbonden richten zich immers tot alle huurders, maar in het bijzonder tot de meest woonbehoeftige gezinnen en alleenstaanden.

We wensen u alvast veel leesplezier toe!

DEEL I: DE WERKING VAN DE HUURDERSBONDEN

1. Werking van de huurdersbonden

1.1. Financiering

a) Gewestelijk

De erkenning van de vijf huurdersorganisaties werd vernieuwd in 2025 en ging in op 1 januari 2026. Dit betekent dat de huurdersbonden hun werking voor opnieuw vijf jaar kunnen verderzetten tot eind 2030.

De huurdersbonden ontvingen voor 2025 een basissubsidie van € 1.406.165 en een aanvullende subsidie voor het erkende steunpunt van € 731.370. Samen is dit een subsidie voor een bedrag van € 2.137.535. We houden hierbij geen rekening met eventuele GESCO, DAC, sociale maribel en VIA-middelen, noch met de laatste indexering van deze subsidie die pas in 2026 wordt meegedeeld.

Tabel 1: Subsidiëring per huurdersbond 2025 (€)

	Basissubsidie	Aanvullende subsidie
HB Antwerpen	298.114	146.274
HB Oost-Vlaanderen	298.114	146.274
HB West-Vlaanderen	314.879	146.274
HS Limburg	247.529	146.274
HB Vlaams-Brabant	247.529	146.274
Totaal	**1.406.165**	**731.370**

West-Vlaanderen ontvangt de hoogste subsidie van alle huurdersbonden. Dit is ingegeven door het hoog ledenaantal en het aantal adviescontacten dat Huurdersbond West-Vlaanderen kent, maar ook doordat deze huurdersbond de facto reeds een regionaal steunpunt in Oostende had uitgebouwd alvorens de aanvullende subsidies werden toegekend.

De huurdersbonden Antwerpen en Oost-Vlaanderen met een grootstad in hun werkingsgebied, ontvingen in 2025 een hoger bedrag dan de huurdersbonden actief in Limburg en Vlaams-Brabant.

Eind 2019 werd beslist dat de huurdersbonden vanaf 2020 maar liefst 6% van hun subsidies moesten inleveren. Dit terwijl de huurdersbonden al ondergefinancierd waren. Deze besparingsoperatie heeft tot op vandaag gevolgen op de dienstverlening. Daarenboven worden de werkingskosten al jarenlang niet meer of maar beperkt geïndexeerd. Op een moment dat er een wooncrisis heerst en dat mensen meer dan ooit op zoek zijn naar huuradvies is het onbegrijpelijk dat deze lineaire besparingen de huurdersbonden treffen en niet werden teruggedraaid.

b) Aanvullende financiering

Sinds hun erkenning werd de dienstverlening van de huurdersbonden stelselmatig uitgebreid en uitgebouwd. Omdat de Vlaamse subsidiemiddelen (behoudens indexering) sinds 1995 vast lagen en steeds meer huurders beroep deden op het huuradvies, zijn de huurdersbonden op zoek gegaan naar bijkomende subsidies en inkomstenbronnen. Het betreft veelal tijdelijke middelen die de nood aan meer reguliere Vlaamse subsidiemiddelen niet kunnen ondervangen.

De gemeentelijke toelagen staan onder zware druk. Bovendien vechten de huurdersbonden in hun advieswerk soms bepaalde beslissingen van lokale besturen aan. Denken we bijvoorbeeld aan burgemeesters die nalaten om tijdig een besluit te nemen wanneer een verzoek tot ongeschikt- of onbewoonbaar verklaring werd ingediend. Het blijft daarom belangrijk dat de reguliere financiering van de huurdersbonden op Vlaams niveau blijft. Lokale besturen vragen in ruil voor hun toelages ook vaker een lokale binding van de huurders die langskomen. Afhankelijkheid van deze middelen brengt dus de bereikbaarheid van huuradvies voor andere huurders in het gedrang.

De huurdersbonden voeren immers een taak van algemeen belang uit, waarbij de Vlaamse overheid die taak opdraagt aan externe rechtspersonen, in casu de huurdersbonden *(Advies R.v. State, L26.062/8, Parl. St. Vlaams Parlement, stuk 654, nr.1, blz. 145)* en in ruil hiervoor subsidiemiddelen ter beschikking stelt. Het ligt dus voor de hand dat de Vlaamse overheid de hand houdt in een zo rationeel mogelijke spreiding van de huuradviesdiensten over het grondgebied van het Vlaams Gewest.

1.2. Paritair comité 319.1 voor de opvoedings- en huisvestingsinrichtingen en -diensten

De huurdersbonden vallen onder het toepassingsgebied van Paritair Comité 319. Het Paritair Comité voor de opvoedings- en huisvestingsinrichtingen en -diensten (nr. 319) is bevoegd voor: "*De werknemers in het algemeen en hun werkgevers behorende tot volgende bedrijfstakken: … 6° de inrichtingen en diensten die huisvesting en hulp bieden aan bijzondere maatschappelijk achtergestelde groepen…*".

Het Paritair Subcomité voor de opvoedings- en huisvestingsinrichtingen en -diensten van de Vlaamse gemeenschap (nr. 319.01) is bevoegd voor: "*De werknemers in het algemeen en hun werkgevers, zijnde de inrichtingen en diensten die vallen onder de bevoegdheid van het Paritair Comité voor de opvoedings- en huisvestingsinrichtingen en -diensten en die worden erkend en/of gesubsidieerd door de Vlaamse Gemeenschap of door de Vlaamse Gemeenschapscommissie*."

1.3. Personeel

Hieronder geven we een overzicht van de personeelsleden in vaste dienst bij de huurdersbonden. Hieruit blijkt dat de Vlaamse huurdersbonden eind 2025 44,67 VTE in dienst hadden. Eind 2024 was dit 42,27 VTE. We stellen vast dat de personeelsinzet globaal ongeveer gelijk blijft over de jaren heen. In 'koppen' stellen de huurdersbonden eind 2025 53 personen te werk. De lichte stijging is te wijten aan de grotere personeelsinzet bij het Huurderssyndicaat Limburg. We wijzen daarbij wel op de momentopname. Dezelfde personeelsequipe wordt niet steeds gedurende een volledig jaar aangehouden.

De structurele onderfinanciering en de hoge personeelskosten, onder meer ingevolge de gestegen anciënniteit gekoppeld aan de loonsindexatie, zorgen ervoor dat de verdere noodzakelijke groei in adviesverleners onmogelijk is.

Tabel 2: Aantal VTE en aantal koppen tewerkgesteld per huurdersbond in 2024 en 2025

	# VTE 2024	# VTE 2025	# koppen 2024	# koppen 2025
HB Antwerpen	11,05	10,85	14	14
HB Oost-Vlaanderen	13,13	12,75	16	15
HB West-Vlaanderen	6,8	6,4	7	7
HS Limburg	3,8	7,2	5	9
HB Vlaams-Brabant	7,49	7,47	8	8
Totaal	**42,27**	**44,67**	**50**	**53**

Zowel de (ex-)DAC- als gesco-projecten dateren van voor de inwerkingtreding van het subsidiebesluit en zijn ongelijk verdeeld over Huurdersbond Oost-Vlaanderen (2 VTE ex-DAC en initieel 3 VTE gesco) en Huurdersbond Antwerpen (1 VTE ex-DAC). Dit is historisch zo gegroeid. De extra ex-DAC-medewerkers bij Huurdersbond Oost-Vlaanderen worden echter ook ingezet voor taken die aan de werking van alle huurdersbonden bijdragen, zoals de publicaties (Nieuwe Huurboek, Huurdersblad, ...). In 2006 werden deze middelen 'geregulariseerd' waardoor de uitbetaling niet langer gebeurt door het beleidsdomein tewerkstelling, maar door het beleidsveld wonen.

In 2016 werd ook de gesco-financiering overgeheveld naar het departement wonen. Helaas ging dit gepaard met een stevig verlies aan middelen. Dit zet de werking van Huurdersbond Oost-Vlaanderen tot op vandaag onder druk. Ook het feit dat hier een uitdoofscenario aan wordt gekoppeld, legt een hypotheek op de toekomst van deze huurdersbond.

Huurdersbond Vlaams-Brabant werkt ook samen met studenten. Deze samenwerking werd niet opgenomen in deze overzichtstabel, maar in de praktijk gaat het over een tweetal studenten die zich 2 tot 4 voormiddagen per week inzetten voor de huurdersbond. Dit fluctueert afhankelijk van onder meer vakantie- en examenperiodes.

Alle huurdersbonden krijgen bijkomende personeelsmiddelen vanuit de sociale maribel. Deze middelen laten toe om een deeltijdse tijdelijke kracht aan te werven of om het bestaande arbeidscontract van een aantal medewerkers (tijdelijk) uit te breiden met een aantal uren. Vanuit de Sociale Maribel-middelen worden, naast de structurele toekenningen, jaarlijks ook restmiddelen verdeeld. Hoeveel deze middelen bedragen, is echter variabel, en het is pas telkens tegen de zomer duidelijk over hoeveel restmiddelen elke huurdersbond kan beschikken. Deze middelen moeten opgebruikt zijn tegen het einde van het lopende jaar. Als deze contracten of uitbreiding van uren op datum van 31/12/2025 nog liepen, werden zij ook mee in rekening gebracht van het totale overzicht. De huurdersbonden dienen in toenemende mate een deel van de loonkost voor de medewerkers die worden gefinancierd vanuit Sociale Maribel bij te passen.

De anciënniteitsevolutie laat zich duidelijk voelen in de financiële situatie van de huurdersbonden. Bij de uitwerking van het huidige besluit werd rekening gehouden met een gemiddelde anciënniteit van 10 jaar. Aangezien de huurdersbonden er globaal goed in slagen om hun personeel (en dus ook opgebouwde expertise) te behouden, ligt de gemiddelde anciënniteit een stuk hoger. In de welzijnssector wordt wel rekening gehouden met deze anciënniteitsdruk in de uitwerking van de subsidiemechanismen. We pleiten er voor om dit ook in de huurdersbondsector in te voeren.

Ook de aanvullende lokale middelen komen onder druk door de toenemende taaklast van de lokale besturen terwijl hun financiering niet (evenredig) toeneemt. Nochtans stellen we ook vast dat sommige lokale besturen net wel de middelen aan de lokale huurdersbond bestendigen vanuit de redenering dat een samenwerking middels bijvoorbeeld convenanten voor hen (ook financieel) interessanter is dan eigen expertise binnen de stads-, gemeente- of OCMW-diensten opbouwen of aanwerven.

1.4. De huurdersbonden bestuurlijk bekeken

Alle vijf erkende huurdersbonden zijn vzw's, bestuurd door een Algemene Vergadering en een Raad van Bestuur. Deze mandaten worden vrijwillig en onbezoldigd opgenomen. De huurders die lid zijn van een huurdersbond zijn toegetreden leden. Effectieve leden zijn vrijwilligers die een actieve taak opnemen in de werking van een huurdersbond en dus ook stemrecht hebben in de Algemene Vergadering.

1.5. Vrijwilligerswerking

Alle huurdersbonden werken met vrijwilligers. Het gaat van advocaten en vrijwillige adviesverleners tot IT-medewerkers, bestuurders en personen die administratieve taken opnemen. Er wordt in aanzienlijke mate gesteund op de gewaardeerde inzet van vrijwilligers zonder wie de werking voor de professionele medewerkers nog zwaarder zou zijn. We merken op dat tijdens de covidperiode sommige vrijwilligers zijn afgehaakt en dat het niet vanzelfsprekend is om het aantal vrijwilligers terug aan te vullen.

Tabel 4: Aantal vrijwilligers per huurdersbond 2021–2025

	Vrijwilligers 2021	Vrijwilligers 2022	Vrijwilligers 2023	Vrijwilligers 2024	Vrijwilligers 2025
HB Antwerpen	20	16	17	13	12
HB Oost-Vlaanderen	22	30	30	30	20
HB West-Vlaanderen	10	10	13	13	17
HS Limburg	X	10	8	8	2
HB Vlaams-Brabant	5	0	5	3	3
Totaal	**X**	**66**	**73**	**67**	**54**

Met vrijwilligers werken vereist ook een vrijwilligerswerking ontplooien. Daarom organiseren diverse huurdersbonden regelmatig overleg met de vrijwilligers, naast ontspannende activiteiten waarbij vrijwilligers en professionele medewerkers elkaar ontmoeten. Voor de vrijwilligers die mee ingeschakeld worden in het juridisch advies, wordt vorming en bijscholing inzake huurwetgeving georganiseerd. We merken ook op dat verschillende huurdersbonden stagiair(e)s laten meedraaien in hun werking.

1.6. Werkgeversmaterie

De huurdersbonden zijn vzw's die moeten voldoen aan de verplichtingen inzake vzw-wetgeving. Alle huurdersbonden hanteren een dubbele boekhouding en leggen deze neer bij de ondernemingsrechtbank. Met betrekking tot de onderrichtingen inzake het boekhoudkundig stelsel is met de toezichthouders en het Agentschap Wonen in Vlaanderen afgesproken dat de huurdersbonden het wettelijk stelsel van toepassing op de vzw's hanteren.

Huurdersbonden die voor hun vragen omtrent werkgeversmaterie niet terecht kunnen bij hun eigen sociaal secretariaat, kunnen zich wenden tot het Vlaams Huurdersplatform. Desgewenst kan het Vlaams Huurdersplatform ondersteuning vragen aan SOM (Werkgeversfederatie van Sociale Ondernemingen), de werkgeversfederatie waarbij het Vlaams Huurdersplatform als koepelorganisatie is aangesloten. De huurdersbonden ontvangen tevens rechtstreeks de digitale 'Tekst & Uitleg' met belangrijke werkgeversinformatie. Waar toch nog bijkomende specifieke informatie gewenst is voor de huurdersbonden, wordt deze verspreid via het Vlaams Huurdersplatform.

1.7. Klachtenbehandeling

De klachtenprocedure is een instrument dat een preventief en bemiddelend karakter heeft. De bedoeling is om onnodige "juridisering" te vermijden bij het oplossen van een probleem met de dienstverlening die de huurdersbond biedt. De klachtenprocedure werd in 2018 aangepast en opnieuw geüniformeerd voor alle huurdersbonden. Deze is ook raadpleegbaar via de website. Het toepassen van een klachtenprocedure kadert dan ook in een ruimer geheel, namelijk het systematisch opvolgen van feedback en de manier waarop met cliënten wordt omgegaan. Naast een correcte en formele manier om met klachten om te gaan, is het aangewezen om op een systematische manier proactief in te spelen op (on)tevredenheid en kritiek. Dit kan bv. door regelmatige bevraging van cliënten (waarin klachten ook een vaste plaats kunnen krijgen), een ideeënbrievenbus, huurdersoverleg, …. . In 2025 werd ook een tevredenheidsenquête afgerond.

De klachtenprocedure kan je hier terugvinden: https://www.huurdersbond.be/klachtenprocedure. Hieronder geven we een overzicht van de klachten die de diverse huurdersbonden in 2025 hebben ontvangen en welk gevolg zij hieraan hebben gegeven.

Tabel 5: Klachten over de werking van de huurdersbonden en klachtenbehandeling 2025

Huurdersbond Antwerpen	**Eén klacht**
Er was één klacht die ontvankelijk maar ongegrond was. De huurder wilde veranderen van adviesverlener. Het dossier werd overgedragen naar een andere adviesverlener. Een nieuwe brief werd opgesteld die in naam van de coördinator werd verstuurd.	
Huurdersbond Oost-Vlaanderen	**Drie klachten**
Een eerste klacht was ontvankelijk en ongegrond. Dat bleek na verder onderzoek. De besluiten werden meegedeeld via mail. Een tweede klacht was ontvankelijk en gegrond. Ook dit bleek na verder onderzoek. Een derde klacht was ontvankelijk maar ongegrond. De besluiten van het onderzoek werden via mail meegedeeld.	
Huurdersbond West-Vlaanderen	**Eén klacht**
Eén klacht was ontvankelijk en gegrond. De huurder had de mail van de huurdersbond rechtstreeks overgemaakt aan de verhuurder. De samenwerking werd stopgezet, maar dit is geen reden voor het beëindigen van de adviesverlening. Dit werd besproken op team en leidde tot interne afspraken.	
Huurderssyndicaat Limburg	**Geen klachten**
Huurdersbond Vlaams-Brabant	**Drie klachten**
Eén klacht was ontvankelijk, maar niet gegrond. Ook de ombudsdienst werd nadien betrokken. De huurdersbond motiveerde omstandig waarom de klacht niet gegrond was. Een tweede klacht was niet ontvankelijk (doordat deze meteen aan de ombudsdienst werd gericht), maar wel gegrond. De huurder had aangebracht geen gehoor te vinden bij de huurdersbond inzake een dreigende uithuiszetting. Na de klacht werden maatregelen getroffen en de uithuiszetting kon voorkomen worden. Een derde klacht was ontvankelijk en gegrond en betrof de (te) trage behandeling van het dossier. De behandeling werd verder gezet na de klacht.	

Samengevat kunnen we stellen dat een beperkt aantal klachten via de klachtenprocedure worden gesignaleerd. Het is overigens niet omdat geuite klachten niet (geheel) gegrond zijn bevonden, dat de huurdersbond geen inspanningen kan leveren om mogelijke misverstanden tot een minimum te herleiden. Er komen bijvoorbeeld wel opmerkingen over de soms lange wachttijden binnen. Jaarlijks bespreekt het coördinatorenoverleg het klachtenbeeld om er de nodige lessen uit te trekken.

Elke huurdersbond stelt de ombudsdienst jaarlijks in kennis over de binnengelopen klachten.

2. De opdrachten en taakstelling van de huurdersbonden

2.1. Erkennings- en subsidiebesluit op de huurdersbonden

In 2006 trad het huidige erkennings- en subsidiebesluit van de huurdersbonden in werking. De (toen nog) 7 huurdersbonden die door het vorig erkennings- en subsidiebesluit van 30 november 1994 waren erkend voor de periode 1 januari 2006 tot en met 31 december 2010, werden sindsdien gesubsidieerd volgens het nieuwe erkennings- en subsidiebesluit. Bij ministeriële besluiten van 21 december 2009 heeft de minister van wonen met ingang van 1 januari 2010 drie bijkomende regionale steunpunten erkend en gesubsidieerd voor de provincies West-Vlaanderen, Vlaams-Brabant en Limburg. In 2025 werden de verlengingsaanvragen van alle huurdersbonden opnieuw goedgekeurd.

a) Verbeteringen dankzij het nieuwe erkennings- en subsidiebesluit

Het subsidiebesluit van 2006 op de huurdersbonden bevatte tal van verbeteringen. De belangrijkste zijn:

- de uitwerking van de decretale bepalingen van de Vlaamse Wooncode (nu Codex Wonen) inzake de erkende huurdiensten;
- de mogelijkheid om ook voor de provincies West-Vlaanderen, Vlaams-Brabant en Limburg elk een erkend regionaal steunpunt te hebben;
- het enveloppe-subsidiesysteem voor zowel de werkings- als personeelskosten waarbij rekening werd gehouden met de personeelsverloning volgens de voorwaarden van het Paritair Comité 319.01;
- en tot slot ook de afstemming op de hervormingen van Bestuurlijk Beleid waaronder de toezichtsfunctie die sindsdien ook op de huurdersbonden wordt uitgeoefend.

Eveneens nieuw werd in het subsidiebesluit, artikel 2, 3°, naast de opdrachten tot informatie- en adviesverstrekking aan (kandidaat-)huurders uitdrukkelijk bepaald:

"3° de kwaliteit van een goede rechtshulp inzake bereikbaarheid, beschikbaarheid, begrijpbaarheid, bruikbaarheid en betaalbaarheid te bevorderen met bijzondere aandacht voor de ondersteuning van de adviesverlening van de lokale besturen en de ontwikkeling van lokale samenwerkingsnetwerken."

Ter invulling van het begrip 'betaalbaarheid' werd tussen de huurdersbonden overeengekomen dat het individueel lidgeld eenvormiger moest zijn. Op heden is er een vork van 12 tot 25 euro voor individueel lidgeld. Dit lidgeld is noodzakelijk om het spanningsveld tussen kosten (met de grootste hap voor personeelskosten) en dienstverlening (toenemend aantal adviesvragers) enigszins te kunnen dichten. Vooral bij de grootstedelijke huurdersbonden is de druk zeer groot (op beide fronten). Deze lidmaatschapsbijdrage bevat het aanbod van het Huurdersblad en een jaar lang volwaardig huuradvies. Voor extra diensten of collectieve abonnementen hanteren de huurdersbonden andere tarieven.

Ook ziet iedere huurdersbond er nauw op toe dat het aandeel huurders dat via collectieve abonnementen of individueel gratis geholpen wordt, afdoende hoog is zodat er geen financiële drempels tot het huuradvies worden opgeworpen. De voorbije jaren werden aangehouden inspanningen geleverd om de collectieve abonnementen te promoten en deze collectieve leden te activeren om van hun lidmaatschap effectief gebruik te maken.

De ondersteuning van de adviesverlening aan lokale besturen en de ontwikkeling van lokale netwerken zien de huurdersbonden als een steeds belangrijker wordende opdracht. Huurdersbonden participeren zoveel mogelijk actief aan lokale of bovengemeentelijke woonraden of overlegplatformen waarop wonen aan bod komt en zetten samenwerkingen op, bijvoorbeeld in het kader van kwaliteitsverbetering.

b) Knelpunten

Er blijven in het organiek besluit van de huurdersbonden 2 grote knelpunten bestaan waar het beleid zal moeten ingrijpen:

Gebiedsdekkende werking

Huurdersbonden hoeven natuurlijk niet in iedere gemeente of stad een huuradviespermanentie uit te bouwen. Wel moet het de bedoeling zijn om een gebiedsdekkende werking te organiseren voor alle regio's in Vlaanderen met een voldoende potentieel aan huurderspopulatie. De huurdersbonden bereiken hun doelgroep immers in de eerste plaats en vooral door hun aanbod van een toegankelijke eerstelijnsdienstverlening. Om hierin te slagen dringt de erkenning van een tweede regionaal steunpunt per huurdersbond zich op.

Middelen groeien structureel niet mee met de behaalde resultaten

De vraag naar huuradvies blijft jaar na jaar stijgen en ook de complexiteit neemt toe. De huurdersbonden kunnen de vraag al lang niet meer bijhouden, ook al ondernemen ze meer en meer initiatieven om collectieve leden, woonwinkels en lokale besturen te vormen zodat ze zelf een eenvoudig eerste huuradvies kunnen geven. De uitbreiding van de subsidiemiddelen in 2006 heeft er op korte termijn voor gezorgd dat er een beter evenwicht kon ontstaan tussen de taakstelling en het beschikbare personeelsbestand. Er werd alleen geen groeitraject voorzien waardoor van dit evenwicht zo'n 20 jaar later geen sprake meer is.

De problematiek stelt zich momenteel het scherpst bij de grootstedelijke huurdersbonden, maar wordt evenzeer duidelijk bij de andere huurdersbonden. Een verhoging van de beschikbaarheid van personeel, vertaalt zich immers quasi onmiddellijk in een groei inzake dossiers en adviescontacten.

Een neveneffect van de geïntensifieerde vorming van andere actoren over de huurwetgeving is dat de leden van de huurdersbonden steeds complexere dossiers voorleggen, waardoor zelfs bij een gelijk aantal leden en adviezen de workload toch blijft toenemen.

Uiteraard zijn de huurdersbonden tevreden omdat met de uitbreiding van de subsidiemiddelen vanaf 2006 en later de erkenning en subsidie van nieuwe regionale steunpunten in 2010 een belangrijke stap voorwaarts gezet werd met het oog op een kwantitatieve en kwalitatieve uitbouw van de huurdersbonden. Dit neemt echter niet weg dat ook de resolutie van het Vlaams parlement verwees naar de nood aan een verdere uitbouw en decentralisering van de huuradviesdiensten en een meegroeien van de middelen in functie van de behaalde resultaatsindicatoren.

2.2. De rol en taakstelling van de huurdersbonden

De huurdersorganisaties hebben een decretaal verankerde opdracht (artikel 4.198 Vlaamse Codex Wonen) die als volgt luidt:

"1° op individuele of collectieve basis informatie en advies te verstrekken over alle aangelegenheden inzake het wonen in huurwoningen, onder meer bevattelijke huurinformatie en huuradvies. Ze kan juridische bijstand verlenen aan huurders en kandidaat-huurders in het algemeen en aan de meest behoeftige huurders in het bijzonder;

2° op te treden als belangenbehartiger van huurders in het algemeen en van de meest behoeftige huurders in het bijzonder;

3° de kwaliteit van een goede rechtshulp inzake bereikbaarheid, beschikbaarheid, begrijpbaarheid, bruikbaarheid en betaalbaarheid te bevorderen met bijzondere aandacht voor de ondersteuning van de adviesverlening van de lokale besturen en de ontwikkeling van lokale samenwerkingsnetwerken."

De huurdersbonden hebben deze taakstelling verder verfijnd en als volgt ingevuld:

a) De informatietaak

De huurdersbonden verstrekken in samenwerking met het Vlaams Huurdersplatform bevattelijke en laagdrempelige informatie over de huurreglementering (gemeen huurrecht, woninghuur en sociale huur) en over alle aangelegenheden met betrekking tot het wonen van kandidaat-huurders en huurders. Zij doen dit door publicatie van "Het huurboek", het Huurdersblad (wordt 4x per jaar uitgegeven), de website (www.huurdersbond.be) met onder meer "Veel Gestelde Vragen" en "modeldocumenten", de huurdersbrieven (nieuwsbrief), in heel wat andere informatiedragers en in samenwerking met andere organisaties.

b) De juridische adviestaak

De adviestaak houdt in dat huurdersbonden een deskundig en correct juridisch advies verstrekken (op maat van de specifieke vraag) onder de vorm van een volwaardige juridische eerstelijnsbijstand. Dit niet enkel curatief maar ook preventief en proactief, gestoeld op de vijf B's van een goede rechtshulp (bereikbaarheid, beschikbaarheid, betaalbaarheid, bruikbaarheid en begrijpbaarheid). De juridische adviestaak behoort tot de zogenaamde diagnostische rechtshulp: raadgeving in concrete gevallen en juridische begeleiding.

c) De juridische vormingstaak

De huurdersbonden geven op tweedelijnsniveau juridische vorming in verband met huur aan eerstelijnsorganisaties (lokale besturen, woonwinkels, OCMW's, armenverenigingen, sociale organisaties, sociale huurdersgroepen, CAW's, enz.) en verstrekken juridisch advies op maat aan hun cliënten. Dit vergt uiteraard netwerkvorming met deze organisaties in functie van de dienstverlening. Deze juridische vormingstaak aan lokale overheden en eerste of nuldelijns organisaties blijft aan belang winnen. Ontwikkelingen zoals het lokaal sociaal beleidsplan, het geïntegreerd breed onthaal en het één-loket-systeem vergen immers een laagdrempelige generalistische informatie- en adviesbalie. Ingewikkeldere problemen worden doorverwezen naar instanties die gespecialiseerd zijn in een bepaalde materie (zoals de huurdersbonden). Dit maakt dat alvast voor een deel van de hulpvragers een extra doorverwijzing wordt vermeden.

Deze vraaggerichte benadering vereist dat een onderscheid gemaakt wordt tussen frontoffice en backoffice vragen. De intergemeentelijke samenwerking rond wonen (IGS'en) vormen een uitgelezen partner van de huurdersbonden op dit vlak. De complementaire werking van beide werksoorten loopt over het algemeen goed. Uiteraard is dit ook afhankelijk van de aanwezigheid en specifieke werking van een woonwinkel/woonwijzer in de regio.

De huurdersbonden leggen een steeds grotere focus op vorming van lokale partnerorganisaties. Een screening van de vormingsinspanningen vanwege de huurdersbonden leert dat de partnerorganisaties waarmee wordt samengewerkt of waaraan vormingen worden gegeven erg divers zijn: medewerkers van sociale huizen, woonwinkels, OCMW's, stedelijke woonkantoren of gemeente- en stadsdiensten, opbouwwerk, cursisten van de centra basiseducatie, medewerkers van diensten begeleid zelfstandig wonen, centra voor algemeen welzijnswerk, intergemeentelijke samenwerkingsverbanden, scholen, welzijnsschakels, dienstencentra, psychiatrische instellingen, … .

De huurdersbonden worden ook regelmatig betrokken in (onderdelen van) vormingen die bijvoorbeeld door het provinciebestuur of een lokaal bestuur worden georganiseerd en op die manier een vrij ruim publiek bereiken. Daarnaast gaat een opmerkelijk aandeel van de tijdsinvestering ook naar vorming voor kwetsbare (kandidaat-)huurders zelf.

Tabel 6: overzicht vormingen aan derden door de huurdersbonden (2025)

	Aantal vormingen	# uren vorming	# deelnemers
HB Antwerpen	10	30	190
HB Oost-Vlaanderen	44	100,5	618
HB West-Vlaanderen	39	69	649
HS Limburg	x	x	x
HB Vlaams-Brabant	7	26	151
Totaal	**x**	**x**	**x**

Dat de inspanningen op het vlak van vorming aan (partner)organisaties alsook collectieve leden en (sociale en private) huurders of kandidaat-huurders substantieel is, mag blijken uit bovenstaand overzicht. Naast het geven van deze vormingen vergt ook de voorbereiding, organisatie en opvolging hiervan de nodige tijds- en personeelsinzet van de huurdersbonden.

Huurderssyndicaat Limburg hield in 2025 het aantal vormingen en deelnemers niet bij, waardoor we ook geen uitspraken kunnen doen over de huurdersbonden heen. Huurdersbond Oost-Vlaanderen komt aan een zeer hoog aantal vormingsuren als gevolg van een samenwerkingsovereenkomst met de stad Gent. Binnen dit project worden tientallen vormingsmomenten op maat georganiseerd voor leerlingen uit het BuSO, BSO, TSO en ASO, alsook studenten van de hogeschool en universiteit. Daarnaast worden kansengroepen bereikt zoals jongeren in instellingen, gedetineerden, psychiatrische patiënten en studenten uit het volwassenenonderwijs. Huurdersbond West-Vlaanderen zet evenzeer sterk in op vormingen en bereikte het meeste aantal deelnemers.

d) Rechtsvormende rechtshulp

De rechtsvormende rechtshulp bestaat erin om door middel van procesbijstand jurisprudentie uit te lokken waarin vage, onduidelijke of zwakke rechten worden getransformeerd in gespecifieerde, duidelijke of sterkere rechten. Hiervoor werken de huurdersbonden samen met advocaten die in de materie gevormd worden en bezorgen ze interessante rechtspraak aan rechtsleerauteurs.

Procesfonds VHP

Op het niveau van het VHP is een procesfonds ter beschikking waarbij wordt nagegaan welke betwistingen hiervoor in aanmerking komen. In principe kan het gaan om:

- (Kandidaat-)huurdersvriendelijke vonnissen in ruime zin, waarbij inbegrepen de uitvoering van rechtsregels die het sociale verhuurders bemoeilijkt om het recht op wonen te realiseren.
- De zaak dient ook voor andere huurders relevante materie te betreffen en moet bijgevolg gaan over een bepaling in de woninghuur of sociale huur waarover in de rechtsleer en rechtspraak verdeeldheid bestaat betreffende de interpretatie.
- Het kan ook gaan om een recht dat manifest moeilijk af te dwingen is.
- Het proces moet een redelijke kans op slagen hebben.
- Enkel zaken die als aanzet, als actiemiddel kunnen gebruikt worden om daar rond verder te werken.
- Enkel zaken die een 'rechtscheppend' karakter en effect kunnen hebben.
- Enkel principiële zaken, d.w.z. voor een groep relevante zaken.
- Het proces kan de bedoeling hebben een politiek signaal te geven, waarbij het vonnis moet dienen om de bevoegde politici ervan te overtuigen dat de wet op het kwestieuze element moet worden verbeterd. Dit vraagt echter een bijzondere afweging ten opzichte van andere mogelijke actiemiddelen.

- De procesfondszaken die door het VHP worden opgenomen beperken zich tot Cassatie, Grondwettelijk Hof en Raad van State.

Proces- en strijdfondsen huurdersbonden en afgedwongen rechtspraak

Daarnaast beschikken de huurdersbonden over een eigen proces- of strijdfonds waarin eigen middelen worden geïnvesteerd. Hiermee worden zaken voor de bevoegde rechtbank gebracht die ten gunste zijn van huurders en die een rechtscheppend karakter en effect kunnen hebben.

Huurdersbond Antwerpen was in 2025 betrokken in twee procedures. Eén procedure betrof een verhuring AirBNB zonder vergunning en ernstige schending rustig huurgenot (beruchte verhuurder). De andere procedure kaderde in een reeds ingeleide procedure uit 2024 waarbij verhuurder in faillissement gedagvaard werd om betaling te bekomen (eveneens beruchte verhuurder).

Huurdersbond Vlaams-Brabant sprak in 2025 haar procesfonds aan in 4 zaken. Zo was er de zaak Appeltans over krotverhuur, maar werd ook een procedure gevoerd over de verhuring van een onvergund opgedeeld pand en zaak over studentenhuur.

Vragen & Antwoorden

Elke regelgeving roept tal van interpretatievragen op. Wanneer er onduidelijkheid heerst, stelt de huurdersbond in eerste instantie een interpretatieve vraag aan de juridisch beleidsmedewerker bij het Vlaams Huurdersplatform. Soms bezorgt deze zijn voorontwerp van antwoord aan de administratie die waakt over de juiste interpretatie van de regelgeving. Deze werkwijze verloopt vlot en voorkomt ook potentiële conflicten omdat de regelgeving juridisch correct en duidelijk wordt geïnterpreteerd. Het gemeenschappelijk juridisch referentiekader zorgt ervoor dat men doorgaans tot gelijklopende conclusies komt. In die zin kan men hier ook van preventieve rechtshulp spreken. Verscheidene van deze interpretatievragen hebben (al dan niet met tussenkomst van toezicht) geleid tot een bijsturing van de regelgeving. We geven kort aan over welke thematieken advies werd gevraagd aan het Vlaams Huurdersplatform door de huurdersbonden.

Private huur

Wat betreft de private huur kwamen verschillende thematieken en juridische vragen aan bod. Door de lijst hieronder krijgt u een zicht op het soort thematieken waarrond het Vlaams Huurdersplatform onder meer heeft gewerkt in de private huur. Dit is een niet limitatieve lijst.

- Huurbelofte
- Buitencontractuele aansprakelijkheid
- Consumentenrecht
- O/O-procedure
- Weigering huursubsidie
- Bezetting ter bede
- Mede-eigendom
- Verbrekingsvergoeding
- Verlenging korte duur
- Weigering selectie huurder obv vervalste gegevens
- Gemeenschappelijk wonen
- Weigering budgethuurder
- Tijdstip vrijgave huurwaarborg
- Kostprijs doorgangswoning
- Beroepsmogelijkheden conformiteit
- Kosten liften
- Uithuiszettingen
- Verdeelsleutel waterverbruik
- Feitelijk samenwonen
- ENAC
- Bindend derdenbeding
- Correctiefactor indexatie
- Nietigverklaring
- Verjaringstermijnen
- Kamerverhuur
- …

Sociale huur

Ook wat betreft de sociale huur kwamen verschillende thematieken en juridische vragen aan bod. Door de lijst hieronder krijgt u een zicht op het soort thematieken waarrond het Vlaams Huurdersplatform onder meer heeft gewerkt in de sociale huur. Ook dit is een niet-limitatieve lijst.

- (on)gegronde weigeringen
- Mutatie en middelentoets
- Nieuwe bezitsvoorwaarde
- Domiciliefraude
- Wettelijke samenwoonst na aanvang huurcontract
- Huren buiten sociaal huurstelsel
- Schade door hulpdiensten
- Versnelde toewijzing
- Energie- of watergebruik door aannemers tijdens werken
- Berekening sociale huurprijs
- Wederverhuringsvergoeding na opzegging sociale verhuurder
- Overbezetting sociale woning
- Inkomsten uit studentenarbeid
- Indexering sociale huurprijs

3. De advieswerking van de huurdersbonden

3.1. Adviesuren

Het subsidiebesluit legt een aantal verplichtingen op inzake de beschikbaarheid voor juridisch huuradvies en decentralisering van het huuradvies. Meer bepaald bevat artikel 4.195 5° van de Vlaamse Codex Wonen voor de erkende huurdersorganisaties op *provinciaal* niveau volgende bepaling: *"gedurende ten minste twintig uur per week voor advies beschikbaar zijn voor het publiek op het centraal secretariaat en ten minste drie uur per week 's avonds na 18 uur of tijdens het weekend. Ten minste vierentwintig adviesuren per maand worden georganiseerd in andere gemeenten dan die waar zich het centraal secretariaat bevindt;(...)"*

Verder bevat artikel 4.201, 3° op het niveau van de *regionale* huurdersbonden (later regionale steunpunten) volgende bepaling: *"er zich toe verbinden om binnen een termijn van drie maanden na de toekenning van de aanvullende subsidie-enveloppe gedurende tenminste tien extra uur per week voor advies beschikbaar te zijn voor het publiek, waarvan ten minste één uur per week 's avonds na 18 uur of tijdens het weekend; (...)".*

De meest actuele adviesuren kunnen steeds geraadpleegd worden op de website van de huurdersbonden onder de rubriek 'contact' (www.huurdersbond.be).

Verscheidene huurdersbonden zetten bovendien ook tijdelijk extra personeel (bijvoorbeeld via studenten en via de zogenaamde 'restmiddelen' sociale maribel) en vrijwilligers in om de druk op de vaste adviesmedewerkers te verlichten en/of de wachttijden aanvaardbaar te houden. Doorgaans loopt bij zowat alle huurdersbonden de adviestijd langer uit dan voorzien volgens de vastgelegde uren. We stellen vast dat er de afgelopen jaren steeds vaker mensen met een afspraak toch niet komen opdagen.

Wel merken we op dat, zeker bij de huurdersbonden die een groot cliënteel hebben en dus voor hun adviesuren zonder afspraak veel gegadigde cliënten hebben (tot soms 40 à 45 cliënten per adviesbeurt), het aangewezen is dat verscheidene adviesmedewerkers (2 tot soms zelfs 5 of meer) tegelijk advies verstrekken. Zo niet zou dit leiden tot nog langere wachttijden.

Aangezien op diverse momenten verschillende adviesverleners tegelijk advies geven, is het logisch om voor de berekening van het aantal voor het publiek beschikbare adviesuren de geafficheerde adviesuren te vermenigvuldigen met het aantal adviesverleners. Dit beantwoordt ook effectief aan een reële uitbreiding van het aantal voor het publiek beschikbare adviesuren.

We nemen ook aan dat genoemde verplichtingen gelden buiten de collectieve vakantieperiodes of feestdagen. Voor de vakantieperiodes wordt wel getracht een minder intensieve permanentie te waarborgen. Dit wordt tijdig op de website van de huurdersbonden gecommuniceerd en meegedeeld aan de cliënten.

We verwijzen naar de website en naar de individuele jaarverslagen van de huurdersbonden om het aantal adviesverleners per adviespunt en openingsuur te kennen. Hieronder bundelen we echter de gegevens om een globaal overzicht te verkrijgen van de verplichtingen van de huurdersbonden. Samengevat betekent dit:

Voor een provinciale huurdersbond:

- Ten minste 23 uren advies per week op het centraal secretariaat voor het publiek (dus niet het advies voor de collectieve abonnementen), volgens de affichering, waarvan 3 uren na 18 uur of tijdens het weekend.
- Ten minste 24 adviesuren per maand voor advies voor het publiek in een andere gemeente dan waar het centraal secretariaat is gelegen.

Voor de regionale steunpunten:

- Ten minste 10 uren advies per week voor het publiek (niet het advies voor collectieve abonnementen), waarvan 1 uur per week na 18 uur of tijdens het weekend.

In 2025 werd op regelmatige basis juridisch huuradvies verstrekt in 31 Vlaamse steden en gemeenten.

Door het Vlaams parlement werd een motie van aanbeveling goedgekeurd waarbij het aan de Vlaamse regering vraagt: "(...) *4° de huurdersbonden aan te zetten tot nauwere samenwerking met de lokale besturen zodat hun dienstverlening toegankelijk wordt voor alle huurders in Vlaanderen*". Ook artikel 4.198, 3° VCW bevat de ondersteuning van de adviesverlening inzake huren van de lokale besturen. Een eerste stap hiertoe is om in gebouwen van stad, OCMW, sociaal huis of (inter-) gemeentelijke woonwijzer advies te gaan verstrekken. In de steden of gemeenten waar buiten het secretariaat (provinciaal secretariaat of regionaal steunpunt) advies wordt verstrekt, gebeurt dit in bijna alle steden in een dienst verbonden met stad/gemeente, OCMW of een woonwijzer/woonwinkel.

Algemeen blijkt dat de huurdersbonden ruim het door het subsidiebesluit voorgeschreven aantal adviesuren per week in de centrale en regionale secretariaten en het aantal adviesuren per maand in gemeenten buiten het secretariaat overschrijden. We geven hieronder een algemeen overzicht van alle adviesuren eind 2024. Het erkenningsbesluit voorziet niet hoe advies per telefoon of mail kan meegenomen worden. Het loutere aantal adviesuren geeft dus geen correct beeld van de werking omdat er nu ook veelvuldig op andere manier advies wordt gegeven.

Tabel 7: Algemeen overzicht van alle adviesuren 2025

	Centraal secretariaat (# uren per week)		Regionale steunpunten (# uren per week)		Andere gemeentes (# uren per maand)	
	Totaal uren	Waarvan 's avonds	Totaal uren	Waarvan 's avonds	Totaal uren	waarvan 's avonds
HB Antwerpen	32	6	25	1	25,5	0
HB Oost-Vlaanderen	26	3	15	2	52	1
HB West-Vlaanderen	24,5	4,5	15	3	72	0,5
HS Limburg	39	19	14	1	16,5	0
HB Vlaams-Brabant	33	3	10	1	39	0
Totaal	**154,5**	**35,5**	**79**	**8**	**205**	**1,5**

Hier beschrijven we de situatie op 31.12.2025. De 5 Vlaamse huurdersbonden samen boden eind 2025 in hun centraal secretariaat per week 154,5 adviesuren aan. Dat is een opmerkelijke stijging tegenover de 140 uur in 2024 en heeft in hoofdzaak te maken met een nieuwe werkwijze in Limburg. Een aanzienlijk deel van het advies vindt 's avonds plaats. Ook in de regionale steunpunten is de stijging opvallend.

Daarnaast zien we dat er in toenemende mate van adviesverstrekking via mail en telefoon plaatsvindt bij sommige huurdersbonden. In volle coronatijden werd deze digitale manier van adviesverlening verder uitgewerkt en er werd bij diverse huurdersbonden besloten om ook deze ingangspoort van advies te behouden. Dat betekent uiteraard dat daar ook meer tijd en energie heen gaat. Ook telefonisch toonden de huurdersbonden een grotere bereikbaarheid zonder dat dit in de cijfers naar voor komt. Verschillende huurdersbonden geven meteen een telefonisch antwoord indien dat mogelijk is. Dit wordt echter niet op een geüniformeerde wijze geregistreerd en weerspiegelt zich dus niet in het aantal dossiers en adviezen.

Het aantal uren adviesverlening zegt uiteraard niets over de werkdruk en het grote aantal cliënten die zich aanbieden tijdens deze adviesuren. Zoals hoger gesteld, lopen de 'officiële' adviesuren, zeker diegene tijdens een vrij spreekuur zonder afspraak, op diverse locaties bijna systematisch langer uit. Bijkomende tijdelijke inzet werd niet in rekening gebracht in deze 'structurele' gegevens inzake adviesuren.

Elke huurdersbond voldoet aan de decretale bepalingen omtrent aantal adviesuren.

3.2. Juridisch huuradvies: enkele meetindicatoren

De resultaatsindicatoren geven een getrouw beeld van de reële workload van de huurdersbonden. Ook vormen ze de basis voor een vergelijking van de kwantitatieve resultaten tussen de huurdersbonden onderling. Naast de evoluties inzake het individueel en collectief ledenbestand, bespreken we ook de evolutie inzake het aantal volwaardige adviescontacten en het aantal bereikte huurders.

a) Aantal bereikte huurders

Het aantal individueel bereikte huurders is het aantal huurders (huurderhuishoudens) dat in het betreffende werkingsjaar effectief beroep heeft gedaan op het advies van de huurdersbond. Dit kan een eerste of een terugkerend contact zijn. Elke bereikte huurder wordt opgenomen in een geïnformatiseerd bestand, met uniek codenummer. Van iedere bereikte huurder worden de cliëntgegevens, de contractgegevens, het aantal adviescontacten gedurende het werkingsjaar, en het probleemgebied ingevoerd in het registratiedatabestand.

Tabel 8: Evolutie aantal bereikte huurders (huishoudens) 2021-2025

Aantal dossiers	2021	2022	2023	2024	2025
HB Antwerpen	4.668	5.044	5.371	4.696	4.394
HB Oost-Vlaanderen	3.548	3.811	3.998	3.939	3.534
HB West-Vlaanderen	3.076	3.360	3.820	3.835	3.730
HS Limburg	1.962	1.850	1.800	2.163	2.760
HB Vlaams-Brabant	2.477	2.891	3.268	3.513	3.177
Totaal	**15.731**	**16.956**	**18.257**	**18.146**	**17.595**
Jaarl. % stijging	*-1,93*	*+7,79*	*+7,67*	*-0,61*	*-3,04*

Het aantal effectief bereikte huurders is licht gedaald na enkele jaren van stijgingen volgend op de covid periode. We brengen opnieuw onder de aandacht dat de louter telefonische ondersteuning niet in deze cijfers vervat zit, hoewel dit ook een fundamenteel deel van de dienstverlening in 2025 betrof. Maken we een analyse per huurdersbond, dan zien we een daling bij elke huurdersbond, behalve bij het Huurderssyndicaat. De daling is het meest uitgesproken bij Huurdersbond Oost-Vlaanderen en bij Huurdersbond Vlaams-Brabant. Huurderssyndicaat Limburg laat daarentegen een stijging optekenen van maar liefst 27%.

We zitten met de globale aantallen opnieuw op de bovengrens die de huurdersbonden in het verleden ook al lieten optekenen en die ongeveer 18.000 dossiers bedraagt. We weten dat de huurderbonden hiermee aan hun maximale capaciteit zitten. Het aanbod kan de vraag niet volgen. Het huidig personeelsbestand is te klein om nog meer huurders te adviseren. Enkel een aanpassing van het subsidiebesluit kan soelaas brengen.

Er blijft een probleem met het huidige subsidiebesluit omdat de structurele toename van het aantal dossiers en dossierbewerkingen - en dus de workload - zich niet vertaalt in een automatische groei van de subsidiemiddelen, zoals bijvoorbeeld wel het geval is bij de ingehuurde woningen van woonmaatschappijen (in functie van het door hen beheerde woningpatrimonium).

b) Aantal volwaardige adviescontacten

Dit is het aantal keer dat de huurder (of iemand voor die huurder) tijdens het werkingsjaar contact opnam met de huurdersbond voor een adviesvraag. Hiervan wordt in het registratieprogramma melding gemaakt met vermelding van de datum, de adviesverstrekker, het probleem en het advies of gevolg dat hieraan gegeven wordt. In de praktijk zijn dit vooral adviezen tijdens de adviesconsultatie, op afspraak of via mail.

Eenvoudige informatievragen of bijkomende informatie door de huurdersbond die niet relevant zijn voor de ontwikkeling van het juridisch advies en de te leveren bijstand, worden niet als adviescontact geregistreerd.

De pure opvolging van een advies (zoals het schrijven van een brief voor de huurder in opvolging van het adviescontact) wordt eveneens niet als een nieuw adviescontact beschouwd. Een huurder echter die terugkomt of contact opneemt met bijkomende relevante gegevens wordt wel beschouwd als een volwaardig adviescontact, omdat dit het juridisch advies kan beïnvloeden. Zo zal bijvoorbeeld de telefonische terugkoppeling door de cliënt over het verloop van de minnelijke schikking die heeft plaats gehad als een volwaardig adviescontact beschouwd worden. Ongeacht het resultaat hiervan, heeft dit immers impact op de organisatie van het juridisch geschil en de verdere dossierbehandeling.

In een aantal gevallen neemt de huurdersbond actief contact op met de huurder. Opnieuw zal dit contact enkel worden geregistreerd als het relevante informatie bevat voor de verdere dossieropvolging. Alle volwaardige adviescontacten worden in het geïnformatiseerd registratiedatabestand opgenomen.

Tabel 9: Evolutie aantal volwaardige adviescontacten 2021-2025

	2021	2022	2023	2024	2025
HB Antwerpen	15.783	15.503	15.660	14.029	13.357
HB Oost-Vlaanderen	8.952	8.154	8.162	8.349	7.630
HB West-Vlaanderen	8.081	7.637	8.579	9.732	8.973
HS Limburg	9.217	3.893	3.330	4.610	8.334
HB Vlaams-Brabant	8.731	7.483	8.972	12.043	9.649
Totaal	**50.764**	**42.670**	**44.703**	**48.763**	**47.943**
Jaarl. % stijging	*-7,23*	*-15,94*	*+4,76*	*+9,08*	*-1,68*

Het globaal aantal adviescontacten over de periode kende een structureel stijgende tendens tot 2020. Daarna zagen we een daling vooral ingegeven door een nieuwe registratie-aanpak bij Huurderssyndicaat Limburg en door de impact van de covidpandemie. Na een eerdere stijging in 2023 en 2024, stellen we nu lichte daling vast van 1,68%. Vooral bij Huurdersbond Vlaams-Brabant zien we een enorme daling. Heel opvallend is de stijging van 80,88% bij Huurderssyndicaat Limburg. Dit is een tegengesteld beeld aan de dalingen bij de andere huurdersbonden.

c) Aantal adviescontacten per huurder op jaarbasis

Delen we het aantal adviescontacten (47.943) door het aantal dossiers (17.595), dan bekomen we een factor van 2,72. Anders gesteld deed een huurder gemiddeld tussen de twee a drie keer per jaar beroep op huuradvies van een huurdersbond. Dat is een stabiel cijfer. We vinden een sterke stijging bij Huurderssyndicaat Limburg, een beperkte stijging bij Huurdersbond Antwerpen en Huurdersbond Oost-Vlaanderen en een daling bij de andere huurdersbonden.

Tabel 10: Evolutie aantal adviescontacten per huurder 2021-2025

	2021	2022	2023	2024	2025
HB Antwerpen	3,42	3,07	2,92	2,99	3,04
HB Oost-Vlaanderen	2,65	2,14	2,04	2,12	2,16
HB West-Vlaanderen	2,63	2,27	2,25	2,54	2,41
HS Limburg	4,7	2,1	1,85	2,13	3,02
HB Vlaams-Brabant	3,52	2,59	2,75	3,43	3,04
Gemiddeld totaal	**3,23**	**2,52**	**2,45**	**2,69**	**2,72**

Aan de basis van de hoge contactfrequentie liggen 2 belangrijke oorzaken:

- Huurders leggen complexe dossiers voor door de toegenomen regelgeving.
- De geïntensifieerde samenwerking met organisaties via de collectieve abonnementen en de vorming aan deze organisaties, zorgt er voor dat deze organisaties meer huurders met complexe dossiers doorverwijzen. De eenvoudigere dossiers handelen ze zelf af, al dan niet ondersteund door het telefonisch advies van de huurdersbond waarop ze te allen tijde beroep kunnen doen. Naarmate deze evolutie zich verder zet, neemt het gewicht van de tweedelijnsfunctie toe.

Dit is het negende opeenvolgende jaar dat bij alle huurdersbonden de contactfrequentie hoger ligt dan gemiddeld 2 contacten per dossier.

3.3. Gebiedsdekkende werking: regionale steunpunten & blinde vlekken

Sinds 2010 zijn drie nieuwe regionale steunpunten erkend en gesubsidieerd in die provincies waar er nog geen regionale huurdersbond was. Dit betekent dat er sindsdien in elke provincie naast het centrale secretariaat ook een regionaal steunpunt is. De regionale steunpunten situeren zich in Beringen (Limburg), Oostende (West-Vlaanderen), Halle-Vilvoorde (Vlaams-Brabant), Sint-Niklaas (Oost-Vlaanderen) en Turnhout (Antwerpen). De regionale steunpunten hebben door de jaren heen hun belang bewezen. We bespreken kort de provinciale huurdersbonden en hun adviespunten op basis van het aantal behandelde dossiers.

a) Huurdersbond Antwerpen

De provincie Antwerpen kent drie administratieve arrondissementen, namelijk de arrondissementen Antwerpen, Mechelen en Turnhout. De verdeling van het aantal dossiers in 2021-2025 onder de diverse adviesplaatsen ziet er als volgt uit:

Tabel 11: Verdeling van individuele dossiers per adviesplaats in Antwerpen 2021-2025

Adviesplaats (%)	2021	2022	2023	2024	2025
Antwerpen	*76,6*	*76,96*	*77,67*	*78,08*	*80,47*
Lier	*2,1*	*2,16*	*2,32*	*2,51*	*2,63*
Mechelen	*2,88*	*3,03*	*3,97*	*4,57*	*3,87*
Turnhout	*10,1*	*12,53*	*12,9*	*10,26*	*8,86*
Mol	*0,87*	*1,72*	*1,86*	*2,14*	*1,57*
Geel	*0,63*	*1,47*	*1,28*	*1,98*	*2,05*
Onbekend	*6,23*	*1,9*	*0*	*0,29*	*0,55*

Antwerpen als grootstad neemt zoals te verwachten veruit het grootste aandeel van de dossiers voor haar rekening. Dat aandeel is ook stijgende. Maar ook het regionaal steunpunt in Turnhout blijft een belangrijke plaats om advies te geven met 8,86%. Het adviespunt van Mechelen zou als een tweede regionaal steunpunt kunnen uitgebouwd worden waardoor deze regio met onder meer adviespunt Lier beter bediend kan worden.

b) Huurdersbond Oost-Vlaanderen

De provincie Oost-Vlaanderen kent zes administratieve arrondissementen, namelijk de arrondissementen Aalst, Dendermonde, Eeklo, Gent, Oudenaarde en Sint-Niklaas. De verdeling van het aantal dossiers in 2020-2025 onder de diverse adviesplaatsen ziet er als volgt uit:

Tabel 12: Verdeling van individuele dossiers per adviesplaats in Oost-Vlaanderen 2021-2025

Adviesplaats (%)	2021	2022	2023	2024	2025
Gent	*52,41*	*53,87*	58,19	*59,47*	*60,68*
Eeklo	*2,28*	*1,94*	2,26	*0,74*	*0,34*
Aalst	*5,15*	*7,61*	9,94	*8,94*	*8,61*
Ronse	*1,83*	*2,23*	2,55	*2,05*	*1,64*
Dendermonde	*5,13*	*5,22*	5,03	*5,57*	*5,84*
Sint-Niklaas	*19,51*	*20,65*	19,9	*20,28*	*19,87*
Beveren-Kruibeke-Zwijndrecht	*1,81*	*2,94*	1,92	*1,8*	*2,23*
Andere	*11,82*	*5,54*	*0,21*	*1,15*	*0,79*

In Gent, waar het centrale secretariaat gelegen is, worden meer dan 60% van de dossiers behandeld. Dit aandeel is in stijgende lijn. Ook Sint-Niklaas, waar het regionale secretariaat gelegen is, neemt een groot deel van de dossiers op zich (zo'n 20%). Het valt op dat in de regio Aalst en Dendermonde er telkens ook meer dan 5% adviezen plaatsvinden. Het pleidooi om hier een volwaardig regionaal secretariaat uit te bouwen blijft bestaan.

c) Huurdersbond West-Vlaanderen

De provincie West-Vlaanderen kent 8 administratieve arrondissementen: Brugge, Diksmuide, Ieper, Kortrijk, Oostende, Roeselare, Tielt en Veurne. Op 6 van de 8 plaatsen heeft Huurdersbond West-Vlaanderen een adviespunt. De verdeling van de huurders die in de periode 2021-2025 een beroep hebben gedaan op het huuradvies onder de diverse adviesplaatsen ziet er als volgt uit:

Tabel 13: Verdeling van de individuele dossiers per adviesplaats in West-Vlaanderen 2021-2025

Adviesplaats (%)	2021	2022	2023	2024	2025
Brugge	*39,26*	*36,3*	*38,19*	*38,7*	*37,71*
Oostende	*33,24*	*34,1*	*31,3*	*31,56*	*31,72*
Kortrijk	*14,15*	*13,8*	*14,18*	*14,25*	*14,09*
Roeselare	*7,06*	*8,89*	*9,65*	*8,92*	*10,13*
Ieper	*3,89*	*3,92*	*4,03*	*3,86*	*3,91*
Diksmuide	*2,33*	*2,79*	*2,38*	*2,65*	*2,38*
Onbekend	*0,08*	*0,2*	*0,27*	*0,06*	*0,06*

Gezien het hoog aandeel huurders dat reeds vroeger beroep deed op het adviespunt Oostende, lag het voor de hand om dit uit te bouwen tot een regionaal steunpunt. Op 21/12/2009 werd Oostende erkend als bijkomend regionaal steunpunt. Van hieruit wordt ook het adviespunt te Roeselare bediend.

Het aandeel dossiers dat behandeld werd op het centraal secretariaat ligt de laatste jaren tussen de 35 en 40%. Sinds 2019 behandelt het centraal secretariaat in Brugge meer dossiers dan het regionale secretariaat in Oostende. In 2025 werd 31,72% van de dossiers in Oostende behandeld. We zien verder een stabiel beeld in vergelijking met de voorgaande jaren. Er blijft zeker potentieel voor de erkenning van een extra steunpunt in Kortrijk, waar al een goeie basis is met meer dan 14% van de dossiers. Daarenboven zou vanuit Kortrijk ook de Westhoek beter bediend kunnen worden waardoor een betere geografische dekking kan ontstaan.

d) Huurderssyndicaat Limburg

De provincie Limburg kent in totaal drie administratieve arrondissementen, met name het arrondissement Hasselt, het arrondissement Maaseik en tenslotte het arrondissement Tongeren. De verdeling van de huurders die een beroep hebben gedaan op het huuradvies onder de diverse adviesplaatsen ziet er over de periode 2021-2025 als volgt uit:

Tabel 14: Verdeling van de individuele dossiers per adviesplaats of adviesingang in Limburg in 2021 - 2025

Adviesplaats (%)	2021	2022	2023	2024	2025
Beringen	*4,68*	*8,65*	*8,6*	*6,17*	*4,45*
Dilsem-Stokkem	*0,06*	*/*	*/*	*/*	*/*
Genk	*13,3*	*11,64*	*8,4*	*4,8*	*4,14*
Hasselt	*26,41*	*55,15*	*53,2*	*40,41*	*44,78*
Leopoldsburg	*1,64*	*0,78*	*/*	*0,13*	*0,08*
Pelt	*0,12*	*/*	*/*	*/*	*/*
Sint-Truiden	*0,43*	*0,5*	*/*	*0,09*	*0,2*
Tongeren	*0,73*	*0,39*	*/*	*0,09*	*0,08*
Maaseik	*0,67*	*2,1*	*2,5*	*2,53*	*1,87*
Houthalen	*0,43*	*0,22*	*/*	*0,09*	*0,04*
Lanaken	*1,09*	*2,66*	*4*	*3,34*	*1,91*
Andere	*50,44*	*17,91*	*23,3*	*42,35*	*42,45*

Het huurderssyndicaat werkte al langere tijd met een registratie van de digitale ingang. Die niet aan een locatie gekoppelde dossiers zijn goed voor de absolute meerderheid van de dossiers 'andere'. De meeste adviezen gebeuren vanuit Hasselt. Ook in Genk en Beringen vinden behoorlijk veel adviezen plaats.

e) Huurdersbond Vlaams-Brabant

De provincie Vlaams-Brabant kent twee administratieve arrondissementen, namelijk de arrondissementen Halle-Vilvoorde en Leuven. De verdeling van het aantal dossiers over de periode 2021-2025 onder de diverse adviesplaatsen ziet er als volgt uit:

Tabel 15: Verdeling van individuele dossiers per adviesplaats in Vlaams-Brabant 2021-2025

Adviesplaats (%)	2021	2022	2023	2024	2025
Leuven	*74,26*	*85,74*	*86,13*	*86,19*	85,72
Tienen	*6,76*	*3,36*	*3,29*	*4,77*	4,64
Halle	*6,72*	*2,87*	*2,73*	*2,04*	3,66
Vilvoorde	*6,83*	*3,98*	*5,01*	*4,34*	3,56
Zellik	*0,01*	*/*	*/*	*/*	*/*
Diest	*1,19*	*1*	*0,92*	*0,62*	0,77
Aarschot	*2,35*	*2,5*	*1,91*	*1,86*	1,31
Tielt-Wingene	*0,01*	*0,03*	*/*	*/*	*/*
Grimbergen	*1,68*	*0,76*	*/*	*0,19*	0,34
Onbekend	*0,01*	*0,07*	*/*	*/*	*/*

We zien grote verschillen tussen de adviespunten. Het aandeel van het centraal secretariaat in Leuven ligt ondertussen al enkele jaren boven de 85%. Tienen en Vilvoorde zijn in de praktijk uitgegroeid tot de andere locaties waar veel dossiers behandeld worden, terwijl Halle ook opnieuw groeit.

f) Samenvatting

Bekijken we dit over een langere termijn, dan stellen we vast dat de uitbouw van de steunpunten van grote waarde is geweest voor de werking van de huurdersbonden. Dit biedt meer capaciteit en mogelijkheden voor een verdere logistieke uitbouw. Doordat de huurdersbonden op hun maximale capaciteit botsen, worden sommige regio's en adviespunten onderbediend. De huurdersbonden zijn daarom vragende partij voor de erkenning en subsidiëring van een tweede regionaal steunpunt. Meer concreet wordt aan volgende locaties gedacht: Genk (Huurderssyndicaat Limburg), Vilvoorde (Huurdersbond Vlaams-Brabant), Mechelen (Huurdersbond Antwerpen), Aalst (Huurdersbond Oost-Vlaanderen) en Kortrijk (Huurdersbond West-Vlaanderen).

3.4. Soorten adviesvragen

In dit onderdeel gaan we na over welke onderwerpen huurders aankloppen voor huuradvies. We kunnen nagaan of er doorheen de jaren evoluties zijn in het soort adviesvragen waar huurdersbonden vragen over krijgen.

Tabel 16: Percentage adviesvragen per soort voor de periode 2021–2025 (%)

	2021	2022	2023	2024	2025
Duur en opzegging	*23,33*	*32,13*	*20,82*	*20,3*	*22,09*
Financieel	*20,97*	*26,27*	*34,37*	*31,36*	*31,84*
Sociale huur	*2,38*	*1,9*	*2,26*	*3,05*	*3,39*
Woningkwaliteit	*28,54*	*29,97*	*29,78*	*32,04*	*28,69*
Geschil/procedure	*4,28*	*4,16*	*4,81*	*5,5*	*5,72*
Andere	*20,51*	*5,57*	*7,96*	*7,74*	*8,26*

Huurders komen langs bij de huurdersbond met vaak zeer concrete vragen. De vragen beperken zich vaak niet tot één thema. In één advies komen vaak verschillende elementen aan bod. In 2025 werd maar liefst over 52.318 zaken advies gegeven. Dat is minder dan in 2024 (59.272), maar heeft te maken met het feit dat een aantal categorieën nu worden samengenomen, wat inhoudelijk consistenter is.

In de top 3 van het soort vragen zien we dat de drie hoofdcategoriëen (duur en opzegging, financieel, woningkwaliteit) elkaar afwisselen doorheen de tijd. Elk zijn ze elk goed voor ongeveer een derde tot een vijfde van de vragen. Terwijl in 2024 het meeste vragen over woningkwaliteit gingen, blijken de financiële vragen in 2025 opnieuw de bovenhand te nemen.

Als we het aandeel van de verschillende soorten vragen bekijken per huurdersbond zien we toch wat verschillen.

Tabel 17: Percentage vragen per soort per huurdersbond 2025 (%)

	Duur en opzegging	Financieel	Sociale huur	Woning-kwaliteit	Geschil/ procedure	Andere
HB Antwerpen	*21,09*	*33,01*	*1,95*	*31,01*	*6,35*	*6,59*
HB Oost-Vlaanderen	*23,8*	*32,37*	*3,08*	*28,36*	*3,45*	*8,94*
HB West-Vlaanderen	*23,6*	*30,88*	*5,12*	*23,81*	*7,5*	*9,09*
HS Limburg	*16,53*	*28,26*	*6,08*	*33,9*	*3,67*	*11,56*
HB Vlaams-Brabant	*23,94*	*28,79*	*1,98*	*31,89*	*4,1*	*9,3*

Wanneer we ten slotte de specifieke in het registratieformulier opgenomen deelvragen bekijken, krijgen we in volgorde volgend lijstje van de top 5 voor 2025:

1. Onderhoud en herstellingen door verhuurder (13,62%)
2. Waarborg (7,99%)
3. Indexering (7,57%)
4. Kosten en lasten (7,14%)
5. Vocht en schimmel (4,69%)

4. Het ledenbestand van de huurdersbonden

Sinds de inwerkingtreding van het voormalige subsidiebesluit (1 januari 1995) houden de huurdersbonden de evolutie van het ledenbestand bij. We onderscheiden individuele en collectieve leden.

4.1. Individueel ledenbestand

Individuele leden zijn huurders die in ruil voor een vast jaarlijks lidgeld ten allen tijde beroep kunnen doen op het juridisch huuradvies van de huurdersbonden. Niet iedereen echter die lid is van een huurdersbond doet ook actief beroep op het juridisch advies. Sommige huurders hernieuwen jaarlijks hun lidgeld, zonder dat zij in dat jaar ook een beroep doen op het huuradvies. De overgrote meerderheid maakt zich echter lid naar aanleiding van een juridische adviesvraag. Daarnaast zijn er vele huurders die zich beroepen op de diensten van de huurdersbond via de collectieve leden of die gratis lid worden als blijkt dat ze absoluut onvermogend zijn.

a) Globale evolutie

Hieronder geven we de evolutie van het individueel ledenaantal van de huurdersbonden weer.

Tabel 18: Evolutie individueel ledenbestand Vlaamse Huurdersbonden 2021-2025

	2021	2022	2023	2024	2025
HB Antwerpen	6.788	7.065	7.045	6.378	5.826
HB Oost-Vlaanderen	4.975	4.994	5.210	5.123	4.706
HB West-Vlaanderen	3.669	3.721	4.064	4.158	3.799
HS Limburg	1.738	1.701	1.946	2.361	2.594
HB Vlaams-Brabant	2.862	2.948	3.043	3.240	2.995
Totaal	**20.032**	**20.429**	**21.308**	**21.260**	**19.920**
Jaarl. % stijging	*-2,7*	*+1,98*	*+4,13*	*-0,23*	*-6,3*

Na twee jaar stijgingen stabiliseert het individueel ledenbestand opnieuw op het niveau van pre-covid tijden. Met 19.920 individuele leden blijven de huurdersbonden op hun werkterrein veruit de marktleider als men de vergelijking maakt met andere actoren die rechtshulp bieden aan huurders (advocaten, OCMW's, huisvestingsdiensten, justitiehuizen). We zien in 2025 een stijging bij Huurderssyndicaat Limburg in het aantal leden, terwijl we bij de andere huurdersbonden een daling vaststellen.

b) Gratis leden

Een individu of huishouden dat het financieel moeilijk heeft en waarvoor het individueel lidgeld een financiële drempel is tot de dienstverlening, wordt gratis geholpen. Hij wordt eveneens volwaardig lid en krijgt dezelfde dienstverlening als een individueel betalend lid.

Dit wordt telkens ad hoc beoordeeld (discretionaire beslissingsbevoegdheid) om een aanzuigeffect en een ondergraving van het systeem van collectieve abonnementen te voorkomen. Personen die moeten rondkomen van een leefloon, geen inkomen hebben, in budgetbeheer bij het OCMW zitten of met een collectieve schuldaflossing zitten, worden in de regel gratis geholpen.

Er worden geen bewijsstukken gevraagd aan de cliënt omdat dit drempelverhogend zou werken. Huurders die beweren geen geld op zak te hebben worden eveneens geholpen en hen wordt een overschrijvings-formulier meegegeven. De huurders die hun lidgeld bij overschrijving nalaten te betalen worden, behoudens

bij Huurdersbond West-Vlaanderen, eenmaal schriftelijk verzocht om hun lidgeld te betalen. Er worden geen juridische stappen ondernomen om het lidgeld in te vorderen. Daarnaast zijn er heel wat huurders die gratis lid worden doordat ze doorverwezen zijn door een organisatie die collectief lid is bij de huurdersbond.

We geven hieronder de cijfergegevens voor 2025 van de huurdersbonden van het aantal huurders dat gratis lid is geworden.

Tabel 19: Aantal individuele huurders dat gratis lid werd in 2025

	gratis indiv .	via collect. lid	totaal gratis	nieuwe leden	aandeel gratis versus nieuwe (%)
HB Antwerpen	120	1.155	1.275	2.698	*47,26*
HB Oost-Vlaanderen	42	626	668	2.355	*28,37*
HB West-Vlaanderen	24	979	1.003	2.247	*44,64*
HS Limburg	24	727	751	1.876	*40,03*
HB Vlaams-Brabant	48	1.944	1.992	2.114	*94,23*
Totaal	**258**	**5.431**	**5.689**	**11.290**	***50,39***

Sinds 2006 worden deze cijfergegevens nauwgezet bijgehouden. Hieruit blijkt dat de huurdersbonden in 2025 5.689 leden gratis hebben geholpen, tegenover 5.915 in 2024. Dat is voor het tweede jaar op rij iets meer dan de helft van de nieuwe leden.

Gratis lid via collectief lidmaatschap

We stellen wel vast dat het overgrote deel (95,65%) van de gratis geholpen leden bij de huurdersbonden terecht komt via collectief lidmaatschap of een samenwerkingsakkoord. De collectieve leden hebben in 2025 5.431 huurders doorverwezen die op deze basis individueel lid zijn geworden. Dit betekent dat collectieve leden (zie verder) gemiddeld zo'n 15 huurders voor individueel gratis lidmaatschap bij de Huurdersbond doorverwijzen.

Gratis lid op individuele basis (omwille van precaire financiële situatie)

Concentreren we ons nu op de leden die op individuele basis gratis lid zijn geworden omdat de huurdersbond van oordeel was dat ze zich in een precaire financiële situatie bevonden en dus gratis werden geholpen. In 2025 zijn er 258 huurders gratis lid geworden. Het grootste aandeel gratis leden vinden we terug in Antwerpen.

Nemen we als berekeningsbasis het totaal aantal leden in 2025, dan blijkt dat de huurdersbonden 28,56% van alle leden gratis lid gemaakt hebben.

Tabel 20: Aandeel gratis leden tegenover alle leden 2025-2024

	Totaal gratis (2025)	Alle leden (2025)	Aandeel gratis versus alle leden (%) 2025	Aandeel gratis versus alle leden (%) 2024
HB Antwerpen	1.275	5.826	*21,88*	*20,57*
HB Oost-Vlaanderen	668	4.706	*14,19*	*14,11*
HB West-Vlaanderen	1.003	3.799	*26,40*	*24,8*
HS Limburg	751	2.594	*28,95*	*44,81*
HB Vlaams-Brabant	1.992	2.995	*66,51*	*64,75*
Totaal	**5.689**	**19.920**	***28,56***	***29,27***

Het hoog aantal gratis leden heeft vooral te maken met de werkwijze van Huurdersbond Vlaams-Brabant waar convenanten met lokale besturen bestaan. Dit betekent dat de inwoners van die gemeenten, dankzij de middelen uit deze convenanten gratis lid kunnen worden.

Hoewel we tussen de huurdersbonden wel duidelijk verschillen zien in het aandeel gratis leden, kunnen we in grote lijnen vaststellen dat ongeveer de helft van de huurders die zich aanmelden om lid te worden (dus nieuwe leden) bij een huurdersbond gratis worden geholpen. Globaal genomen is dit een zeer aanvaardbaar aandeel. Dit is belangrijk omdat de huurdersbonden zich zowel tegenover de Vlaamse minister van Wonen als tegenover de verenigingen waar armen het woord nemen, ertoe verbonden hebben om extra inspanningen te leveren om de financiële en andere drempels voor de bereikbaarheid van de dienstverlening voor kwetsbare huurders zo laag mogelijk te houden. Dat de huurdersbonden inspanningen in die zin leveren, blijkt afdoende uit de cijfergegevens. Ook als we het cijfer afzetten ten aanzien van het totaal aandeel leden wordt nog steeds bijna 3 op 10 huurders gratis geholpen.

Tot slot

De huurdersbond met het hoogst aandeel gratis leden berekend op het aantal nieuwe leden is ook dit jaar Huurdersbond Vlaams-Brabant (66,51%). De convenanten met de gemeenten komen ook tussen voor wie zich herabonneert. De huurder die hiervoor in aanmerking wil komen moet zich wel actief aanmelden.

De huurdersbonden hebben zich ook beraad over de mogelijke drempels die kwetsbare huurders ervan weerhouden om op een huurdersbond beroep te doen. Naast financiële drempels zijn er ook andere factoren. De huurdersbonden zijn de overtuiging toegedaan dat deze andere factoren zelfs belangrijker kunnen zijn dan de strikt financiële drempels die uiteraard ook moeten verminderd worden. De samenwerking met collectieve leden en de convenanten met steden en OCMW's blijven voor de huurdersbonden de verder te bewandelen weg.

De huurdersbonden denken dat hun werking nog te weinig gekend is bij de mensen in de meest kwetsbare woonposities. Vandaar dat de huurdersbonden op dit vlak inspanningen moeten blijven leveren. Daarom organiseren ze laagdrempelige vormingscursussen voor onder meer verenigingen waar mensen in armoede het woord nemen. Wanneer mensen in armoede reeds een persoonlijk face-to-face contact gehad hebben met de medewerkers van een huurdersbond, zullen ze misschien sneller de stap zetten. Het valt op dat juist de mensen die ons het hardst nodig hebben, ons het minst kennen. Het valt daarbij ook op dat juist deze mensen hun informatie over huren (en vele andere zaken) hoofdzakelijk bij elkaar gaan vragen.

De strategie is daarom om zoveel mogelijk in het blikveld van deze mensen te komen/blijven. Groot probleem daarbij is dat teksten niet veel soelaas bieden. Men moet via persoonlijke contacten de relatie opbouwen en onderhouden.

We richten ons tot een moeilijk bereikbare doelgroep: de meest kwetsbare huurders hebben vaak het meest schrik van hun verhuurder en zijn vaak overtuigd dat ze steeds de zwakste partij zijn. Om daartegen op te tornen moeten we altijd opnieuw wegen zoeken voor persoonlijk contact én in dat contact blijk geven van nuttigheid en respect. Dit zijn tijd- en geldrovende opdrachten.

Voor het overgrote gedeelte van de huurders vormt het juridisch huuradvies van de huurdersbond een eerstelijnsdienst. Het is daarom belangrijk dat een deel van het cliënteel het lidgeld niet als een financiële drempel ziet en ervan afziet om een beroep te doen op het advies van de huurdersbond. Sterker nog, de huurdersbonden zijn het roerend eens dat zij extra inspanningen moeten leveren om diegenen die het moeilijk hebben op de huurmarkt te bereiken. De huurdersbonden vrezen evenwel dat een publieke bekendmaking van de criteria op grond waarvan men gratis advies kan krijgen ongewenste effecten dreigt te sorteren omdat ervaringen in die zin hebben aangetoond dat tal van cliënten zich dan ten onrechte uitgeven voor een zeer behoeftige huurder om het lidgeld niet te hoeven betalen. Daarnaast wordt er verder werk van gemaakt dat de collectieve leden hun doorverwijskaarten afdoende benutten.

c) Nieuwe leden

Het betreft hier het aantal leden dat zich in de loop van de afgelopen jaren lid gemaakt heeft van een huurdersbond.

Tabel 21: Aantal nieuwe leden 2021-2025

	2021	2022	2023	2024	2025
HB Antwerpen	3.174	3.286	3.432	3.029	2.698
HB Oost-Vlaanderen	2.447	2.634	2.834	2.691	2.355
HB West-Vlaanderen	1.923	2.121	2.504	2.342	2.247
HS Limburg	1.209	1.330	1.526	1.836	1.876
HB Vlaams-Brabant	1.655	2.046	2.336	2.374	2.114
Totaal	**10.408**	**11.417**	**12.632**	**12.272**	**11.290**
Jaarl. % stijging	*+0,84*	*+9,69*	*+10,64*	*-2,85*	*-8*

Het aantal nieuwe leden daalt naar het niveau van 2022. We zien de daling bij elke huurdersbond, behalve bij het Huurderssyndicaat.

d) Herabonneringen – hernieuwingen

Het aantal leden dat op 31.12.2024 lid was en in 2025 zijn lidmaatschap hernieuwde, daalt licht tegenover het voorgaande jaar.

Tabel 22: Aantal herabonneringen 2021-2025

	2021	2022	2023	2024	2025
HB Antwerpen	3.615	3.779	3.608	3.353	3.165
HB Oost-Vlaanderen	2.514	2.356	2.365	2.435	2.352
HB West-Vlaanderen	1.802	1.766	1.854	2.044	1.858
HS Limburg	526	375	424	528	719
HB Vlaams-Brabant	1.228	1.301	1.286	1.400	1.436
Totaal	**9.685**	**9.577**	**9.537**	**9.760**	**9.530**
Jaarl. % stijging	*-6,27*	*-1,12*	*+0,42*	*+2,34*	*-2,36*

Of leden beslissen om al dan niet hun lidmaatschap te hernieuwen kan aan allerlei factoren te wijten zijn, bijvoorbeeld omdat hun dossier nog niet afgesloten is en zij nog een beroep moeten doen op het huur-advies. Mogelijk hernieuwen huurders ook hun lidmaatschap omwille van de informatie die ze krijgen via het Huurdersblad. Tenslotte zullen er ook huurders zijn die lid blijven omdat de huurdersbond hun belangen behartigt. Anderzijds kan ook gesteld worden dat leden hun lidmaatschap niet zullen hernieuwen als ze niet tevreden zijn over de geboden dienstverlening. In de stijging (of daling) van het aantal herabonneringen bestaan relatief grote verschillen tussen de huurdersbonden.

In onderstaande tabel gaan we per huurdersbond na welk aandeel van de leden hun lidmaatschap hebben hernieuwd.

Tabel 23: Aandeel hernieuwingen individueel lidmaatschap 2021-2025

(%)	2021	2022	2023	2024	2025
HB Antwerpen	*53*	*53*	*51*	*53*	*46*
HB Oost-Vlaanderen	*51*	*47*	*45*	*48*	*50*
HB West-Vlaanderen	*49*	*47*	*46*	*49*	*59*
HS Limburg	*30*	*22*	*22*	*22*	*72*
HB Vlaams-Brabant	*43*	*44*	*42*	*43*	*71*
Totaal	***48***	***47***	***45***	***46***	***57***

Gemiddeld hernieuwde 57% van de individuele leden van de Vlaamse huurdersbonden in 2025 diens lidmaatschap, wat veel meer is dan de voorgaande jaren. Dat heeft vooral te maken met het aantal dalende nieuwe leden, waardoor er een hoger aandeel herabonneringen is. Dat heeft ook te maken met de nieuwe werkwijze van het Huurderssyndicaat en Huurdersbond Vlaams-Brabant.

Daar waar Huurdersbond Antwerpen vroeger steeds het meeste herabonneringen had tegenover hun ledenaantal, hebben zij er ondertussen het minst.

Zoals de redenen waarom huurders hun lidmaatschap hernieuwen divers zijn, geldt hetzelfde voor het niet hernieuwen van het lidmaatschap:

- Men houdt op huurder te zijn (eigenaar-bewoner geworden).
- Het individueel probleem of de informatievraag is opgelost en men hecht geen of weinig belang aan de aspecten van informatieverstrekking en belangenbehartiging, zolang er zich geen nieuw probleem stelt.
- Een adviesplaats wordt afgebouwd of de adviesplaats ligt relatief ver van de woonplaats.
- Men is gratis lid geworden (via collectief lidmaatschap, gratis advies of zonder betaling van het lidgeld) en wenst (kan) niet betalen voor de hernieuwing van het lidmaatschap.
- Men was minder of niet echt tevreden over de geboden dienstverlening, ondersteuning of het resultaat, zonder dat hieraan een formele klacht wordt verbonden.

4.2. Collectief ledenbestand

Naast de individuele leden kennen de huurdersbonden ook collectieve lidmaatschappen. Dit zijn organisaties die aan hun leden/cliënten/… een service aanbieden. Zij kunnen op individuele basis leden/cliënten/… van hun organisatie doorverwijzen voor advies naar de huurdersbond zonder dat die personen nog een individueel lidgeld moeten betalen. Onder de collectieve leden kennen we OCMW's en/of hun deelwerkingen, gemeentebesturen, huisvestingsdiensten, woonwijzers, Centra voor Algemeen Welzijnswerk (of hun deelwerkingen), sociale hogescholen, vakbonden, sociale huurdersgroepen, verenigingen waar mensen in armoede het woord nemen, organisaties voor mensen met een migratie-achtergrond, opbouwwerk, mutualiteiten, (psychiatrische) instellingen, … .

a) Globale evolutie

De huurdersbonden telden eind 2025 372 collectieve leden. In ruil voor het collectief lidgeld verkrijgen deze leden volgende service:

- onbeperkt onmiddellijk juridisch advies via telefoon of mail over huurdossiers;

- in ruil 5 of 10 lidkaarten (of een meervoud) voor individuele doorverwijzing naar de huurdersbond (juridisch advies). Deze doorverwezen personen worden volwaardig individueel lid, maar hoeven zelf geen lidgeld te betalen;
- terugkoppeling van het verstrekte huuradvies aan het doorverwijzend collectief lid wanneer de persoon hiermee instemt;
- het Huurdersblad;
- huurboeken tegen verminderd tarief.

Deze werkwijze is gelijkaardig bij alle huurdersbonden. De huurdersbonden verbinden zich er in het subsidiebesluit toe om extra inspanningen te leveren naar lokale besturen toe. Ook werken zij een cursus uit waarbij onderscheid gemaakt wordt in huurvragen die in front-office aan bod. In onderstaande tabel geven we de evolutie weer van het collectief ledenbestand van de Vlaamse huurdersbonden over de periode 2021-2025.

Tabel 24: Evolutie collectief ledenbestand Vlaamse huurdersbonden 2021-2025

	2021	2022	2023	2024	2025
HB Antwerpen	53	79	78	76	78
HB Oost-Vlaanderen	133	132	146	101	103
HB West-Vlaanderen	95	94	101	94	92
HS Limburg	41	26	22	28	34
HB Vlaams-Brabant	51	56	60	64	65
Totaal	**373**	**387**	**407**	**363**	**372**
Jaarl. % stijging	*-21,3*	*+3,75*	*+5,17*	*-10,81*	*+2,48*

In 1995, toen het systeem van collectieve abonnementen werd ingevoerd, bedroeg het aantal collectieve leden 107. Ondertussen bedraagt het aantal collectieve leden 372. Ten opzichte van 2024 zien we een lichte stijging.

Over alle huurdersbonden en over de jaren heen zien we wisselende cijfers waarmee men echter zeer voorzichtig moet omgaan. Zo zijn een aantal deelwerkingen van welzijnsorganisaties intussen gefusioneerd. Daarom heeft bijvoorbeeld Huurdersbond Antwerpen het systeem van collectieve abonnementen aangepast. Grote OCMW's en CAW's kunnen tegen een ruimer jaarlijks lidgeld onbeperkt bellen en juridisch advies inwinnen. Achter het aantal collectieve leden gaat dus een proces schuil van zeer veel fusies van de welzijnsorganisaties tot grotere entiteiten. Zeer veel kleine vzw's en eerstelijnsdienten, diensten bijzondere jeugdzorg, JAC's, … waren individueel lid, maar fusioneerden over de jaren heen in CAW's of andere grotere organisaties. Ook de diensten die advies verlenen aan vreemdelingen kenden een fusiebeweging. Ondertussen werd ook de werking van het OCMW in de gemeente ingebed.

Om te weten hoeveel collectieve leden nauw verbonden zijn met lokale besturen, hebben we een zicht nodig op wie deze collectieve leden zijn. We rekenen OCMW-werkingen, stads- of gemeentebesturen of -diensten en woonwinkels als lokale besturen. Op deze manier kunnen we zicht krijgen of we erin slagen de adviesfunctie van lokale besturen te ondersteunen en of we hierin een positieve evolutie kunnen onderkennen. We zien dat ongeveer de helft van de collectieve leden gelinkt zijn aan een lokaal bestuur.

Deel II: HUURDERS EN DE HUURMARKT: CIJFERGEGEVENS

1. Evolutie aandeel private & sociale huurders op de Vlaamse woningmarkt

1.1. Het aantal en aandeel huurders in Vlaanderen en de Vlaamse provincies

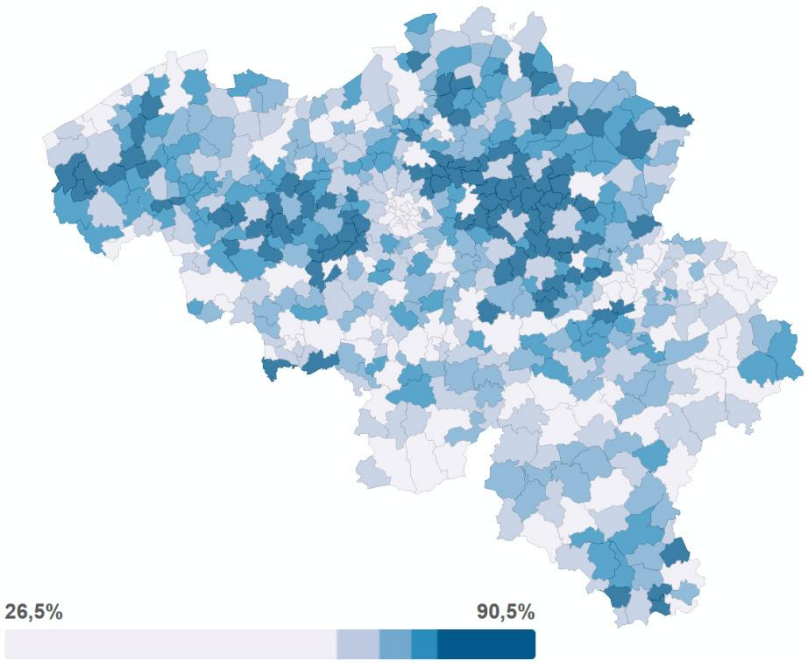
Waar we vroeger cijfers van de website 'Provincie in cijfers' konden gebruiken over het aantal en aandeel huurders per provincie, kunnen we sinds 2024 gebruik maken van de gegevens van Statbel uit hun census 2021.

In de gegevens worden eigenaarswoningen gedefinieerd als 'door de eigenaar bewoonde woningen'. Er is verder geen opdeling, waardoor we de resterende huishoudens als huurders omschrijven hoewel dit een lichte overschatting zal zijn (er zijn ook mensen dak- of thuisloos, er zijn tweede verblijven, …).

Tabel 25: Aantal huurders in het Vlaams gewest en per provincie (bron: Statbel, census 2021)

Gewest/ Provincie	Aantal huurders per provincie (eigen berekeningen)
Antwerpen	263.869
Oost-Vlaanderen	210.243
West-Vlaanderen	159.853
Limburg	96.672
Vlaams-Brabant	133.959
Totaal	**864.895**

We kunnen deze cijfers ook opvragen per gemeente. Vooral in de steden Gent, Antwerpen, Leuven, Oostende, Hasselt en Genk zien we een grote huurderspopulatie. Aan de kust en in het gebied rond de grootste steden zien we eveneens een behoorlijk groot aandeel huurders. In de eerder landelijke gemeentes stellen we een veel lager aandeel huurders vast. Hiernaast tonen we een kaartje met het aantal huishoudens dat woont in de eigen woningen. Hoe lichter de kleur, hoe meer huurwoningen.



1.2. Het bereik van de huurdersbonden naar de huurderspopulatie

Hieronder hanteren we opnieuw de gegevens van Statbel voor het totaal aantal huurders. Om het aantal private huurders te berekenen brengen we daar het aantal sociale huurders per provincie in mindering op basis van administratieve data van Wonen in Vlaanderen. Helaas werden de meest recente cijfers niet vrijgegeven door Wonen in Vlaanderen, waardoor we ons moeten baseren op cijfers van het aantal sociale huurders van het jaar ervoor. Daar zetten we dan het aantal huurdersbondleden tegen af. Zo kennen we ook het bereik van de huurdersbonden op de private huurmarkt.

Tabel 26: Aandeel individuele leden van huurdersbonden in 2025 tegenover alle huurders in Vlaams Gewest en per provincie (Statbel, Wonen in Vlaanderen, eigen berekeningen)

Gewest / Provincie	Private huurders	Alle huurders	Individuele leden HB's	Aandeel leden t.a.v. alle huurders (%)	Aandeel leden t.a.v. private huurders (%)
Antwerpen	219.702	263.869	5.826	*2,21*	*2,65*
Oost-Vlaanderen	174.768	210.243	4.706	*2,24*	*2,69*
West-Vlaanderen	130.202	159.853	3.799	*2,38*	*2,92*
Limburg	76.257	96.672	2.594	*2,68*	*3,40*
Vlaams-Brabant	117.818	133.959	2.995	*2,24*	*2,54*
Totaal	**719.046**	**864.895**	**19.920**	***2,30***	***2,77***

In 2025 bereikten de huurdersbonden 2,3% van alle huurders als lid. Dit is iets lager dan in 2024, toen de huurdersbonden 2,46% van alle huurders als lid konden beschouwen. Kijken we specifiek naar de private huurders, dan komen we op 2,77%.

In de volgende tabel gaan we na hoeveel verschillende individuele leden de huurdersbonden in een tijdspanne van vijf jaar (2021-2025) hebben bereikt en wat hun aandeel is in de populatie van private huurders in Vlaanderen. Om dubbeltellingen te voorkomen hebben we alle aangesloten individuele leden uit 2021 genomen en hierbij enkel de nieuwe leden aangesloten in de jaren 2022 tot en met 2025 opgeteld. Weliswaar is deze raming niet 100% sluitend omdat iemand nieuw lid kan geworden zijn in 2021 zonder zijn lidmaatschap voor 2022 te hebben hernieuwd om in 2023 opnieuw (nieuw) lid te worden. Dit zal echter een erg beperkt aandeel zijn dat de cijfers niet doorslaggevend vertekent.

Tabel 27: Aandeel verschillende individuele leden van huurdersbonden in 2021-2025 tegenover alle private huurders in Vlaams Gewest en per provincie (Statbel, Wonen in Vlaanderen, eigen berekeningen)

Gewest / Provincie	Private huurders	Alle huurders	Individuele leden HB's	Aandeel leden t.a.v. alle huurders (%)	Aandeel leden t.a.v. private huurders (%)
Antwerpen	219.702	263.869	19.233	*7,29*	*8,75*
Oost-Vlaanderen	174.768	210.243	15.489	*7,37*	*8,86*
West-Vlaanderen	130.202	159.853	12.883	*8,06*	*9,89*
Limburg	76.257	96.672	8.306	*8,59*	*10,89*
Vlaams-Brabant	117.818	133.959	11.732	*8,76*	*9,96*
Totaal	**719.046**	**864.895**	**67.643**	***7,82***	***9,41***

Op een periode van vijf jaar tijd bereiken de huurdersbonden bijna 8% van alle Vlaamse huurders als lid. Kijken we enkel naar de private huurders, dan wordt dit 9,41%. Dit is een zeer behoorlijke score inzake

doelgroepenbereik en ligt in dezelfde lijn van vorig jaar. Na een periode van zo'n 30 jaar erkende en gesubsidieerde werking hebben de huurdersbonden op het werkterrein van juridische informatie- en adviesverlening aan huurders een onbetwiste marktleiderspositie verworven en slagen ze er ook in deze te behouden. Het bereik via digitale kanalen (zoals veel gestelde vragen en antwoorden en modeldocumenten) is nog een stuk hoger en wordt in deze cijfers niet meegenomen.

1.3. De inplanting van huuradviesconsultaties

Wanneer we onderzoeken waar de huurdersbonden advies geven, dan merken we dat dit het geval is in de steden waar ook effectief het meeste huurders wonen. In alle centrumsteden zijn de huurdersbonden actief. Van de 20 steden waar het minste eigenaars wonen, is de huurdersbond enkel niet actief in Knokke en in Lokeren. In Knokke zijn de cijfers echter sterk vertekend door het aantal tweede verblijven.

Er is dus een grote aanwezigheid van de huurdersbond op die plaatsen waar het meeste huurders wonen, maar dat betekent niet dat er ook overal voldoende adviescapaciteit is om alle huurders van dienst te kunnen zijn. Zoals in het eerste deel van dit rapport aangegeven is een ruimere financiering, in combinatie met de erkenning van een extra regionaal steunpunt, hiervoor essentieel.

2. Het bereik van de huurdersbonden naar kwetsbare doelgroepen

De huurdersbonden zijn erkend als huurdienst (art. 4.68 VCW) en geven dus mee uitvoering aan het Vlaams woonbeleid. Artikel 1.6 VCW bepaalt de bijzondere doelstellingen van het woonbeleid. Artikel 1.6, §1, 3) stelt: *"...huisvestingsondersteuning te bieden aan woonbehoeftige gezinnen en alleenstaanden".*

Artikel 1.6, §1 laatste lid stelt: *"Het Vlaams woonbeleid heeft in het bijzonder aandacht voor de meest behoeftige gezinnen en alleenstaanden."*

Artikel 1.3, 67° VCW definieert woonbehoeftig als volgt: *"verkerend in een feitelijke en economische en maatschappelijke situatie waarin een behoorlijke huisvesting slechts kan worden verworven of behouden met extra of omvattende steun."*

Artikel 4.69, VCW bepaalt: *"De erkende huurdiensten dragen bij tot het helpen realiseren van het recht op wonen en behartigen, zoals hierna bepaald, de belangen van de meest behoeftige gezinnen en alleenstaanden op de privé-huurwoningmarkt. De huurdersbonden verstrekken op individuele en/of collectieve basis informatie en advies met betrekking tot alle aangelegenheden inzake het wonen in huurwoningen, ondermeer bevattelijke huurinformatie en huuradvies. Ze kunnen juridische bijstand verlenen aan de huurders en aanstaande huurders in het algemeen en aan de meest behoeftige huurders in het bijzonder."*

Uit de samenlezing van de verscheidene artikels blijkt dat de Vlaamse overheid de private huurders in het algemeen als een doelgroep omschrijft en dat binnen deze groep er een bijzondere groep is van de meest behoeftige huurders.

Zoals hoger aangegeven leveren de huurdersbonden extra inspanningen om ook de meest behoeftige huurders te bereiken. Uit de sociologische literatuur weten we dat mensen in armoede en uit maatschappelijk kwetsbare groepen een lagere participatiegraad hebben inzake benutting van voorzieningen, rechten en tegemoetkomingen. Daarom werken de huurdersbonden een aangepast ondersteuningsaanbod uit. Bovendien weten we uit de rechtssociologische literatuur en contacten met verenigingen waar armen het woord nemen, dat mensen in armoede en andere kwetsbare groepen tegenover de wereld van het recht en de juridische actoren nogal wat wantrouwen koesteren. Doorgaans worden ze meer geconfronteerd met de strafrechtelijke en de sanctionerende mechanismen van het recht waardoor hun vertrouwen in het recht als een bron van rechten (en niet enkel van plichten) soms onder het vriespunt gezakt is. Ook een kortere scholing kan ertoe bijdragen dat zij minder vertrouwen in en kennis hebben van rechtsregels en voorzieningen.

Essentieel voor de dienstverlening aan deze groepen is dat zij respect ervaren voor hun leefwereld en de doorgaans multidimensionale problemen waarmee ze geconfronteerd worden. Zij moeten zich gesteund weten door de huurdersbonden en kunnen rekenen op de vertrouwelijkheid van de informatie die ze aandragen.

Om te bepalen wie inzake wonen tot de 'maatschappelijk kwetsbare groepen' behoort, moeten we diverse indicatoren in overweging nemen, zoals het opleidingsniveau, afkomst, samenstelling van het huishouden, inkomensniveau, kwaliteit van de woning, aandeel van de huur in het gezinsbudget (zogenaamde huurquote), leeftijd, ...

Deze combinatie van verscheidene indicatoren moet beoordeeld worden om de staat van maatschappelijke kwetsbaarheid te beoordelen. Dit beantwoordt trouwens ook aan de wil van de wetgever. Zie hiervoor de parlementaire voorbereidingen op de Vlaamse Wooncode, met name de inleidende toelichting door de toenmalige minister van Huisvesting: "*Categoriale selectiviteit: in principe moet het woonbeleid gericht zijn op iedereen die het op de woningmarkt moeilijk heeft. In het bijzonder wordt aandacht verleend aan de meest behoeftigen, kansarmen en kwetsbaren. De doelgroepen van het woonbeleid worden in algemene zin omschreven om te vermijden dat ze in het ontwerp als onveranderlijke gegevenheden zouden worden opgevoerd, terwijl ze in de realiteit vaak door conjuncturele omstandigheden van omvang en karakteristiek veranderen. Thans worden bijvoorbeeld als kansarme en kwetsbare gezinnen beschouwd: een deel van de bejaarden, van éénoudergezinnen,*

van grote gezinnen, van alleenstaanden, van migranten, van gehandicapte personen en van thuislozen. Recent wetenschappelijk onderzoek in verband met de doelgroepen van de sociale huisvesting bevestigt dit."

De huurdersbonden vragen niet systematisch gegevens op inzake het inkomensniveau omdat dergelijke vraagstelling in het kader van een hulpverleningsrelatie als te delicaat wordt beschouwd en een te sterke inmenging in de privacy zou zijn. Wel worden de huurders aan de hand van het digitaal registratieformulier bevraagd over hun scholing, de samenstelling van het huishouden, de socio-economische status en migratieachtergrond.

Inzake scholing sluiten we niet uit dat de gegevens die door de leden van de huurdersbonden verstrekt worden een licht vertekend beeld geven omdat kortgeschoolde mensen sneller die vraag niet invullen of omdat zij een hogere scholingsgraad opgeven omdat dit een 'sociaal gewenst' antwoord oplevert.

In onderstaande tabellen geven we per huurdersbond het aandeel kortgeschoolden, vervangingsinkomens en alleenstaanden (met en zonder kinderen) en personen met migratieachtergrond weer onder de individuele huurders die in 2025 een beroep deden op de adviesverlening, en vergelijken dit met hun aandeel in de Vlaamse huurderspopulatie en de totale Vlaamse populatie, voor zover hierover cijfers voorhanden zijn. Tevens vergelijken we deze cijfers met die van het vorige werkingsjaar om na te gaan of bepaalde achtergestelde groepen minder goed of juist beter worden bereikt.

We nemen ook op hoeveel huurders die vraag niet hebben beantwoord, zodat we de antwoordscore kennen. We weerhouden enkel de ingevulde gegevens om de percentages van de deelcategorieën te berekenen. Meer specifieke cijfers op lokaal of bovenlokaal niveau kunnen worden teruggevonden in de jaarverslagen van de betrokken huurdersbonden.

Tabel 28: Score inzake kwetsbaarheidsindicatoren van huurders die in 2025 beroep deden op het huuradvies van de huurdersbonden

	Aandeel kort-geschoolden (%)	Aandeel vervangings-inkomens (%)	Aandeel alleen-staanden (%)	Aandeel huurders met migratieachtergrond (%)
HB Antwerpen	40,50	*43,79*	*60,62*	*48,31*
HB Oost-Vlaanderen	*25,17*	*45,48*	*60,98*	*24,16*
HB West-Vlaanderen	*36,61*	*58,81*	*58,44*	*25,99*
HS Limburg	*36,06*	*44,26*	*58,82*	*35,71*
HB Vlaams-Brabant	*20,73*	*44,18*	*75,64*	*29,85*
Gemiddeld totaal	***33,76***	***47,33***	***60,80***	***34***
Antwoordscore	*39,67*	*50,86*	*54,29*	*nb*

2.1. Kortgeschoolde huurders

De huurderbonden bereiken een groot aandeel (33,76%) kortgeschoolde huurders. Dit is geen sinecure als men weet dat korter geschoolde personen minder goed de weg vinden naar diensten. Temeer omdat uit de cijfergegevens blijkt dat in steden met universiteiten en hogescholen (Antwerpen, Gent, Leuven, Hasselt, Brugge, …) de langgeschoolde huurders eveneens beroep doen op de huurdersbonden, wat aantoont dat ook deze groep vertrouwen heeft in de deskundigheid van het huuradvies.

We erkennen dat ook op onze eigen registratiegegevens ruis zit. Hoe moet men bijvoorbeeld het onderwijsniveau van huurders met een migratieachtergrond inschatten indien hun onderwijsloopbaan in het buitenland verliep? Als richtlijn nemen we steeds datgene wat de respondenten zelf antwoorden. Globaal voor alle huurdersbonden samen zien we een vrij stabiel beeld inzake het bereik van korter geschoolden. Al sinds de eerste cijfers in 2006 schommelt dit cijfer tussen 31,5% en 38%.

Samengevat kunnen we stellen dat de huurdersbonden erin slagen de korter geschoolden iets beter te bereiken volgens wat gezien hun aandeel in de huurderspopulatie mag verwacht worden. We zien grote verschillen tussen de verschillende huurdersbonden. We stellen vast dat Huurdersbond Oost-Vlaanderen en Huurdersbond Vlaams-Brabant opvallend minder kortgeschoolden bereiken dan de andere huurders-bonden. Dat zijn niet toevallig ook de 2 provincies waar het aandeel kortgeschoolden ook het laagst is, al hebben we hierover geen cijfers specifiek voor de huurmarkt.

2.2. Vervangingsinkomens

Inzake het bereik van vervangingsinkomens scoren we in 2025 met 47,33% heel gelijkaardig als in 2024 met 47,41%. We bereiken een ook hier een hoger aandeel dan wat we op basis van de huurderspopulatie zouden mogen verwachten. Huurdersbond West-Vlaanderen scoort veruit het hoogst.

Volgens de EU-SILC-enquête zou het aandeel vervangingsinkomens in Vlaanderen onder de private huurders 39% bedragen, waarvan 12% werkloos, 40% in (brug-)pensioen en 24% ziekte of invaliditeit. Het aandeel vervangingsinkomens is in het verleden onder het huurdersbondcliënteel relatief stabiel gebleven.

Bij de categorie van de vervangingsinkomens rekenen we, in lijn met de EU-SILC-enquête, enkel werkloosheidsvergoedingen, SWT, en pensioenen, ziekte en invaliditeit. We hebben hier dus de mensen met een leefloon niet in rekening genomen. Het aandeel bereikte mensen met een leefloon of begunstigden van een OCMW-steun voor alle huurdersbonden samen kwam in 2025 op 485 of 5,53%. Dat ligt op een gelijk niveau als in eerdere jaren (in 2024 489, in 2023 449, in 2022 442 en in 2021 477 dossiers).

Tellen we de bereikte huurders met een vervangingsinkomen en een leefloon op, dan landen we op 52,86%.

2.3. Alleenstaanden (met en zonder kinderen)

De huurdersbonden bereiken alleenstaanden met 60,8% in 2025 ongeveer even goed als wat we mogen verwachten op basis van het aandeel alleenstaanden op de huurmarkt. Daarvan is 71,15% alleenstaand zonder kinderen en 28,84% alleenstaand met kinderen.

2.4. Migratie-achtergrond

Het aandeel bereikte huurders met andere nationaliteit of dat als nieuwe Belg aanzien wordt is in 2025 over alle huurdersbonden heen gemiddeld 34%. Dat aandeel ligt het hoogst in Antwerpen met 48,31%, gevolgd door Limburg (35,11%) en Vlaams-Brabant (29,85%). In Oost-Vlaanderen ligt dit het laagst met 24,16% en in West-Vlaanderen ligt dit op 25,99%. Dat geeft aan dat we ook deze huurders, die zich vaak in een kwetsbare positie bevinden, bereiken.

In het Woononderzoek 2023 wordt dit niet op dezelfde manier berekend. Zij geven enkel mee dat 80% van de huurders Belg is. Volgens de databank provinsiesincijfers.be zouden er in het Vlaams gewest 36,7% van

de gezinshoofden een niet-Belgische herkomst hebben. We moeten opletten met de niet gelijklopende definiëringen en de andere inhoudelijke invullingen, maar daaruit blijkt dat de huurdersbonden dus mensen met migratieachtergrond bereiken op een manier die in lijn ligt met wat verwacht mag worden op basis van de huurderspopulatie in Vlaanderen.

2.5. Leeftijd

We geven voor 2025 het bereik weer van de huurdersbondcliënten per leeftijdscategorie. We vergelijken dit met het Groot woononderzoek 2013 onder de private huurders in Vlaanderen, om na te gaan of we elke categorie afdoende bereiken.

Tabel 29: Leeftijdscategorieën per huurdersbond 2025 (%)

	-40 (%)	40-65 (%)	65+ (%)	Antwoordscore (%)
HB Antwerpen	*35,14*	*44,57*	*20,29*	*59,39*
HB Oost-Vlaanderen	*34,96*	*41,62*	*23,42*	*62,79*
HB West-Vlaanderen	*31,76*	*36,70*	*31,54*	*61,75*
HS Limburg	*36,83*	*46,18*	*16,99*	*77,14*
HB Vlaams-Brabant	*17,88*	*51,10*	*31,03*	*19,80*
Totaal	***33,79***	***42,80***	***23,41***	***57,00***

We stellen vast dat in 2025 33,79% van het huurdersbondcliënteel onder de 40 jaar is. Dat is in lijn met de vorige twee jaar, maar aanzienlijk lager dan in 2022 met 36,83 en dan in 2021 met 41,22%. Een iets groter aandeel (42,80%) valt tussen 40 en 65 jaar en 23,41% van de huurdersbondcliënten is ouder dan 65. We verwachten dat de jongere generatie sneller informatie en advies online zoekt. We hopen daar met de meer uitgebreide online huurvragen een antwoord op te bieden.

Huurdersbond West-Vlaanderen bereikt traditioneel het meest 65-plussers, terwijl Huurderssyndicaat Limburg het jongste huurdersbondcliënteel heeft.

Enkel voor +65-jarigen kunnen we vergelijken met de representatieve gegevens van de Woonsurvey 2023. We merken op dat de huurdersbonden de 65-plussers beter bereiken dan hun aandeel in de private huurderspopulatie. In 2025 is 23,41% van de huurdersbondcliënten 65-plusser, terwijl dit aandeel volgens de woonsurvey 2023 18% betreft.

Dit zelfs ondanks het feit dat bejaarde huurders van serviceflats (recent assistentiewoningen) in het GWO waren opgeteld bij de private huurders. Huurders van serviceflats en bewoners van woonzorgcentra kunnen echter niet terecht bij een huurdersbond omdat dit een welzijnsreglementering is. Wanneer we met deze vertekening rekening houden, blijken de huurdersbonden de 65-plussers duidelijk beter te bereiken in verhouding tot hun aandeel in de populatie.

Tabel 30: Leeftijdscategorieën private huurders volgens Woonsurvey 2023

Leeftijd referentiepersoon GWO 2013 Vlaams Gewest	
18-34	44%
35-44	25%
45-64	17%
65 of ouder	18%

3. Huurovereenkomsten van huurdersbondcliënten

Onderstaande gegevens zijn gebaseerd op de verwerking van de gegevens uit de registratieformulieren van ieder huurdersbonddossier. Ze worden ingegeven in een database die specifiek voor de huurdersbonden is uitgewerkt. De registratieformulieren worden echter niet altijd volledig ingevuld. Sinds 2008 kunnen we per gegeven of onderwerp telkens vermelden hoeveel dossiers over deze vraag zijn ingevuld en hoeveel niet. In totaal zijn er voor 2025 17.595 dossiers (2024: 18.146) waar we rekening mee houden. Dit levert een antwoordscore op die we in percentages uitdrukken. Dit moet de betrouwbaarheid van de gegevens ten goede komen en de huurdersbondmedewerkers ertoe aanzetten zorgvuldig te registreren.

Voor alle duidelijkheid geven we nog mee dat het hier allemaal huurcontracten betreft die werden opgesteld onder de regeling van de woninghuurwet of het woninghuurdecreet.

3.1. De duurmodaliteiten van de huurovereenkomsten

a) De negenjarige en kortlopende huurovereenkomsten

De woninghuurwet en het Vlaams woninghuurdecreet bepalen dat in beginsel een huurovereenkomst bestemd tot hoofdverblijfplaats wordt afgesloten voor een duur van negen jaar. Hiermee wilde de regelgever een wettelijke waarborg voor voldoende woonzekerheid in de huurwet inbouwen. Hier kan echter van afgeweken worden als een schriftelijk contract wordt afgesloten voor een maximale duur (één schriftelijke verlenging inbegrepen) van drie jaar. Als geen van de partijen de huurovereenkomst van korte duur opzegt, wordt de huurovereenkomst omgezet in een negenjarige huurovereenkomst te rekenen vanaf de aanvang van het oorspronkelijke contract van korte duur.

Deze korte duur overeenkomsten zijn mogelijk gemaakt door de wetgever zowel in het belang van de verhuurder (het afsluiten van zogenaamde proefcontracten, de verhuurder die na verloop van termijn andere plannen heeft met de huurwoning) als in het belang van de huurder (die zich enkel voor een bepaalde kortere termijn wil verbinden).

Van bij de totstandkoming van de woninghuurwet in 1991 hebben de huurdersbonden er voor gewaarschuwd dat de verhuurders in meerderheid zouden opteren voor kortlopende huurovereenkomsten in plaats van negenjarige huurovereenkomsten van bij de aanvang. Nu we meer dan vijf jaar na de invoering van het Vlaams woninghuurdecreet zijn, bestaan er geen kortlopende huurovereenkomsten meer onder de woninghuurwet, maar vallen alle bestaande kortlopende huurovereenkomsten onder het woninghuur-decreet voor een duur van negen jaar.

Vanuit het oogpunt van de woonzekerheid blijft het afsluiten van een kortlopend huurcontract nadelig voor de huurder aangezien de verhuurder tegen het einde van dit contract nog steeds ongemotiveerd en zonder vergoeding kan opzeggen. Woonzekerheid is voor de huurders zo belangrijk omdat ze een voorwaarde is opdat huurders hun rechten conform de huurwetgeving zouden kunnen uitoefenen. Wanneer de huurder niet over een afdoende woonzekerheid beschikt, kan zijn houding immers worden afgestraft door de verhuurder die het huurcontract eenvoudig kan opzeggen.

Onderstaande tabel toont aan dat, ondanks dat contracten van korte duur de uitzondering zouden moeten zijn, deze toch de meerderheid van de afgesloten huurovereenkomsten onder het huurdersbondcliënteel vertegenwoordigen.

Tabel 31: Aandeel 9-jarige en kortlopende huurovereenkomsten van huurdersbondcliënten per huurdersbond 2025

	Kortlopend 1 jaar (%)	Kortlopend 3 jaar (%)	Kortlopend andere duur (%)	Totaal aandeel kortlopende Huurcontracten (%)	Totaal aandeel 9-jarige (%)	Andere (%)
HB Antwerpen	*44,49*	*18,24*	*3,14*	***65,87***	*32,89*	*0,31*
HB Oost-Vlaanderen	*28,4*	*25,67*	*2,73*	***56,8***	*41,97*	*0,12*
HB West-Vlaanderen	*49,41*	*10,84*	*2,33*	***62,58***	*36,01*	*0,11*
HS Limburg	*25,19*	*18,8*	*4,7*	***48,69***	*48,12*	*1,7*
HB Vlaams-Brabant	*26,11*	*24,52*	*1,6*	***52,23***	*44,27*	*0*
Totaal	***39,83***	***18,37***	***2,84***	***61,04***	***37,49***	***0,27***

Antwoordscore: 91,02%

Zoals men kan merken geeft de som van het aandeel kortlopende en negenjarige huurcontracten geen 100%. Dat komt omdat men uitzonderlijk ook 'andere' kan aankruisen, zoals contracten langer dan negen jaar en contracten voor het leven van de huurder.

De bepaling van het duurstelsel gebeurt op grond van het oorspronkelijke huurcontract. Een huurovereenkomst aangegaan voor onbepaalde duur wordt volgens de wet omgezet in een negenjarig huurcontract. Hetzelfde geldt voor de zogenaamde 3-6-9 huurcontracten die we onmiddellijk opgenomen hebben onder de negenjarige huurcontracten. Een meerderheid (61.04%) van de huurovereenkomsten valt dus bij sluiting van het huurcontract onder het korte duurstelsel, alhoewel zij door de wetgever bedoeld zijn als uitzonderingsregime. Er valt een stijgende trend waar te nemen (in 2024 was dit nog 56,48% en in 2023 was dit 54,02%).

Bij alle huurdersbonden vormen in 2025 de kortlopende huurovereenkomsten de meerderheid, behalve in Limburg. Bij Huurdersbond Antwerpen loopt het aantal kortlopende huurovereenkomsten zelfs op tot bijna 2/3^{e} van de huurcontracten. Binnen de kortlopende huurcontracten voor alle huurdersbonden nemen ondertussen de éénjarige huurcontracten (39,83%) de bovenhand op de driejarige huurcontracten (18,37%) terwijl een aantal jaren terug de driejarige en eenjarige huurcontracten elkaar in evenwicht hielden. Onderzoek van het Steunpunt Ruimte en Wonen naar de AAPD huurcontractendatabank aangemaakt door de FOD Financiën en gesteund op basis van de geregistreerde huurcontracten, toont eveneens aan dat de kortlopende huurcontracten de meerderheid vormen met 53%.

Met een responsgraad van 91,02% voor alle huurdersbonden samen beschikken we over betrouwbare gegevens.

Tabel 32: Aandeel 9-jarige en kortlopende huurovereenkomsten onder het Vlaams woninghuurdecreet van huurdersbondcliënten per huurdersbond 2025

	Kortlopend 1 jaar (%)	Kortlopend 3 jaar (%)	Kortlopend andere duur (%)	Totaal aandeel kortlopende Huurcontracten (%)	Totaal aandeel 9-jarige huurovereenkomst (%)	Andere (%)
HB Antwerpen	*48,6*	*16,42*	*3,67*	***68,69***	*30,49*	*0,81*
HB Oost-Vlaanderen	*31,26*	*22,73*	*2,7*	***56,69***	*42,29*	*1,02*
HB West-Vlaanderen	*54,57*	*9,13*	*2,52*	***66,22***	*32,87*	*0,9*
HS Limburg	*27,2*	*15,33*	*7,28*	***48,81***	*48,27*	*1,92*
HB Vlaams-Brabant	*27,55*	*21,43*	*1,02*	***50***	*42,86*	*7,14*
Totaal	***44,32***	***15,95***	***3,19***	***63,46***	***35,48***	***1,06***

Antwoordscore: 96,72%

Zo'n 5.462 huurcontracten uit onze analyse vallen onder het Vlaams woninghuurdecreet. We stellen vast dat sinds de invoering van het woninghuurdecreet nog meer dan voorheen gebruik wordt gemaakt van kortlopende huurcontracten. Maar liefst 63,46% van de contracten is kortlopend, waarvan het leeuwendeel een aanvangsduur van één jaar kent. Het woninghuurdecreet is er dus niet in geslaagd om meer contract- en dus woonzekerheid te geven aan huurders aangezien verhuurders massaal, en meer dan vroeger, blijven opteren voor contracten van korte duur.

b) De effectieve woonduur van de huurders

In onderstaande tabel gaan we de effectieve woonduur na van de huurders op het moment dat ze in 2025 beroep deden op het huuradvies van de huurdersbonden.

Tabel 33: Effectieve woonduur van de huurdersbondcliënten 2025

	< 3 jaar (%)	≥ 3 en < 9 jaar (%)	≥ 9 jaar (%)	Gemiddeld aantal maanden
HB Antwerpen	*40,05*	*37,95*	*22*	88
HB Oost-Vlaanderen	*48,23*	*34,42*	*17,35*	78
HB West-Vlaanderen	*49,1*	*34,88*	*16,01*	71
HS Limburg	*13,74*	*55,73*	*30,53*	115
HB Vlaams-Brabant	*20,98*	*45,98*	*33,04*	115
Alle huurdersbonden	***44,8***	***36,32***	***18,88***	**80**

Antwoordscore: 51,21%

De meeste huurders die in 2025 beroep deden op de huurdersbonden betrokken op dat moment de huurwoning minder dan drie jaar (44,8%). Dat is iets lager dan in 2024 (45,94%). Veel huurders komen dus al relatief snel na de start van de huur langs op advies. Toch zien we ook dat iets minder dan 1 op 5 huurdersbondcliënten de huurwoning al negen jaar of langer bewoont vooraleer ze bij de huurdersbond langskomen.

Uiteraard zeggen deze gegevens niet wat de gemiddelde totale woonduur is van deze huurders. De gemiddelde huurdersbondcliënt blijkt in 2025 de huurwoning 80 maanden te huren (tegenover 79 maanden in 2024), hetzij gemiddeld 6,5 jaar, op het moment dat er op advies wordt gekomen.

Uit het onderzoek naar segmentering op de private huurmarkt van Kristof Heylen uit 2017 blijkt dat de gemiddelde woonduur voor private huurders 8,5 jaar is. Maar doordat ook een aantal huurders erg lang in de woning kunnen blijven wonen, is dit gemiddelde waarschijnlijk sterk vertekend naar boven.

3.2. De aard van de huurovereenkomst

a) De hoofdverblijfplaats van de huurder

Het overgrote deel van de huurders die beroep doen op de huuradviesdiensten van huurdersbonden, bestemt de huurwoning tot zijn hoofdverblijfplaats (97,94%). In principe is dus de woninghuurwet of het woninghuurdecreet van toepassing op hun huurcontract. Andere vormen van huur zijn: studentenhuur, huur van garages of tweede verblijven, huur door vzw's, huur van beroepslokalen door zelfstandige beroepen, … Vorig jaar bestemden 97,99% van de huurders die langskwamen hun woning als hoofdverblijfplaats.

Tabel 34: Aandeel hoofdverblijfplaats huurdersbondcliënten 2025

	Hoofdverblijf (%)	Geen (%)	Onbekend (%)
HB Antwerpen	*98,00*	*1,36*	*0,64*
HB Oost-Vlaanderen	*98,01*	*1,65*	*0,34*
HB West-Vlaanderen	*97,96*	*1,91*	*0,14*
HS Limburg	*98,18*	*1,49*	*0,33*
HB Vlaams-Brabant	*97,81*	*1,09*	*1,09*
Alle huurdersbonden	***97,99***	***1,59***	***0,42***

Antwoordscore 58,35%

b) Aandeel schriftelijke en mondelinge huurovereenkomsten

De wetgever heeft met de wet van 26 april 2007 houdende wijziging van de woninghuurwet ook bepaald dat woninghuurovereenkomsten (en huurcontracten voor studentenkamers) schriftelijk moeten worden afgesloten. Een schriftelijk huurcontract, aldus de wetgever, biedt meer garanties dat zowel de verhuurder als de huurder beter op de hoogte zijn van hun overeenkomstige rechten en plichten. Voor de lopende mondelinge huurovereenkomsten, kan de partij die hierbij het meest belang heeft van de andere partij eisen dat de mondelinge huurovereenkomst wordt omgezet in een schriftelijke. Gaat de andere partij niet akkoord, dan kan de eisende partij de vrederechter vragen om bij vonnis de mondelinge huurovereenkomst om te zetten in een schriftelijke huurovereenkomst. De realiteit leert echter dat deze laatste bepaling nauwelijks wordt ingeroepen.

Ook het Vlaams woninghuurdecreet bewandelt dezelfde weg en bepaalt dat een huurovereenkomst bij geschrift moet worden gesloten en somt zelfs op wat deze huurovereenkomst minstens moet bepalen.

Beide maatregelen (veralgemening van geregistreerde én schriftelijke huurovereenkomsten) moesten ervoor zorgen dat de wetgever een beter zicht kreeg op de evolutie van de huurprijzen en eventuele differentiaties tussen de regionale huurmarkten. Doordat deze administratieve data niet structureel wordt bijgehouden, is dan ook een gemiste kans.

Tabel 35: Aandeel schriftelijke en mondelinge huurovereenkomsten 2024-2025

	2024				2025			
	Schriftelijk		Mondeling		Schriftelijk		Mondeling	
	Aantal	%	Aantal	%	Aantal	%	Aantal	%
HB Antwerpen	4.172	*99,12*	36	*0,86*	3.710	*99,57*	16	*0,43*
HB Oost-Vlaanderen	3.376	*98,86*	39	*1,14*	2.622	*98,94*	28	*1,06*
HB West-Vlaanderen	3.254	*99*	32	*0,97*	2.868	*99,20*	23	*0,80*
HS Limburg	820	*99,39*	5	*0,61*	643	*99,69*	2	*0,31*
HB Vlaams-Brabant	585	*99,15*	5	*0,85*	376	*99,47*	2	*0,53*
Alle huurdersbonden	**12.207**	***99,03***	**117**	***0,95***	**10.219**	***99,31***	**71**	***0,69***

Antwoordscore: 58,48%

De overgrote meerderheid van de huurovereenkomsten werd schriftelijk opgemaakt. In 2025 ging het om 99,31%. Het zeer laag aandeel mondelinge huurovereenkomsten is te verklaren door de wijziging van de woninghuurwet in 1997 waardoor huurovereenkomsten schriftelijk moeten worden gesloten als de verhuurder over het dwingend recht wil beschikken om de huurprijs jaarlijks aan te passen aan de schommelingen van de levensduurte (de gezondheidsindex). Bovendien is een geschreven contract een wettelijke vormvereiste om een contract voor korte duur te kunnen afsluiten.

c) Aandeel geregistreerde en niet-geregistreerde huurcontracten

De federale wetgever heeft via de Programmawet van 27 december 2006 maatregelen genomen zodat alle schriftelijke huurcontracten geregistreerd zouden worden. Verhuurders en huurders die hun huurcontract nog niet hadden laten registreren (wat nochtans een fiscale verplichting is) kunnen dat sinds 1 januari 2007 gratis doen. Sinds 1 juli 2007 ligt de plicht tot registratie van woninghuurovereenkomsten bij de verhuurder.

Deze verplichting is van dwingend recht. Dit betekent dat er bij contract niet van afgeweken kan worden. Is het schriftelijk huurcontract meer dan 2 maanden na ondertekening nog niet geregistreerd, dan is door de verhuurder een boete verschuldigd. Ook kunnen huurders de schriftelijke negenjarige huurovereenkomst die niet geregistreerd is op de datum van opzegging door de huurder opzeggen zonder een opzegtermijn van drie maanden te moeten hanteren en zonder opzegvergoeding (3, 2 of 1 maand huur bij negenjarige huurcontracten) of met anderhalve, een maand of een halve maand huur bij huurcontracten van korte duur. Deze maatregelen moeten verhuurders aanzetten tot het registreren van huurcontracten. Met het arrest van het Grondwettelijk Hof van 1 december 2011 kunnen ook mondelinge huurovereenkomsten worden opgezegd zonder opzegtermijn en -vergoeding.

Enkel schriftelijke huurovereenkomsten kunnen geregistreerd worden onder de woninghuurwet. De registratie van een huurovereenkomst is een van de manieren waarop een huurcontract vaste datum kan krijgen. Een huurcontract dat vaste datum krijgt, is tegenstelbaar aan de verkrijger (koper). Dit betekent dat de verkrijger de huurovereenkomst moet respecteren en in alle rechten en plichten van het oorspronkelijke huurcontract treedt. Dit is de regeling van toepassing in het gemeen huurrecht.

De regeling van de woninghuurwet en het woninghuurdecreet wijkt echter af van de regeling in het gemeen huurrecht. Deze huurovereenkomsten zijn immers steeds tegenstelbaar aan de verkrijger, ongeacht of ze vaste datum hebben of niet.

Als het huurcontract onder de woninghuurwet geen vaste datum heeft op het moment van de eigendomsoverdracht, kan de verkrijger wel aanspraak maken op de mogelijkheden tot vervroegde en verkorte opzeggingsmogelijkheden. Zo kan de nieuwe eigenaar binnen een termijn van drie maanden te rekenen vanaf het verlijden van de notariële akte, de negenjarige huurovereenkomst opzeggen met drie maanden voor eigen betrekking van hemzelf of de door de wet begunstigde familieleden, voor

verbouwingswerken of ongemotiveerd met betaling van een opzeggingsvergoeding. Bij deze drie tussentijdse opzegmogelijkheden hoeft de nieuwe verhuurder dus het verstrijken van een driejarige periode niet af te wachten. De wettelijke tussentijdse opzegmogelijkheden van de negenjarige huurovereenkomsten zijn immers niet van toepassing op de kortlopende huurcontracten. Contracten onder het woninghuurdecreet moeten, los van de registratie of een andere vorm van verkrijging van vaste datum, door de verkrijger gehonoreerd worden waardoor enkel de wettelijke opzeggingsmogelijkheden geldig zullen zijn, zoals die ook golden voor de oorspronkelijke verhuurder.

De registratie van een huurovereenkomst is een wettelijke fiscale verplichting. Deze verplichting wordt echter nauwelijks gecontroleerd. Tot en met 31 december 2006 legde de fiscale wetgeving de verplichting tot registratie bij beide partijen (verhuurder(s) en huurder(s)). Het overgrote gedeelte van de huurcontracten wentelde deze verplichting en de hiermee verbonden kosten af op de huurder. Deze contractuele afwenteling was rechtsgeldig aangezien geen enkele dwingende rechtsregel uit het huurrecht zich hiertegen verzette. De huurders hebben echter nooit systematisch werk gemaakt van deze registratieplicht, waar ze overigens zelf geen enkel belang bij hadden. De huurdersbonden hebben sinds de totstandkoming van de woninghuurwet de huurders dus enkel actief geadviseerd om het huurcontract te laten registreren in geval van een nakende verkoop van de woning bij een negenjarige huurovereenkomst.

Het lijdt geen twijfel dat verhuurders eenzijdig schriftelijke huurcontracten hebben laten registreren. In de meeste gevallen brengt de verhuurder de huurder hiervan niet op de hoogte. Ook het registratiekantoor brengt de huurder niet op de hoogte als het schriftelijk huurcontract is geregistreerd op verzoek van de verhuurder. Veel huurders weten dus niet of hun huurcontract wel of niet geregistreerd is en moeten eerst informatie inwinnen bij het registratiekantoor of via een digitale toepassing. Het VHP en de huurdersbonden betreuren dat bij de nieuwe regeling de huurder niet systematisch op de hoogte wordt gebracht wanneer de verhuurder de huurovereenkomst laat registreren.

De cijfergegevens hieronder moeten dan ook correct worden geïnterpreteerd. Deze tabel zegt niets over welk aandeel van de schriftelijke huurcontracten effectief is geregistreerd, maar wel welk het aandeel is van de schriftelijke huurcontracten waarvan de huurder weet of het geregistreerd is.

Tabel 36: Aandeel kennis geregistreerde schriftelijke huurcontracten 2025

	Geregistreerd		Niet geweten		Niet geregistreerd	
	Aantal	%	Aantal	%	Aantal	%
HB Antwerpen	518	*43,24*	606	*50,58*	74	*6,18*
HB Oost-Vlaanderen	597	*29,67*	1.291	*64,17*	124	*6,16*
HB West-Vlaanderen	968	*47,17*	893	*43,52*	191	*9,31*
HS Limburg	134	*32,92*	263	*64,62*	10	*2,46*
HB Vlaams-Brabant	73	*28,97*	167	*66,27*	12	*4,76*
Alle huurdersbonden	**2.290**	***38,68***	**3.220**	***54,38***	**411**	***6,94***

Antwoordscore: 58,86%

Uit voorgaande tabel blijkt dat slechts een minderheid (38,68%) van de huurdersbondcliënten in 2025 weet dat hun schriftelijk huurcontract geregistreerd is. Dit is sinds 2014 een gelijkaardig aandeel. In 2007 was dit echter maar 15,1% en in 2013 24,7%. De wetswijziging uit 2007 blijkt dus duidelijk effect te sorteren, maar we zien ook dat het aantal huurders die hier kennis van heeft echter sinds 2014 stagneert.

In werkelijkheid ligt het aandeel geregistreerde huurcontracten zeker stukken hoger (zie infra). Hoewel het percentage huurdersbondcliënten dat met zekerheid weet dat zijn huurcontract is geregistreerd gestegen is over een lange termijn, blijft een meerderheid onder de huurdersbondcliënten (54,38%) daar onwetend over. Voor 2025 noteren we dat amper 6,94% van de huurders weet dat zijn huurcontract niet geregistreerd is.

In geval van een nakende verkoop en als de huurder een negenjarige huurovereenkomst heeft onder de woninghuurwet, adviseert de huurdersbond om het huurcontract toch nog te laten registreren. Zo kan men de verkorte en vervroegde opzegmogelijkheden van de nieuwe verhuurder voorkomen. Wil de huurder echter zelf een negenjarig huurcontract opzeggen, dan is het noodzakelijk dat hij weet of de verhuurder het huurcontract heeft laten registreren. Is het geregistreerd, dan moet hij een opzegtermijn van drie maanden hanteren met eventuele opzeggingsvergoeding voor vroegtijdige beëindiging. Is het contract op het moment van opzegging niet geregistreerd dan is geen opzegtermijn- of opzegvergoeding verschuldigd.

Het valt zeer te betreuren dat een meerderheid van de huurders die zou willen opzeggen dat niet weet en dus eerst het registratiekantoor of Myminfin.be moet raadplegen. Dit is vanuit het oogpunt van rechtszekerheid onaanvaardbaar. Helemaal erg wordt het wanneer het databestand van geregistreerde huurovereenkomsten bij het registratiekantoor niet op punt staat en het registratiekantoor niet met zekerheid kan stellen of het huurcontract al dan niet geregistreerd is. De huurdersbonden dringen er op aan dat in de toekomst de regelgeving zo aangepast wordt dat de verhuurder bij registratie van het huurcontract de huurder op de hoogte brengt wanneer het huurcontract is geregistreerd. Zodoende moeten huurders van een negenjarig huurcontract zich niet eerst informeren bij het registratiekantoor welke opzegtermijn ze moeten hanteren of, nog erger, in de onwetendheid blijven, als het registratiekantoor hen hierover geen absoluut uitsluitsel kan geven. Bovendien moet, gezien de ingrijpende rechtsgevolgen, de verstrekte informatie door het registratiekantoor honderd procent waterdicht zijn.

Zoals gesteld, is de verhuurder beter geplaatst om met zekerheid te weten of het huurcontract al dan niet geregistreerd is. Het Steunpunt Wonen heeft deze vraag in 2013 en aan 2023 gesteld aan de verhuurders met resultaat in onderstaande tabel.

Tabel 37: Zijn de huurcontracten voor deze woning(en) geregistreerd bij het bevoegde registratiekantoor? Particuliere verhuurders, Steunpunt Wonen, GWO 2013 en Woonsurvey 2023

	2013 (%)	2023 (%)
Allemaal	*73*	*80*
Een gedeelte ervan	*3*	*3*
Neen	*25*	*17*

N= 636 in 2013; 309 in 2023

Hieruit blijkt dat 17% van de verhuurders stelt dat hun huurcontract(en) niet is geregistreerd. Dat is dus een pak hoger dan het aandeel huurderscliënten dat weet dat het huurcontract niet geregistreerd is. Mogelijks is dit aandeel niet geregistreerde huurcontracten hoger bij de kortlopende huurcontracten, omdat de wetgever hier geen burgerrechtelijke sanctie in de woninghuurwet bepaalde, wat gelukkig met het Vlaams woninghuurdecreet wordt ondervangen.

3.3. De verhuurders

In onderstaande tabel gaan we na wie als verhuurder optreedt. In het bijzonder interesseert ons welk marktaandeel de immokantoren vertegenwoordigen. Hierbij brengen we zowel de activiteiten van vastgoedmakelaars, rentmeesters als vastgoedbemiddelaars die verhuurder en huurder met elkaar in contact brengen in rekening. We stellen de huurders die een beroep doen op het advies van de huurdersbond de vraag: “Via wie is de verhuring verlopen?”. Op die manier krijgen we een zicht op het aandeel huurdersbondcliënten dat geconfronteerd wordt met een professionele vastgoedmakelaar.

Daarnaast interesseert hun aandeel ons om een tweede reden. Op 12 januari 2007 is immers het Koninklijk Besluit betreffende het gebruik van bepaalde bedingen in bemiddelingsovereenkomsten van vastgoedmakelaars uitgevaardigd. Dit KB is een uitwerking van de wet op de handelspraktijken en de

voorlichting en bescherming van de consument dat ondertussen vervangen is door de wet betreffende marktpraktijken en consumentenbescherming van 6 april 2010. Het Koninklijk Besluit wil de contractuele verhoudingen tussen vastgoedmakelaars en hun cliënten evenwichtiger regelen en de belangen van de consumenten beter beschermen. Jammer genoeg wordt door dit KB de huurder in zijn relatie met de vastgoedmakelaar niet als consument beschouwd, zodat hij deze bescherming misloopt. Nochtans zou een betere bescherming van de huurder ten aanzien van vastgoedmakelaars zeker op zijn plaats zijn.

Door de cliënten van huurdersbonden worden soms volgende problemen gemeld:

- Verboden koppelverkoop: de bemiddeling of ondertekening van het huurcontract wordt gekoppeld aan het verplicht aangaan of kopen van bepaalde diensten of producten aangeboden door de vastgoedmakelaar.
- Op 7 augustus 2009 is "*De wet tot aanvulling van de woninghuurwet met betrekking tot aanrekening van bemiddelingskosten van een derde aan de huurder*" in het Belgisch Staatsblad verschenen. Dit betekent dat de verhuurder of het vastgoedkantoor de huurder niet langer een vergoeding mag aanrekenen voor de verhuurbemiddeling door het vastgoedkantoor, als de huurder niet de opdrachtgever is. De nieuwe regeling is in voege sinds 17 augustus 2009 op alle lopende en nieuwe huurcontracten. De huurdersbonden hebben vastgesteld dat de meerderheid van de vastgoedmakelaars deze regelgeving respecteert maar een belangrijk aandeel deze regelgeving die van dwingend recht is toch tracht te omzeilen. Zij doen dit door de huurder een vergoeding voor 'administratiekosten' te vragen of door de kosten voor de plaatsbeschrijving fors op te trekken.
- Sommige vastgoedkantoren hanteren eigen modelhuurcontracten die bol staan van bepalingen die nadelig zijn voor de huurder. Deze praktijken worden niet gevat door het KB inzake vastgoedbemiddeling. Een deel van deze bepalingen is nietig, want strijdig met dwingende rechtsregels. Andere bepalingen zijn wel geldig omdat hier afgeweken wordt van de aanvullende of suppletieve bepalingen uit het Burgerlijk Wetboek.
- Sommige vastgoedmakelaars weigeren systematisch bepaalde categorieën van kandidaat-huurders, zoals OCMW-cliënten, mensen met migratieachtergrond en mensen met een beperking, ook als hier niet steeds redelijke en objectieve gronden voor zijn. Deze handelswijze is strijdig met de antidiscriminatiewetgeving, maar is moeilijk te bewijzen. Ook sommige private verhuurders maken zich hier trouwens schuldig aan.
- Sommige vastgoedkantoren hanteren zeer uitgebreide inlichtingenfiches voor de kandidaat-huurders en vragen informatie op van de werkgever, de vorige verhuurder tot de plaats van geboorte, hoewel dit discriminatiegevoelige informatie betreft. Op 18 maart 2009 heeft de Privacycommissie hierover een aanbeveling nr. 01/2009 gepubliceerd, die men onder de titel 'Aanbeveling aan de verhuurders en vastgoedmakelaars betreffende de verwerking van gegevens van kandidaat-huurders kan raadplegen op de website (www.privacycommission.be/nl/decisions/commission/recommendations/).
  Sommige van de door vastgoedmakelaars gevraagde inlichtingen zijn overdadig en dus strijdig met de wet op de privacy, terwijl andere inlichtingen zoals bijvoorbeeld de geboorteplaats of nationaliteit ronduit discriminatiegevoelig zijn.
- De laatste paar jaren zien we ook het fenomeen van de huurbelofte verder opkomen. In dit systeem dienen huurders, om voorgesteld te worden aan de verhuurder als kandidaat, zich éénzijdig te verbinden voor de huurwoning, soms zelfs door al op dat moment een bedrag te betalen ter verzekering dat ze effectief het pand willen huren.

Alhoewel het in 2006 gewijzigde Koninklijk Besluit houdende deontologie van de vastgoedmakelaars de waardigheid van het beroep en onafhankelijkheid hoog in het vaandel plaatste, wordt dit niet steeds zo beleefd door de huurders. Zij ervaren de vastgoedmakelaar eerder als een verlengstuk van de verhuurder. De kwaliteit en klantvriendelijkheid van de dienstverlening door vastgoedmakelaars is zeer uiteenlopend.

Tabel 38: Verhuurd via soort verhuurder in 2025

	Eigenaar (%)	Immo (%)	Woon-maatschappij (%)	Andere (%)
HB Antwerpen	*80,86*	*13,25*	*5,56*	*0,3*
HB Oost-Vlaanderen	*79,1*	*13,65*	*6,32*	*0,92*
HB West-Vlaanderen	*51,23*	*39,88*	*8,26*	*0,6*
HS Limburg	*66*	*24,49*	*8,17*	*1,36*
HB Vlaams-Brabant	*89,05*	*6,57*	*3,64*	*0,73*
Alle huurdersbonden	***71,38***	***21,35***	***6,63***	***0,63***

Antwoordscore: 76,15%

Onder 'andere verhuurders' verstaan we onder meer verhuring door lokale besturen, onderverhuring of zelfs kerkfabrieken. Hun aandeel blijft verwaarloosbaar klein met 0,63% van de verhuurders.

Het aandeel huurdersbondcliënten dat via een vastgoedkantoor huurt, bedraagt in 2025 21,35%. Dat is een lichte daling maar ligt in lijn met eerdere jaren (in 2024 22,03% en in 2023 20,87%). Tussen 2009 en 2013 betrof het nog percentages tussen 25 en 28%. Tussen 2014 en 2017 zakte dit naar 21 à 23% om in 2018 onder de 20% te duiken. Sinds 2022 zien we dat dit terug iets boven de 20% ligt.

We zien grote verschillen tussen de huurdersbonden onderling. Huurdersbond West-Vlaanderen scoren de makelaars ook in 2025 veruit het hoogst met 39,88%. Bij Huurdersbond Vlaams-Brabant zien we dat dit aandeel opvallend laag blijft met 6,57%.

Bij het huurdersbondcliënteel huurt de meerderheid rechtstreeks van de private verhuurder, namelijk 71,38%. 18% van alle verhuringen rechtstreeks via private eigenaars gebeurt via een eigenaar die rechtspersoon is.

Ook huurders van woonmaatschappijen kunnen bij de huurdersbonden voor huuradvies terecht. Hun aandeel in het huurdersbondcliënteel blijft klein met 6,63%, wetende dat ongeveer één op de vijf huurders sociaal huurt. Dit moet echter genuanceerd worden. Het betreft hier enkel de dossiers van sociale huurders met een individueel contact en advies. Het overgrote deel van betwistingen met sociale huisvestingsmaatschappijen hebben een collectief karakter waarover collectieve dossiers worden aangelegd (bv kosten en lasten, renovatieplannen, enz.). Uiteraard is het ook logisch dat de huurdersbonden zich vooral richten op de private huurmarkt waar de problemen inzake woonzekerheid, kwaliteit en betaalbaarheid zich veruit het scherpst stellen.

Hoewel we vaststellen dat sociale huurders de weg vinden naar de huurdersbond, willen we inspanningen leveren om hen beter te bereiken.

4. Het woningtype

We onderzoeken in welk type woning de mensen die zijn langsgekomen bij de huurdersbond effectief wonen.

Tabel 39: Het type huurwoning 2025

	Rijwoning (%)	Open bebouwing (%)	Halfopen bebouwing (%)	Appartement (%)	Studio (%)	Andere (%)
HB Antwerpen	*4,90*	*2,81*	*1,08*	*85,45*	*5,59*	*0,18*
HB Oost-Vlaanderen	*16,05*	*5,91*	*6,41*	*64,43*	*6,21*	*0,99*
HB West-Vlaanderen	*16,71*	*5,13*	*5,79*	*65,93*	*5,36*	*1,08*
HS Limburg	*2,36*	*20,80*	*4,73*	*67,38*	*3,07*	*1,65*
HB Vlaams-Brabant	*10,57*	*9,35*	*5,69*	*61,38*	*9,35*	*3,66*
Alle huurdersbonden	***11,21***	***5,50***	***4,17***	***72,61***	***5,67***	***0,85***

Antwoordscore: 75,39%

Er zijn opvallende wijzigingen inzake het type huurwoning van huurders die de weg naar de huurderbonden vonden. In 2025 woonde 72,61% van de bereikte huurders in een appartement. Dat is opnieuw hoger dan het voorgaande jaar (2024: 70,82%) en past binnen de graduele stijging die we het laatste decennium vaststellen (2023: 70,65%, 2022: 68,08%, 2021: 66,75% en 2020: 65,49%).

De cijfers tonen trouwens aan dat inzake appartementen Huurdersbond Antwerpen bovenmodaal scoort met 85,45%. Tien jaar geleden schommelde het percentage appartementen in Antwerpen zelfs maar rond de 70%. Ook bij de andere huurdersbonden merken we over de jaren heen beperkte schommelingen in het aandeel appartementen met een algemeen stijgende tendens.

De rijwoning is in 2025 goed voor 11,21% van de huurwoningen. In totaal zakt dit aandeel stelselmatig en was dit 10 jaar terug nog om en bij de 15%. Eenzelfde trend stellen we vast bij de halfopen en open bebouwing die in 2025 samen 9,67% bedroeg.

20,88% van het huurdersbondcliënteel huurt in 2025 een eengezinswoning. Dat is opnieuw een daling van 2% tegenover 2024. De meerderheid (78,28%) van de huurders die de huurdersbonden in 2025 bereikten, betrekken een meergezinswoning. Ook hieruit blijkt dat steeds meer huurders in studio's, appartementen of kamers wonen eerder dan in rijwoningen, open en gesloten bebouwing.

In de tabel hieronder vergelijken we in functie van het type woning het huurdersbondcliënteel met cijfergegevens over de Vlaamse private huurderspopulatie en de totale Vlaamse populatie. Laatstgenoemde gegevens zijn gesteund op de Woonsurvey 2023. Dat onderzoek bevestigt de toename en het overgewicht van appartementen in het aanbod op de private huurmarkt, dit in tegenstelling tot de eigendomsmarkt, waar het heersend type nog steeds dit van de eengezinswoning is.

Tabel 40: Woningtype huurdersbondcliënteel (2025), Vlaamse private huurderspopulatie en gemiddelde Vlaamse populatie (2013)

	Meergezinswoningen (%)	Eengezinswoningen (%)
Huurdersbonden 2025	*78*	*21*
Vlaamse private huurders	*70*	*30*
Totale Vlaamse populatie	*29*	*71*

5. De financiële aspecten

Deze cijfers zijn gebaseerd op de huurdersbondcliënten die in 2025 zijn langsgekomen bij een huurdersbond in Vlaanderen en waarvan gegevens over de huidige huurprijs werden geregistreerd. Het gaat over 5.744 dossiers. Het betreft voor alle duidelijkheid dus geen representatieve steekproef voor alle Vlaamse huurders. Bij gebrek aan de opmaak van een representatieve geactualiseerde huurprijsdatabank voor de Vlaamse private huursector, zijn deze cijfers echter zeer waardevol om de evoluties op de Vlaamse huurmarkt waar te nemen. Om onrealistische gegevens, die eventueel bij vergissing werden ingevoerd, te vermijden, werden huurprijzen onder de € 50 en boven € 3.500 niet weerhouden. Tot slot zegt een evolutie in de huurprijs niet automatisch iets over de evolutie in woningkwaliteit, aangezien de woningkwaliteit niet wordt geregistreerd.

5.1. Huurprijs

a) De gemiddelde en de mediaan huurprijzen

Tabel 41: Gemiddelde en mediaan huurprijs over de jaren heen van de huurdersbondcliënten

	Gemiddelde (€)	Mediaan (€)
2013	545,00	550,00
2014	574,45	550,00
2015	590,22	560,00
2016	588,59	575,00
2017	600,63	594,28
2018	614,11	600,00
2019	625,69	609,00
2020	644,00	630,00
2021	655,89	645,00
2022	678,48	660,00
2023	711,57	699,00
2024	722,62	700,00
2025	769,40	748,19

De gemiddelde huurprijs voor alle huurdersbondcliënten in Vlaanderen bedraagt in 2025 769,40 euro. Dat is een stijging van maar liefst 6,47% tegenover de gemiddelde huurprijs in 2024. Dat is hoger dan de stijging van de gezondheidsindex in die periode met 2,37%. We berekenen de gezondheidsindex aan de hand van de maand juni van 2025 (135,04) en van 2024 (131,92) met als basis 2013 volgens de cijfers van de huurcalculator.

De mediaanhuurprijs geeft een beter beeld dan de gemiddelde huurprijs. De mediaan steeg tussen 2024 en 2025 met 48,19 euro (of 6,88%) tot 748,19 euro. Dat is opnieuw een forse stijging na een jaar waarin de mediaan huurprijs quasi gelijk bleef. Een analyse op basis van één jaar heeft dus ontegensprekelijk grote beperkingen. Dat is meteen een mediakritiek gezien hun grote focus op zelfs kwartaalcijfers over huur- en woningprijzen. Die worden vaak gebracht zonder de langetermijnevoluties voldoende in ogenschouw te nemen.

Als we de evolutie van de mediaanhuurprijs bij de huurdersbondcliënten over de afgelopen vijf jaar (periode 2021-2025) vergelijken, dan komen we tot een stijging van 16%, wat iets lager is dan de stijging van de gemiddelde huurprijs (17,31%) maar een heel stukje lager dan de gezondheidsindex (21,32%). Bekijken we de evolutie binnen het laatste decennium, dan stellen we vast dat de mediaan huurprijs gestegen is met

33,61%) en de gemiddelde huurprijs met 30,36%, terwijl de gezondheidsindex in die periode steeg met 33.27%. Op lange termijn stijgen de huurprijzen dus gelijkaardig aan de inflatie.

Dit is het algemene beeld van de huurprijzen. We zien echter grotere schommelingen wanneer we kijken naar de huurprijzen per huurdersbond of wanneer we het soort huurwoning in rekening brengen. We maken ook de combinatie van beide componenten om een diepgaander beeld te krijgen.

b) De huurprijsvorken per huurdersbond

Nu focussen we eerst op de evolutie van de gemiddelde huurprijzen per huurdersbond. Door de stijgende huurprijzen, dienen we de huurprijscategorieën aan te passen. Dat bemoeilijkt enige vergelijking met voorgaande jaren, maar is noodzakelijk met het oog op de toekomst.

Tabel 42: Gemiddelde huurprijzen, mediaan huurprijzen en huurprijsklassen onder de huurdersbondcliënten per huurdersbond (2025)

	HB Antwerpen	HB Oost-Vlaanderen	HB West-Vlaanderen	HS Limburg	HB Vlaams-Brabant	Totaal
<400 (%)	*1,95*	*1,64*	*2,26*	*2,8*	*4,71*	***2,09***
400-500 (%)	*4,33*	*4,27*	*6,1*	*6,99*	*6,47*	***5,03***
500-600 (%)	*11,16*	*10,34*	*14,77*	*15,38*	*14,12*	***12,38***
600-700 (%)	*17,74*	*19,21*	*24,03*	*24,48*	*24,71*	***20,51***
700-800 (%)	*21,9*	*20,77*	*21,03*	*27,97*	*20*	***21,47***
800-900 (%)	*15,58*	*17,82*	*16,35*	*10,49*	*11,76*	***16,07***
900-1000 (%)	*11,77*	*11,08*	*8,1*	*4,9*	*8,82*	***10,15***
1000-1100 (%)	*5,19*	*5,17*	*3,15*	*2,8*	*4,71*	***4,44***
1100-1200 (%)	*3,5*	*3,69*	*1,68*	*2,1*	*2,94*	***2,89***
>1200 (%)	*6,88*	*5,99*	*2,52*	*2,1*	*1,76*	***4,98***
Gemiddelde 2025	**€ 799,15**	**€ 790,73**	**€ 729,29**	**€ 702,84**	**€ 716,87**	**€ 769,40**
Mediaan 2025	**€ 763**	**€ 760,00**	**€ 705**	**€ 700**	**€ 700**	**€ 748**
Antwoordscore 2025 (%)	*62,95*	*46,67*	*67,28*	*24,07*	*47,49*	***57,1***
Gemiddelde 2024	€ 746,65	€ 743,6	€ 686,01	€ 668,71	€ 689,28	**€ 722,62**
Mediaan 2024	€ 725	€ 730	€ 675	€ 660	€ 669	**€ 700**

In absoluut aantal dossiers waar de huurprijs werd aangegeven, komen we bij Huurdersbond Antwerpen op 2.311, voor Huurdersbond Oost-Vlaanderen op 1.218, voor Huurdersbond West-Vlaanderen op 1.902, voor Huurderssyndicaat Limburg op 143, voor Huurdersbond Vlaams Brabant op 170. In totaal werden dus 5.744 huurprijzen geanalyseerd.

Bij **Huurdersbond Antwerpen** noteren we voor 2025 een gemiddelde huurprijs van € 799,15 (+7,03%). Analyseren we over een termijn van vijf jaar, dan betekent dit tussen 2020 en 2025 een stijging van 22,48%. Dat is net iets hoger dan de stijging van de gezondheidsindex over die periode (21,32%). Voor het derde jaar op rij blijkt de gemiddelde huurprijs het hoogst te zijn in Antwerpen.

De stijging van de gemiddelde huurprijs bij **Huurdersbond Oost-Vlaanderen** in 2025 bedraagt 6,34%. Over de laatste vijf jaar bekeken, is er een stijging met 16,75%, wat iets lager is dan de stijging van de gezondheidsindex in die periode. De gemiddelde huurprijs is er nu 790,73 euro.

De gemiddelde huurprijs bij **Huurdersbond West-Vlaanderen** bedraagt voor 2025 € 729,29. Een stijging van 6,31%. Over de afgelopen vijf jaar heen bedraagt de stijging 19,48%. Deze stijging is iets minder sterk dan de

gezondheidsindex. Deze provincie is voor het derde jaar op rij niet meer de provincie met de laagste gemiddelde huurprijzen.

De gemiddelde huurprijs voor Huurderssyndicaat **Limburg** bedroeg in 2025 € 702,84 wat daarmee het laagste is van alle provincies, maar wel de kaap van 700 euro overschrijdt. Er is een stijging van 2,49% tegenover 2024. Over de afgelopen vijf jaar zien we een stijging van 13,64%. We merken op dat het aandeel geregistreerde huurprijzen waarop de analyse is gebeurd beperkt is.

De gemiddelde huurprijs voor **Vlaams-Brabant** bedroeg in 2025 € 716,87. Dat is een stijging met 4% na dalingen de afgelopen jaren van 1,19% (in 2024) en 5,01% (in 2023). Over de laatste vijf jaar tijd stijgt deze gemiddelde huurprijs met 4,25%. We merken op dat het aandeel geregistreerde huurprijzen waarop de analyse is gebeurd beperkt is.

Tabel 43: Gemiddelde huurprijzen Woononderzoek (de Smalen, D., & Van den Broeck, K. (2025). Wonen in Vlaanderen anno 2023. Steunpunt Wonen) en gemiddelde huurprijzen alle huurdersbondcliënten 2023 - 2025

	Gemiddelde huurprijs
Woononderzoek 2023	€ 766
Huurdersbonden 2023	€ 712
Huurdersbonden 2024	€ 723
Huurdersbonden 2025	€ 769

Volgens de resultaten van het Woononderzoek in 2023 bedroeg de gemiddelde huurprijs toen € 766. Dat ligt hoger dan het gemiddelde van de huurdersbonden in datzelfde jaar (€ 712). Er zijn geen mediaanhuurprijzen vindbaar in deze woonsurvey. Dat de gemiddelde huurprijs iets lager ligt dan in survey-onderzoek, heeft naar alle waarschijnlijkheid te maken met het feit dat de huurdersbonden beter de meest kwetsbare huurders bereiken.

c) Huurpijzen volgens type woning

Hieronder onderzoeken we of er ook verschillen zijn in de huurprijzen volgens type woning. Dit doen we eerst in het algemeen, daarna per huurdersbond. De huurprijsgegevens voor villa-herenhuis, verdieping in huis en gemeenschapshuis evenals sommige andere worden niet gegeven, aangezien het te beperkte aantallen betreft om conclusies uit te trekken.

Tabel 44: Vergelijking gemiddelde huurprijzen 2021-2025 per type woning (€)

	2021	2022	2023	2024	2025
Appartement	638,58	664,19	693,08	711,49	757,15
Halfopen bebouwing	735,07	782,36	800,78	806,03	858,63
Open bebouwing	812,72	830,54	879,03	858,82	898,82
Rijwoning	696,22	720,21	770,11	770,7	845,34
Studio	465,18	477,02	491,96	465,58	551,87

De bovenstaande tabel leert ons dat de gemiddelde huurprijzen per type woning een andere gemiddelde huurprijsstijging tonen. Niet verwonderlijk is gemiddeld de open bebouwing het duurst en de studio het

goedkoopst. Tussen 2024 en 2025 werden alle typologieën duurder. De studio's stegen het meest met 18,53%, gevolgd door de rijwoningen met 9,68%. De stijging bij de open bebouwing is het minst sterk (+4,66%).

Wanneer we de situatie over de afgelopen vijf jaar bekijken, stellen overal een stijging vast. Die was het sterkst bij de rijwoningen met 19,35%, gevolgd door de studio's met 18,62%. De prijzen van open bebouwing stegen het minst (+10,03%).

In onderstaande tabellen geven we de gemiddelde huurprijzen weer tussen 2021 en 2025 per huurdersbond, gespecifieerd per type woning. Zoals men kan merken is er een grote variatie tussen type woning en de regio waarin die woning gelegen is.

Doorgaans geldt volgende volgorde inzake oplopende huurprijsklasse: studio, appartement, rijwoning, halfopen bebouwing, open bebouwing. Toch blijkt uit onderstaande cijfers dat er soms (beperkte) afwijkingen zijn en blijkt tevens hoe groot de huurprijsvariatie kan zijn tussen regio's. We benadrukken nogmaals dat dit niks zegt over de kwaliteit van de panden. Ook hier moet voorbehoud gemaakt worden voor de statistische betrouwbaarheid van sommige types woning gezien de al bij al beperkte aantallen en dus mogelijke toevalstreffers. Meer bepaald geldt dit voor de woningtypes: 'studio', 'open bebouwing' en 'halfopen bebouwing', in het bijzonder voor Huurdersbond Vlaams-Brabant en het Huurderssyndicaat.

Tabel 45: Huurprijsevolutie per woningtype HB Antwerpen (€)

HB Antwerpen	2021	2022	2023	2024	2025
Appartement	657,55	677,56	710,98	741,83	796,22
Halfopen bebouwing	802,84	809,65	862,23	950,51	963,03
Open bebouwing	910,71	885,24	943,74	899,23	965,87
Rijwoning	817,42	777,23	881,42	842,68	977,02
Studio	476,36	494,15	509,52	520,39	587,81

Merk op voor Antwerpen dat over deze vijfjarige periode de huurprijs voor studio's (21,42%) het sterkst steeg. Daarna volgen de rijwoningen (18,94%) en appartementen (18,69%). De stijging is het minst sterk bij de open bebouwing (6,13%). Bij analyse van deze cijfers moeten we in het achterhoofd dat pas sinds 2022 de cijfers van steunpunt Turnhout geïntegreerd werden.

Tabel 46: Huurprijsevolutie per woningtype HB Oost-Vlaanderen (€)

HB Oost-Vlaanderen	2021	2022	2023	2024	2025
Appartement	669,45	666,09	692,98	719,66	757,15
Halfopen bebouwing	725,44	790,75	807,03	801,57	884,21
Open bebouwing	793,74	831,03	903,34	890,68	888,24
Rijwoning	716,91	700,36	773,24	790,01	861,67
Studio	498,51	477,95	480,64	458,46	564,72

Voor Huurdersbond Oost-Vlaanderen stellen we vast dat de huurprijs van halfopen bebouwing de afgelopen vijf jaar het sterkst is gestegen met 19,81%, gevolgd door de rijwoningen (18,32%) en de studio's (14,44%). Bij analyse van deze cijfers moeten we in het achterhoofd houden dat de cijfers voor regio Waasland in 2022 voor het eerst werden geïntegreerd onder Huurdersbond Oost-Vlaanderen.

Tabel 47: Huurprijsevolutie per woningtype HB West-Vlaanderen (€)

HB West-Vlaanderen	2021	2022	2023	2024	2025
Appartement	607,34	627,66	667,09	673,59	712,56
Halfopen bebouwing	676,99	709,79	793,06	776,49	826,18
Open bebouwing	985,68	718,14	806,09	834,02	881,42
Rijwoning	645,45	693,63	728,43	735,54	797,09
Studio	459,23	473,72	493,18	445,26	515,22

De huurprijzen van de rijwoningen (20,62%) en van de halfopen bebouwing (19,21%) stegen het sterkst de afgelopen vijf jaar. Opvallend is de daling van de open bebouwing met 12,5%. Dit heeft echter alles te maken met de uitschieter in 2021 van 985,68. Die waarde was sterk afwijkend en geeft daardoor tot op vandaag een vertekend beeld.

Tabel 48: Huurprijsevolutie per woningtype HS Limburg (€)

HS Limburg	2021	2022	2023	2024	2025
Appartement	608,74	652,09	645,38	669,65	713,24
Halfopen bebouwing	635,62	722,51	738,07	723,18	723,41
Open bebouwing	724,88	789,39	795,47	751,65	748,69
Rijwoning	576,2	621,14	548,68	753,83	651,5
Studio	423,85	434,39	418,6	348,2	476,67

In Limburg tekent de grootste stijging over de laatste vijf jaar zich af bij de rijwoningen (+22,62%), gevolgd door de halfopen bebouwing (+13,41%). We zien een beperktere stijging van de appartementen (+8,92%) en bij de open woningen (2,42%). Het aantal dossiers waarvan we de huurprijs kennen in Limburg blijft echter heel beperkt op dit moment. We kunnen hier dus geen belangwekkende conclusies uit trekken.

Tabel 49: Huurprijsevolutie per woningtype HB Vlaams-Brabant (€)

HB Vlaams-Brabant	2021	2022	2023	2024	2025
Appartement	682,69	697,57	686,76	670,84	696,01
Halfopen bebouwing	896,85	879,09	731,78	815,84	848,72
Open bebouwing	927,15	928,91	931,66	788,21	893,1
Rijwoning	816,62	808,7	725,29	646,71	756,48
Studio	496,69	504,88	485,38	463,66	499,5

Hoewel we het afgelopen jaar voor elk woningtype een huurprijsstijging vaststellen in Vlaams-Brabant, zien we een ander beeld als we de laatste vijf jaar bekijken. Dan zien we enkel een beperkte stijging voor de appartementen (1,86%) en de studio's (0,61%). De open bebouwing (-4,32%), de halfopen bebouwing (-5,9%) en de rijwoningen (-9,3%) daalden echter in huurprijs.

d) De huurprijsvorken per huurdersbond uitgesplitst naar alleenstaanden en koppels

Hieronder onderzoeken we de huurprijsvorken voor enerzijds de alleenstaanden en anderzijds de koppels. Ook hier hanteren we de nieuwe huurprijsvorken. Die sluiten opnieuw nauwer aan bij de bestaande huurprijsverdeling.

Tabel 50: De huurprijsklassen en hun aandeel onder huurdersbondcliënten per huurdersbond (2025) uitgesplitst over alleenstaanden en koppels (%)

	HB Antwerpen		HB Oost-Vlaanderen		HB West-Vlaanderen		HS Limburg		HB Vlaams-Brabant		Totaal	
	All. (%)	Kop. (%)	All. (%)	Kop. (%)	All. (%)	Kop. (%)	All. (%)	Kop. (%)	All. (%)	Kop. (%)	All. (%)	Kop. (%)
<400	*2,51*	*1,39*	*1,88*	*1,74*	*2,93*	*1,05*	*4,11*	*1,69*	*7*	*0*	*2,72*	*1,33*
400-500	*6,33*	*2,21*	*4,78*	*3,49*	*7,33*	*4,5*	*8,22*	*5,08*	*8*	*3,51*	*6,43*	*3,33*
500-600	*12,65*	*8,83*	*15,19*	*5,23*	*19,05*	*9,91*	*17,81*	*13,56*	*17*	*8,77*	*15,58*	*8,52*
600-700	*21,4*	*13,47*	***22,87***	*14,6*	***27,06***	*19,52*	***24,66***	*27,12*	***29***	*22,81*	***23,93***	*16,27*
700-800	***22,42***	***20,44***	*22,01*	*19,39*	*21,42*	***21,02***	***24,66***	***30,51***	*19*	***24,56***	*21,94*	***20,79***
800-900	*13,67*	*18,47*	*15,53*	***21,13***	*13,53*	*20,27*	*12,33*	*8,47*	*7*	*19,3*	*13,74*	*19,36*
900-1000	*9,58*	*14,17*	*9,22*	*13,94*	*4,62*	*12,31*	*4,11*	*6,78*	*9*	*8,77*	*7,72*	*13,18*
1000-1100	*3,44*	*7,2*	*2,73*	*7,63*	*1,47*	*5,26*	*0*	*5,08*	*4*	*3,51*	*2,57*	*6,52*
1100-1200	*2,33*	*4,88*	*2,39*	*5,01*	*1,13*	*2,4*	*1,37*	*1,69*	*0*	*5,26*	*1,84*	*4,04*
>1200	*5,67*	*8,94*	*3,41*	*7,84*	*1,47*	*3,75*	*2,74*	*0*	*0*	*3,51*	*3,53*	*6,66*

Bovenstaande tabel geeft een meer gedifferentieerd beeld van de huurprijsklasse uitgesplitst per alleenstaanden (met inbegrip van eenoudergezinnen) en koppels. We geven telkens in vetjes de grootste subcategorie prijsklasse weer. De huurprijsklasse ‘600 – 700’ euro vormt de grootste subcategorie bij de meeste huurdersbonden voor alleenstaanden. Dat is overal het geval, behalve in Antwerpen. Voor koppels is de meest voorkomende categorie meer dan ‘700 – 800’ euro, behalve in Oost-Vlaanderen.

Concentreren we ons op de koppels dan merken we in het algemeen dat deze zich in vergelijking met de alleenstaanden meer in de hogere huurprijsklassen situeren. De huurdersbonden pleiten naast een fors investeringspad voor sociale huurwoningen ook voor de uitbouw van een veel omvangrijker stelsel inzake huursubsidies, die een echte betaalbaarheidssubsidie moet worden in plaats van een veredelde verhuissubsidie.

Een voorwaarde die ook voor de vernieuwde huursubsidie nog steeds geldt, is dat de huurprijs maximaal 762,28 euro mag bedragen voor een zelfstandige woning, vermeerdert met 20% per persoon ten laste. Voor een beperkt aantal gemeenten (www.vlaanderen.be/een-huis-of-appartement-huren/gemeenten-met-hogere-huurprijs-voor-huursubsidie-huurpremie-en-mijn-verbouwlening) is dit basisbedrag 10% hoger. Om effectief te zijn, zal men hoe dan ook op korte termijn de maximumhuurprijzen moeten optrekken en nog meer differentiëren naar provincie of zelfs regio. Mogelijks biedt de huurprijsschatter kansen om dit verder uit te werken. Stelselmatig stellen we vast dat de meest voorkomende huurprijsklassen zowel voor alleenstaanden als koppels evolueren naar steeds hogere huurprijsklassen. Het zet uiteraard de betaalbaarheid van private huurprijzen voor steeds groeiende groepen van private huurders onder druk.

Tabel 51: De huurprijsklassen cumulatief en hun aandeel onder de huurdersbondcliënten per huurdersbond (2024) uitgesplitst over alleenstaanden en koppels (%)

	HB Antwerpen		HB Oost-Vlaanderen		HB West-Vlaanderen		HS Limburg		HB Vlaams-Brabant		Totaal	
	All. (%)	Kop. (%)	All. (%)	Kop. (%)	All. (%)	Kop. (%)	All. (%)	Kop. (%)	All. (%)	Kop. (%)	All. (%)	Kop. (%)
<400	*2,51*	*1,39*	*1,88*	*1,74*	*2,93*	*1,05*	*4,11*	*1,69*	*7*	*0*	*2,72*	*1,33*
400-500	*8,84*	*3,6*	*6,66*	*5,23*	*10,26*	*5,55*	*12,33*	*6,77*	*15*	*3,51*	*9,15*	*4,66*
500-600	*21,49*	*12,43*	*21,85*	*10,46*	*29,31*	*15,46*	*30,14*	*20,33*	*32*	*12,28*	*24,73*	*13,18*
600-700	*42,89*	*25,9*	*44,72*	*25,06*	***56,37***	*34,98*	***54,8***	*47,45*	***61***	*35,09*	*48,66*	*29,45*
700-800	***65,31***	*46,34*	***66,73***	*44,45*	*77,79*	***56***	*79,46*	***77,96***	*80*	***59,65***	***70,6***	***50,24***
800-900	*78,98*	***64,81***	*82,26*	***65,58***	*91,32*	*76,27*	*91,79*	*86,43*	*87*	*78,95*	*84,34*	*69,6*
900-1000	*88,56*	*78,98*	*91,48*	*79,52*	*95,94*	*88,58*	*95,9*	*93,21*	*96*	*87,72*	*92,06*	*82,78*
1000-1100	*92*	*86,18*	*94,21*	*87,15*	*97,41*	*93,84*	*95,9*	*98,29*	*100*	*91,23*	*94,63*	*89,3*
1100-1200	*94,33*	*91,06*	*96,6*	*92,16*	*98,54*	*96,24*	*97,27*	*99,98*	*100*	*96,49*	*96,47*	*93,34*
>1200	*100*	*100*	*100,01*	*100*	*100,01*	*99,99*	*100,01*	*99,98*	*100*	*100*	*100*	*100*

In bovenstaande tabel hebben we in vetjes aangeduid wanneer de helft van de huurprijzen een bepaalde waarde overschrijden. Maar we kunnen ook een aantal huurprijsklassen optellen. Richten we onze aandacht op de onderste prijsklassen, dan merken we op dat deze huurprijzen amper nog voorkomen. Zeker voor alleenstaanden met één inkomen is dat problematisch. Het gecumuleerd aandeel alleenstaanden met een huurprijs onder de 400 euro bedraagt 2,72%.

We spreken ons uiteraard niet uit over de woningkwaliteit en het comfort in deze laagste huurprijsklassen. Maar we stellen toch vast dat deze prijsklasse sterk afkalft in de tijd. Dit doet vanuit het betaalbaarheidsperspectief vragen rijzen naar de toegankelijkheid van de huurmarkt voor de lagere en zelfs bescheiden inkomens onder de private huurders.

Nemen we de alleenstaanden die 600 euro of meer betalen en hanteren we als absolute kritische betaalbaarheidsdrempel 1/3de van het maandinkomen. Dan betekent dit dat deze alleenstaanden ten minste over een maandinkomen van 1.800 euro moeten beschikken. We mogen er dus van uitgaan dat een behoorlijk percentage van deze groep alleenstaanden een huur betaalt die de betaalbaarheidsgrenzen overschrijdt. Ter informatie: het leefloon op maandbasis bedraagt voor een alleenstaande € 1.340.47 en voor een samenwonende met gezinslast € 893,65. Het aandeel alleenstaanden dat meer dan 600 euro huur per maand betaalt, bedraagt in 2025 meer dan 60%. Voor de koppels is dit meer dan 80%.

Deze cijfers zijn ronduit alarmerend. Ze wijzen op een structureel betaalbaarheidsprobleem dat steeds aangroeit. Uiteraard kunnen we op basis van deze gegevens niet precies bepalen wie een huurquote heeft hoger dan 20%, 25%, 33% of zelfs 40% aangezien we niet over de inkomensgegevens beschikken. Ook alleenstaanden kunnen een hoog inkomen hebben. Maar als we weten dat ruim 45% van het cliënteel van de huurdersbonden van een vervangingsinkomen leeft en ongeveer 1/3de kort geschoold is, mogen we ervan uitgaan dat voor steeds groter wordende groepen alleenstaande huurders de huur onbetaalbaar is geworden.

Volgens onderzoek van het Steunpunt Wonen (Wonen in Vlaanderen Anno 2023) besteedt in 2023 liefst 51% van de private huurders in Vlaanderen meer dan 30% van zijn inkomen aan de naakte huur. Deze onthutsende cijfers liggen quasi even hoog als in 2013 (GWO 2013) en in 2018 (Woonsurvey 2018) terwijl dit in 2005 lager lag op 39,2%. Als we ons concentreren op de alleenstaanden en éénouder-gezinnen op de private huurmarkt, dan blijkt in 2023 dat zelfs 70% van de alleenstaanden en eenoudergezinnen een woonquote heeft boven 30%, wat veel hoger is dan voor de koppels (Wonen in Vlaanderen Anno 2023).

Volgens de budgetmethode in datzelfde onderzoek houdt 34% van de private huurders na de betaling van de huur te weinig over om nog menswaardig te kunnen leven. In 2005 was dit 27,4%.

Daar tegenover staat dat maar een heel beperkt aantal private huurders een huurtoelage (huursubsidie of huurpremie) ontvangt. De bijhorende voorwaarden sluiten namelijk heel wat huurders uit die vanuit het achterliggend principe wel recht zouden moeten hebben op de huursubsidie.

e) De huurprijzen per huurdersbond onderverdeeld in quintielen

Sinds 2014 presenteren we de huurprijzen van huurdersbondcliënten onderverdeeld per huurdersbond of steunpunt in quintielen (gelijke aandelen van 20%, gaande van het eerste quintiel met de 20% laagste huurprijzen tot het vijfde quintiel met de 20% hoogste huurprijzen). In een laatste kolom geven we de quintielverdeling weer voor alle huurdersbondcliënten samen. Per huurdersbond en per huurprijsquintiel geven we de minimale huurprijswaarde, de maximale huurprijswaarde en de mediaan van het huurprijsquintiel. We herinneren eraan dat we bij de verwerking van de huurprijsgegevens huurprijzen onder € 50 en boven € 3.500 hebben weggeselecteerd om vergissingen, begaan bij de invoering van de gegevens, niet te weerhouden.

Vooral de mediaanwaarde biedt een goede indicator voor de evolutie van de hoogte van de huurprijs per quintiel. Met deze weergave van de mediaanwaarden per quintiel willen we nagaan of de huurprijsevolutie per quintiel gelijklopend is of juist erg divers is. Zo hebben eerdere woononderzoeken grote verschillen vastgesteld inzake gemiddelde huurprijsstijging voor alle huurprijzen tegenover de huurprijsstijging voor het laagste quintiel. Hieronder geven we per huurprijsquintiel de mediaanwaarde van toepassing op de huurdersbondcliënten van een huurdersbond voor de periode 2021-2025.

Tabel 53: De huurprijzen (€) per huurdersbond, eerste quintiel (2021-2025)

	2021	2022	2023	2024	2025
HB Antwerpen	450	460	495	500	530
HB Oost-Vlaanderen	450	451,5	490	497,1	546
HB West-Vlaanderen	425	450	469	469	508
HS Limburg	400	450	449	450	500
HB Vlaams-Brabant	425	462,87	430	410	475
Alle huurdersbonden	**430**	**450**	**475**	**482**	**520**

Voor 2025 situeert de mediaanwaarde van het eerste huurprijsquintiel voor alle huurdersbonden samen zich op € 520, een stevige stijging tegenover 2024. We stellen vast dat bij Huurdersbond Oost-Vlaanderen (546 euro) en Antwerpen (530 euro) deze mediaan erg hoog ligt. De mediaan is het laagst bij Huurdersbond Vlaams-Brabant waar de mediaan van het eerste huurprijsquintiel 475 euro is. Al is ook dat een sterke stijging.

We stellen vast dat op amper vijf jaar tijd de mediaanwaarde van de 20% laagste huurprijzen (voor alle huurdersbondcliënten) gestegen is met € 90, hetzij een procentuele stijging met 20,93%.

Tabel 54: De huurprijzen (€) per huurdersbond, tweede quintiel (2021-2025)

	2021	2022	2023	2024	2025
HB Antwerpen	555	585	620	649	670
HB Oost-Vlaanderen	570	598	630	646	671
HB West-Vlaanderen	528	551	590	595	625
HS Limburg	550	571,88	560	590	600
HB Vlaams-Brabant	585,8	610	575	579	610
Alle huurdersbonden	**550**	**580**	**604**	**620**	**650**

Voor 2025 stellen we vast dat de mediaanwaarde voor alle huurdersbonden van het tweede huurprijsquintiel op 650 euro ligt. Dat is 30 euro meer dan in 2024. Ook in dit quintiel hebben we hoge mediaanhuurprijzen bij Huurdersbond Oost-Vlaanderen en Huurdersbond Antwerpen. In vergelijking met 2021 is de mediaanwaarde voor quintiel 2 (alle huurdersbondcliënten samen) gestegen met 100 euro, wat overeenkomt met een procentuele stijging van 18,18%.

Tabel 55: De huurprijzen (€) per huurdersbond, derde quintiel (2021-2025)

	2021	2022	2023	2024	2025
HB Antwerpen	650	670	700	725	763
HB Oost-Vlaanderen	655	683,23	715	730	760
HB West-Vlaanderen	600	630	670	675	704
HS Limburg	630,41	650	650	660	695
HB Vlaams-Brabant	695	700	681	669	700
Alle huurdersbonden	**645**	**660**	**698,02**	**700**	**747,96**

Voor 2025 stellen we vast dat de mediaanwaarde voor alle huurdersbonden van het derde huurprijsquintiel op 747,96 euro ligt. We zien hetzelfde beeld opduiken als bij de eerste twee quintielen met de hoogste medianen bij Huurdersbond Oost-Vlaanderen en Huurdersbond Antwerpen.

In vergelijking met 2021 is de mediaanwaarde van quintiel 3 voor alle huurdersbondcliënten samen gestegen met € 102,96 (+15,96%).

Tabel 56: De huurprijzen (€) per huurdersbond, vierde quintiel (2021-2025)

	2021	2022	2023	2024	2025
HB Antwerpen	740	750	797,06	825	875
HB Oost-Vlaanderen	750	775	805	823,38	868,61
HB West-Vlaanderen	680	703	750	758,8	800
HS Limburg	700	729	726,54	725	750
HB Vlaams-Brabant	795	800	780	790	800
Alle huurdersbonden	**725**	**750**	**788**	**800**	**850**

De mediaan huurprijs van dit quintiel is 850 euro. Een stijging van € 50. We zien een erg gedifferentieerd beeld waarbij we een beperktere stijging bij Huurdersbond Vlaams-Brabant dan bij andere huurdersbonden. In vergelijking met 2021 is de mediaanwaarde 2025 van quintiel 4 voor alle huurdersbondcliënten samen gestegen met 17,24%.

Tabel 57: De huurprijzen (€) per huurdersbond, vijfde quintiel (2021-2025)

	2021	2022	2023	2024	2025
HB Antwerpen	890	900	954	995	1100
HB Oost-Vlaanderen	920	926	970	994	1085
HB West-Vlaanderen	800	843	900	900	950
HS Limburg	810	850	850	864	900
HB Vlaams-Brabant	1000	980	975	935	980
Alle huurdersbonden	**885**	**900**	**950**	**958**	**1034**

In het hoogste huurprijsquintiel is de huurprijsvariatie begrijpelijk breder. Tussen 2024 en 2025 steeg deze mediaan met € 76. Huurderssyndicaat Limburg scoort het laagst met € 900, terwijl Huurdersbond Antwerpen en Huurdersbond Oost-Vlaanderen voor het eerst (stevig) over de van € 1.000 uitkomen.

In vergelijking met 2021 is de mediaanwaarde 2025 van quintiel 5 voor alle huurdersbondcliënten samen gestegen met 149 euro. Deze stijging met vertegenwoordigt over de periode 2021-2025 een procentuele stijging met 16,84%.

Gemiddelde stijgingen per quintiel

Zetten we de procentuele stijgingen per huurprijsquintiel over de periode 2021-2025 op een rijtje, dan zien we grotere huurprijsstijgingen in het laagste quintiel. Dat doet opnieuw vragen rijzen bij de betaalbaarheid in het onderste segment. Daar zijn de afgelopen vijf jaren de huurprijzen namelijk gestegen met 20,93%. In het tweede quintiel gaat het over 18,18%, gevolgd door 15,96% in het derde quintiel, 17,24% in het vierde quintiel en 16,84% in het hoogste quintiel.

In onderstaande tabel geven we tenslotte de maximumgrens weer per huurdersbond per huurprijsquintiel voor 2025.

Tabel 58: Maximale grenzen huurprijsquintielen huurdersbonden 2025 (€)

	Q1	Q2	Q3	Q4	Q5
HB Antwerpen	610,00	710,99	813,22	950,00	2.650,00
HB Oost-Vlaanderen	618,00	713,38	810,00	940,00	1.700,00
HB West-Vlaanderen	575,00	670,00	750,00	855,00	2.500,00
HS Limburg	575,00	650,00	720,00	805,98	1.350,00
HB Vlaams-Brabant	575,00	650,00	750,00	860,00	1.600,00
Alle huurdersbonden	**600,00**	**699,00**	**790,00**	**910,82**	**2.650,00**

Uiteraard biedt de bovengrens van het hoogste huurprijsquintiel geen relevante informatie, maar wel van de eerste vier quintielen. Voor alle huurdersbondleden samen geeft dit aan dat de 20% van de huurders een huurprijs betaalt die lager is dan 600 euro. 40% van alle huurders betaalt een huurprijs lager dan 699 euro. We weten eveneens dat 60% van alle private huurders minder dan 790 euro betaalt, dat 80% minder dan 910,82 euro betaalt en bijgevolg 20% meer dan dat bedrag.

f) huurprijzen voor contracten afgesloten in 2025

Tabel 59: Huurprijzen voor contracten afgesloten in 2025 (€)

	Gemiddeld	Mediaan	Aantal
HB Antwerpen	916,48	850,00	155
HB Oost-Vlaanderen	895,56	870,00	111
HB West-Vlaanderen	779,81	750,00	173
HS Limburg	758,66	720,00	14
HB Vlaams-Brabant	1.341,17	1.300,00	6
Totaal	**860,65**	**800,00**	**459**

Analyseren we de huurprijzen enkel van die contracten die afgesloten zijn in 2025, dan stellen we een gemiddelde huurprijs vast van € 860.65. Dat is € 36,93 meer dan in 2024 of 4,48%.

De mediaan huurprijs steeg met 10 euro of 1,27%. Voor Huurdersbond Antwerpen bekomen we een gemiddelde van € 916,48, voor Huurdersbond Oost-Vlaanderen € 895,56, voor Huurdersbond West-Vlaanderen € 779,81, voor Huurderssyndicaat Limburg € 758.66 en voor Huurdersbond Vlaams-Brabant € 1.341,17. We merken op dat de aantallen van Huurdersbond Vlaams-Brabant en Huurderssyndicaat Limburg erg beperkt zijn, waardoor we hier geen algemene conclusies aan kunnen verbinden.

5.2. De waarborg

Op 1 januari 2019 trad het woninghuurdecreet in werking voor schriftelijke contracten die vanaf die datum gesloten worden en voor mondelinge huurcontracten. Schriftelijke huurcontracten die voor die datum werden afgesloten, vallen nog onder de woninghuurwet. De regeling rond de huurwaarborg is onder beide systemen behoorlijk verschillend, denk alleen al aan de soorten huurwaarborg die wettelijk geregeld zijn en aan het feit dat onder de woninghuurwet de waarborg maximaal twee maanden mocht bedragen en onder het woninghuurdecreet maximaal drie maanden.

We bespreken hieronder een algemeen beeld van de huurwaarborgen, waarna we enkel de waarborgen die onder het Vlaams woninghuurdecreet vallen uitfilteren. Zo hebben we ook zicht op de impact van de nieuwe regeling.

Zo gaf de huurwaarborgregeling onder de woninghuurwet de huurder de keuze tussen drie wettelijk geregelde huurwaarborgvormen (geblokkeerde rekening bij een financiële instelling van maximaal 2 maand huur, bankwaarborg of bankwaarborg via een standaardovereenkomst met het OCMW van maximaal 3 maand huur). Deze regeling gold voor de woninghuurcontracten afgesloten vanaf 18 mei 2007.

Voor die datum gold reeds sinds 1984 (met een beperkte wijziging vanaf 28/02/1991 en een tweede wijziging vanaf 31 mei 1997) dat indien de huurwaarborg onder de vorm van geld werd betaald, deze op een geblokkeerde en geïndividualiseerde rekening op naam van de huurder bij een financiële instelling moest geplaatst worden. De wetswijziging in 1997 vermeldde bovendien voor het eerst een uitdrukkelijke sanctie indien dit niet het geval was. Werd de waarborg niet op een geblokkeerde rekening gezet, dan golden de

marktinteresten die dan gekapitaliseerd worden. Indien de huurder aandrong op de blokkering van de huurwaarborg golden vanaf dan de hogere wettelijke interesten.

In de tabellen in dit jaarverslag worden bedragen boven € 10.500, die als waarborg zouden zijn gesteld, uit de verwerking gehaald om op die manier eventuele fouten bij de invoer van data of uitzonderlijke data te corrigeren.

We overlopen eerst kort de verschillende vormen van huurwaarborg die in de praktijk opduiken/opdoken.

Een **geblokkeerde huurwaarborg** betekent dat de huurwaarborg onder de vorm van geld geblokkeerd wordt bij een financiële instelling op naam van de huurder en gekapitaliseerde interesten opbrengt. Deze waarborg kan slechts gedeblokkeerd worden na een uitdrukkelijk schriftelijk akkoord opgemaakt tussen verhuurder en huurder. Deze waarborgvorm is geregeld onder zowel de woninghuurwet als onder het woninghuurdecreet.

Een **cash huurwaarborg** is een waarborg die in contant geld aan de verhuurder werd gegeven, al dan niet tegen ontvangstbewijs. Deze vorm is verboden zowel onder contracten van de woninghuurwet als van het woninghuurdecreet. Ook een huurwaarborg die rechtstreeks op de rekening van de verhuurder wordt gestort, nemen we mee in deze categorie.

De Korfine-huurwaarborg is een **zakelijke zekerheidsstelling**. Een deel van de verhuurders die deze huurwaarborgvorm hanteren, maakten hiervan gebruik om de huurwaarborg op drie maanden huur te brengen, ook al was de regeling nog ontworpen met een maximaal bedrag van 2 maanden en werd het bedrag van bij de aanvang in één keer betaald. Deze waarborgvorm was niet geregeld onder de woninghuurwet, maar is wel geregeld onder het woninghuurdecreet.

De **bankwaarborg** is een formule die wettelijk geregeld was maar weinig werd gebruikt. Indien de huurder zijn inkomen op een rekening bij die bank liet storten, had deze huurder het recht om te eisen dat deze hem een bankwaarborg ten bedrage van maximaal drie maanden huur toestond. Het betekent dat de huurder, voor een periode van maximaal drie jaar en nooit langer dan de duur van het huurcontract zelf, het bedrag in gelijke schijven mocht samenstellen en aan de bank afbetalen. Ondertussen staat de bank ten opzichte van de verhuurder borg voor het gedeelte dat de huurder nog niet heeft afbetaald. De realiteit leerde echter dat banken erg terughoudend waren om een bankwaarborg toe te staan of hieraan zulke hoge kosten verbinden dat de huurder begrijpelijkerwijs afhaakte. Onder het woninghuurdecreet werd deze formule dan ook afgeschaft.

De **OCMW-huurwaarborg** betreft een bankwaarborg aangegaan door het OCMW bij een bank waarbij ditmaal het OCMW zich op zijn beurt borg stelt bij de bank. Uiteraard dient het OCMW hiervoor een vergoeding aan de bank te betalen. Dit is een wettelijke huurwaarborgvorm. Deze waarborgvorm is geregeld onder zowel de woninghuurwet als onder het woninghuurdecreet.

Wat echter niet wettelijk geregeld is, is het OCMW die een **schriftelijke garantie** geeft aan de verhuurder dat zij zich borg stellen. Aan deze waarborgvorm kleeft een ernstig nadeel omdat deze kandidaat-huurders op die manier kenbaar worden gemaakt bij de verhuurder als OCMW-cliënten die voor hun waarborgverplichting een beroep moeten doen op het OCMW. Dit druist in tegen de huurwaarborgregeling aangezien de wetgever een neutraal document creëerde indien de huurder onder een van de drie wettelijke vormen zijn huurwaarborg heeft gesteld. Op die manier wou de wetgever net voorkomen dat deze kandidaat-huurders ‘gelabeld’ werden als OCMW-cliënten waardoor het doorgaans moeilijker is om een huurwoning te kunnen huren.

Een **borgstelling** betekent dat iemand anders zich borg stelt voor de huurdersverplichtingen. Dit was een niet wettelijk geregelde vorm in de woninghuurwet, maar in het woninghuurdecreet wordt dit wel geregeld. Er is echter de belangrijke voorwaarde dat deze borgstelling ook maximaal voor een bedrag van drie maanden huur kan bestaan, zodat het geen omzeiling kan zijn van een andere waarborgvorm.

In tegenstelling tot wat velen misschien denken legt noch de woninghuurwet, noch het woninghuurdecreet op dat een huurwaarborg moet worden gesteld. Partijen zijn vrij om dit al dan niet overeen te komen. Het is

enkel wanneer partijen wel een huurwaarborg zijn overeengekomen dat de woninghuurwet en het woninghuurdecreet dwingend de modaliteiten bepaalt.

Tenslotte bestaat er nog een door artikel 10 woninghuurwet niet wettelijk omschreven vorm van huurwaarborg. Denk bijvoorbeeld kasbons, aandelen, verzekeringsproducten of juwelen.

Tabel 60: Aandeel huurdersbondcliënten per type waarborg in 2025

	Waarborg geblokkeerd (%)	Cash (%)	Zakelijke zekerheids-stelling (%)	Geen waarborg (%)	OCMW-waarborg (%)	Andere (%)
HB Antwerpen	*44,68*	*27,78*	*21,9*	*2,29*	*1,57*	*1,79*
HB Oost-Vlaanderen	*47,17*	*11,32*	*35,07*	*3,41*	*1,75*	*1,29*
HB West-Vlaanderen	*46,06*	*8,99*	*36,49*	*2,60*	*1,97*	*3,87*
HS Limburg	*49,77*	*11,97*	*30,75*	*1,64*	*1,39*	*4,46*
HB Vlaams-Brabant	*70,07*	*6,93*	*9,48*	*1,82*	*3,27*	*8,38*
Totaal	***46,89***	***16,2***	***29,85***	***2,63***	***1,69***	***2,64***

Antwoordscore: 80,5%

De Vlaamse huurdersbonden houden deze cijfers reeds sinds 2008 bij. De evolutie van de diverse huurwaarborgvormen en hun aandeel kan dus in de tijd gemeten worden.

Het aandeel huurwaarborgen op een geblokkeerde rekening ging sinds de wetswijziging in 2007 gestaag achteruit. In 2008 bedroeg dit aandeel nog 61,59%, maar de laatste jaren is dit gezakt naar om en bij de helft. In 2023 zagen we een score van 49,78%, die in 2024 verder is gedaald naar 47,31% en nu nog 46,89% bedraagt. Enkel bij Huurdersbond Vlaams-Brabant zien we dat meer dan de helft van de huurwaarborgen op een geblokkeerde rekening staat.

Het aandeel huurders dat de waarborg nog steeds (noodgedwongen) in handen van de verhuurder betaalt, blijft min of meer constant. Tegenover vorig jaar zien we zelfs een lichte stijging van 14,82% naar 16,2%. Zoals steeds zien we deze illegale praktijk vooral voorkomen in Antwerpen. Daar spreken we in 2025 van 27,78%. Vermoedelijk is dit hoog aandeel cash waarborgen het gevolg van de concentratie van zwakke huurdersgroepen in de grootstad, die minder bij machte zijn om de wettelijke verplichtingen van de verhuurder op dit punt af te dwingen. Dit hoog aandeel is namelijk een constante in de tijd.

Hoewel deze huurwaarborgvorm, trouwens reeds sinds 1984, manifest strijdig is met de dwingende wetsregeling, eist blijkbaar toch nog ongeveer 1 op 7 verhuurders (en in Antwerpen meer dan 1 op 4) dat de waarborg in zijn handen terecht komt of rechtstreeks op zijn rekening komt. Het nadeel is dat wanneer op het einde de verhuurder de waarborg of een deel ervan (onterecht) inhoudt, het initiatief om dit bedrag via de rechter te recupereren aan de huurder wordt opgedrongen. Bovendien leert de ervaring dat bij het einde beide partijen sneller tot een gezamenlijk akkoord komen over de gehele of gedeeltelijke toewijzing van de huurwaarborg als die op een geblokkeerde rekening staat omdat zonder akkoord geen van beide partijen aan dit geld kan.

De specifieke sanctie die sinds 31 mei 1997 is bepaald, namelijk dat de huurder de wettelijke interest verkrijgt als hij eist (best bij aangetekend schrijven) dat deze op een geblokkeerde rekening komt, werkt weinig afschrikkend omdat het opnieuw een initiatief van de huurder vraagt die doorgaans de zwakkere partij is, en met name de laatste jaren de wettelijke interest gevoelig is afgenomen. Het Vlaams woninghuurdecreet ontwierp echter voor contracten vanaf 1 januari 2019 een specifieke regeling zodat de cash huurwaarborgen verrekend kunnen worden met de betaling van de huurgelden, waarbij de reeds betaalde cash wordt omgezet in huur en de huurder een gelijkwaardig bedrag op een bankrekening stort die de verhuurder kan laten blokkeren.

We zien een blijvende stijging van de zakelijke zekerheidsstellingen, met als meest voorkomende vorm een Korfine-huurwaarborg. In 2025 werden zo'n 3 op de 10 huurwaarborgen geplaatst via een zakelijke zekerheidssteling. De stijging werd reeds ingezet sinds 2014 toen het 12,79% van de huurwaarborgen betrof. We stippen aan dat het toen nog geen wettelijk geregelde huurwaarborg betrof. Deze huurwaarborgvorm wordt gepromoot bij vastgoedmakelaars en bij geprofessionaliseerde verhuurders. Bij vastgoedmakelaars wordt dit product quasi standaard aangeboden zonder dat de huurder op de hoogte wordt gebracht van zijn wettelijke keuzevrijheid.

Hieronder gaan we na hoe het zit met de waarborgvormen bij de woninghuurcontracten die werden afgesloten sinds 1 januari 2019 en die dus onder het woninghuurdecreet vallen.

Tabel 61: Soorten huurwaarborg voor contracten onder het Vlaams woninghuurdecreet in 2025

	Waarborg geblokkeerd (%)	Cash (%)	Zakelijke zekerheids-stelling (%)	Geen waarborg (%)	OCMW-waarborg (%)	Andere (%)
HB Antwerpen	*41,13*	*28,42*	*25,36*	*1,71*	*1,36*	*2,01*
HB Oost-Vlaanderen	*40,62*	*11,62*	*41,31*	*2,81*	*1,98*	*1,67*
HB West-Vlaanderen	*41,58*	*8,42*	*41,51*	*2,22*	*2,03*	*4,25*
HS Limburg	*50,23*	*8,92*	*36,15*	*0,47*	*0,94*	*3,29*
HB Vlaams-Brabant	*64,71*	*4,71*	*11,76*	*3,53*	*3,53*	*11,76*
Totaal	***41,95***	***16,24***	***35,05***	***2,15***	***1,75***	***2,85***

Antwoordscore: 85,69%

Met een antwoordscore van 85,69%, kunnen we uitspraken doen over de wijzigingen sinds het woninghuurdecreet. Het valt echter meteen op dat ook onder het woninghuurdecreet nog steeds minder dan de helft van de huurwaarborgen wordt afgesloten via een geblokkeerde rekening.

Wie door de nieuwe sanctie in het woninghuurdecreet dacht dat het aantal cash huurwaarborgen significant zou dalen, blijkt er aan voor de moeite. Nog steeds 16,24% van de huurcontracten wordt afgesloten met een verboden cash huurwaarborg, met nog steeds een opvallend hogere score in Antwerpen.

De zakelijke zekerheidsstelling wordt gebruikt bij ondertussen meer dan 35% van de huurcontracten. Deze vorm wint duidelijk verder aan populariteit. Een bijzonder beperkt aantal huurders die langskwamen had zijn borg gesteld via een huurwaarborglening. Na analyse blijkt ook dat verhuurders effectief gebruik maken van het optrekken van het huurwaarborg tot drie maanden.

5.3. De plaatsbeschrijving

Sinds 2014 nemen we in dit jaarrapport ook een tabel op over het voorhanden zijn van een omstandige (dus gedetailleerd, vertrek per vertrek) intredende plaatsbeschrijving die tegensprekelijk (tussen verhuurder en huurder of in aanwezigheid van hen of behoorlijk vertegenwoordigd) werd opgemaakt.

Tabel 62: Intredende plaatsbeschrijving per huurdersbond 2025 voor alle woninghuurcontracten

	Niet bekend (%)	Nee (%)	Ja (%)	Aantal	Antwoordscore (%)
HB Antwerpen	*42,79*	*12,95*	*44,26*	2.309	*62,90*
HB Oost-Vlaanderen	*47,75*	*11,23*	*41,02*	2.467	*94,52*
HB West-Vlaanderen	*32,52*	*8,53*	*58,95*	2.017	*71,35*
HS Limburg	*69,19*	*4,40*	*26,41*	568	*95,62*
HB Vlaams-Brabant	*49,85*	*14,07*	*36,09*	327	*91,34*
Totaal	***43,94***	***10,65***	***45,41***	**7.688**	***76,42***

We leren dat, hoewel deze regeling reeds in voege is sinds 1973, nog altijd zowat één op de tien van de huurders zeker niet over een intredende plaatsbeschrijving beschikt. Een nog veel groter aandeel van 43,94% kon niet spontaan zeggen of bij intrede al dan niet een plaatsbeschrijving werd opgemaakt. Dit is zorgwekkend hoog. Een iets groter aandeel (45,41%) weet wel dat er een plaatsbeschrijving werd opgemaakt.

We zien grote lokale verschillen. Bijna 59% van de leden van het Huurdersbond West-Vlaanderen geeft aan dat er een plaatsbeschrijving is, terwijl dit in Limburg maar 26,41% is.

Wanneer geen omstandige tegensprekelijke intredende plaatsbeschrijving (voor huurcontracten afgesloten vanaf 1973) werd opgemaakt, wordt de huurder geacht het pand te verlaten in dezelfde staat als waarin hij die ontvangen heeft. Anders gesteld, er ontstaat een wettelijk (weliswaar te weerleggen) vermoeden dat de huurder geen huurschade heeft gepleegd. Hieruit vloeit voort dat de verhuurder er alle belang bij heeft dat bij intrede en uiteraard ook bij uittrede een omstandige tegensprekelijke plaatsbeschrijving wordt opgemaakt, zo niet dreigt hij geconfronteerd te worden met een moeilijke bewijslast in geval van huurschade.

Voor woninghuurcontracten afgesloten vanaf 18 mei 2007 geldt dat een gedetailleerde intredende tegensprekelijke plaatsbeschrijving verplicht is. De woninghuurwet heeft hieraan evenwel geen nieuwe sanctie verbonden. Net zoals vroeger geldt immers dat als er geen omstandige tegensprekelijke intredende plaatsbeschrijving werd (voor woninghuurcontracten afgesloten vanaf 1973) opgemaakt, de huurder geacht wordt het pand te verlaten in dezelfde staat als waarin hij die ontvangen heeft.

Met deze tabel willen we nu nagaan of het formeel verplichtend karakter van een intredende plaatsbeschrijving effecten op het terrein heeft gesorteerd. Is met andere woorden het percentage intredende plaatsbeschrijvingen gevoelig toegenomen, sinds dit verplicht is geworden?

Tabel 63: Intredende plaatsbeschrijving per Huurdersbond 2025 contracten afgesloten vanaf 18 mei 2007

	Niet bekend (%)	Nee (%)	Ja (%)	Aantal	Antwoordscore (%)
HB Antwerpen	*40,66*	*12,69*	*46,65*	1.852	*65,63*
HB Oost-Vlaanderen	*46,80*	*9,79*	*43,41*	1.951	*95,78*
HB West-Vlaanderen	*30,45*	*7,50*	*62,05*	1.639	*72,72*
HS Limburg	*62,66*	*4,96*	*32,38*	383	*95,51*
HB Vlaams-Brabant	*50,44*	*12,83*	*36,73*	226	*95,36*
Totaal	***41,63***	***9,87***	***48,50***	**6.051**	***78,07***

Ook hier is het opmerkelijk dat in 2025 41,63% van de huurdersbondcliënten, die sinds 18 mei 2007 een huurcontract hebben ondertekend, zich niet spontaan herinnert of bij intrede een plaatsbeschrijving werd opgemaakt. 48,5% van de huurders met een contract na deze datum is zeker dat er een plaatsbeschrijving werd opgemaakt. Dat is iets hoger dan het percentage voor alle contracten (45,41%), maar blijft ontstellend laag. Dat betekent namelijk dat een aanmerkelijk aandeel van de verhuurders slecht op de hoogte is van het ondertussen verplichtend karakter van de intredende plaatsbeschrijving, hoewel ze daarbij nochtans een niet te onderschatten belang hebben. We leren daaruit ook dat een loutere verplichting, zonder handhaving, een heel beperkt effect genereerd.

Volgens het wetsartikel 1731 B.W. dient een intredende plaatsbeschrijving omstandig te zijn, en dus in casu vertrek per vertrek afdoende gedetailleerd te zijn, met indicatie van de vetusiteit (of ouderdomsgraad) en aard van de materialen. Dat hieraan in de praktijk zeker niet steeds voldaan is, zelfs niet wanneer de plaatsbeschrijving is opgemaakt door een medewerker van het vastgoedkantoor, is een open deur intrappen.

Wanneer men nu het conformiteitsonderzoek zou willen inlassen, zoals soms wordt voorgesteld, in de intredende plaatsbeschrijving veronderstelt dit dat alle rubrieken van het technisch onderzoeksverslag naar waarheid zijn ingevuld, zo niet kan het wettelijk vermoeden eveneens spelen. Het aantal plaatsbeschrijvingen dreigt zo enkel af te nemen, terwijl de cijfers nu reeds ondermaats zijn. Bovendien wordt de plaatsbeschrijving, daar waar een beroep wordt gedaan op een derde (en de plaatsbeschrijving dus niet tussen de partijen zelf gebeurt), dan meestal opgesteld door een medewerker van het vastgoedkantoor waarop de verhuurder een beroep doet voor verhuurbemiddeling. Er is weinig verbeelding nodig om te begrijpen dat in dergelijke gevallen soms ernstige vragen kunnen gesteld worden bij de noodzakelijke onpartijdigheid en zelfs deskundigheid (wanneer het geen technisch onderlegde deskundige of expert betreft). Niet voor niets bestaat het volksgezegde: ‘wiens brood men eet, wiens woord men spreekt’.

5.4. EPC attest voor woninghuurcontracten afgesloten vanaf 1 januari 2009

Voor woninghuurcontracten afgesloten vanaf 1 januari 2009 is het voor handen zijn van een EPC-attest (Energieprestatiecertificaat) bij de verhuring verplicht. Het EPC-attest strekt er toe de kandidaat-huurder te informeren over de mate van energiezuinigheid van de woning zodat hij hiermee rekening kan houden bij de overweging of hij het te huur gestelde pand zal huren. De huurder heeft altijd het recht hier een attest van op te vragen.

Noch de huurwet, noch het woninghuurdecreet verbindt op vandaag enige sanctie of consequentie aan het niet voorhanden zijn van een EPC-attest. Wel bevat de regelgeving inzake EPC een bepaling waarbij verhuurders een administratieve geldboete kunnen oplopen indien het EPC-attest niet voorhanden is, doch in de praktijk is de pakkans beperkt. Daarenboven plant de nieuwe Vlaamse Regering om de indexatie van het huurcontract te koppelen aan de EPC-waarde vanaf 2028. In onderstaande tabel gaan we na hoeveel

huurders met een woninghuurcontract afgesloten vanaf 1 januari 2009 kennis hebben gekregen van een EPC-attest.

Tabel 64: Kennis van het EPC attest voor een woninghuurcontract afgesloten vanaf 1 januari 2009 bij huurdersbondcliënten in 2025

	Niet bekend (%)	Nee (%)	Ja (%)	Aantal	Antwoordscore (%)
HB Antwerpen	*56,51*	*11,39*	*32,10*	1.729	*62,06*
HB Oost-Vlaanderen	*70,85*	*9,21*	*19,93*	1.791	*89,28*
HB West-Vlaanderen	*46,43*	*9,73*	*43,84*	1.665	*74,60*
HS Limburg	*65,34*	*5,97*	*28,69*	352	*89,11*
HB Vlaams-Brabant	*66,82*	*15,64*	*17,54*	211	*90,56*
Totaal	***58,98***	***10,06***	***30,97***	**5.748**	***75,12***

We stellen vast dat de EPC-attesten steeds bekender worden onder huurdersbondleden. Van diegene die in 2025 langskwamen wist 30,97% van het bestaan van een EPC van hun huurwoning af. Dat is alweer iets hoger dan 29,02% in 2024 en 27,22% in 2023. In 2022 was dit zelfs maar 15,12%. Dat heeft alles te maken met de indexeringsbeperking voor panden met EPC-scores D, E of F tijdens de energiecrisis. Het belang van het EPC viel daardoor niet te onderschatten. Het aantal huurdersbondleden dat geen weet heeft van het bestaan van een EPC attest valt daardoor terug van 77,05% in 2022 tot het toch nog steeds erg hoge aandeel van 58,98% in 2025. Zo'n 10% van de huurdersbondleden gaf aan dat er zeker geen EPC van de huurwoning is.