bpost
PB- PP
BELGIE(N) - BELGIQUE

Huurdersblad 265

Wat na een opzegging voor eigen gebruik? > 6

Herhuisvesting na de onbewoonbaarverklaring > 8

Aanbod sociale woning geweigerd > 16

Van kerk naar sociale woningen > 18

Huurdersbond

Het Huurdersblad verschijnt driemaandelijks • Editie december 2025 - januari - februari 2026 • Erkenningsnr. P802005 Afgiftekantoor Antwerpen X • v.u. Filip Tollenaere, Grondwetlaan 56b, 9040 Sint-Amandsberg

Betrouwbare online huurinformatie

De opkomst van het internet zorgde voor een aardverschuiving in de manier waarop we op zoek gaan naar informatie. Loodzware encyclopedieën en uitgebreide atlassen werden steeds minder relevant en werden vervangen door een steeds stabielere internetverbinding. Aangezien dat internet steeds toegankelijker werd, nam ook de beschikbare informatie toe. Keerzijde is dat er nu zoveel informatie online staat dat je amper nog weet wat betrouwbaar is en wat niet.

Vandaag zitten we volop in een nieuwe revolutie. Met de opkomst van artificiële intelligentie worden traditionele zoekmachines minder frequent gebruikt of werken ze anders. Er duiken nieuwe platformen op zoals ChatGPT of Copilot. Wil je nu iets opzoeken, dan krijg je geen lijst meer op je scherm met relevante websites waarop je kan doorklikken, maar wel meteen een uitgeschreven antwoord op je vraag. Met een beetje geluk vind je er nog een link bij naar een achterliggende website, maar zelfs dat is niet altijd en overal meer het geval.

We willen graag waarschuwen. We stellen namelijk vast dat op dit moment de kwaliteit van de antwoorden die uit ChatGPT of Copilot rollen, vaak onvolledig of zelfs ronduit verkeerd zijn. We gaan ervan uit dat de kwaliteit van deze platformen nog sterk zal toenemen, maar in elk geval kan je er vandaag niet altijd op rekenen om bijvoorbeeld betrouwbaar online huuradvies te krijgen.

Maar er is geen weg terug. Heel wat mensen zoeken en vinden hun informatie enkel nog op het internet, ook over huren. Daarom vinden de huurdersbonden het belangrijk om, veel meer dan vroeger, ook online antwoorden te geven op veel voorkomende huurvragen. Je zal daarom zien dat we op onze vernieuwde website www.huurdersbond.be nu veel meer huurinformatie hebben geplaatst. En die informatie is gratis en betrouwbaar.

Daarnaast blijven we ook informatie en advies geven via telefoon, mail, digitaal of ter plaatse in onze kantoren. En dat nog voor minstens vijf jaar, want we kregen begin november het goede nieuws te horen dat de vijf Vlaamse huurdersbonden nog minstens vijf jaar langer zullen worden erkend en ondersteund door de Vlaamse overheid. Dat betekent dat je op ons kan blijven rekenen. Heb je dus een vraag en zie je omwille van de complexe regelgeving het bos door de bomen niet meer, aarzel dan niet en bezoek onze website, of bel en mail ons met je huurvraag. Doen!

Huurdersblad is een uitgave van de huurdersbonden. Leden ontvangen dit blad gratis. Niet-leden kunnen het blad verkrijgen aan 10 euro voor een jaarabonnement (Gasstraat 12, 2060 Antwerpen, rknr. IBAN: BE26 0013 4010 6429, BIC: GEBABEBB, met vermelding: abonnement Huurdersblad).

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

Voor dit nummer gingen Bart Schockaert, Nik Somers, Filip Tollenaere, Joy Verstichele, Hans Vos en Sara Waelbers op zoek naar relevant huurnieuws en werden de afbeeldingen tot in de puntjes verzorgd door Tom.

Ook dit nummer kent een oplage van ongeveer 16.000 digitale of papieren exemplaren. Wil je het Huurdersblad voortaan digitaal of opnieuw op papier ontvangen, stuur dan een mailtje naar je plaatselijke huurdersbond.

Je mag het nieuwe Huurdersblad (nummer 266 al!) in de tweede helft van maart 2026 verwachten.

Vormgeving: Bijdruk vzw – lay-out voor de non-profit • drukwerk: Gazelle, Deurne

Foto voorpagina: Het vervolgverhaal na de opzegging voor persoonlijk gebruik

www.huurdersbond.be

Wanneer kan een betaalstaking mogelijks wel

De vrederechter van Brugge heeft onlangs een streng maar rechtvaardig vonnis uitgesproken. Waarover gaat het?

In december 2022 sluiten huurder en verhuurder een huurovereenkomst van negen jaar, tegen een maandelijkse huurprijs van 895 euro. Al kort na het begin van de huur stelt de huurder belangrijke gebreken vast in de woning. Hij stuurt verschillende e-mails naar de verhuurder om die te melden. Maar de verhuurder reageert niet met de nodige herstellingswerken, of voert hooguit slechts enkele zeer gebrekkige reparaties uit. Dit sleept maanden, zelfs jaren aan. Uiteindelijk vraagt de huurder een woningkwaliteitsonderzoek aan, waarop op 15 mei 2024 een beslissing tot onbewoonbaarheid van de burgemeester volgt.

De relatie tussen huurder en verhuurder is intussen zodanig verzuurd dat het onmogelijk wordt om nog tot goede afspraken te komen. De huurder onderneemt toch nog een ultieme poging. Op 17 juni 2024 roept hij de verhuurder in verzoening op bij de vrederechter, met als omschrijving 'planning opmaken voor de uit te voeren werken in samenspraak met de verhuurder'. Tegelijk is hij de slechte woonkwaliteit dermate beu dat hij stopt met het betalen van de huur, ook omdat ondertussen de onbewoonbaarverklaring is uitgesproken. De verhuurder gaat niet in op het voorstel tot verzoening. Meer zelfs, in een aangetekend schrijven van 19 juli 2024 stelt hij de huurder in gebreke omdat die de huur niet langer betaalt. En vervolgens stelt hij voor om de huurovereenkomst in onderlinge toestemming te beëindigen. Maar daar gaat de huurder dan weer niet op in, omdat hij nog niet onmiddellijk een andere woonst op het oog heeft.

Uiteindelijk legt de verhuurder op 27 augustus 2024 een verzoekschrift bij de vrederechter neer om de huurovereenkomst in het nadeel van de huurder te doen ontbinden, met als reden dat er geen huishuur meer wordt betaald. Op dat ogenblik is er al een huurachterstand van drie maanden.

De vrederechter beslist om zelf naar de woning te gaan kijken. Op 22 oktober 2024 voert hij een plaatsbezoek uit met bijstand van een technisch deskundige. Ze stellen vast dat er structurele constructiegebreken zijn die het huurgenot beperken. Op dat moment heeft de huurder het pand ondertussen wel al ontruimd, en werden de sleutels overhandigd aan de verhuurder. Huurschade werd niet vastgesteld. De vrederechter oordeelt dat de huurder na de onbewoonbaarverklaring terecht is gestopt met het betalen van de huishuur, waarbij hij binnen de maand het nodige deed om de zaken in verzoening te proberen oplossen. De vrederechter vindt het een gemiste kans dat de verhuurder daar niet op is ingegaan, maar integendeel zonder vermelding van de onbewoonbaarverklaring de huurontbinding ten laste van de huurder vordert met veroordeling tot betaling van alle achterstallige huurgelden.

De rechtbank stelt vast dat het pand van bij het begin van de huur gevaarlijke en essentiële gebreken vertoonde die moeten doen besluiten tot de nietigheid van het huurcontract. De rechter kent wel een bezettingsvergoeding van vijfhonderd euro per maand toe. Na verrekening met alle terug te betalen huurgelden is de verhuurder 5.110 euro verschuldigd aan de huurder. Ook moet hij de waarborg vrijmaken in het voordeel van de huurder, plus alle proceskosten betalen.

Wat leren we hieruit? De huurder heeft de gebreken schriftelijk gemeld en de verhuurder verschillende keren de kans gegeven om de nodige herstellingen uit te voeren. Wanneer dit niet gebeurde, heeft hij de stad ingeschakeld, waarna de onbewoonbaarverklaring werd uitgesproken. Hij heeft zelfs zelf initiatief genomen tot een verzoeningspoging. Door al deze elementen samen aanvaardt de vrederechter in deze zaak dat de huurder de betaling van de huur terecht staakte.

Maar het blijf toch opletten. Wees bij het hanteren van dit drukkingsmiddel wel uiterst voorzichtig. Het gevaar is groot om in het ongelijk gesteld te worden als er niet voldoende bewijs voorligt dat je de verhuurder in gebreke hebt gesteld en hem de mogelijkheid hebt gegeven om de dingen alsnog in orde te brengen, en of het – of bij voorkeur deels – niet betalen van de huishuur niet volledig in verhouding staat tot de ernst van de gebreken. Want ook al mogen er dan structurele gebreken zijn in je huurwoning, per slot van rekening woon je er nog en geniet je nog van – zij het dan in jouw ogen minimaal – enig wooncomfort. Vandaar dat de meeste vrederechters de huurder dan ook een bezettingsvergoeding, die logischerwijs lager is dan de contractuele huurprijs, opleggen. Raadpleeg en schakel in dit stadium zekere je huurdersbond in!

———

Vred. Brugge (1ste kanton), 11 maart 2025, Tijdschrift Huur 2025, afl. 3, 172

Wie heeft gelijk / wie krijgt gelijk?

Vocht en schimmel van in de kelder tot helemaal boven in de kleerkast? Nergens ontsnap je aan die zoetweeë geur van natte sokken die te lang tussen rottende eieren hebben gelegen, terwijl de huuradvertentie indertijd nochtans een lentefrisse woning beloofde. Wacht niet om je huurdersbond aan te klampen!

Kosten plaatsbeschrijving

Octavie heeft net een woning gehuurd nabij het zakenkwartier van Aarsele, een gehucht op de steenweg tussen Deinze en Tielt. Nadat haar de sleutels werden overhandigd, vraagt de verhuurder om de intredende plaatsbeschrijving op te maken. Samen lopen ze elke kamer door. De verhuurder wil er nogal vlug overheen gaan, maar op vraag van onze huurster worden de gebreken netjes en nauwkeurig genoteerd. Er worden ook foto's genomen die digitaal worden opgeslagen in 'the cloud'. De verhuurder, die door toedoen van onze huurster langer met die plaatsbeschrijving bezig is geweest dan aanvankelijk gepland, vraagt haar nu 300 euro voor zijn inspanningen.

Onze huurster weet dat wanneer de plaatsbeschrijving door een deskundige wordt opgemaakt, zijn factuur door twee moet worden gedeeld: zowel huurder als verhuurder betalen elk de helft van de kosten. Maar normaal gezien komen er geen kosten bij kijken als de plaatsbeschrijving onderling gebeurt. Ze vraagt de verhuurder dan ook waarom hij hier dan kosten voor aanrekent. *Omdat ze op jouw vraag zo gedetailleerd is geworden*, is zijn repliek. Octavie fronst de wenkbrauwen: *Het is toch de huurwet zelf die eist dat de plaatsbeschrijving omstandig (= nauwkeurig en gedetailleerd) is*. Gelijk heeft ze! Want alles wat niet in de intredende maar wel in de uittredende plaatsbeschrijving is beschreven, kan op het einde als huurschade worden beschouwd. Maar een goede plaatsbeschrijving is evengoed ook cruciaal voor de verhuurder, mocht er ooit een woningkwaliteitsprocedure worden opgestart. Dan beschikt die op zijn minst over een document waaruit de staat van de huurwoning bij de aanvang blijkt. Bovendien zal de verhuurder, als gewone particulier, hier geen factuur van kunnen voorleggen. Waarop onze huurster zou kunnen antwoorden dat zij dan ook maar 300 euro zal aanrekenen. Zij heeft er per slot van rekening ook evenveel aan meegewerkt.

Plaatsbeschrijving gedetailleerd? Dan kost je dit extra centen, probeert verhuurder

We hebben het in het verleden al meermaals aangeklaagd. Wanneer de verhuurder de plaatsbeschrijving opmaakt, durven sommigen hiervoor een kostprijs aanrekenen aan de huurder. Deze verzuchting staat ook zo te lezen in het evaluatieverslag van het woninghuurdecreet. Hoewel de verhuurder geen poot heeft om op te staan, zou een betere formulering in de regelgeving zijn dat enkel wanneer de plaatsbeschrijving door *een derde* wordt opgemaakt, de kosten hiervan gelijk door twee moeten worden gedeeld.

Dubbele beglazing altijd verplicht?

Bogdan huurt sinds februari 2024 een studio in het centrum van Mechelen. Door een huurprijsindexatie die de huisbaas in mei van dit jaar doorvoerde, kwam het EPC ter sprake, samen met enkele gebreken die onze huurder tot nog toe door de vingers zag omdat hij globaal genomen eigenlijk erg tevreden is met zijn nieuwe woonplek.

Van bij het begin zat Bogdan gelukkig op dezelfde golflengte als de huisbaas. Hij slaagt er dan ook in om overeen te komen om de geïndexeerde huurprijs, in de praktijk een maandelijkse verhoging met 25 euro, pas te betalen zodra de huisbaas enkele kleinere herstellingen uitvoert. Het gaat om een kapot slot van het schuifraam, het rolluik aan de voorgevel dat moet worden vervangen en de linoleumvloer in de badkamer die op enkele plekken beschadigd is. Zo gezegd zo gedaan. Er is evenwel één gebrek waar beide partijen het niet meteen eens over geraken: de enkele beglazing in het grote raam aan de voorgevel. Bogdan heeft op verschillende websites gelezen over de nieuwe isolatienormen die sinds 2020 gelden. Hij heeft de huisbaas er dan ook op geattendeerd dat die strikt genomen verplicht is om dubbele beglazing te voorzien, net zoals dat geldt voor de vereiste dakisolatie.

De huisbaas reageert zeker niet weigerachtig om tegemoet te komen aan zowel de wensen van zijn huurder als aan de wettelijke norm, maar gaat eerst ten rade bij het agentschap Wonen In Vlaanderen vooraleer over te gaan tot deze toch wel dure investering. Hij verneemt dat dubbelglas sinds 2020 wel degelijk verplicht is. Meer zelfs, het ontbreken van dubbele beglazing kan leiden tot een ongeschiktverklaring! Desondanks is het advies genuanceerder, want in feite zal bij een conformiteitsonderzoek het ontbreken van dubbele beglazing niet als een gebrek worden gequoteerd als de energiescore van de woning lager ligt dan de grenswaarde die de Vlaamse overheid oplegt. Concreet volstaat een EPC met een score A tot en met D om als verhuurder niet verplicht te worden om dubbele beglazing in een appartement of studio te plaatsen. Als gevolg hiervan stelt de huisbaas weliswaar voor om de nodige offertes op te vragen, maar, je voelt het al komen, wenst hij met de huurder afspraken te maken over een bescheiden compensatie (lees: huurprijsverhoging)...

Ook digitaal je huurcontract opzeggen?

Cedric, een blitse *it*-er uit Gingelom, een gehucht tussen Tienen en Luik, vlak tegen de taalgrens, verhuist binnenkort voor zijn werk naar het exotische buitenland. Zijn huurwoning, waarin hij al een vijftal jaar woont, moet daarom zo snel mogelijk worden opgezegd. Aangezien hij wel iets afweet van bits en bytes maar niets van de huurwetgeving, belandt hij zo in de huurdersbond. Hij krijgt het standaardadvies voorgeschoteld: eerst nagaan of het contract geregistreerd is. Is dat het geval, dan moet er worden opgezegd met een opzeggingstermijn van drie maanden. Zo niet, dan kan dat met minder. Belangrijk is ook dat de opzegging aangetekend gebeurt.

De reactie van Cedric is nogal onverwacht: *een brief schrijven? Dat is iets wat mijn grootmoeder doet. Waarom kan ik dat niet gewoon via e-mail, WhatsApp of sms regelen? We leven toch niet meer in de negentiende eeuw!* Onze huurder heeft gelijk. Je kan het zeker proberen met zo'n berichtje, maar vraag dan wel zeker aan je verhuurder dat hij de goede ontvangst bevestigt. Het is belangrijk dat je later kan bewijzen dat de opzegging daadwerkelijk goed is aangekomen. Reageert je verhuurder niet, dan stuur je hem toch best een aangetekende brief. Want wie weet beweert hij anders dat hij je berichtje nooit heeft ontvangen.

Digitale aangetekende zending enkel mits akkoord verhuurder

Sinds 2023 bestaat er ook een gekwalificeerde elektronische aangetekende zending. Dat is een versleutelde e-mail verstuurd via een gekwalificeerde dienst, waarbij zowel zender als ontvanger zich moeten identificeren met hun elektronische identiteitskaart of *Itsme*-applicatie. Dat heeft dezelfde bewijswaarde als een klassieke aangetekende brief. Maar er zit wel een addertje onder het gras. Niemand kan worden verplicht om rechtshandelingen te stellen via elektronische weg, tenzij de wetgever dit zou verplichten. Tot nu toe is dat in het huurrecht niet het geval. Dat betekent dus dat de verhuurder hiervoor eerst zijn expliciete toestemming moet geven, bijvoorbeeld in het huurcontract zelf, vooraleer je met een gekwalificeerde elektronische aangetekende zending kan opzeggen. Cedric vindt het misschien oubollig, maar ons advies blijft op dit moment toch overeind. Een opzegging doe je veilig met een ouderwetse aangetekende brief. Zo weet je zeker dat alles juridisch correct verloopt.

Het Huurboek na het Vlaams woning-huurdecreet

Op 1 januari 2019 werd het Vlaams woninghuurdecreet boven de doopvont gehouden en nam het elk huurcontract over dat vanaf dan werd en wordt gesloten, net zoals de toen lopende (en nieuwe) mondelinge huurovereenkomsten. Schriftelijke huurcontracten die van voor die datum dateren, blijven voor hun volledige duur en mogelijke verlengingen onder de woninghuurwet van 1991 vallen. Hoewel de woninghuurwet voor een uitdoofscenario staat, zullen beide huurregimes elkaar nog een tijdje moeten dulden. Naast het gemeen huurrecht, de kwaliteitsbewaking en de procesvoering krijgen beide regelgevingen dan ook de nodige aandacht in het Huurboek van de huurdersbonden. Je leest er alles wat de huurder kan doen wanneer hij een huurprobleem in de maag gesplitst krijgt.

Het is een boek voor zowel particuliere huurders als voor wie professioneel te maken krijgt met huren. Het is gegroeid uit de dagelijkse adviespraktijk van de huurdersbonden en wordt gekruid met handige tips, in het oog springende voorbeelden en handige modelbrieven. Je kan het Huurboek in de boekhandel kopen aan 34,90 euro. Maar huurdersbondleden kunnen het ook bij het Vlaams Huurdersplatform bestellen aan 21 euro. Mail hiervoor naar je huurdersbond en vergeet je lidnummer niet te vermelden. Om de verzendingskosten te vermijden, kan je telefonisch dag en uur afspreken om je bestelling tijdens de kantooruren te komen ophalen. Actie, nu!

Wat na de opzegging voor eigen gebruik?

Je weet dat de verhuurder het contract van negen jaar altijd kan opzeggen om de woning zelf te betrekken, of na drie jaar, zijn familie. Maar wat als je een voorgevoel hebt dat hij die opzegging misbruikt nadat je nog maar net ruzie hebt gemaakt over een dringende herstelling?

De verhuurder kan het huurcontract van negen jaar inderdaad altijd opzeggen voor persoonlijk gebruik. Opzeggingstermijn is zes maanden. Voor zijn familie (tot en met de derde graad, niet verder!) kan dat ook, maar niet tijdens de eerste drie jaar. Het contract kan deze opzeggingsmogelijkheid wel beperken of zelfs volledig uitsluiten. Dat gebeurt evenwel niet zo vaak, enkel bijvoorbeeld wanneer de verhuurder een persoonlijke band met de huurder heeft, en hij de woonzekerheid van de huurder ook wil beschermen na zijn heengaan.

De verhuurder, of het familielid voor wie werd opgezegd, heeft dan, na het einde van de opzeggingstermijn, maximaal één jaar de tijd om de woning daadwerkelijk te betrekken, en dat gedurende een volle periode van twee jaar. Is dat niet het geval, dan heb je als huurder recht op een schadevergoeding van maar liefst achttien maanden huishuur. Die boete werd bewust zo hoog gelegd, net om te vermijden dat de verhuurder deze opzeggingsgrond te lichtzinnig of als schijnmotief zou gebruiken om gemakkelijker van jou als huurder af te zijn. Hij moet er dus echt gaan wonen, tenzij hij buitengewone omstandigheden kan inroepen die hem dit hebben verhinderd.

Opzegging vooraf betwisten?

Vraag is of je de opzegging vooraf al kan aanvechten als je vermoedt dat het om een eenvoudige manier gaat om je uit je huurwoning te krijgen. Een schijnmotief met andere woorden. De vrederechter mag er in elk geval niet zomaar van uitgaan dat de verhuurder de woning niet zal betrekken. In theorie kan de opzegging steeds worden uitgevoerd. Maar als echt blijkt dat de verhuurder overduidelijk de woning niet zal bewonen, bestaat de kans dat de rechter de opzegging toch op voorhand ongeldig verklaart, en je er dus kan blijven wonen.

We denken hier bijvoorbeeld aan een verhuurder die een grote villa met verwarmd zwembad betrekt, en het huurcontract heeft opgezegd om in je kleine rijwoning met slechts een minuscuul koertje achteraan te gaan wonen. Het kan natuurlijk altijd dat hij de grote luxe beu is en zich wil terugtrekken uit het overmatig weelderig leven… Het is dus aan de vrederechter die dat allemaal in overweging moet nemen en de opzegging van tevoren op haar geloofwaardigheid moet toetsen. Een delicate afweging dus. Je kan daarom nagenoeg nooit voorspellen wat hij zal beslissen.

Dagenlang op de loer liggen

Maar stel dat je je niet verzet tegen de opzegging en je verhuist. Dan nog wil je nagaan of de verhuurder er echt is gaan wonen. Want als dat niet het geval is, kan je aanspraak maken op die schadevergoeding van achttien maanden huur. Weet dat de verhuurder in elk geval één jaar de tijd heeft om de woning te betrekken. Misschien wil hij ze eerst nog wat aan zijn noden of smaak aanpassen vooraleer hij ernaartoe verhuist. Maar hoe kom je dan te weten of hij daar wel of niet woont?

We geven alvast enkele tips mee.

Je kan er af en toe eens passeren om te zien of de woning niet te huur staat. Dat kan trouwens ook op de vele immowebsites die er zijn. Als je altijd goed met je buren hebt opgeschoten, kan je hen vragen om mee een oogje in het zeil te helpen houden en je te verwittigen wanneer de woning opnieuw te huur zou staan of wanneer andere mensen dan (familie van) de verhuurder de woning dagelijks in- en uitgaan.

Daarnaast zal je ook zelf een beetje privédetective moeten spelen. Je kan op regelmatige basis discreet in de buurt geparkeerd staan om desnoods met een verrekijker te zien of het wel het gezin van de verhuurder is dat elke weekdag 's ochtends de deur uitgaat, op weg naar het werk of school, en of het 's avonds, na de school- en kantooruren, dan daadwerkelijk ook weer terugkomt. Zie je dat patroon zich herhalen, dan is de kans groot dat de verhuurder de je exhuurwoning echt bewoont en dat hij het opzeggingsmotief, zoals het hoort, netjes uitvoert. Je zal dit wel twee jaar moeten volhouden. Zie je daarentegen niet de verhuurder maar vreemde mensen die je totaal niet kent, dagelijks de voordeur achter zich toeslaan om de woning 's avonds opnieuw te betreden, dan heeft hij de woning waarschijnlijk aan iemand anders verhuurd. Misschien zelfs aan een hogere huurprijs!

Een laatste check-up is het bevolkingsregister. Staat de verhuurder ingeschreven op het adres van de huurwoning? Mag je als huurder trouwens zelf naar het gemeentehuis gaan om te vragen wie er in je voormalige huurwoning staat ingeschreven? Of druist dit in tegen de bescherming van de privacywetgeving? De gemeente mag in principe alleen een getuigschrift van woonplaats aan de huurder bezorgen indien die in een schriftelijke en ondertekende aanvraag vermeldt dat hij deze informatie nodig heeft om een mogelijke procedure voor de rechtbank tegen de verhuurder aan te spannen. Als huurder kan je je hier beroepen op een koninklijk besluit uit 1992 over het verkrijgen van informatie uit het bevolkingsregister. Je moet er dus bij vermelden waarom je de informatie nodig hebt en je beroepen op het juiste wetsartikel. Wanneer dan blijkt dat een wildvreemde gedomicilieerd staat op het adres van de huurwoning, dan kan je die schadevergoeding al beginnen ruiken.

Weet wel dat er discussie bestaat over het begrip 'persoonlijk gebruik'. Is dat ruimer dan bewonen? Het hoeft dan niet noodzakelijk om een permanente bewoning als hoofdverblijfplaats te gaan, maar er moet wel degelijk een ernstig gebruik van de woning kunnen worden aangetoond. De inschrijving in het bevolkingsregister, het gebruik als opslagplaats voor meubelen en het gebruik van de moestuin op zich volstaan niet als een werkelijk en doorlopend betrekken van de woning, zo oordeelde een vrederechter ooit. In elk geval mag de verhuurder de woning niet aan iemand anders verhuren.

Buitengewone omstandigheden?

Als je meent dat je vermoedens bevestigd zouden kunnen worden, is een volgende stap een aangetekende brief waarin je de verhuurder vraagt waarom je hem daar nooit ziet en je dus vermoedt dat het opzeggingsmotief niet is uitgevoerd en je hem alvast je rekeningnummer meegeeft om die schadevergoeding op over te schrijven. Je huurdersbond kan je hierin bijstaan.

Een mogelijk antwoord van de verhuurder zou dan kunnen zijn dat buitengewone omstandigheden hem hebben verhinderd om de woning te bewonen. Dat zijn situaties die ervoor zorgen dat, buiten zijn wil om, de opzegging niet of niet tijdig kon worden uitgevoerd. Klassiek voorbeeld is een appartement op de tweede verdieping in een gebouw zonder lift, dus enkel bereikbaar via de trap. Stel dat hij tijdens de opzeggingstermijn betrokken is geraakt in een ernstig auto-ongeval waardoor hij rolstoelafhankelijk is geworden en geen trappen meer kan doen. Als de verhuurder dit kan inroepen, dan gaat het, zoals de huurwet het noemt, om buitengewone omstandigheden die ertoe leiden dat de opzegging niet kan worden uitgevoerd, waardoor je als huurder geen aanspraak kan maken op die schadevergoeding.

Wanneer de verhuurder niet antwoordt, of je gaat niet akkoord met zijn 'buitengewone omstandigheden', dan zal je de schadevergoeding wellicht moeten opvragen via de vrederechter in een heuse gerechtelijke procedure. De rechtspraak is hierin soms wel wispelturig. Zo werd een verzoening van de dochter met haar (gewezen) echtgenoot door de ene rechter wel aanvaard als buitengewone omstandigheid, terwijl een verzoening na een voorgenomen echtscheiding door onderlinge toestemming door een andere rechter dan weer niet werd geaccepteerd.

Wat met de herhuisvesting na een onbewoonbaarverklaring?

Huurders wiens woning onbewoonbaar wordt verklaard, moeten die doorgaans verplicht verlaten. Maar waar moeten ze dan heen? Meestal gaat het net om mensen met lage inkomens die zich noodgedwongen moeten richten tot kwalitatief ondermaatse huurwoningen.

Om die reden rust er op de burgemeester, nadat hij de huurwoning onbewoonbaar heeft verklaard, doorgaans een herhuisvestingsplicht. Dat is de verplichting om de bewoner van de onbewoonbaar verklaarde woning te ondersteunen in de zoektocht naar een andere woonoplossing. De burgemeester kan hiervoor hulp zoeken bij de gemeente, het OCMW of desnoods terugvallen op sociale woonorganisaties. Hij moet de nodige inspanningen leveren om de getroffen huurder van een nieuwe woning te voorzien. En hier knelt precies het schoentje. Die nodige inspanningen hoeven niet noodzakelijk tot daadwerkelijke resultaten te leiden. Ook de burgemeester wordt geconfronteerd met de rauwe realiteit van de schaarste op de private huurmarkt en de overbevraagde sociale huursector. Met als gevolg dat de huurder vaak – soms zelfs letterlijk – in de kou blijft staan, waardoor velen het gewoon niet meer aandurven om de onbewoonbaarheidsprocedure op te starten, net uit schrik dan te zullen moeten verhuizen. En zo wordt de toepassing van deze procedure al heel lang gehypothekeerd en blijven onveilige en ongezonde woningen gewoon verhuurd.

Draaiboek voor de gemeente

Tegenwoordig staat een appartement soms nog maar een week te huur en dienen er zich al meer dan dertig geïnteresseerde kandidaat-huurders aan. Begin daar maar eens tegen op te boksen met een beperkt budget. Dan hebben velen liever een slecht dak boven het hoofd dan helemaal geen dak. Die herhuisvestingsplicht is dan ook altijd al de achillespees van heel de onbewoonbaarheidsprocedure geweest. Vandaar dat de noodzaak aan een draaiboek werd aangevoeld, met aanbevelingen hoe gemeenten moeten omgaan met die hele herhuisvestingsplicht, en hoe de burgemeester dan de kosten van de herhuisvesting op de verhuurder van de verkrotte woning kan afwimpelen.

Gemeente: voorzie in voldoende en verscheidene noodwoningen

In eerste instantie kan een gemeente in een aantal noodwoningen voorzien, bij voorkeur van verschillende types (woningen en kamers), waarin zowel gezinnen als alleenstaanden terechtkunnen. Doorgaans neemt het OCMW deze taak op zich of wordt een netwerk (woonmaatschappij, CAW of samenwerking met andere gemeenten) ingeschakeld bij een herhuisvestingsbehoeftepiek. Best wordt ook vooraf vastgelegd wat de maximale bewoningsduur in de noodwoning mag zijn, al dan niet gekoppeld aan de nodige begeleiding van de bewoners (bijvoorbeeld hulp in de zoektocht naar een definitieve woonoplossing en bij de verhuizing zelf).

In 2020 lanceerde Vlaanderen een eerste projectoproep voor noodwoningen, die de jaren daarop telkens opnieuw werd herhaald. Dat gebeurde ook dit jaar. Met deze actie wil men het bouwen, kopen, renoveren en inrichten van al dan niet verplaatsbare noodwoningen aanmoedigen. Vlaanderen neemt de helft van de kosten die de gemeente moet doen, voor eigen rekening. Die noodwoningen worden dan onder meer ingezet in functie van het lokale woningkwaliteitsbeleid, maar mogelijk ook bij dreigende uithuiszettingen of situaties van dak- en thuisloosheid.

Recupereren van herhuisvestingskosten

Een recente trend is dat de burgemeester de kosten van de herhuisvesting bij de verhuurder zelf kan gaan halen. Zo moet het lokaal bestuur de kosten niet zelf dragen, maar is het degene die de oorzaak is van het probleem, die ervoor moet opdragen. Dat moet de drempel enigszins verlagen.

Gebrek aan herhuisvesting is altijd al het grootste struikelblok geweest in een efficiënt woningkwaliteitshandhavingsbeleid

Om welke kosten gaat het hier allemaal?
- de kosten voor de ontruiming van de te verlaten woning
- de mogelijke transport- en opslagkosten
- de installatiekosten in de nieuwe woning
- het saldo van de huurprijs van de nieuwe woning, dat weliswaar beperkt blijft tot een jaar.

Om te vermijden dat de verhuurder in beroep deze beslissing ongeldig zou laten verklaren, moet de burgemeester de noodzaak tot herhuisvesting voldoende motiveren, bijvoorbeeld op basis van de vastgestelde gebreken. Mocht hij al te lichtzinnig overgaan tot herhuisvesting, loopt hij het risico dat de kosten niet bij de verhuurder zullen kunnen worden gehaald. Hij doet er ook goed aan om in het besluit al te bepalen dat de kosten op de verhuurder zullen worden verhaald, zodat die laatste hiervan al meteen op de hoogte is. Hierbij moet hij zowel huurder als verhuurder de mogelijkheid bieden om de nodige argumenten naar voren te brengen. Dit gebeurt tijdens de zogenaamde hoorplicht. Mogelijks zou dit een herhuisvesting zelfs overbodig kunnen maken als de verhuurder op dat moment belooft de gebreken toch onmiddellijk te herstellen, of wanneer hij bijvoorbeeld een andere woning als alternatief zou aanbieden. Enkel bij hoogdringendheid kan de burgemeester afzien van die hoorplicht. Dit is het geval als de herhuisvesting onmiddellijk (= op dezelfde of de volgende dag) noodzakelijk is.

Preventie van herverhuring

Het moet gezegd: hardleerse verhuurders zullen altijd moeilijk te stoppen zijn. De gemeente kan de herverhuring van een onbewoonbaar verklaarde woning niet altijd verhinderen, maar toch overgaan tot enkele preventieve maatregelen. Zo kan er in het besluit de stopzetting van de bewoning worden verplicht bij een nijpend veiligheids- en/of gezondheidsrisico. De burgemeester kan zelfs de onmiddellijke ontruiming bevelen, waarbij de herhuisvestingskosten dus op de verhuurder kunnen worden verhaald. De stad Gent heeft enkele jaren met succes de volledige herhuisvestingskost via gerechtelijke weg kunnen recupereren (zie ook Huurdersblad 242).

De onbewoonbaarverklaring wordt trouwens steeds zichtbaar op de straatzijde van de woning geafficheerd. Op die manier wil men een ontradend effect creëren voor mensen die op zoek zijn naar een huurwoning, en tegelijk de verhuurder aansporen tot de nodige herstellingswerken. Bij hardnekkige weigering kan de woning zelfs worden verzegeld. Het doorbreken van de verzegeling is een misdrijf en dus strafbaar! Enkel als de verhuurder aangeeft tot herstellingswerken te willen overgaan, kan hij vragen ze op te heffen.

De gemeente kan ook zien of er een nieuwe inschrijving is op het adres van het onbewoonbaar verklaarde pand. Wettelijk gezien kan zo'n domiciliëring niet worden geweigerd. Wel kan de gemeente de bewoners actief inlichten over de mogelijke risico's en hen slechts voorlopig inschrijven. Het verder of opnieuw verhuren van een onbewoonbaar verklaarde woning is strafbaar en kan leiden tot vervolging. De Vlaamse wooninspectie kan hiervoor worden ingeschakeld, maar die komt meestal pas tussen als er een groot gevaar is voor de veiligheid of gezondheid of bij waarlijk mensonwaardige omstandigheden. Die wooninspectie kan via de herstelvordering de verhuurder verplichten om de woning opnieuw in orde te maken. Steeds meer gemeenten maken het conformiteitsattest tot slot ook verplicht, wat onder meer inhoudt dat de woning, vooraleer ze wordt verhuurd, vooraf wordt gescreend op mogelijke inbreuken op de kwaliteit.

Waarschuwingsprocedure

Sommige gemeenten starten de laatste jaren ook eerst een voortraject of vooronderzoek op, zonder dat er meteen sprake is van een onbewoonbaarverklaring. In deze fase inspecteert de gemeente de woning en wordt de verhuurder aangespoord om de nodige herstellingswerken uit te voeren zodat het helemaal niet hoeft te komen tot een heuse procedure die leidt tot een onbewoonbaarverklaring. Dit heet de waarschuwingsprocedure en werd in het leven geroepen om onbewoonbaarverklaringen te voorkomen, en dus onrechtstreeks ook herhuisvestingen en de kosten die hiermee gepaard gaan. Die heeft haar nut al bewezen, maar als het gaat om een acute situatie of een onwelwillende verhuurder, leidt ze vaak tot onnodig tijdverlies.

Struikelblokken voor jongeren in woonbegeleiding

Het is al langer bekend dat er zich een crisis afspeelt op de woninghuurmarkt. Dat blijkt ook uit de laatste Woonsurvey van het Steunpunt Wonen. Betaalbaar wonen staat onder druk, de kwaliteit van veel verouderde woningen laat te wensen over, maar bovenal heerst er een acuut tekort aan beschikbare toegankelijke woningen.

Ook de wachtlijsten voor sociale huisvesting blijven jaar na jaar toenemen. Dit speelt niet in het minst binnen de jeugdzorg. Voor veel jongeren is het daar een immense uitdaging om een geschikte en betaalbare woonst te vinden. Vanuit het Mind The Gap-initiatief hebben vijf organisaties uit de Antwerpse jeugdhulpverlening zich verenigd om het recht op wonen op te eisen en voor alle jongeren in de stad een veilige thuis te realiseren. Het gaat om Den Engel, Elegast, Emmaüs, De Touter en Kiosk.

Wij spraken hierover met Arne D'Haene van Den Engel en Charlotte Wittock van Elegast. Zij zijn beiden actief binnen de Contextbegeleiding Autonoom Wonen (CBAW) en begeleiden jongeren vanaf 16 en 17 jaar die hulp nodig hebben bij het zelfstandig wonen.

Charlotte & Arne

Welke jongeren?

Huurdersblad: Hoe ziet jullie werking er precies uit en welk profiel van jongeren begeleiden jullie?

Arne D'Haene: Wij werken voornamelijk met jongeren die doorstromen vanuit onze residentiële werking. De meesten starten rond de leeftijd van 16 jaar in onze leefgroepen en groeien dan door naar onze studio's waar we aan kamertraining doen. Vervolgens kiezen ze voor de KWE (kleinschalige wooneenheid), dat is een co-housing project, of voor het zelfstandig wonen binnen CBAW. Hun profiel is heel gevarieerd. Dat kan gaan om jongeren die vanuit de asielcentra bij ons terechtkomen of uit een verontrustende opvoedingssituatie.

Charlotte Wittock: Vanuit Elegast bieden we ook CBAW-begeleiding voor dezelfde leeftijdsgroep van 16 tot 25 jaar. Jongeren kunnen intern worden aangemeld, vanuit andere afdelingen binnen Elegast, of extern, bijvoorbeeld vanuit het jongerenadviescentrum (JAC) of de jeugdrechtbank. We ondersteunen jongvolwassenen op alle soorten levensdomeinen. Dat kan gaan over fysiek en mentaal welzijn, administratie, budget, dagbesteding (school/werk) en netwerk. We denken ook steeds na over wie we in onze begeleiding kunnen betrekken, zodat de jongeren mensen rondom zich hebben die hen veilig kunnen ondersteunen nadat onze begeleiding stopt. Op vraag van de jongeren gaan we zelf op zoek naar een eigen woonst. Onze minderjarigen worden, zoals hierboven vermeld, doorverwezen en daar wordt CBAW-begeleiding opgelegd. Vanaf de leeftijd van 18 jaar is dat steeds op vrijwillige basis, totdat ze 25 zijn. Het publiek is heel verschillend: dak- en thuisloze jongeren, jonge ouders, vluchtelingen…

Arne D'Haene: Die vrijwilligheid is inderdaad een belangrijke factor. De jongeren moeten zelf gemotiveerd zijn om dat project te willen doorlopen.

Beschikbaar budget is een ding

Huurdersblad: Wat zijn de grootste uitdagingen die de jongeren ervaren bij het vinden van geschikte woonruimte?

Arne D'Haene: Budget is een eerste grote pijler. Je moet al hopen dat je een woonst vindt die past binnen je beschikbare budget. Vervolgens is het zaak om een afspraak te kunnen bemachtigen, want als er dan iets binnen het budget valt, zijn er meestal heel weinig opties voor een grote groep kandidaat-huurders. Daarnaast denk ik dat sommige jongeren ook met bepaalde vooroordelen te kampen krijgen, over het feit dat ze in begeleiding zijn maar ook over een vreemde afkomst. Ik denk dat dat bij ons de drie grootste moeilijkheden zijn.

Charlotte Wittock: Ik wil inderdaad het budget benadrukken: een woning vinden is gewoon veel te duur geworden, zeker voor onze jongeren. Veel van hen hebben een vervangingsinkomen omdat ze schoolgaand of werkzoekend zijn. Wanneer we dit aan huisbazen of vastgoedkantoren vertellen, krijgen we vaak de boodschap te horen dat we zelfs niet moeten komen kijken, dat daar het verhaal dan eindigt.

Arne D'Haene: Ik denk dat er aan onze begeleiding vaak ook een verkeerd beeld kleeft, want uiteindelijk zijn we er gewoon ter ondersteuning van die jongeren. In mijn ogen is dat eerder een voordeel voor een verhuurder dan dat dit hem zou moeten afschrikken.

Netwerk van verhuurders

Huurdersblad: Hoe verloopt de wisselwerking met (particuliere) verhuurders, verhuurkantoren, sociale woonmaatschappijen en lokale overheden om woonruimtes te vinden voor de jongeren?

Arne D'Haene: Wij schrijven onze jongeren, zelfs als ze in de leefgroep aankomen, al meteen in op de wachtlijst voor een sociale woning, omdat de wachttijden zo lang zijn natuurlijk. Binnen de reguliere huurmarkt werken wij doorgaans eerder met particuliere verhuurders dan met vastgoedkantoren. Dat gaat soms via het netwerk, soms iemand die het toevallig op Facebook zag. Bij woningen aangeboden door een verhuurkantoor stel je vast dat er meestal grote groepen op afkomen en dat ze dan vaak al bijna geen kans meer maken. Voor jongeren in echt precaire situaties, die zelf moeilijk tot een woning geraken, kunnen we een beroep doen op een 'prior' woning via de woonmaatschappij. Dat is wel maximaal één jongere per jaar die wij daarvoor kunnen aanmelden. Er is immers maar een beperkt aantal plekjes voor onze doelgroep. Maar wel fijn dat het bestaat voor als de nood hoog is.

Charlotte Wittock: Als wij binnen ons

team nadenken of we een jongere prior willen aanmelden, denken we heel goed na of het in die specifieke situatie noodzakelijk is, net omdat er maar een beperkt aantal priors kunnen worden aangevraagd. Verder werken ook wij vooral met particuliere verhuurders samen. Doorheen de jaren hebben wij contacten opgebouwd met een drietal huisbazen die onze werking erkennen en ervoor openstaan om ons eerst een seintje te geven als er een huurder bij hen vertrekt, zodat wij een nieuwe kandidaat kunnen voorstellen. We hopen om ons in de toekomst ook meer kenbaar te kunnen maken en uit te dragen wat wij doen. We proberen er ook de voordelen van te benoemen, zoals het feit dat wij wekelijks bij die jongeren langsgaan en alles mee opvolgen.

Wonen is het vertrekpunt van alles

Huurdersblad: Welke impact heeft het gebrek aan stabiele woonruimte op de begeleiding en het welzijn van jongeren?

Arne D'Haene: Een woning is prioritair om daarnaast ook op andere vlakken stappen vooruit te kunnen zetten. Charlotte heeft het daarnet al aangehaald dat wij op veel domeinen proberen te begeleiden, maar je merkt dat als er geen woning voorhanden is of als er een probleem is met de huidige woning, dat al de rest dan wat aan de kant wordt geschoven. Zolang die basisveiligheid of dat basisnest er niet is, als je het zo wilt noemen, is het moeilijk om met andere dingen vooruit te geraken.

Charlotte Wittock: Ook het inkomen hangt er mee aan vast. Als je geen eigen woonplek hebt, heb je ook geen inkomen. Jongeren die zich hier aanmelden en nog thuis wonen of bijvoorbeeld bij vrienden logeren, hebben doorgaans geen eigen inkomen. Je kan zeer moeilijk een vervangingsinkomen krijgen zolang je geen eigen woonplek hebt. En begin – zeker dan – maar eens te zoeken naar een appartement of studio. Sommige OCMW's willen wel een verklaring bezorgen dat er een recht op leefloon ontstaat zodra er een domicilie wordt gevestigd, maar dat neemt ook veel tijd in beslag. Alles begint eigenlijk met een eigen veilige woonplek.

Huurdersblad: Welke concrete initiatieven brengen jullie vanuit *Mind The Gap* naar voor om het recht op wonen voor de jongeren te verbeteren?

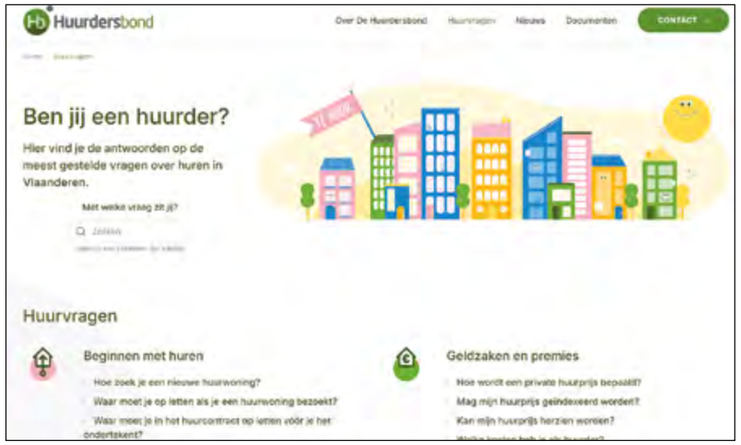
Charlotte Wittock: Onze actiegroep wonen is twee jaar geleden in de schoot van *Mind The Gap* ontstaan, vanuit de vaststelling dat we bij bezichtigingen met jonge-

ren steeds dezelfde collega's van dezelfde organisaties tegenkwamen, en dus ook op dezelfde drempels botsten. We gingen in gesprek met mensen vanuit verschillende sectoren en vernamen dat veel organisaties, huisbazen en bedrijven onze CBAW-werking nog niet kenden. Met de CBAW-organisaties besloten we dan maar om ons kenbaarder te maken met een filmpje en website. In de toekomst willen we ons onder andere aan de wereld laten zien met flyers gericht aan particuliere verhuurders en vastgoedkantoren. Daarnaast blijven we brainstormen over hoe we een groter publiek kunnen aanspreken.

Arne D'Haene: Het is inderdaad met het filmpje en de website dat we graag nieuwe en structurele samenwerkingen met verhuurders op poten willen zetten. Verder zijn er vanuit *Mind The Gap* en in samenwerking met de stad Antwerpen, nog interessante initiatieven ontstaan die focussen op jongvolwassenen en hun woonproblematiek. Zo is het initiatief Parkours van CAW Antwerpen ontstaan (noodopvang voor jongeren tussen 18 en 25 jaar) en Jump (inloophuis voor jongeren).

Charlotte Wittock: Daarnaast heb je ook nog Flow 16-25, een project met een samengesteld intersectoraal team voor jongeren tussen 16 en 25 jaar die in een dreigende of acute dak- en/of thuisloosheid verkeren en op meerdere levensdomeinen problemen ondervinden, en SAAMO, dat zich met verschillende projecten inzet tegen armoede en uitsluiting.

Huurdersblad: Ok, alvast heel erg bedankt voor deze toelichting. Meer info? Check de website www.jongwonen.be of de bijgevoegde QR-code die je op deze pagina's terugvindt.



www.huurdersbond.be

Er zijn tijden geweest dat je je daadwerkelijk fysiek moest begeven naar de bibliotheek of naar de boekenwinkel om zelf je kennis over de huurwetgeving te kunnen uitbreiden of verdiepen. Jongere generaties kunnen zich dat zelfs gewoon niet meer visueel voorstellen. Nu kan dit op om het even welk moment vanuit je luie zetel. Check gewoon onze website en zoek en vind!

De website van de huurdersbonden zit trouwens in een geheel nieuw jasje. Naast de contactgegevens en adviesuren van de verschillende huurdersbonden, kan je er nog steeds gratis modelhuurcontracten en andere documenten van halen. Nieuw is dat je er nu ook veel meer toegankelijke huurvragen en -antwoorden terugvindt. Hopelijk maken die je beter wegwijs in het doolhof van de huurregels. Surf gerust en ga zelf op ontdekking.

De plaatbeschrijving

We spraken, schreven en lazen al over de huurmarkt. Vanaf nu doen we dat ook al zingend. De nood aan een goede thuis is iets universeels. Heel wat artiesten vonden inspiratie in moeilijke woonsituaties.

In een plaatsbeschrijving wordt omstandig genoteerd wat stuk is en wat goed is in de huurwoning. Nu is er ook de rubriek 'de plaatbeschrijving', zonder de 's'. We nemen telkens een 'plaat' die iets vertelt over de huurmarkt. Scan de QR-code op deze pagina en luister met ons mee naar een lied over de woonproblematiek. Lees hieronder, met dank aan ChatGPT, meer over de plaat. Want er zit muziek in goed wonen.

Another Day in Paradise, Phil Collins

In 'Another Day in Paradise' zingt Phil Collins over een man die een dakloze vrouw ziet, maar haar gewoon voorbijloopt. Met eenvoudige woorden toont de zanger het harde verschil tussen dagelijks comfort en schrijnende armoede. De herhaalde zin 'Oh, think twice, it's just another day for you and me in paradise' is een wake-up call: wat voor ons vanzelfsprekend is, blijft voor anderen onbereikbaar.

Die boodschap past pijnlijk goed bij de wooncrisis van vandaag. Steeds meer mensen kampen met hoge huurprijzen, te weinig betaalbare woningen en lange wachtlijsten voor sociale huisvesting. Wie zijn job verliest, ziek wordt of niet kan rekenen op sociale steun, kan snel in dak- of thuisloosheid belanden. Volgens de meest recente dak- en thuislozentellingen hebben in Vlaanderen zo'n 20.363 mensen geen vaste woonplek. Onder hen zijn 14.068 volwassenen en 6.295 kinderen – bijna één op drie. De telling gebeurde in 194 steden en gemeenten en toont dat dit probleem niet alleen in steden maar ook op het platteland voorkomt. Zo woont 13 % van de volwassenen en 15 % van de kinderen in gemeenten met minder dan 15.000 inwoners. De meesten slapen niet allemaal op straat, maar vaak tijdelijk bij familie of vrienden.

Zoals in het lied kijken velen weg – niet uit onwil, maar omdat we niet goed weten wat ermee te doen. Toch begint verandering met bewustwording. De boodschap van Collins geldt ook hier: denk twee keer na. Over hoe we wonen, wie wordt uitgesloten, en wat 'rechtvaardig wonen' betekent in een samenleving die sociaal wil zijn. Voor velen is het misschien 'gewoon een dag in het paradijs'. Voor anderen is het overleven, elke dag opnieuw.

Adreswijziging

Nadat je jaren geleden bent verhuisd, passeer je af en toe nog eens voorbij je vorige huurappartement. En telkens opnieuw krijg je nog steeds een krop in de keel, want je hebt er doodgraag gewoond. Toch heb je er geen spijt van dat je er uiteindelijk bent weggegaan, want nu woon je groter. Als je verhuist, laat het ons dan weten, zodat het Huurdersblad ook zijn weg vindt naar je nieuwe adres. Bezorg ons tijdig je lidnummer, je oude en je nieuwe adres en wij doen de rest.

Nieuwe langetermijndoelstelling sociaal wonen schiet tekort

De Vlaamse regering besliste dat er tegen 2042 maximaal 56.000 sociale woningen moeten bijkomen. Met een wachtlijst die vandaag bijna 200.000 huishoudens lang is, wordt hiermee maar een fractie van de woonnood opgelost.

Te laat en te weinig

Het was lang wachten op het nieuwe groeipad voor sociale woningen. Er kwamen de afgelopen jaren amper woningen bij, en de vorige minister van wonen, Matthias Diependaele, liet zelfs na om een nieuwe langetermijndoelstelling op te maken. Terwijl iedereen weet dat een nieuwe sociale woning er niet van vandaag op morgen staat. Een doorlooptijd van minder dan drie jaar is zo goed als ondenkbaar. Dat nieuwe groeipad komt er dus rijkelijk te laat.

Dat het toch gelukt is, klinkt bijna als een overwinning. Maar moeten we werkelijk blij zijn met een groeipad dat uitblinkt in een gebrek aan ambitie? Amper een kwart van de Vlaamse huishoudens die vandaag op de wachtlijst staan voor een sociale woning, zal tegen 2042 geholpen zijn. Dat staat haaks op de recente veroordeling van het Vlaamse woonbeleid door het Europees Comité voor Sociale Rechten én op het Woonbeleidsplan 2050, dat betaalbaar wonen voor élk Vlaams huishouden belooft. Dat gebrek aan ambitie straalt af op de vele lokale besturen die de nieuwe opgelegde doelstellingen niet als een minimum maar als een maximum zullen lezen.

Wonen op papier

In 2009 werd al beslist om 50.000 sociale woningen extra te bouwen tegen 2020. Die deadline werd twee keer uitgesteld, uiteindelijk tot december 2025. Vandaag blijkt dat zo'n 10.000 van die geplande sociale woningen niet werden gerealiseerd. Nochtans kreeg elke gemeente een verplicht aantal sociale woningen opgelegd. Alleen volgde geen sanctie op het moment dat ze hun doelstellingen niet haalden. Het 'bindend' sociaal objectief bleek in werkelijkheid helemaal niet zo bindend te zijn. Dat wordt nu gelukkig anders, want er komt een boete voor gemeenten die geen zin hebben om meer woningen te bouwen. Een goede zaak, zeker omdat die boetes rechtstreeks in de vorm van een huurpremie zullen vloeien naar mensen die daardoor langer moeten wachten op een sociale woning. Maar de vraag blijft: zullen die boetes hoog genoeg zijn om hardnekkige gemeenten ervan te overtuigen om toch meer sociaal te bouwen?

Aanpassing financierings-systeem?

Een andere reden waarom de uitbreiding van het aantal sociale woningen stokte, is de ontoereikende financiering van de woonmaatschappijen. Daardoor zijn ze minder geneigd om volop in te zetten op maximale groei. We hebben nochtans nood aan stabiele en financieel sterke woonmaatschappijen. We begrijpen dus dat de Vlaamse regering besliste om meer tussen te komen in de financiering van leningen die ze moeten aangaan. Alleen betekent dit dat er met hetzelfde budget minder sociale woningen kunnen worden gebouwd. Tegelijk moeten nieuwe sociale huurders straks hogere huurprijzen betalen, wat hun armoederisico dreigt te vergroten. De precieze uitwerking is nog onduidelijk, maar deze zogenaamde oplossing dreigt zo vooral een nieuw probleem te creëren.

Bouwgronden raken stilaan uitgeput

Ook gronden zijn schaars, wat een rem kan zetten op nieuwe ontwikkelingen. We pleiten daarom al langer voor een aanpak waarbij in grotere private ontwikkelingsprojecten een verplicht aandeel sociale woningen wordt opgelegd. Minister Melissa Depraetere kondigde in haar beleidsverklaring een robuust en juridisch sluitend kader aan dat kan worden ingezet door gemeenten om deze verplichting op te leggen. Maar daarover blijft het tot op heden helaas stil.

Minder stil was de minister over de verstrenging van de taal- en werkvoorwaarde. Net als haar voorgangers laat ze blijkbaar geen kans onbenut om te wijzen op verplichtingen van sociale huurders en kandidaat-huurders die volledig losstaan van hun woonbehoefte. Dat draagt bij aan de perceptie dat sociale huurders en kandidaat-huurders de taal niet zouden willen spreken of niet zouden willen werken, wat niet alleen onjuist is, maar ook de aandacht afleidt van de structurele tekortkomingen van ons woonbeleid.

Vlaanderen blijft achter

De harde conclusie is dat onze sociale huurmarkt al jarenlang wordt kleingehouden. Met dit groeipad komen we de volgende 17 jaar geen stap dichter bij de realisatie van het recht op wonen. We blijven steken op 6 % sociale woningen, aanzienlijk minder dan in de ons omringende buurlanden. Dat is een ontnuchterende boodschap, niet in het minst voor al die mensen op de steeds langer wordende wachtlijst die zich moeten behelpen in een onbetaalbare, onzekere en/of slechte woning op de losgeslagen private huurmarkt.

Raad van State houdt extra voorwaarden sociale huurmarkt in stand

Heel wat organisaties hadden bedenkingen bij zowel de vermogenstoets voor kandidaat sociale huurders als bij het toewijzingssysteem dat sinds 2023 van kracht is. Beide regelingen werden voorgelegd aan de Raad van State. Die oordeelde nu in twee afzonderlijke procedures dat er geen juridische problemen zijn met deze maatregelen.

Vermogenstoets

Kandidaten voor een sociale huurwoning moeten bewijzen dat ze niet te veel spaarcenten opzij hebben liggen. Bij de inschrijving moeten ze hiervoor een verklaring op eer ondertekenen, en bij de toewijzing van een woning hard bewijsmateriaal op tafel leggen. Niet alleen is het inconsequent dat zo'n vermogensvoorwaarde enkel geldt voor een sociale huurwoning, maar de grens van deze vermogenstoets ligt ook te laag en was totaal niet onderbouwd. De Raad van State oordeelde op 30 juni 2025 echter dat de Vlaamse regering veel vrijheid heeft om over de grensbedragen te beslissen en dat niet werd bewezen dat dit deze bedragen leiden tot een aanzienlijke achteruitgang. De vermogenstoets blijft daarom behouden. Dat neemt onze kritiek echter niet weg. We verwelkomen het onderzoek van het Steunpunt Wonen over rechtvaardige grensbedragen van de vermogenstoets.

Toewijzingssysteem

De organisaties menen dat het nieuwe toewijzingssysteem in de sociale huur de toegang tot sociale woningen bemoeilijkt voor de meest kwetsbare kandidaat-huurders met de grootste woonnood. Hierover sprak de Raad zich op 24 oktober 2025 uit en zag ook hier geen reden om het toewijzingssysteem te vernietigen. De verstrengde lokale bindingsvoorwaarde is vanuit juridisch oogpunt niet problematisch, maar er kan wel beleidskritiek op worden geformuleerd. Over de daling van het aandeel toewijzingen aan huishoudens met de hoogste woonnood, sprak de Raad zich tot onze verbazing zelfs niet uit. In de praktijk stellen we vast dat het toewijzingssysteem weinig transparant is, en effectiever en efficiënter kan. Samen kijken we dan ook uit naar verder evaluatieonderzoek van het Steunpunt Wonen.

Wat als...
je een aanbod van een sociale woning zou weigeren?

Er stonden nog nooit zoveel mensen op de wachtlijst voor een sociale woning. De wachttijden waren nog nooit zo lang. Maar soms komt zo'n langverwacht aanbod dan toch ongelegen.

Daar kunnen allerlei redenen voor zijn. Ofwel ligt het aan de woning zelf die wordt aangeboden, of het ligt aan de situatie waarin de kandidaat-huurder zich op dat eigenste moment bevindt. Die situatie kan na de lange wachttijd op de lijst inderdaad grondig veranderd zijn.

Maar opgelet: een ongegronde weigering van een aanbod wordt streng gesanctioneerd. Toch zien we in de praktijk heel veel weigeringen door kandidaat-huurders, wat soms tot grote problemen en zware gevolgen leidt. Wat voor de kandidaat-huurder een belangrijke reden kan zijn om een aanbod te weigeren, wordt niet altijd zo aanvaard door de woonmaatschappij. Met dit artikel willen we ons leespubliek zo goed mogelijk informeren, want een gewaarschuwde kandidaat-huurder is er twee waard!

Vooreerst, voorkom een ongegronde weigering: duid je voorkeuren aan in het Centraal Inschrijvingsregister (CIR)

Je kan je voorkeur qua ligging en type van woning, maximale huurprijs, maximale vaste huurlasten en andere specifieke woningvoorkeuren vooraf aanduiden bij je inschrijving. Je kan deze voorkeuren later ook nog op elk moment aanpassen. Je hebt dus wel keuzevrijheid, maar je moet je keuzes kenbaar maken in het CIR. En je voorkeur mag niet leiden tot een te beperkte keuze. In dat geval mag de woonmaatschappij vragen dat je je keuze alsnog uitbreidt. Als je geen keuzes aanduidt, ben je ingeschreven voor alle woningen die aan je gezinssamenstelling beantwoorden, op het hele werkingsgebied van de woonmaatschappij. Kijk dit goed na, om te voorkomen dat je bent ingeschreven voor regio's of woningen waar je liever niet wil (in) gaan wonen.

Tweede manier om een ongegronde weigering te voorkomen: je kandidatuur tijdelijk on hold zetten

Vraag om je een tijdje geen woning aan te bieden als je daar een goede reden voor hebt, bijvoorbeeld in geval van opname in een ziekenhuis of gevangenisverblijf, of als je pas een nieuw huurcontract op de private huurmarkt hebt gesloten. Zo vermijd je een mogelijke opzeggingsvergoeding mocht je net op dat moment een sociaal huuraanbod krijgen.

Wat is een valabel aanbod?

Op een valabel aanbod van een sociale huurwoning moet je binnen een termijn van minimaal vijftien kalenderdagen reageren. De reactie moet ofwel een aanvaarding zijn, ofwel een weigering met een gegronde reden. De woonmaatschappij moet een aanbod doen dat aan de keuze van de kandidaat qua ligging, type, maximale huurprijs en vaste huurlasten beantwoordt.

Opgelet! Alle aangeschreven kandidaten die de vraag krijgen om een woning te gaan bezichtigen, ook als ze 'niet batig gerangschikt' staan, krijgen sancties als ze niet tijdig reageren of ongegrond weigeren. Dit wil zeggen dat bij elke uitnodiging met een valabel aanbod, ook als je niet eens echt kans maakt op een toewijzing, je kan worden gesanctioneerd na een ongegronde weigering.

Wat is dan een gegronde of ongegronde weigering?

De woonmaatschappij moet oordelen of je reden van weigering gegrond of ongegrond is. Probleem is dat er in de regelgeving zelf geen opsomming staat van gevallen waarin een weigering al dan niet gegrond is. De specialisten in hun gespecialiseerde boeken vullen deze leemte op en geven wel voorbeelden van redenen die, afhankelijk van de concrete omstandigheden, als gegrond zouden kunnen worden beoordeeld. Let wel: elk geval moet steeds individueel worden beoordeeld.

Mogelijke redenen zijn:

- wanneer de aangeboden woning niet voldoet aan de minimale kwaliteitsvereisten (wanneer de woning met andere woorden geen conformiteitsattest krijgt)
- als er andere, grote gebreken aan de woning zijn en de woonmaatschappij niet kan garanderen dat deze hersteld zullen zijn wanneer de huur start
- wanneer de kandidaat-huurder in het ziekenhuis ligt
- de medische toestand van gezinsleden waardoor het nemen van de lift of de trap onmogelijk is
- wanneer de kandidaat-huurder net een private huurovereenkomst heeft gesloten en daardoor bij opzegging drie maanden opzeggingsvergoeding zou moeten betalen.

Wat zijn de sancties bij een ongegronde weigering?

1 Na een eerste ongegronde weigering

Als je als kandidaat-huurder een eerste valabel aanbod ongegrond weigert of er niet (tijdig) op reageert, verlies je je recht op de huurpremie. Deze eerste ongegronde weigering wordt vermeld in het CIR, maar je blijft wel nog kandidaat voor een sociale huurwoning.

2 Tweede ongegronde weigering

Wanneer je als kandidaat-huurder voor de tweede maal een valabel aanbod ongegrond weigert of er niet tijdig op reageert, word je uit het inschrijvingsregister verwijderd. Tussen het eerste en het tweede aanbod moet wel een periode verlopen van minstens drie maanden. Tijdens die periode wordt er geen nieuwe woning aangeboden, behalve als je daar zelf uitdrukkelijk om zou vragen. Maar als je dat aanbod dan toch weigert, word je dus onherroepelijk van de wachtlijst geschrapt en ben je dus kandidaat-huurder af. Wil je je nadien inschrijven, dan beland je opnieuw helemaal achteraan de wachtlijst.

3 Ben je al sociale huurder maar moet je verhuizen naar aanleiding van renovatie

Wanneer je als huurder een tijdelijk aanbod éénmaal of een definitief aanbod tweemaal ongegrond weigert of er niet tijdig op reageert, kan de woonmaatschappij je huurovereenkomst opzeggen.

4 Ben je al sociale huurder, maar moet je verhuizen omdat je woning onderbezet is (= te groot voor je gezin)

Bij een tweede ongegrond geweigerd passend aanbod binnen een straal van vijftien kilometer of in dezelfde gemeente, kan de woonmaatschappij een onderbezettingsvergoeding aanrekenen als je een huurovereenkomst van onbepaalde duur hebt (= daterend van vóór 1 maart 2017), of zelfs opzeggen bij het einde van het woonrecht als je een overeenkomst van negen jaar hebt (= daterend van na 1 maart 2017).

5 Heb je een voorrang of kreeg je een versnelde toewijzing, maar weiger je ongegrond, dan verlies je je recht op die voorrang of de versnelde toewijzing.

Wat kan je doen als de woonmaatschappij je weigering als ongegrond beschouwt?

Wanneer je het niet eens bent met de beoordeling van de woonmaatschappij, kan je verhaal aantekenen bij de toezichthouder. Dat doe je met een aangetekende brief, binnen een tijdsverloop van dertig dagen na de melding. Op termijn zal dit ook online kunnen via het CIR. De toezichthouder bezorgt je zijn beoordeling binnen de dertig dagen. Ga langs bij je huurdersbond, zodat wij alles mee kunnen nakijken en je helpen met je briefwisseling. Of herlees het vorige Huurderblad over wie de toezichthouder is en wat hij allemaal voor je kan betekenen.

Herbestemming kerk in Balen tot sociale woningen

Steeds minder mensen gaan ‘s zondags nog naar de mis. In veel dorpen en steden staan parochiekerken leeg of worden ze slechts sporadisch gebruikt. Overal in Vlaanderen worstelen lokale besturen, kerkfabrieken en bewoners met dezelfde vraag: wat moeten we met die lege gebouwen?

Sommige kerken behouden hun religieuze functie, andere krijgen een nieuwe invulling: als ontmoetingsplaats, bibliotheek, cultureel centrum… of zelfs als woonproject. Het Platform Toekomst Parochiekerken probeert sinds 2022 mee te zoeken naar oplossingen. Wij spraken met Roel De Ridder, coördinator van het Platform.

Huurdersblad: Wat doet het Platform Toekomst Parochiekerken precies?
Roel De Ridder: We ondersteunen lokale besturen en kerkfabrieken bij vragen over de toekomst van parochiekerken. Dat doen we op vijf manieren: door communicatie en kennisdeling, het organiseren van overleg, monitoring van het veld, het aanbieden van concrete begeleiding en tot slot het stimuleren van privé-initiatieven.

Huurdersblad: Zo’n herbestemming lijkt een complex proces. Wie is daar dan allemaal bij betrokken?
Roel De Ridder: Het is inderdaad vaak een ingewikkeld kluwen. Eerst en vooral is er de eigenaar, doorgaans de gemeente of de kerkfabriek, en de beheerder, die bij parochiekerken altijd de kerkfabriek is. Daarnaast spelen ook het bisdom, de Vlaamse overheid en soms private investeerders een rol.

Procedure ontkerking

Roel De Ridder: Een herbestemming start met de onttrekking aan de eredienst door de bisschop. Dat betekent dat de kerk niet langer wordt gebruikt voor misvieringen. Een onttrekking beslaat meestal twee fasen: eerst gebeurt er een samenvoeging van parochies om te voorkomen dat geen enkele parochie aan verweesd achterblijft. Er moet dan een nieuwe parochie worden opgericht, wat zowel een kerkelijke als een bestuurlijke procedure inhoudt. Nadien wordt de kerk door de bisschop via decreet onttrokken. Dat hele proces kan zeker tien maanden tot een jaar in beslag nemen. Tel daar de vastgoedtransacties, vergunningen en eventuele verbouwingen bij, en je zit snel aan drie tot vijf jaar.

Huurdersblad: Hoeveel parochiekerken zijn er nog in Vlaanderen, en hoeveel hebben hun religieuze functie verloren?
Roel De Ridder: In 2013 telden we 1.786 parochiekerken in Vlaanderen. Sindsdien zijn er 171 onttrokken aan de eredienst. Nog niet alle kerken hebben een nieuwe bestemming. Vandaag is ongeveer de helft herbestemd, voor 22 % is de uitvoering al begonnen, bij 21 % staan de plannen nog in de startblokken of worden er gesprekken gevoerd, en 4 % van de kerken is intussen gesloopt.

Soorten herbestemming

Huurdersblad: Verwachten jullie meer herbestemmingen in de toekomst?
Roel De Ridder: Ja, de trend zet zich duidelijk door. Gemeenten en kerkfabrieken moeten tegenwoordig zelfs een heus ‘kerkenbeleidsplan’ opstellen, waarin ze de toekomst van hun kerkgebouwen vastleggen. Daaruit blijkt dat steeds meer kerken in aanmerking komen voor een neven- of herbestemming. Soms gaat het om een culturele invulling, soms om gemeenschapsfuncties, en af en toe ook om een commerciële of residentiële herbestemming. We verwachten dat het aantal onttrekkingen de komende jaren nog zal toenemen.

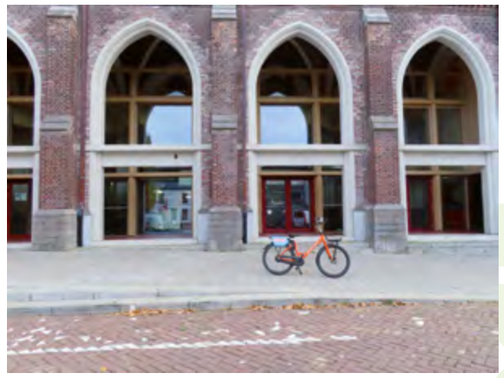
Huurdersblad: Mag een kerk een commerciële herbestemming krijgen?
Roel De Ridder: Niet zomaar. De bisschoppen geven de voorkeur aan maatschappelijke en culturele doeleinden, zoals buurtwerkingen, bibliotheken of scholen. Maar commerciële herbestemmingen zijn niet uitgesloten. In sommige gevallen worden kerken verkocht aan private kopers, als er geen sociaal of publiek alternatief is. De bisdommen bekijken dat geval per geval.

Huurdersblad: De kerk van Balen is herbestemd tot sociale woningen. Hoe uitzonderlijk is dat?
Roel De Ridder: Zeer uitzonderlijk. Voor zover wij weten, is dat de enige parochiekerk in Vlaanderen die daadwerkelijk werd omgevormd tot sociale appartementen. In Balen ging het om een vrij eenvoudig, modern kerkgebouw dat structureel geschikt was voor zo’n verbouwing. Er werden dertien appartementen in ondergebracht, en de kerkfabriek gaf het gebouw in erfpacht aan de woonmaatschappij. Alles zat daar mee: de vorm van het gebouw, de ligging, de juridische en economische samenwerking tussen de verschillende niveaus… Het was een samenloop van gunstige omstandigheden.

Pioniersfunctie

Huurdersblad: Waarom gebeurt dit niet vaker?

Er was veel rond te doen toen werd beslist om in de Gentse Sint-Annakerk een heuse supermarkt te steken



Heilig Hartkerk in Sint-Amandsberg bij Gent werd sociaal restaurant

Roel De Ridder: Het is technisch en stedenbouwkundig vaak moeilijk. Kerken zijn groot, hebben hoge plafonds, weinig lichtinval en zijn moeilijk te isoleren. Bovendien liggen ze vaak in dorpskernen, met beperkte ruimte en soms is er felle weerstand van buurtbewoners. En financieel is het ook zwaar: de kosten om een kerk eerst in goede staat te brengen en daarna nog te verbouwen tot woningen, zijn vaak te hoog voor woonmaatschappijen of private initiatiefnemers.

Huurdersblad: Slotvraagje. Kan dit helpen om het woningtekort aan te pakken?
Roel De Ridder: Laten we realistisch zijn: met dertien appartementen in Balen lossen we de wooncrisis niet op. Het blijft symbolisch, een druppel op een hete plaat. Maar het toont wel aan dat het mogelijk is om ook in complexe, oude en grote gebouwen kwaliteitsvolle woningen onder te brengen. Dit signaal is heel belangrijk, want de woningnood is hoog. We moeten ook niet alleen naar leegstaande kerken kijken, maar de reflex ontwikkelen om te kijken naar alle grote, on(der)benutte gebouwen, zoals leegstaande kantoren of te grote herenhuizen, om zo bij te dragen aan de woonopgave. Het succes in Balen kan hierin een pioniersfunctie vervullen.

Geschiedenis van de kerk in Balen

De Sint-Jan-Baptistkerk in Gerheide, een deelgemeente van Balen, is een modernistische kerk uit de jaren zeventig van de vorige eeuw. In 1973 vond de officiële inwijding plaats. Wat het gebouw uniek maakt, is haar vorm: een vijfzijdige plattegrond, met vooraan een rechthoekig ingangsportaal, onder een gezamenlijk plat dak. In 2014 werd dit gebouw onttrokken uit de eredienst, waarna het tijdelijk werd gebruikt door een lokale theatervereniging en een boogschuttersclub. Een tweetal jaar later had de kerkfabriek, samen met de gemeente, plannen voor een blijvende invulling. De ambitie om in elke Balense wijk sociale woningen te bouwen, bestond al langer en de ontwijde kerk van Gerheide bleek een geschikte locatie. De Molse Bouwmaatschappij, de toenmalige sociale huisvestingsmaatschappij actief in Mol en Balen (nu gefuseerd tot Woonboog), werd betrokken bij het project. Via een financieel gunstige erfpachtregeling van vijftig jaar kreeg de maatschappij het gebouw in handen. De aanpassingswerken begonnen in 2017. De oorspronkelijke structuur bleef zoveel mogelijk behouden, hoewel enkele aanpassingen toch noodzakelijk waren. Zo werd de gesloten achterwand, waartegen vroeger het altaar stond, opengebroken tot een overdekte binnenplaats met gaanderij die toegang geeft tot de dertien woningen. De rechthoekige voorbouw, die dienstdeed als inkom en sacristie, fungeert nu als centrale doorgang naar de binnenplaats. Sinds 2019 zijn de wooneenheden grotendeels door alleenstaanden bewoond.

Huurdersorganisaties

Deze spreekuren kunnen soms veranderen van moment of adres.
Check altijd de website van de huurdersbonden voor de meest recente informatie (**www.huurdersbond.be** ▶ contact & lid worden).

Huurdersbond Oost-Vlaanderen v.z.w.

Grondwetlaan 56 b, 9040 Sint-Amandsberg 09 223 28 77 en 09 223 63 20
huurdersbond.o-vl@telenet.be www.facebook.com/Hbovl/
Spreekuren
- Gent (Sint-Amandsberg) – iedere maandagnamiddag, en dinsdagvoormiddag, donderdag- en vrijdag overdag & elke donderdagavond tussen 17 en 19.30 u telkens na afspraak
- Aalst – iedere dinsdagavond tussen 15 en 18 u, na afspraak (Werf 9)
- Eeklo – momenteel is er geen advies in Eeklo. Check onze spreekuren op de website.
- Ronse – eens per maand op maandagnamiddag, na afspraak (Oscar Delghuststraat 62 – Sociaal Huis)
- Zottegem – eens per maand op maandagnamiddag, na afspraak (Deinsbekestraat 23 – Sociaal Huis)

Leden – Het lidgeld bedraagt € 25 per jaar (steunende leden € 35), te betalen tijdens de spreekuren of door storting op rekeningnummer BE55 8802 5474 1144. Telefoneren kan tussen 9.30 en 12.30 u, behalve op woensdag.

Steunpunt Waasland

Welzijnshuis, Abingdonstraat 99, 9100 Sint-Niklaas 03 778 36 90
huurdersbond@sint-niklaas.be
Spreekuren
- Sint-Niklaas – elke dag tijdens de kantooruren en elke dinsdagavond tussen 17.30 en 19 u na afspraak (niet in zomervakantie)
- Dendermonde – zonder afspraak elke maandag van 9 tot 11 u (Woonwinkel, Franz Courtensstraat 11) – met afspraak elke tweede en vierde dinsdag van 17 tot 18.30 u (Sociaal Huis, Gentsesteenweg 1)
- Beveren – na afspraak elke eerste en derde donderdag (Gemeentehuis, Gravenplein 8)
- Bazel – na afspraak elke tweede maandag van de maand (Kruibekestraat 12)
- Zwijndrecht – na afspraak elke vierde donderdag van de maand (Binnenplein 1)

Leden – Men kan lid worden door storting van € 25 op rekeningnummer BE48 7370 2393 8027 of door betaling tijdens de spreekuren.

Huurdersbond Antwerpen

Langstraat 102, 2140 Borgerhout 03 272 27 42
antwerpen.huurdersbond@gmail.com
Spreekuren
- Antwerpen – tijdens de kantooruren na afspraak ('s voormiddags bellen!), elke dinsdagavond tussen 18 en 20 u na afspraak
- Lier – vrij spreekuur elke tweede en vierde donderdag van 10 tot 12 u (Sociaal Huis Lier, Dungelhoefsite, Paradeplein 2, Lier)
- Mechelen – vrij spreekuur elke maandag van 10 tot 12 u (Sociaal Huis, Lange Schipstraat 27, Mechelen)

Leden – Het lidgeld bedraagt € 25 per jaar (rekeningnummer BE28 6528 4172 1020).

Steunpunt Turnhout

Campus Blairon 714 / Gebouw Europeion (tweede verdiep), 2300 Turnhout
014 44 26 76 hhh@skynet.be
Spreekuren
- Turnhout – op afspraak tijdens de kantooruren (behalve woensdag) en vrij spreekuur op maandagavond van 17 tot 19 u (andere locatie: 't Antwoord, Otterstraat 114, Turnhout)
- Mol – op afspraak elke maandag van 13.30 tot 16 u (Sociaal Huis, Welzijnssite Ter Hove, Jacob Smitslaan 24)
- Geel – op afspraak elke tweede en vierde dinsdag van 9.30 tot 12 u (Sociaal huis, J.B. Stessensstraat 69)

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

Huurdersbond West-Vlaanderen

Blankenbergse Steenweg 155, 8000 Brugge 050 33 77 15
info@huurdersbondwestvlaanderen.be
Spreekuren
- Brugge – zonder afspraak maandag tussen 17 en 19.30 u, dinsdag en vrijdag van 10 tot 12.30 u
  – na afspraak maandag van 9 tot 12 u en van 14 tot 17 u, woensdag van 14 tot 19.30 u en donderdag van 14 tot 17 u
- Kortrijk – zonder afspraak dinsdag van 9 tot 12 u en vrijdag tussen 9 en 12 u (Sociaal Huis, ingang via Budastraat 35)
- Roeselare – zonder afspraak: maandag van 16.30 tot 18.30 u en woensdag van 10 tot 12 u (Gasthuisstraat 10, Welzijnshuis)
- Ieper – zonder afspraak elke donderdag van 14.30 tot 16.30 u (AC Auris, Ter Waarde 1)
- Diksmuide – zonder afspraak elke maandag van 10 tot 12 u (Administratief centrum, Heernisse 6)

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

Steunpunt Oostende

Hospitaalstraat 35 bus 3, 8400 Oostende 059 59 20 34
huurdersbondwvl@sociaalhuisoostende.be
Spreekuren
- Oostende – Zonder afspraak dinsdag tussen 14 en 16.30 u en donderdag tussen 15 en 19.30 u. Op afspraak maandag van 14 tot 16 u en vrijdag van 13 tot 16 u

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

Huurdersbond Vlaams-Brabant

Tiensevest 106 bus 48, 3000 Leuven 016 25 05 14
info@hbvlb.be
Hoofdkantoor: Leuven
Adviespunten
Aarschot, Diest, Grimbergen, Halle, Tienen, Vilvoorde
https://huurdersplatform.be/hb/vlaams-brabant/

Nuttige informatie
www.huurvragen.be

Huurderssyndicaat Limburg

Albrecht Rodenbachstraat 20 bus 4, 3500 Hasselt 011 33 35 76
info@huurderssyndicaat.be
Spreekuren (nieuw!)
- Hasselt – bellen van maandag tot donderdag van 9 tot 12 u voor een afspraak
- Beringen – bellen van maandag tot donderdag van 9 tot 12 u voor een afspraak (Stadhuis, Collegestraat 1)
- Genk – bellen van maandag tot donderdag van 9 tot 12 u voor een afspraak (Sociaal huis, Stadsplein 1)
- Maaseik – bellen van maandag tot donderdag van 9 tot 12 u voor een afspraak (OCMW, Mgr. Koningstraat 8)
- Lanaken – bellen van maandag tot donderdag van 9 tot 12 u voor een afspraak (Gemeentehuis, Jan Rosierlaan 1)

Leden – Het basislidgeld bedraagt € 20: betaling ter plaatse of via overschrijving op BE30 3632 1517 2211. Telefonisch bereikbaar maandag tot en met vrijdag van 9 tot 12 u en maandag tot donderdag van 13 tot 16 u. Online afspraken maken is mogelijk op www.huurderssyndicaat.be.

De huurdersbonden geven geen advies over handelshuur.