bpost
PB- PP
BELGIE(N) - BELGIQUE

# Huurdersblad 266

**Huurschade** > 6

**De brandverzekering** > 8

**Geluidsoverlast** > 11

**Vind je weg in het digitale huurlandschap** > 18

Huurdersbond

Het Huurdersblad verschijnt driemaandelijks • Editie maart - april - mei 2026 • Erkenningsnr. P802005 Afgiftekantoor Antwerpen X • v.u. Filip Tollenaere, Grondwetlaan 56b, 9040 Sint-Amandsberg

# Huisvestingssubsidies voor de rijken

Wie in Vlaanderen huurt op de private markt en een beperkt inkomen heeft, heeft mogelijk recht op een huurpremie of huursubsidie. De huurpremie is er voor mensen die vier jaar of langer op de wachtlijst voor een sociale woning staan. Een huursubsidie kan je krijgen als je verhuist van een woning van slechte kwaliteit naar eentje van goede kwaliteit. Ook als je uit een situatie van dak- of thuisloosheid komt of een ingehuurde woning van een woonmaatschappij huurt, heb je hier mogelijk recht op. Opgepast, er zijn nog tal van andere bijkomende voorwaarden verbonden aan de huurpremie of huursubsidie, met als gevolg dat veel mensen met betaalbaarheidsproblemen deze financiële ondersteuning toch soms mislopen.

We zijn daarom al langer vragende partij om de huursubsidie en huurpremie te hervormen en te zorgen dat alle huishoudens met betaalbaarheidsproblemen op de private huurmarkt er recht op hebben. De Vlaamse regering beloofde alvast een hervorming door te voeren, maar lijkt te weinig centen te voorzien om iedereen ook echt te kunnen helpen.

Soms komt er kritiek op een uitgebreid huurtoelagesysteem. Tegenstanders stellen dat dit de huurprijzen zou doen stijgen. Het idee is dat verhuurders de huurprijzen hoger zullen zetten als de huurders meer centen ter beschikking hebben. Hoewel dat een terechte zorg is, kan je dat gevaar vermijden. Zo is nu ook al de hoogte van de huurtoelage gelinkt aan je inkomen. Wie meer verdient, krijgt een lagere huursubsidie. Op die manier creëer je veeleer een gelijk speelveld, waarbij ook mensen met beperktere inkomens kunnen concurreren op de huurmarkt, eerder dan dat dit zou leiden tot een prijsopdrijvend effect.

Wat we nu op federaal niveau zien gebeuren, tart echter alle verbeelding. Verschillende tienduizenden werknemers uit de hogere inkomenscategorieën, die zich vaak makkelijk zelf kunnen behelpen op de woonmarkt, zullen een maandelijks budget krijgen dat ze aan de huur of hypotheek mogen besteden. Het gaat over bedragen van makkelijk 500 tot 1000 euro per maand.

Dat is het gevolg van de nieuwe regels rond bedrijfswagens. Iedereen die een bedrijfswagen heeft, zal mogen kiezen om die wagen in te ruilen voor een mobiliteitsbudget. Nu blijkt dat de meeste werknemers ervoor kiezen om dat mobiliteitsbudget rechtstreeks te spenderen aan het betalen van de huur of de hypotheek. De enige voorwaarde daarvoor is dat je bedrijf groot genoeg moet zijn en dat je ofwel minstens halftijds moet thuiswerken of binnen een straal van tien kilometer van je werk moet wonen.

Voor deze werknemers is dat uiteraard mooi meegenomen, maar zo ontwricht je pas de woonmarkt. Niet alleen kan dit de prijzen de hoogte in jagen, maar ook de ongelijkheid op de woonmarkt zal hierdoor vergroten.

Het is krankzinnig dat wie zijn recht op wonen dag in dag uit geschonden ziet, amper of helemaal niet op overheidssteun kan rekenen, maar dat de vaak hogere inkomens straks massaal hun mobiliteitsbudget kunnen inruilen voor een bedrag waarmee je een aanzienlijk deel van de huur of hypotheek kan betalen.

**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

Bart Schockaert, Nik Somers, Filip Tollenaere, Joy Verstichele, Hans Vos en Sara Waelbers zorgden deze keer voor essentiële huurberichtgeving, Tom voor de bijhorende beeltenissen.

Ook van dit nummer rolden ongeveer 16.000 exemplaren van de fysieke en digitale drukpers. Wil je het Huurdersblad voortaan digitaal of opnieuw op papier ontvangen, stuur dan een mailtje naar je plaatselijke huurdersbond.

Laat je digitale agenda je een geluidsseintje geven in de tweede helft van juni, want dan is het uitkijken naar het nieuwe Huurdersblad (nummer 267 al!).

Vormgeving: Bijdruk vzw – lay-out voor de non-profit

Foto voorpagina: Geluidsoverlast
(foto ID/Jan Van der Perre)

**www.huurdersbond.be**





# Verhuurder amper bestraft ondanks vele gebreken

De vrederechter kent maar mondjesmaat een heel beperkte vergoeding toe aan de huurder voor schade door kwaliteitsproblemen, maar beslist wel dat de verhuurder volledig opdraait voor de misgelopen huurtoelagen.

In dit vonnis gaat het over een recent 'gerenoveerd' huurappartement, waar de huurder al na enkele maanden klaagt over een verregaande vochtproblematiek en hardnekkige schimmelvorming. Verschillende keren vraagt hij WhatsApp-gewijs aan de verhuurder om het probleem aan te pakken, die evenwel steevast weigerachtig reageert. Eerst beweert hij, via zijn aannemer, dat het probleem louter te wijten zou zijn aan condensatie. Als de huurder het probleem verschillende jaren na elkaar blijft aankaarten, stelt de verhuurder voor dat de huurder het appartement dan maar van hem overkoopt, wat die laatste afslaat. Vervolgens stelt de verhuurder voor dat de huurder het appartement zelf zou schilderen, tegen een compensatie in de huurprijs.

**Hinder door vochtproblematiek voor de huurder ontstaat pas vanaf de woningcontrole, redeneert de vrederechter**

De huurder had zich lang voordien al ingeschreven op de wachtlijst voor een sociale huurwoning. Plots krijgt hij een fijn bericht. Jammer genoeg niet dat hij een sociale woning krijgt toegewezen, maar wel een 'troostprijs', met name dat hij na vier jaar wachten recht heeft op een huurpremie. Vanzelfsprekend gaat die op dat aanbod in en vraagt de premie aan.

De toekenning van een huurpremie wordt gekoppeld aan de kwaliteit van het gehuurde goed. Het appartement wordt dus gecontroleerd door de woningcontroleur van de stad Antwerpen. Er worden vijf kleine gebreken, zeven ernstige gebreken en drie gebreken die leiden tot mensonwaardige omstandigheden en/of een direct gevaar, vastgesteld, zoals een te lage borstwering, het ontbreken van een rookmelder, de afwezigheid van dakisolatie, een gaswandtoestel in de kelder dat een risico op CO-vergiftiging heeft, een doortrapgevaar in de gemeenschappelijke traphal, het lichtpunt in de badkamer dat niet spatwaterdicht is en open voegen in de laminaatvloer. De uitbetaling van de huurpremie wordt opgeschort omwille van al die gebreken. Ook wordt het appartement ongeschikt en onbewoonbaar verklaard.

De huurder zegt daarop de huurovereenkomst op omwille van de onbewoonbaarheid en de slechte leefomstandigheden. Nadien start hij een gerechtelijke procedure bij de vrederechter op, waarin hij vraagt om een vergoeding wegens de verplichte verhuizing, plus een schadevergoeding wegens mingenot, geraamd op 40 % van de betaalde huurgelden, evenals de niet uitbetaalde huurpremie.

We kijken met verbazing naar de redenering van de vrederechter dat de opgesomde gebreken hooguit mogelijk misschien tot 'potentiële gevaarsituaties' (risico's) zouden kunnen leiden, waardoor hij besluit dat het mingenot niet daadwerkelijk is bewezen. Enkel wat de ernstige vochtproblematiek betreft, aanvaardt de rechter een daadwerkelijk mingenot. Hij kent dit ook pas toe vanaf de objectieve vaststelling in het verslag van de woningcontroleur. Vóór de opmaak van dat verslag was het vocht er in de ogen van de vrederechter dus nog niet (?). Daarin staat dat er naast condensatie ook sprake is van (weliswaar beperkt) insijpelend en/of doorslaand vocht. Zodoende stelt de vrederechter de verhuurder minstens gedeeltelijk aansprakelijk en kent hij vanaf de datum van het technisch verslag een schadevergoeding toe van één derde van de huurprijs. De gevraagde vergoeding wegens de verplichte verhuizing wordt niet toegekend.

Wel krijgt de huurder van de vrederechter volledig gelijk wat betreft de verloren huurpremie: de verhuurder moet het volledige bedrag van al die maanden aan de huurder betalen.

———

*Vred Deurne, 17 april 2025, Tijdschrift Huur 2025, afl. 3, 168*

# Wie heeft gelijk / wie krijgt gelijk?

**Na anderhalf jaar huren krijg je plots de afrekening van de gemeenschappelijke kosten en lasten onder de neus geschoven, met een gigantische opleg. Kan zoiets wel, vraag je je af? Hoewel je je liever niet in een juridische jungle waagt, kan in dit stadium een bezoek aan de huurdersbond zeker geen kwaad!**

### Elektriciteit in de ondergrondse garage

Gijsbertus is een trotse Urselaar die een tweeslaapkamerappartement huurt in de dorpskern van dit Oost-Vlaamse gehucht, bekend om het pittoreske Drongengoedbos en zijn *Air Base*, voormalig NAVO-reservevliegveld. Het gebouw telt zes appartementen die allemaal toegang hebben tot een grote gemeenschappelijke ondergrondse garage. En dat is best wel nodig als je op je oude dag in het centrum woont. Zonder krijg je je wagen maar moeilijk geparkeerd. In de garage zijn er ook stopcontacten voorzien die zowel door de bewoners worden gebruikt, bijvoorbeeld voor het stofzuigen van de wagen, als door de poetshulp. Iedereen betaalt een milde bijdrage voor de gebruikte elektriciteit, als onderdeel van het maandelijkse voorschot.

Maar onlangs heeft een bewoner zich een elektrische fiets aangeschaft, en gebruikt hij het garagestopcontact om zijn e-bike op te laden. Kan zoiets wel, vraagt Gijsbertus zich af. Dat opladen duurt toch langer dan het stofzuigen van je wagen, en zal dus wellicht veel duurder zijn, terwijl het wel in het gemeenschappelijk verbruik zit dat door elke bewoner moet worden betaald. *Moet ik dan meebetalen voor het opladen van mijnheer zijn fiets?*, vraagt hij zich af, *wat als iedereen hier zijn e-step en -bike begint op te laden?*

Best spreekt hij eerst zijn verhuurder aan, die het probleem kan voorleggen aan de syndicus van het gebouw. Misschien wordt dat dan wel een agendapuntje op de volgende vergadering van de mede-eigenaars, dat er voortaan afspraken worden gemaakt waarvoor de stopcontacten in de garage mogen worden gebruikt. Hoewel niemand graag het verbruik van een ander betaalt, valt het hier mogelijk nog wel mee. Wanneer je twee keer per week de accu van je fiets oplaadt, wat best wel veel is, komt dit op jaarbasis neer op nog geen 38 euro. Maar het gaat Gijsbertus niet om de hoogte van het bedrag, wel om het principe, zo bromt hij ter afsluiting af…

**Ook wanneer de verhuurder het contract heeft opgezegd, moet je in sommige gevallen bezoekuren toestaan**

### Derdenbeslag in huurzaken. Wat als de huisbaas in schulden zit en er beslag wordt gelegd op de huurwoning?

Kemail tekende in november 2025 een huurcontract voor een huisje in de oude volkswijk rond wat vroeger het Sportpaleis heette in Antwerpen. Het is zijn eerste verblijfplaats sinds hij met vrouw en vijf kinderen uit Albanië in ons land verzeild geraakte. De eigenaar zelf heeft hij nog nooit ontmoet. Volgens het contract is de man ergens gedomicilieerd in Griekenland. De praktische zaken liepen steeds via zijn vertegenwoordiger, aan wie Kemail de waarborg, samen met de eerste maand huur, betaalde.

Samen met zijn broer, die al langer in België verblijft, komt hij in januari voor advies langs bij de huurdersbond. Hij heeft op dat moment al twee maanden geen huur meer betaald nadat hij van een notaris te horen had gekregen dat hij de huur niet langer aan de eigenaar moest betalen. Voor zover hij heeft begrepen, werd de woning kort na aanvang van de huur via Biddit openbaar te koop gesteld. De eigenaar zou met een hoge schuldenlast zitten die hij niet tijdig heeft afgelost, waarna beslag op het huis werd gelegd en het openbaar te koop werd aangeboden.

Een derdenbeslag betekent concreet dat onze huurder de huur niet meer rechtstreeks aan de verhuurder mag betalen, maar aan de beslaglegger. Normaal gezien zou hij hiervoor wel een brief moeten ontvangen van de FOD Financiën of van een deurwaarder met een afschrift van het *uitvoerend beslag onder derden*, evenals een *verklaring als derde-beslagene* die hij kan invullen en terugsturen. Vanaf dat moment kan hij de huur betalen aan de schuldeiser. Maar tot op heden heeft hij nog steeds geen enkel officieel bericht ontvangen, enkel een melding van de notaris met wie hij in de loop van de Bidditverkoop eerder toevallig in contact kwam.

In eerste instantie krijgen de broers het advies om de verschuldigde huur van de afgelopen twee maanden en de nog komende maanden alvast op een aparte rekening te plaatsen. Vervolgens nemen ze best contact op met de notaris of met de FOD Financiën om te informeren naar de stand van zaken van de beslagprocedure. Zodra de gegevens van de beslaglegger bekend zijn, kan de huur dan elke maand op diens rekening worden betaald.

### Bezoekuren voor je eigen opvolger: wrang maar wettelijk toegestaan

Martine woont ondertussen al bijna drie jaar in haar gezellige huurhuis in het Leuvense. Ze is een getalenteerde taxidermiste en haar woning staat vol prachtig opgezette dieren. Ze voelt zich er echt thuis en hoopt dan ook dat dat haar kortdurende huur na drie jaar automatisch zal overgaan in negen jaar. Wanneer ze iets meer dan drie maanden voor het einde van het contract een geldige opzeggingsbrief ontvangt, komt dat bijzonder hard aan. En alsof dat nog niet erg genoeg is, leest ze in de brief dat ze tijdens de opzeggingsperiode kandidaat- huurders moet binnenlaten. Het idee dat ze niet alleen haar huis moet verlaten, maar bovendien moet meewerken aan het zoeken van haar eigen opvolger, voelt voor haar ronduit oneerlijk. *Kan ik dit niet gewoon weigeren?*

We leggen haar uit dat de huurreglementering niets expliciet zegt over een bezoekrecht voor kandidaat-huurders, maar dat de praktijk toch zeer duidelijk is. Zodra een huurovereenkomst rechtsgeldig is opgezegd, mag de verhuurder de woning opnieuw te huur stellen, en wordt van de huurder verwacht dat die bezoekmomenten toelaat. In Vlaanderen wordt al jarenlang gewerkt met min of meer dezelfde standaard: tweemaal drie uur of driemaal twee uur per week, op tijdstippen die voor beide partijen haalbaar zijn. Vaak staat dit zelf al letterlijk in het huurcontract, maar in dat van Martine is dat niet het geval. Dat betekent dat verhuurder en huurder samen tot afspraken moeten komen. De huurder mag zelf dagen en uren voorstellen, zolang die maar redelijk blijven en het bezoek niet onmogelijk maken.

Onze onfortuinlijke huurster denkt er nog aan om gewoon te weigeren aangezien er toch niks in de wetgeving of haar contract terug te vinden is over bezoekuren, maar dat is geen goed idee. De verhuurder mag dan wel nooit ongevraagd binnenkomen, zelfs niet met een eigen sleutel, want zoiets zou huisvredebreuk kunnen zijn, maar hij kan wél naar de vrederechter stappen. En die zal bijna altijd een bezoekregeling opleggen die sterk lijkt op de eerder vermelde standaard. Met andere woorden: weigeren haalt eigenlijk niets uit, behalve dat het de situatie nodeloos verhardt en de afhandeling van het contract mogelijk moeilijker maakt.

Onze huurster draait uiteindelijk bij en zal de verhuurder een redelijk voorstel voor bezoekmomenten voorleggen. En wie weet: misschien is een van de kandidaat-huurders niet alleen geïnteresseerd in haar woning, maar ook in een van de prachtig opgezette dieren die er staan.

## Het Huurboek na het Vlaams woning-huurdecreet

Op 1 januari 2019 werd het Vlaams woninghuurdecreet de maatstaf voor elk huurcontract dat vanaf dan werd en wordt aangegaan, net zoals voor alle bestaande en nieuwe mondelinge huurovereenkomsten. Oudere schriftelijke huurcontracten die tot en met 31 december 2018 werden getekend, blijven voor hun volledige duur en mogelijke verlengingen onder toepassing van voorganger woninghuurwet vallen. Hoewel die laatste alsmaar minder relevant wordt, moeten we er wel nog een tijdje rekening mee houden. Vandaar dat ze allebei, naast het gemeen huurrecht, de kwaliteitsbewaking en de procesvoering, uitgebreid aan bod komen in het Huurboek van de huurdersbonden. Worstel je met een huurprobleem, neem dan het Huurboek ter hand.

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 verzendingskosten te vermijden, kan je telefonisch dag en uur afspreken om je bestelling tijdens de kantooruren te komen ophalen. Profiteer ervan!

# Huurschade en hoe die te begroten

**Het is een vaak gehoorde discussie op het einde van de huur: de verhuurder beweert dat de vlekken op de muur jouw schuld zijn en vraagt duizend euro voor de schilderwerken, terwijl jij beweert dat die strepen er al waren toen je de huurwoning betrok.**

In welke staat moet de huurder de woning teruggeven? Het antwoord op deze vraag is verrassend eenvoudig: in dezelfde staat als waarin hij de woning bij de aanvang heeft ontvangen. Als huurder ben je aansprakelijk voor de beschadigingen en de verliezen die zijn ontstaan tijdens de periode dat je er hebt gewoond, tenzij je kan aantonen dat die zich buiten jouw toedoen hebben voorgedaan. We denken hier dan aan overmacht, ouderdom en normaal gebruik.

## Wat is huurschade?

Wanneer je een woning of appartement gedurende enkele jaren bewoont, is het niet meer dan normaal dat er al eens iets stukgaat door dagdagelijks gebruik. Spullen worden ook ouder zodat ze na verloop van tijd gewoon verslijten. Aftakeling dus, en dat proces *gebeurt* gewoon, ook als je de woning correct verzorgt en onderhoudt als een goede huisvader (= voorzichtig persoon). Voor dergelijke zaken hoef je als huurder niet in te staan.

Huurschade daarentegen is ravage die boven normale slijtage of courant gebruik gaat. Is er bijvoorbeeld een beetje kleurverschil in het schilderwerk op de muur waar je kast heeft gestaan of een kader heeft gehangen, dan zal dat niet als huurschade worden beschouwd maar als een kleurcontrast door normaal gebruik. Hetzelfde geldt voor een krasje op diezelfde muur dat je enkel met een vergrootglas zou kunnen zien, of afbladderende verf op het raamkozijn. Maar zitten er barsten in het raam of diepe groeven in de houten vloer door het verslepen van zware meubels, hangt een tussendeur uit haar hengsels, of is er iets beschadigd door een verkeerd gebruik of onhandigheid door jezelf, je huisgenoten of mogelijks bezoek, dan loop je het risico dat dit wel voor huurschade zal worden aanzien. Als huurder moet je voorzichtig omgaan met de eigendom van de verhuurder en er zorg voor dragen alsof het je eigen woning was. Aangebrachte schade, of die er nu is gekomen door verzuim, moedwil of onoordeelkundig gebruik, moet worden hersteld of financieel vergoed.

## Hoe wordt huurschade vastgesteld?

Twee documenten, die naast het huurcontract worden opgemaakt, zijn in deze kwestie van cruciaal belang: de intredende en de uittredende plaatsbeschrijving. De intredende plaatsbeschrijving beschrijft hoe de woning eruitziet bij de aanvang van het huurcontract. Die wordt normaal gezien opgemaakt wanneer je er nog niet woont, of ten laatste tijdens de eerste maand dat je over de woning kan beschikken (= wanneer je de sleutels van de verhuurder hebt gekregen).

Bij de opmaak moeten zowel huurder als verhuurder aanwezig (of vertegenwoordigd) zijn. Voor de huurder is het ook van levensbelang dat die plaatsbeschrijving zo volledig en gedetailleerd mogelijk wordt opgemaakt. Zelfs het kleinste krasje moet erin! Het gebeurt soms dat de verhuurder (of vastgoedmakelaar) je probeert te overtuigen dat toch niet elk kleinste detail moet worden genoteerd. Vaak is de omgang dan nog hartelijk en geef je als huurder hierin toe. Maar ga er maar van uit dat op het einde van de huur, bij de opmaak van de uittredende plaatsbeschrijving, dat krasje wel zal worden opgeschreven, en dat dit dus kan worden beschouwd als huurschade. En voor huurschade moet je als huurder betalen.

Op het einde van de huur wordt er dus opnieuw een plaatsbeschrijving opgemaakt. Beide documenten worden dan naast elkaar gelegd. Alles wat in de uittredende plaatsbeschrijving als stuk staat genoteerd terwijl daarover niets te lezen valt in de intredende plaatsbeschrijving, komt in aanmerking voor huurschade. Vandaar dat het – nogmaals – cruciaal is dat alles zo volledig mogelijk in de intredende plaatsbeschrijving wordt neergepend.

Werd er bij de aanvang van de huur geen plaatsbeschrijving opgemaakt, dan speelt er op het einde van de huur een wettelijk vermoeden in het voordeel van de huurder. Wanneer de verhuurder dan zou beweren dat er zaken zijn die je als huurder hebt stuk- of vuilgemaakt, dan zal hij dat zwart op wit moeten kunnen bewijzen, wat niet altijd zo eenvoudig is. Wel mag hij eisen dat er dan toch een uittredende plaatsbeschrijving wordt opgemaakt. Het zou kunnen zijn dat hij in een later stadium nog tegensprekelijk moet kunnen aantonen in welke staat de woning zich op het einde bevond.

## Hoe wordt huurschade begroot?

Is er op het einde bewezen of erkende huurschade, dan mag je die zelf nog herstellen, maar dan enkel nog tot zolang je de sleutels hebt. Na het overhandigen van de sleutels verschuift het initiatiefrecht naar de verhuurder. Hij kan dan zelf een firma aanstellen om de schade te herstellen of de muren te schilderen en de kosten, of een deel ervan, daarna doorrekenen aan de huurder. Dat zal wellicht duurder zijn dan dat je zelf tot herstellingen zou zijn overgegaan. Wie bepaalt welk bedrag er dan van de waarborg mag worden ingehouden?

In de gespecialiseerde boeken vind je ingewikkelde berekeningen om aan het bedrag van de huurschade te komen. In het kort komt het hierop neer. In eerste instantie wordt gekeken naar de werkelijke herstel- of vervangingskosten. Dan hebben we het over de materialen, de werkuren en mogelijke herstel- of vervangingsstukken die de verhuurder nodig heeft om de schade te herstellen. Daarnaast moet ook rekening worden gehouden met de ouderdom van het ding dat stuk is. Voor schade aan een houten vloer die er al twintig jaar ligt, zal je minder moeten bijdragen dan voor schade aan dezelfde vloer die er nog maar net lag toen je de woning drie jaar geleden bent beginnen huren. De afschrijvingswaarde heet dit. Hetzelfde geldt voor beschilderde of behangen muren.

Ook wordt er soms rekening gehouden met de tijd die de verhuurder nodig heeft om de herstellingen uit te voeren, dus met de periode dat de woning ondertussen niet opnieuw kan worden verhuurd omdat er nog herstellingswerken bezig zijn. Het spreekt voor zich dat de verhuurder dan snel en efficiënt moet handelen en niet onnodig lang moet wachten met de daadwerkelijke herstelling.

## Betalen voor nieuw- of afschrijvingswaarde?

**Mag de verhuurder je om het even welk bedrag aanrekenen?**

De verhuurder mag je niet zomaar de duurste offerte voorleggen of buitensporige kosten aanrekenen. Of laten we het anders formuleren: geen duurdere materialen dan degene die er in de huurwoning waren. Als je meent dat de verhuurder overdrijft in het bedrag van de huurschade of de schilderfactuur, kan je proberen onderhandelen om alsnog tot een vergelijk te komen. Misschien kan je dan proberen om zelf een tegenofferte te bemachtigen. Maar dat is doorgaans gemakkelijker gezegd dan gedaan wanneer je geen sleutels van de voordeur meer hebt en de offerte dan 'vanop afstand' moet worden opgemaakt. Er zijn maar weinig firma's die zoiets willen doen omdat ze de bui al voelen hangen dat er na de offerte toch geen werken zullen volgen waaraan ze kunnen verdienen. Maar heb je een oom die in de bouw zit of ander familielid die professioneel schilder is, dan kan het toch de moeite lonen om zijn mening als 'deskundige' te vragen en hem de offerte even onder de neus te schuiven. Wie weet ontdekt hij onregelmatigheden die in jouw nadeel zijn en die je dan mogelijk kan betwisten.

In dat geval sta je sterker in je onderhandelingspositie tegenover de verhuurder en kan je hem misschien overtuigen dat hij je alsnog minder aanrekent. Maar weet dat als er geen akkoord kan worden bereikt, het bedrag van de waarborg vast blijft staan. En dan is het aan een van de partijen om de vrederechter, met advocaten en al, erbij te halen.

# De brandverzekering voor de huurder

*Peter Wiels*

**Het werd ten tijde van de woninghuurwet al sterk aangeraden, maar sinds het Vlaams woninghuurdecreet moet je als huurder, net zoals de verhuurder, verplicht een brandverzekering aangaan voor je mogelijk aan deel in brand- en waterschade. Voor welke risico's ben je dan allemaal verzekerd?**

We vroegen het aan Peter Wiels van Assuralia: 'De brandverzekering van de verhuurder dekt het gebouw zelf, terwijl die van de huurder een aansprakelijkheidsverzekering is bij schade aan het pand en de inboedel (meubels, apparaten, kledij, persoonlijke bezittingen…). Die twee dekken niet hetzelfde maar vullen elkaar aan.' Assuralia is de beroepsvereniging van verzekeringsmaatschappijen die in ons land actief zijn: 'Wij verdedigen hun belangen en leveren allerlei diensten aan hen.' De tussenpersonen staan los van Assuralia. Dat zijn de verzekeringsagenten en -makelaars. Een verzekeringsmakelaar werkt onafhankelijk en biedt zijn klanten verzekeringsproducten aan van verschillende maatschappijen waarmee hij samenwerkt. Als financieel adviseur levert hij begeleiding en advies bij het kiezen tussen verschillende polissen. Een verzekeringsagent werkt exclusief samen met één enkele maatschappij. Maar allebei treden ze namens hun klant op als er een schadedossier moet worden ingediend, dus ook voor jou als huurder.

De brandverzekering dekt een aantal verplichte risico's, zoals – vanzelfsprekend – schade door brand, waaronder rook-, roet- en bliksemschade, maar ook water- en glasschade. Ook storm-, hagel- en sneeuwschade aan het dak zijn gedekt, en andere verwoestingen aan je gevel of dak, bijvoorbeeld door een omgevallen boom. **Peter Wiels:** 'Polissen kunnen wel verschillen in de precieze waarborgen en extra's die soms worden aangeboden, zoals wanneer je een eigen zwembad zou hebben. Bijkomende dekkingen zijn opties waarvoor je dan ietsje meer betaalt.' Vroeger kon je de brandverzekering jaarlijks opzeggen of na de afhandeling van een schadegeval. Die regels zijn in oktober 2024 gewijzigd en vereenvoudigd. Nu kan je bijna elke schadeverzekering (brand- of autoverzekering) op elk moment opzeggen. Twee maanden later start dan je nieuwe verzekering. Het eerste jaar dat je bij een verzekeraar zit, moet je wel volledig uitdoen.

## Brandverzekering met 'afstand van verhaal'

**Huurdersblad**: Veel huurders, ook sociale huurders, kennen de verzekering met 'clausule afstand van verhaal'. Wat betekent dat precies, en is die nu voor- of vooral nadelig voor de huurder?

**Peter Wiels**: Een clausule waarin de verhuurder afstand doet van het recht om de huurder aansprakelijk te stellen, kom je inderdaad soms tegen. Het betekent dat de verhuurder, bij schade die onopzettelijk door de huurder werd veroorzaakt, afziet van het recht om juridische stappen tegen hem te ondernemen. Dit kan voordelig zijn voor de huurder, die dan enkel zijn bezittingen hoeft te verzekeren. Houd er wel rekening mee dat een afstandsclausule van verhaalrecht, zonder eigen brandverzekering, ook risico's kan inhouden. De verzekeringsdekking van de verhuurder hangt af van zijn bereidheid om actie te ondernemen, zoals het melden van het incident of het betalen van de premie. Als die bijvoorbeeld besluit geen claim in te dienen, kan je als huurder geen dekking eisen omdat jij niet de verzekeringsnemer bent. En wanneer hij zijn premie niet zou hebben betaald, ben je mogelijk niet beschermd en blijven de schadekosten dus volledig voor je eigen rekening!

**Huurdersblad:** Ja, wij raden altijd aan dat de huurder moet kunnen nagaan of de verhuurder de premie inderdaad daadwerkelijk heeft betaald. Volgende vraag: wordt er rekening gehouden met de nieuw- of afschrijvingswaarde bij de uitbetaling?

**Peter Wiels**: Wanneer je inboedel schade lijdt door een waterlek of een kleine brand, stuurt je verzekeraar een expert langs om de schade op te meten. Hij begroot de vergoeding op basis van de voorwaarden in je polis. Het is courant dat hierbij rekening wordt gehouden met slijtage. Als je knusse zetel al tien jaar oud was, zal je een vergoeding ontvangen die rekening houdt met die leeftijd. Er wordt meestal een slijtagepercentage toegepast, vertrekkend van de nieuwwaarde.

**Huurdersblad:** Gaat de verzekering bij een verhuizing mee naar je nieuwe adres?

**Peter Wiels**: Je verzekering houdt er rekening mee dat mensen wel al eens durven verhuizen. We voorzien hier dan in een overgangsperiode. Als je de sleutels van je nieuwe woning krijgt, loopt je oude verzekering nog twee tot drie maanden door. Het komt inderdaad voor dat je tijd nodig hebt om te verhuizen of om je nieuwe woning op te frissen. Wij raden echter aan om, zodra je weet wat je nieuwe woning wordt, je verzekeraar hiervan te informeren.

**Huurdersblad:** Krijg ik altijd alles voor de volle 100 % uitbetaald, of wordt er een bepaald bedrag ingehouden?

**Peter Wiels**: In schadeverzekeringen, zoals de brandverzekering of de familiale, zit haast altijd een franchise of vrijstelling. Als de expert je schade heeft berekend, dan is de vergoeding die je ontvangt, gelijk aan de som van de schade verminderd met de franchise. Vandaag is dat voor particulieren ongeveer 340 euro.

**Huurdersblad:** Wat als er nog discussie is tussen de verzekeringen? Mag er dan al ondertussen worden overgegaan tot herstellingen?

**Peter Wiels**: Hoewel er gevallen kunnen zijn waarin de aansprakelijkheid wordt betwist en dus nog niet is vastgesteld, is het principe bij schadeafhandeling dat er overleg plaatsvindt tussen de verzekeraars, nadat elke verzekerde partij door zijn verzekeraar is gecompenseerd. Bijvoorbeeld, theoretisch, in het geval van een brand waarvan de oorzaak nog onduidelijk is, zal de verzekeraar van de eigenaar de schade aan het gebouw vergoeden en die van de huurder aan zijn inboedel. De woning wordt dus in principe hersteld zonder te wachten op een definitieve uitspraak over de aansprakelijkheid.

## Opzettelijk veroorzaakte schade vs. bad overgelopen uit verstrooidheid

**Huurdersblad:** Wat als er geen rookmelders in mijn woning zijn?

**Peter Wiels**: Hoewel rookmelders inderdaad verplicht zijn, vind je die helaas niet in elke woning terug. Wanneer brand uitbreekt, zal de verzekering de schade toch vergoeden. Maar laat dat geen excuus zijn. Het gaat hier wel over je veiligheid en die van je huisgenoten en daarbovenop over het beperken van mogelijke schade.

**Heb je schade, spreek dan steeds je eigen verzekering aan, ongeacht de oorzaak**

**Huurdersblad:** Het kan iedereen overkomen. Ik laat mijn bad vollopen en plots hoor ik een bliepje op mijn telefoon en ben ik voor een half uur scrollen vertrokken. Hierdoor verlies ik de waterkraan uit het oog en loopt het bad over waardoor de onderbuurvrouw waterschade lijdt.

**Peter Wiels**: Schade door onoplettendheid, zoals een bad dat overloopt, kan voorkomen, al is waterschade vaker het gevolg van een lek in de leiding dan van een verstrooide badgast. Wanneer er hierdoor ook schade is bij de onderburen, moeten zij hun eigen verzekering aanspreken. Ook al is iemand anders verantwoordelijk voor schade in je woning, je doet altijd een beroep op je eigen verzekeraar. Wanneer die je onderbuur heeft geholpen en uitbetaald, kan hij daarna wel aankloppen bij diegene die verantwoordelijk was. De verzekeraar van je onderbuur kan achteraf de gemaakte kosten eventueel recupereren bij jouw verzekering, maar hierover hoef je je zelf geen zorgen te maken.

**Huurdersblad:** Dus niet alleen bij een lekkend dak of een barst in de afvoerleiding, maar ook als het je eigen schuld is, komt de verzekering tussen?

**Peter Wiels**: De brandverzekering dekt je aansprakelijkheid. Als je een fout maakte of onoplettend was, dan zal je verzekeraar de schade vergoeden als het om een gebeurtenis gaat die in de brandverzekering is gedekt. Je kan ook waterschade hebben door een lekkend dak. Ook in dat geval spreek je in de eerste plaats je eigen verzekeraar aan. Hij vertelt je sowieso welke stappen je moet nemen.

**Huurdersblad:** Wat als ik nooit verlucht of mijn dampkap niet gebruik waardoor vochtschade ontstaat? En omgekeerd, ik verlucht wel en toch zie ik schimmels?

**Peter Wiels**: Vochtschade door een gebrek aan onderhoud of door minder goede praktijken in de keuken wordt niet gedekt, net zomin als opstijgend vocht. Het staat niet in het lijstje met gedekte risico's. Vochtproblemen die te maken hebben met insijpeling (probleem met het dak of een lekkende goot, dus water dat naar beneden stroomt) zijn wel gedekt. Een expert zal komen checken of de situatie die zich voordoet, al dan niet onder de dekking valt. Vochtschade is niet altijd evident om te beoordelen. Een expert moet dit bekijken en op zoek gaan naar de oorzaak. Als het puur gaat om een vorm van (jarenlange) slijtage, dan is er in principe geen dekking. Insijpeling door slagregen is evenmin evident; insijpeling door een lek in het dak na een storm wordt daarentegen wel gedekt.

**Huurdersblad:** Slotvraagje. De ingebouwde vaatwasser lekt en het water is in het hout van de omkasting gekropen. Zit dat ook in mijn brandverzekering?

**Peter Wiels**: Bij schade verwittig je uiteraard je verhuurder en contacteer je onmiddellijk je verzekeraar. Hij zal je goede raad geven en indien nodig een expert sturen. In dit geval kan het zijn dat de verzekering van de verhuurder de zaak in handen neemt. In principe is een onzichtbare oorzaak voor de verzekering van de verhuurder en zichtbare voor die van jou als huurder.

## De plaatbeschrijving

***Sommige popsongs, ook al gaan ze al jaren mee, blijven gewoon actueel voor de huurder. We lichten die graag toe in deze nieuwe rubriek, waar we niet alleen schrijven en lezen over de huurmarkt, maar er ook over zingen, want er zit muziek in goed wonen!***

***Return to Sender – Elvis Presley***

Wie kent Return to Sender (terug naar afzender) van Elvis Presley niet? De zanger stuurde een brief naar zijn geliefde, maar kreeg die ongelezen terug met de stempel 'No such number, no such zone' (nummer bestaat niet, postcode bestaat niet).

Een herkenbare situatie: je stuurt een aangetekende brief naar je huisbaas – over een herstelling, een opzegging of een klacht – en plots ligt hij weer in je brievenbus, met de melding dat de bestemmeling afwezig was of verhuisd is. Wat nu? Aangetekende brieven spelen een belangrijke rol in het huurrecht. Zo'n zending levert een bewijs op van wat je hebt geschreven en wanneer je het hebt verzonden. Dat kan belangrijk zijn bij discussies over bijvoorbeeld de opzeggingstermijn of herstellingen.

***Wat als de brief 'return to sender' terugkomt?***

Een aangetekende zending is in principe geldig als ze op het juiste adres is aangeboden, ook al heeft de bestemmeling ze niet afgehaald. De brief moet wel verzonden zijn naar het adres dat officieel gekend is. Meestal vind je dat in het huurcontract zelf terug of in een brief die je ooit van de verhuurder hebt ontvangen. Je hebt er alle belang bij om aan te tonen dat je de brief correct en tijdig hebt verstuurd. Bewaar dus zorgvuldig het verzendbewijs en de teruggekomen enveloppe met de poststempel en melding (bijvoorbeeld 'niet afgehaald' of 'adres onbekend'). Stuur een kopie van de brief opnieuw op. Eventueel met een extra poging via een andere weg: per gewone post of e-mail. Zeker als het om een belangrijke boodschap gaat (opzegging of melding herstellingen), is het verstandig om je door je huurdersbond te laten adviseren.

Laat je brief dus niet verloren gaan in Elvis-stijl. In het lied 'Return to Sender' bleef zijn boodschap onbeantwoord. Laat dat voor jou als huurder geen realiteit worden. Met de juiste stappen en een goed bewijsdossier kan je ook bij een teruggestuurde brief nog steeds correct handelen en je rechten laten gelden.

***Scan de QR-code en luister nog eens naar Return to sender.***

# Wegverkeer zorgt voor meeste geluidshinder

*Cedric Vuye (derde persoon van links) en team (foto UAntwerpen)*

**Enkele jaren geleden werd met De Oorzaak een grootschalig onderzoek uitgevoerd naar geluidshinder in en om onze woning. Ligt de Vlaming wakker van lawaai?**

Op de ene plek hoor je 's ochtends de vogeltjes fluiten, terwijl je elders wordt gewekt door voorbijrazende vrachtwagens. Of je leert al snel dat je nieuwe bovenbuur fan is van *Blokken*: vanuit je eigen zetel kan je mee quizzen wanneer elke weekdag stipt om half zeven de tv wordt aangezet. Er is best wel wat lawaai om ons heen, en soms is dat storend. Wij spreken erover met professor **Cedric Vuye** van de Antwerpse universiteit, die ons inzichten en tips bijbrengt over hoe we kunnen omgaan met geluidshinder.

De professor: *'De Oorzaak* is een grootschalig burgeronderzoek over omgevingslawaai. We gebruikten slimme geluidssensoren die mensen zelf onder hun slaapkamerraam tegen de gevel hingen. We deden metingen in Antwerpen, Gent en Leuven. Daarnaast organiseerden we ook de *Grote Geluidsbevraging*. Meer dan 10.000 Vlamingen hebben die volledig ingevuld. We gingen daarbovenop langs bij honderd mensen voor een slaaponderzoek. Iets wat nog nooit eerder gebeurde. Het was een samenwerking tussen de krant De Morgen, Universiteit Antwerpen en het UZA.'

**Huurdersblad:** Jullie onderzoek gaat over omgevingslawaai. Vanaf wanneer spreken we over geluidshinder of geluidsoverlast?

**Cedric Vuye**: Die vraag is moeilijker te beantwoorden dan je zou denken. Je hebt enerzijds de aanbevelingen van de Wereldgezondheidsorganisatie. Die richtwaarden zijn anders voor bijvoorbeeld lawaai komende van weg-, lucht- of spoorverkeer en industrie. Maar ik ben geen voorstander van die richtlijnen. Ze zijn te streng waardoor ze niet op een realistische manier haalbaar zijn, zeker in een stedelijke omgeving.

### Bronnen van geluidshinder

**Cedric Vuye**: Nee, ons onderzoek zat anders in elkaar. Doordat wij meten op locaties waar alle geluidsbronnen tegelijkertijd voorkomen, krijg je een ander resultaat. Zo krijg je plots ook andere geluidbronnen in je meting die er toe doen, denk bijvoorbeeld aan het geluid van een tijdelijke werf. Uiteindelijk bepaalden we zelf een waarde van 60 decibel om van geluidshinder of -overlast te spreken. Maar opgelet, dat wil niet zeggen dat een hogere waarde ongezond is of dat je sowieso hinder ondervindt. De niveaus waarover we hier spreken, zijn zeker niet schadelijk voor het gehoor.

**Huurdersblad:** Wat voor mij storend is, kan voor een ander dat niet zijn?

**Cedric Vuye**: Geluidshinder is inderdaad iets heel persoonlijks. Het wordt pas ongezond als je je eraan ergert of stoort. Wat niet wil zeggen dat je 's nachts, misschien zelfs onbewust, minder goed slaapt als er veel omge-

vingsgeluid is. Elke persoon heeft een andere geluidgevoeligheid. Maar daarnaast heb je nog andere factoren die mee bepalen of iets hindert of niet. Als je naar een bos gaat en daar het geluid van een kettingzaag hoort, dan stoort dat meer dan wanneer je datzelfde geluid in een houtzagerij hoort. Het geblaf van je eigen hond stoort je ongetwijfeld ook minder dan van de hond van de buren. En als je die buren niet graag hebt, dan is het waarschijnlijk nog een stuk erger.

**Huurdersblad:** Wat zijn de grootste oorzaken van geluidshinder?

**Cedric Vuye**: We hebben een top-10 gemaakt op basis van de *Grote Geluidsbevraging* en wat opvalt, is dat vooral wegverkeerlawaai erg stoort. Er is ook gewoon heel veel wegverkeer, terwijl bijvoorbeeld een treinspoor of een vliegroute soms meer hinder veroorzaakt, maar een impact heeft op minder huishoudens.

### Wanneer wordt lawaai storend?

**Huurdersblad:** Dat is dus iets om rekening mee te houden als je op zoek bent naar een nieuwe (huur)woning?

**Cedric Vuye**: Klopt zeker, en ik denk dat dat wordt onderschat. Ga je op zondag kijken naar je toekomstige woning, dan valt het misschien nog mee, maar is dat ook zo op andere momenten? Daar denk je toch best over na. Ik raad aan om eens aan te bellen bij je toekomstige buren om daarnaar te polsen. Het is één van de redenen waarom ik met dit project ben gestart. Om mensen meer te laten stilstaan bij de impact van geluid. Iedereen kent het verschil tussen 20 en 30 graden Celsius, maar niet tussen 50, 60 en 70 decibel. Daarom waarderen we akoestisch comfort ook minder. Als ik vraag of je 5.000 of 10.000 euro wil betalen voor 5 decibel minder, wat betekent dat dan? Niemand heeft daar een idee van, waardoor er ook minder in wordt geïnvesteerd.

## Nuttige geluidshindertips

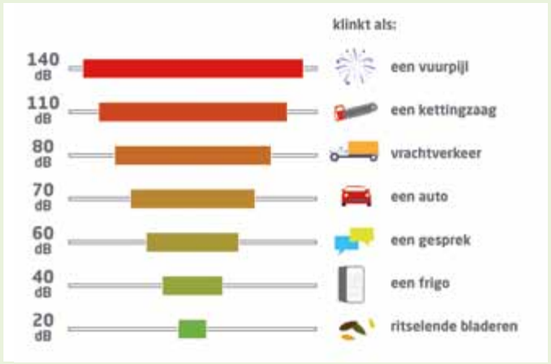
**Tip 1:** Voor verschillende locaties in Vlaanderen zijn er geluidskaarten. Neem hier een kijkje of er zo'n geluidskaart bestaat voor de plek waar jij woont of wil wonen: *www.omgeving.vlaanderen.be/nl/klimaat-en-milieu/gezonde-veilige-en-aantrekkelijke-leefomgeving/geluid/geluidsbelastingskaarten*

**Tip 2:** Denk twee keer na voor je slaapt met oordopjes. Tegen gangbaar omgevingslawaai hoef je je normaal niet te beschermen. Soms maak je het probleem zelfs erger en verhoog je je gevoeligheid voor geluid op andere momenten. Beter is extra geluid (ventilator, rustgevende natuurgeluiden…) toe te voegen om het omgevingsgeluid te maskeren.

**Tip 3:** Leer de mensen in je omgeving kennen. Als je iemand kent en waardeert, zal je je minder snel storen aan het lawaai dat ze produceren. Organiseer je zelf een feestje, verwittig dan je buren. Daardoor zullen zij zich minder snel ergeren als het toch even iets te luid wordt.

**Tip 4:** Als je kan kiezen in welke slaapkamer je slaapt, kies dan voor de kamer die zich niet aan de straatzijde bevindt.

**Tip 5:** Geluidsisolatie als materiaal bestaat niet. Er bestaan wel geluidsabsorbers die kunnen helpen wanneer het galmt in de kamer, maar isoleren doen ze niet.




*(Deze afbeelding is gebaseerd op: https://letstalkscience.ca/educational-resources/stem-explained/sound-vs-noise)*

*foto Geert Lauwers*



**Huurdersblad:** Is er een groot verschil in het ervaren van omgevingslawaai tussen bewoners van appartementen en huizen?

**Cedric Vuye**: In de *Grote Geluidsbevraging* zien we dat mensen in appartementen en studio's iets hogere geluidshinder rapporteren dan bij rijwoningen. Halfopen en open bebouwingen geven het minste hinder. Je hebt natuurlijk een grotere kans dat je appartementen in het stedelijk centrum vindt, terwijl je op 'den buiten' iets meer open of halfopen bebouwingen hebt.

**Huurdersblad:** Hebben jullie ook geluidshinder onderzocht binnen eenzelfde appartementsblok?

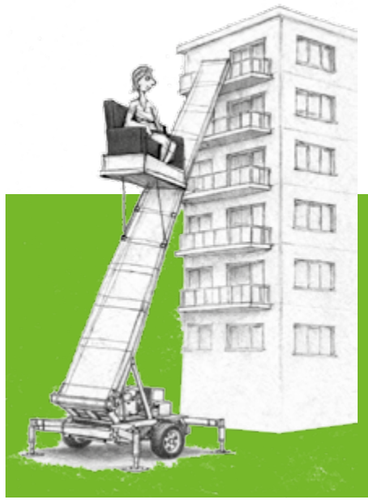
**Cedric Vuye**: We hebben dat niet specifiek onderzocht, maar we weten dat appartementen moeilijker te isoleren zijn qua geluid dan vrijstaande woningen. Er zijn veel meer connecties tussen de appartementen, waardoor het geluid zich makkelijker voortbeweegt van het ene naar het andere. Je kan daar weinig aan doen, behalve in overleg gaan. Je kan bijvoorbeeld vragen of de bovenbuurvrouw haar hakken uitdoet bij het binnenkomen. Waarop je kan letten, is zo weinig mogelijk trillingen te veroorzaken. Kleine details kunnen hierbij al helpen, zoals rubberen in plaats van metalen gordijnringen of dempers die ervoor zorgen dat de kastdeuren trager dichtvallen.

*Geluidssensor aan je woning (foto UAntwerpen)*

## Naast EPC ook akoestisch label voor woningen?

**Huurdersblad:** Zien we dat sommige huishoudens harder worden getroffen door geluidshinder dan andere?

**Cedric Vuye**: Er is een verband tussen geluidshinder en inkomen. Hoe lager het gezinsinkomen, hoe groter de mogelijke hinder. Sommige mensen kunnen zich niet bevrijden van geluid door op een rustige plek te gaan wonen of in de stad naast een park. Tot 30 procent van de mensen geeft aan te willen verhuizen omwille van geluidshinder, maar in de praktijk lukt dat vaak niet. Ik pleit voor meer bewustwording over omgevingslawaai. Dan denk ik aan een akoestisch label, net zoals een EPC voor energie of een mobi-score voor mobiliteit.



### Adreswijziging

Na je verhuizing heb je acht dagen de tijd om je nieuwe adres te melden bij je nieuwe gemeente. Wij stellen ons iets soepeler op qua deadlines, maar toch. Laat het ons zeker weten wanneer je bent verhuisd, zodat het Huurdersblad mee kan volgen. Stuur een mailtje naar je huurdersbond met je oud en nieuw adres en je lidnummer. Wij zorgen voor een vlotte overgang naar je nieuwe woonst.

# Met het vergrootglas op de sociale huurder

**Net voor kerst keurde de Vlaamse regering een zogenaamd 'noodplan voor sociaal wonen' goed. Wat als een daadkrachtig antwoord op de wooncrisis wordt voorgesteld, blijkt bij nader inzien geen samenhangend plan te zijn, maar een optelsom van losse maatregelen.**

Terwijl de ambitie om het aantal sociale woningen uit te breiden beperkt blijft, en de kern van de woonproblematiek niet wordt aangepakt, wordt er wel steeds meer nadruk gelegd op bijkomende voorwaarden, controle en sancties voor sociale huurders en kandidaat-huurders.

### Te weinig ambitie voor meer sociale woningen

De Vlaamse regering keurde een nieuwe langetermijndoelstelling goed voor de uitbreiding van het sociaal woonaanbod, wat benoemd wordt als het nieuwe *Bindend Sociaal Objectief*. Lokale besturen krijgen bindende doelstellingen opgelegd tot 2042 en riskeren sancties als zij die niet halen. Die resultaatsverbintenis juichen wij toe. Tegelijk moeten we vaststellen dat de lat te laag ligt. De wachtlijst is nu al vier keer groter dan het aantal geplande sociale woningen tegen 2042. Het aandeel sociale woningen zal blijven hangen om en bij de 6 %. Tegen die achtergrond is het des te problematischer dat de regering parallel inzet op maatregelen die sociale huur duurder, strenger en minder zeker maken.

**'Sociale (kandidaat-) huurder: jij zal werken!'**

### Arbeidsvoorwaarden zonder woonperspectief

Het plan koppelt sociaal wonen steeds nadrukkelijker aan activering. Alle kandidaat-huurders met arbeidspotentieel, ook wie nooit een sociale woning zal krijgen, zullen zich verplicht moeten inschrijven bij de VDAB en moeten meewerken aan arbeidstrajecten. Ook sociale huurders die nu al moeten zijn ingeschreven bij de VDAB, zullen strenger beoordeeld worden op hun medewerking.

Wie als werkonwillig wordt bestempeld of weigert zich in te schrijven bij de VDAB, riskeert sancties. Er kan een boete volgen of een hogere huurprijs, gebaseerd op een minimaal arbeidsinkomen. Die wachttijd loopt bovendien al tijdens de periode dat men op de wachtlijst staat, waardoor de sanctie van een hogere huurprijs voor kandidaat-huurders kan gelden vanaf het moment dat zij een sociale woning betrekken. De concrete uitwerking is nog onduidelijk, maar het is wel duidelijk dat een grondrecht als wonen steeds meer wordt ingezet om 'gewenst' gedrag af te dwingen.

### Taalvereisten als drempel

Ook de taalvoorwaarde wordt verder verstrengd. Vandaag moeten nieuwe sociale huurders Nederlands mondeling A2 behalen, in de toekomst wordt dat niveau B1. Taalwetenschappers noemen deze vereiste erg ambitieus. Wij stellen ons bovendien fundamenteel de vraag waarom taalbeleid wordt ingebed in een sociaal woonbeleid. We zien niet in waarom de taalverwachtingen anders zouden moeten zijn naargelang iemand eigenaar, private huurder of sociale huurder is.

### Doorgeslagen aanpak van domiciliefraude

De controle op sociale huurders wordt tot in de absurditeit opgevoerd, tot en met de afvalophaling toe. In de strijd tegen domiciliefraude kan straks ook te veel of te weinig afval als bewijsmateriaal dienen. Als het gaat over de terechte strijd tegen domiciliefraude, dan wordt er trouwens altijd met twee maten en twee gewichten gemeten. De afvalzakken van de tweedeverblijvers die zich omwille van fiscale redenen domiciliëren in een kustgemeente waar ze eigenlijk niet wonen, blijven buiten schot.



**Vuilniszakken worden voortaan geteld of gewogen?**

### Hogere sociale huurprijzen

Wie vanaf 1 juli een nieuw sociaal huurcontract ondertekent, zal merken dat de sociale huurprijs op een ietwat andere manier wordt berekend. Die aangepaste huurprijsberekening geldt niet enkel voor nieuwe sociale huurders, maar ook voor sociale huurders die bijvoorbeeld verplicht moeten verhuizen wegens renovatie. Dat voelt erg wrang: zij betalen na renovatie vaak al meer voor hun woning en krijgen daar nu nog een extra verhoging bovenop. We maken ons grote zorgen over de impact op het armoederisico en wachten verdere simulaties af. Het lijkt er bovendien op dat vooral de huurprijzen van sociale woningen van de laagste kwaliteit het sterkst zullen stijgen, doordat de minimale huurprijzen fors worden opgetrokken. Dat zal woonmaatschappijen vermoedelijk niet aanmoedigen om deze woningen sneller te renoveren, terwijl dat net de bedoeling zou moeten zijn. Ook

zal dit de sociale huurders met de laagste inkomens het hardst treffen. Positief is wel dat gescheiden ouders die beiden in een sociale woning wonen, allebei een volledige gezinskorting zullen krijgen, terwijl die nu nog wordt gesplitst.

Deze nieuwe huurprijsberekening zal vanaf 1 januari 2027 ook gelden voor alle woningen die door de woonmaatschappij worden ingehuurd. Huurders van deze woningen zullen vanaf dan een nieuwe huurprijs betalen. Omdat hun huur vandaag vaak hoger ligt dan die van de klassieke sociale woningen, mogen de meesten onder hen een lagere huurprijs verwachten. Ze maakt ook deel uit van een nieuw financieringssysteem voor de woonmaatschappijen, met ook nieuwe, meer voordelige leningsmechanismes. Financieel gezonde sociale verhuurders zijn belangrijk voor de stabiliteit van onze sociale huurmarkt. Toch blijft het moeilijk te verantwoorden dat kwetsbare huurders worden aangesproken om financiële tekorten te dichten. De financiering van de sociale huur verdient volgens ons een groter aandeel van het werkingsbudget van de Vlaamse overheid.

### Toewijzing

In het toewijzingssysteem zien we enkele bijsturingen in positieve zin. Zo wordt de invulling van 'lokale binding' verruimd: naast de woonplaats tellen voortaan ook werk en mantelzorg mee als factoren die een lokale binding aantonen. Toch blijft die lokale bindingsvoorwaarde bijzonder moeilijk haalbaar voor mensen in de meest kwetsbare woonposities, wat haaks staat op de doelstellingen van de sociale huurmarkt, die uitgerekend voor deze doelgroep een oplossing zou moeten kunnen bieden. Wanneer een kandidaat in de toekomst een woning weigert die uiteindelijk aan iemand hoger op de wachtlijst wordt toegewezen, zal dat niet langer meetellen als officiële weigering. Dat voorkomt onterechte sancties zoals het verlies van de huurpremie of schrapping van de wachtlijst. Een verandering, en verademing, waar we al lang voor ijveren.

**Huurprijzen van de slechtste woningen stijgen het sterkst?**

### Beperkte bijsturing van de vermogenstoets

Hoewel het Steunpunt Wonen nog werkt aan een grondige evaluatie van de vermogenstoets (= te veel geld op je spaarboekje) in de sociale huur, wordt nu al een eerste aanpassing doorgevoerd. Voortaan wordt de vermogenstoets voor een partner die na de start van het huurcontract komt inwonen, niet langer toegepast als die pas na het eerste jaar intrekt.

### Besluit

We hopen dat er de komende weken nog ruimte is voor een grondige analyse en bijsturingen. Want wie de woonnood écht wil aanpakken, moet vertrekken van ondersteuning, vertrouwen, betaalbaarheid en vooral voldoende sociale woningen en niet van extra drempels en straffen.

*Deze tekst is gebaseerd op een tekst die al eerder online verscheen. Kreeg je deze niet in je mailbox, maar wil je wel steeds als eerste op de hoogte zijn, scrol dan naar beneden op onze website www.huurdersbond.be en laat je e-mailadres achter.*

# Sociale huurder: wat als je inkomen daalt? Dan kan ook je huurprijs naar beneden!

**Door de maatregelen van de federale regering in de werkloosheid daalt het inkomen van heel wat mensen aanzienlijk. Wie een werkloosheidsuitkering verliest, kan misschien terecht bij het OCMW voor een leefloon, maar dit ligt lager.**

Sommigen hebben zelfs helemaal geen recht op een leefloon, omdat er andere inkomsten zijn binnen in het gezin. Voor diegenen die een sociale woning huren, kan een aanpassing van de huurprijs tijdelijk verlichting bieden, tot je werk hebt of een statuut dat recht geeft op een ziekte- of invaliditeitsuitkering, een pensioen of een andere inkomensbron. Een belangrijk aspect van de sociale huurprijs is dat deze wordt aangepast aan de inkomenssituatie van jou als huurder.

## Huurprijs aangepast

De sociale huurprijs wordt telkens op 1 januari jaarlijks herzien. Maar die aangepaste huurprijs kan in de loop van het jaar ook worden gecorrigeerd wanneer je inkomen gevoelig daalt. Ligt je inkomen al minstens drie maanden meer dan 20 % lager dan het inkomen dat de woonmaatschappij bij de berekening op 1 januari heeft gebruikt, dan kan je vragen om de huurprijs opnieuw te herberekenen. De woonmaatschappij zal op basis hiervan de nieuwe huurprijs voor de komende drie maanden toepassen. De aangepaste huurprijs geldt dan vanaf de maand na je aanvraag mét alle nodige bewijsstukken (zoals loonfiches van de laatste drie maanden, attest werkloosheid, attest ziekte-uitkering, attest OCMW en noem maar op).

De huurprijs stijgt opnieuw als je het voortduren van de inkomensdaling niet bewijst. Op zijn vroegst drie maanden na de aanpassing kan de woonmaatschappij vragen om de daling van het inkomen opnieuw te bewijzen. Als je dat bewijs niet levert, schiet de sociale huurprijs opnieuw de hoogte in, naar het niveau je huurprijsberekeningsfiche van 1 januari.

## Gepensioneerd?

Er gelden andere regels voor gepensioneerde sociale huurders. Als je met pensioen gaat, wordt de huurprijs ook opnieuw herberekend, tenzij die dan net hoger zou liggen. Je moet niet aantonen dat je inkomen 20 % lager ligt, en de huurprijs wordt vanaf de eerste dag van de maand die volgt op de maand waarin je de nodige pensioenbewijsstukken ter kennis van de woonmaatschappij hebt gebracht, aangepast, rekening houdend met je huidig pensioeninkomen.

## Andere regeling voor ingehuurde sociale woningen

Woon je in een private woning via de woonmaatschappij (= de vroegere SVK-woningen), dan geldt voorlopig al het bovenstaande niet. Voor ingehuurde sociale woningen, die door de woonmaatschappij worden gehuurd van een private eigenaar en worden onderverhuurd aan de sociale huurder, hangt de huurprijs niet van je inkomen af. Maar er is momenteel nieuwe regelgeving in de maak. Als deze wordt goedgekeurd, zal vanaf 1 juli 2026 de berekening voor de eigen woningen van de woonmaatschappij ook gelden voor de na die datum ingehuurde sociale woningen, en vanaf 1 januari 2027 voor alle andere ingehuurde sociale woningen.

Heb je twijfels of zie je door de bomen het bos niet meer, ga dan zeker langs bij je huurdersbond. Wij kijken alles na en helpen je bij de briefwisseling die je met de woonmaatschappij zal moeten voeren. Haast je maar!

## www.huurdersbond.be

Digitalisering heeft onze samenleving enorm en voorgoed veranderd. Voor alles gebruiken wij ons scherm: van het bestellen van een snack, het boeken van de volgende weekenduitstap tot het controleren of het huurcontract al dan niet is geregistreerd. Zit je met een huurvraag, dan kan je hiervoor voortaan ook terecht op onze vernieuwde website, waar tal van vaak voorkomende huurvragen een duidelijk antwoord krijgen in de nieuwe rubriek ‘vraag-en-antwoorden’. De muisklik echt ooit meer dan waard!

# Sluimerverbruik: lekkende elektriciteit

**Het leven wordt alsmaar duurder. Dan wil je gewoon geld besparen waar dat ook maar enigszins mogelijk is! En soms kan dat verrassend genoeg zonder al te veel moeite.**

Veel elektronica en elektrische toestellen in huis blijven stroom verbruiken terwijl je ze niet gebruikt. Sluimer- of sluipverbruik, zoals dat in het vakjargon heet, laat de elektriciteitsmeter verder oplopen ook wanneer je bijvoorbeeld helemaal geen televisie kijkt. Gevolg? De eindfactuur gaat de hoogte in, tot zelfs 10 % van het totale elektriciteitsverbruik (= een meerverbruik van soms meer dan honderd euro!). Een niet te verwaarlozen bedrag met andere woorden. Je kan het vergelijken met een lekkende kraan: je verbruikt en betaalt water zonder dat je er zelf nat van wordt of ander voordeel van hebt.

**Stekker van de uitgezette tv blijft in het stopcontact = stroomverbruik!**

## Niet elk toestel moet in de stekker blijven

Sluimerverbruik wordt doorgaans onderschat. Feit: bijna iedereen heeft wel vijftien tot zelfs vijftig toestellen in huis die altijd ingeschakeld zijn of in stand-by staan. Op zich verbruiken die elk afzonderlijk niet zo heel veel, maar alles samengeteld gaat het toch om een aanzienlijke maar onnodige hoeveelheid weglekkende elektriciteit. Hoe kan je dat sluimerverbruik in de mate van het mogelijke dan vermijden?

Om te beginnen: sommige apparaten blijven best voortdurend aan. Zo hebben de koelkast en diepvriezer constant stroom nodig. Schakel je die voor lange tijd uit, dan zal je voedsel bederven. Ook de centrale verwarmingsketel en de internetmodem blijven best aanstaan. Als je de modem bij je thuis of op het werk uitschakelt, verbruikt je mobiele telefoon data uit je databundel, en dat beïnvloedt je telefoonfactuur. Ook de bel van de voordeur blijft best aangesloten. Maar bij veel andere toestellen is het absoluut niet nodig dat ze onafgebroken aangesloten blijven, zoals de televisie, decoders, computers, transformatoren en andere apparaten met veel elektronica. Zelfs als je de televisie of je computer hebt uitgezet, zullen die toestellen toch nog wat stroom verbruiken als de stekker in het stopcontact blijft.

## Hoe sluimerverbruik herkennen

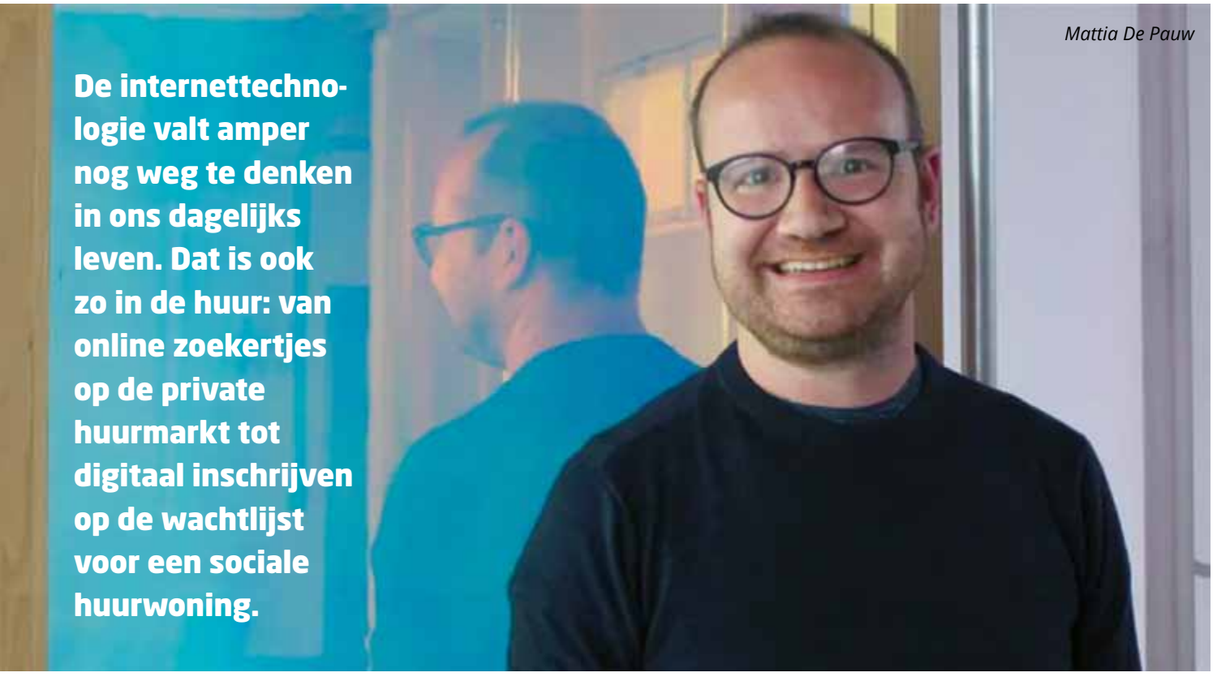
- Sluipverbruikers hebben een stand-by lampje dat (rood) blijft branden als het apparaat uit staat.
- Ze hebben vaak een schermpje met een klok of andere informatie (zoals bij een ingebouwde microgolfoven).
- Wanneer het apparaat niet aanstaat, voelt het toch nog steeds warm aan of maakt het een zoemgeluid.
- Elektronische apparaten met een adapter zijn vaak sluipverbruikers.

## Tips om sluimerverbruik te verminderen

- Maak er een gewoonte van om apparaten uit te zetten als je ze niet gebruikt.
- Verlaat je de kamer, schakel de verlichting dan uit.
- Sommige decoders van de digitale tv hebben een eco-stand. Weet ook dat als je de decoder van je tv uitschakelt, je toestel dan niet meteen of iets minder snel zal opstarten.
- Gebruik een stekkerdoos met een aan- en uitknop. Zo kan je in één enkele beweging een heel reeks toestellen, die dicht bij elkaar staan, tegelijk uitschakelen, zoals je computer met de printer of je tv met dvd-speler.

Nieuwe toestellen zijn vaak ook zuiniger in sluimerverbruik. Maar het ligt absoluut niet in onze bedoeling om je elk jaar een nagelnieuwe tv te doen kopen. Je kan sluipverbruik trouwens ook meten met een energiemeter of P1-meter. Maar moderne snufjes zijn niet altijd nodig. Ook met je gezond verstand kan je toch ook al heel wat besparen op je elektriciteitsverbruik. Je portemonnee zal er je dankbaar voor zijn.

# Alles digitaal, ook ons huurlandschap?



*Mattia De Pauw*

**De internettechnologie valt amper nog weg te denken in ons dagelijks leven. Dat is ook zo in de huur: van online zoekertjes op de private huurmarkt tot digitaal inschrijven op de wachtlijst voor een sociale huurwoning.**

Die digitale (r)evolutie valt niet meer te stoppen. Alleen is die virtuele wereld niet voor iedereen even toegankelijk. Wij legden daarom ons oor te luisteren bij Mattia De Pauw, medewerker digitale inclusie bij Mediawijs, het Vlaams kenniscentrum voor digitale en mediawijsheid.

**Huurdersblad**: Digitale inclusie, wat betekent dat?

**Mattia De Pauw**: Om ervoor te zorgen dat iedereen digitaal mee kan, zijn er vier aspecten belangrijk. Een eerste is toegang tot hardware en software. Een kwaliteitsvolle computer, tablet of smartphone met een goede internetverbinding is essentieel. Internet is in België bijvoorbeeld erg duur en veel mensen weten niet dat ze misschien wel recht hebben op een sociaal internetaanbod. Om internet te hebben, is er vaak ook een kabel nodig van de straat tot aan de woning.

### Fysiek advies in digitale tijden

**Mattia De Pauw**: Het tweede aspect zijn de vaardigheden. Niet iedereen heeft de noodzakelijke vaardigheden en kennis van de digitale wereld. En als je dan op een probleem botst, is er niet altijd iemand om je te ondersteunen. Daarom is een netwerk rondom je een derde belangrijk element. Het laatste aspect is de toegankelijkheid. Is de website of de app voldoende gebruiksvriendelijk? Ook voor bijvoorbeeld mensen met een beperking?

**Sommige mensen lopen een groter risico op digitale uitsluiting**

**Huurdersblad**: Alles is digitaal, maar jullie vinden het ook belangrijk dat mensen ergens fysiek terechtkunnen?

**Mattia De Pauw**: Wij vertrekken van het '*Click Call Connect*'-principe. Dat betekent dat je nooit alleen afhankelijk bent van een digitale toepassing. Je moet ook ergens telefonisch terechtkunnen, liefst met een gratis telefoonnummer. En daarnaast is het ook belangrijk dat je bij een dienst of organisatie ter plekke kan langsgaan, bij voorkeur zonder afspraak. Dat laatste staat het meeste onder druk.

**Huurdersblad**: Zijn er groepen mensen die minder goed mee kunnen in de digitale wereld?

**Mattia De Pauw**: Iedereen kan te maken krijgen met digitale uitsluiting, maar 40 % van de Belgen is digitaal kwetsbaar. Dat is een cijfer uit de *barometer digitale inclusie* van twee jaar geleden. Mensen schrikken vaak van dit cijfer. Maar eigenlijk heeft iedereen het risico om digitaal te worden uitgesloten. Al zijn er wel vijf factoren die dat risico vergroten: inkomen, opleiding, leeftijd, gezinssamenstelling en nationaliteit.



## Digitaal op zoek naar je droomhuurwoning

### Op zoek naar een huurwoning in een digipunt

**Huurdersblad**: Vandaag gebeurt er heel veel digitaal, ook het zoeken naar een huurwoning. Waar kan iemand die zich niet thuis voelt op het internet of er zelf geen toegang toe heeft, terecht?

**Mattia De Pauw**: Overal in Vlaanderen zijn er digipunten. Daar kunnen mensen terecht met al hun vragen. Er zijn computers en een internetverbinding, en vaak zijn er mensen om je te helpen bij digitale vragen. Zij ondersteunen gratis en vaak zonder afspraak. Zij tonen je bijvoorbeeld hoe je een bestand kan toevoegen aan een e-mail of hoe je *Itsme* kan installeren en gebruiken. Ze kunnen tonen hoe iets werkt, maar zullen dus niet in jouw plaats naar een woning te huur zoeken op bijvoorbeeld Immoweb. Op dit moment zijn er zo'n 800 plekken in Vlaanderen waar je terechtkan. Je kan het overzicht vinden op digibanken.vlaanderen, maar ook bellen naar de gratis infolijn 1700.

**Huurdersblad**: Je kan je vandaag ook digitaal inschrijven om op de wachtlijst van een sociale woning te komen. Maar die toepassing is niet altijd even gebruiksvriendelijk. Geven jullie ook raad aan organisaties en overheden om hun digitale toepassingen op maat te maken van de burger?

**Mattia De Pauw**: We zijn een kenniscentrum, dus we hebben heel wat expertise in huis. We trachten die te bundelen en te delen. Zo is er een toolbox uitgewerkt rond mensgericht ontwerpen. Die vind je op onze website terug. We vinden het ook belangrijk dat diensten bij ons terechtkunnen en dat wij hen correct kunnen doorverwijzen naar ondersteuning wanneer nodig. Daarnaast vinden we gebruikersparticipatie heel belangrijk. Betrek de mensen die de digitale toepassing later zullen moeten gebruiken van in het begin, zodat deze ook echt gebruiksvriendelijk zijn.

## Vijf tips om je in de digitale wereld te begeven

**Tip 1:** Ga na of je recht hebt op een sociaal internetaanbod. Kom je niet in aanmerking, vind dan het meest voordelige tarief via www.besteta-rief.be.

**Tip 2:** Ga eens langs bij een digipunt.

**Tip 3:** Raak je verdwaald in al die symbooltjes, dan is er deze handige symboolwijzer in verschillende talen: www.mediawijs.be/nl/symbolen-wijzer.

**Tip 4:** Soms proberen cybercriminelen vertrouwelijke gegevens van je te pakken te krijgen. Doe deze checks om te weten of je met zo'n crimineel te maken hebt of niet: www.mediawijs.be/nl/phishingvoorkomen en www.mediawijs.be/nl/tools/hoe-herken-je-een-vals-bericht.

**Tip 5:** Zit je met digitale vragen, lees dan het boek *Mijn smartphone luistert mij af, en 22 andere mythes over het digitale tijdperk*.

## Wedstrijd

Stuur ons je naam, voornaam en adres, samen met jouw vraag over de digitale huurwereld, en win één van de drie exemplaren van het boek *Mijn smartphone luistert mij af, en 22 andere mythes over het digitale tijdperk*.

Veel geluk!

# 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 – eens per maand op woensdagvoormiddag, na afspraak (Zuidmoerstraat 136, Eeklo)
- 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 antwerpen.huurdersbond@gmail.com
**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.**