bpost
PB- PP
BELGIE(N) - BELGIQUE
8/1667

Huurdersblad 267

Huurwoning vs. hittegolf > 6

Help! Mijn woning staat te koop > 8

Huurcontract vs. verzamelwoede > 16

Help! Mijn verhuurder is klusser > 18

Huurdersbond

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

Geen uitverkoop van onze sociale woningen

Ons woonbeleid is wel vaker voer voor debat in het Vlaamse parlement. Dat is niet vreemd – integendeel zelfs! Het is belangrijk dat erover wordt gesproken, want de woonproblematiek moeten we collectief aanpakken. De verantwoordelijkheid van onze beleidsmakers is groot: zij moeten de structurele wooncrisis een halt toeroepen en ervoor zorgen dat iedereen deftig kan wonen. Onze stelling is duidelijk: dat kan alleen met voldoende en kwalitatieve sociale woningen.

Vraag dat maar aan huurders die vanuit een te dure private huurwoning van slechte kwaliteit met een onzeker huurcontract eindelijk vooruit kunnen in het leven dankzij een sociale woning. Toch krijgen woonmaatschappijen, die deze woningen beheren, de laatste tijd opvallend veel kritiek te verduren.

Een deel van die kritiek is terecht. Ook huurdersbonden trekken aan de alarmbel wanneer woonmaatschappijen slechte woningen verhuren, niet tijdig herstellingen uitvoeren, onnodige kosten aanrekenen, geen transparante afrekeningen bezorgen of moeilijk bereikbaar zijn. Ook de Vlaamse ombudsdienst verwees in zijn recent jaarverslag opnieuw naar verschillende verbeterpunten. Die problemen moeten worden aangepakt.

Maar dat is geen reden om het hele systeem meteen volledig af te breken. We mogen het kind niet met het badwater weggooien. Sociale huisvesting blijft de meest effectieve en efficiënte oplossing voor mensen in kwetsbare woonsituaties. Minister van wonen Hans Bonte legde de lokale besturen een verplicht aantal extra sociale woningen op. Jammer genoeg is het ambitieniveau veel te beperkt om de wachtlijsten op te lossen.

Ondertussen lijken sommige parlementsleden zich steeds meer vragen te stellen bij onze sociale huisvesting. Wat we al vreesden, lijkt nu ook waarheid te worden: de grootschalige fusie tot woonmaatschappijen lijkt voor sommigen een eerste stap richting ontmanteling van het sociaal huisvestingsmodel. Dat aanvaarden we niet! Ideeën over de uitverkoop van sociale woningen of zelfs de afschaffing van sociaal wonen wijzen we resoluut af. Die voorstellen zijn ideologisch gedreven en gaan in tegen die wetenschap.

Onderzoek toont namelijk keer op keer aan dat er nood is aan juist méér sociale woningen. Vlaanderen werd bovendien vorig jaar nog door Europa op de vingers getikt omdat het aandeel sociale woningen veel te laag ligt. Met amper 6 % sociale huisvesting en wachtlijsten van meer dan 200.000 huishoudens, is de situatie duidelijk: er is een structureel tekort.

De private markt biedt geen oplossing voor deze mensen. Die heeft al decennialang de kans gehad om een betaalbaar aanbod te voorzien, maar slaagt daar gewoonweg niet in. Voor mensen met een laag inkomen blijft de private huurmarkt vaak onbetaalbaar, van slechte kwaliteit en/of onzeker: absoluut geen oplossing dus!

Wie het recht op wonen ernstig neemt, kan dus niet anders dan ingrijpen. En dan zijn sociale woningen op lange termijn bovendien de goedkoopste en meest duurzame oplossing. Tegelijk moeten huurpremies en huursubsidies worden uitgebreid zolang het sociaal woonaanbod tekortschiet, ook al zijn die op lange termijn duurder. Maar laat ons duidelijk zijn: huurtoelagen mogen sociale woningen nooit vervangen. Een beleid dat enkel inzet op subsidies, maakt ons afhankelijker van de markt, biedt minder bescherming tegen discriminatie, en buitenlandse voorbeelden leren ons dat die huurtoelages vroeg of laat toch weer worden afgebouwd.

Dus een uitverkoop van sociale woningen of zelfs een volledige afschaffing van onze sociale huisvesting? ¡No pasarán!

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

Geen relevant nieuws uit ons huurlandschap zonder Bart Schockaert, Nik Somers, Filip Tollenaere, Joy Verstichele, Hans Vos en Sara Waelbers gerekend, bovendien verhelderend in beeld gebracht door Tom.

Ook van dit nummer worden ongeveer 16.000 exemplaren naar evenveel huurders verzonden, via digitale weg of handmatig uitgedeeld door de postbode. Wil je het Huurdersblad voortaan digitaal of opnieuw op papier ontvangen, stuur dan een mailtje naar je plaatselijke huurdersbond.

Het wordt alweer uitkijken naar de tweede helft van september, want dan kondigt het volgende Huurdersblad (nummer 268 al!) zich weer aan.

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

Foto voorpagina: Tijdens hittegolven zoekt men al gauw verkoeling op in fonteinen en andere waterpartijen. Maar kan dat ook in je woning? Zoek het uit op pagina 6 in dit nummer! (© foto ID/Fred Debrock)

www.huurdersbond.be

Rechter pakt *wilde uithuiszetting* streng aan met gepeperde dwangsommen

Vrederechter stelt wilde uithuiszetting gelijk aan ongemotiveerde opzegging met betaling van opzeggingsvergoeding

Als verhuurder zomaar iemand onaangekondigd de toegang tot zijn woonst ontzeggen door het slot te veranderen, blijft niet ongestraft, zo blijkt uit onderstaand vonnis. De vrederechter legt verregaande sancties op bij een wilde of buitengerechtelijke uithuiszetting.

Waarover gaat het hier in deze zaak? Een vrouw woonde met haar gezin in een pand, na mondelinge afspraken te hebben gemaakt met de huurster van dat pand. Er is dus sprake van onderverhuring. Onze huurster huurde onder van de eerste huurster, die hoofdhuurster is. Na een conflict haalde die laatste alle bezittingen van onze onderhuurster zonder enige vorm van proces uit de woning en zette deze op de oprit, waarna ze de sloten veranderde. De onderhuurster haalde er de politie bij, maar die stelde *niets te kunnen afdwingen*. Het ging volgens de politieagenten louter om een burgerrechtelijke zaak, waarvoor ze, volgens hun eigen woorden, niet bevoegd zijn. *Ze kunnen in deze zaak dus jammer genoeg niet tussenkomen.* Alsof het beroven van iemands woonst een louter burgerrechtelijke zaak zou zijn! Maar hierdoor zag onze huurster zich wel genoodzaakt om dan maar naar de vrederechter te stappen.

De hoofdhuurster, die geen eigenaar is maar de woning zelf van de eigenaar huurt, ontkent niet dat zij de vrouw het pand had laten betrekken, maar beweert dat het ging om een ‘bezetting ter bede’. Dat is een tijdelijk onderkomen in afwachting van het vinden van duurzame huisvesting. Maar de vrederechter maakt duidelijk dat een huurovereenkomst die een begin van uitvoering heeft gehad, toch kan worden bewezen door middel van een geschrift, aangevuld met andere elementen, getuigen en/of vermoedens. De vrederechter is formeel: een huurcontract komt tot stand door de wilsovereenstemming over de essentiële bestanddelen, zoals het verhuurde goed, de prijs en een zekere duur. Het feit dat de hoofdhuurster geen eigenaar was, vormt geen bezwaar.

In WhatsApp-berichtjes vroeg de hoofdhuurster zelf om de storting van de ‘huur’ en de ‘waarborg’, én stelde ze dat ze de nutsfacturen op naam van de bewoonster zou laten zetten. Deze berichtjes tonen volgens de rechter voldoende aan dat partijen tot een akkoord waren gekomen om het pand te verhuren, én dat de hoofdhuurster ermee akkoord ging dat de onderhuurster er haar hoofdverblijfplaats zou vestigen. Die laatste toonde aan dat zij reeds tweemaal 650 euro had overgeschreven met de vermelding ‘huur’, wat zonder voorbehoud in ontvangst was genomen. Daaruit concludeert de rechter dat er wel degelijk een mondelinge huurovereenkomst werd gesloten, dat volgens het woninghuurdecreet moet worden beschouwd als een negenjarige huur.

De vrederechter beschouwt het leegmaken van het pand en de plaatsing van nieuwe sloten als een opzegging. Ook weer volgens datzelfde woninghuurdecreet kan deze opzegging pas ten vroegste uitwerking hebben tegen het verstrijken van de eerste driejarige periode, én moet een opzeggingsvergoeding worden betaald van negen maanden huur. Hij geeft ook duidelijk aan dat deze ‘wilde uithuiszetting’, met name het eigenhandig ontzeggen van de toegang van de onderhuurster tot het pand, totaal niet strookt met de wetgeving, en verwijst hierbij naar de verplichting om het rustig huurgenot te verstrekken. Daarop beslist hij dat zijn vonnis de waarde heeft van een schriftelijke huurovereenkomst, en dat de onderhuurster het recht heeft om de gedwongen naleving van het contract te eisen voor de verdere duur ervan, dus nog tot het einde van de eerste driejarige periode. Om die gedwongen verdere uitvoering te verzekeren, veroordeelt hij de hoofdhuurster tot onmiddellijke overhandiging van de sleutels. Om dat alles af te dwingen, wordt ze bovendien veroordeeld tot de betaling van een dwangsom van vijfhonderd euro per dag dat de afgifte van de sleutels op zich laat wachten en duizend euro per keer dat ze gedurende de verdere loop van het huurcontract het huurpand opnieuw op een onwettelijke manier zou betreden. Als de hoofdhuurster haar verplichtingen als verhuurder niet nakomt, zal dit haar dus duur te staan komen! En dat is een overduidelijke boodschap. Je zet niemand zomaar ongestraft eigenhandig op straat.

———

Vred 1ste kanton Mol-Geel, 11 december 2025, RW 2025-26, afl. 29, p. 1195-1198

Wie heeft gelijk / wie krijgt gelijk?

Het is toch altijd schrik hebben. De lift die zich telkens opnieuw maar moeizaam naar omhoog rammelt. Ga ik er geraken of moet ik mijn boodschappen via de trap naar boven zeulen? Wordt het niet de hoogste tijd om je huurdersbond aan te spreken?

Halve opzegging voor persoonlijke gebruik

Erwin en Carla huren al ongeveer zes jaar een leuke woning in het zakendistrict van Wachtebeke, thans onderdeel van het grotere Lochristi. Ze woonden er graag, tot een tijdje geleden een grijnzende postbode aanbelde met een aangetekende brief in de handen. Het huurcontract werd opgezegd omdat de verhuurder hun woning dringend nodig had. Gelukkig vonden ze op tijd een ander onderkomen.

Maar na meer dan een half jaar nadat ze hun woning hebben verlaten, laat hun voormalig verhuurder hen weten dat ze, als ze dat wensen, kunnen terugkeren. Hij woont er al niet meer. Hij had de huurwoning een tijdlang nodig omdat hij in zijn eigen woning ingrijpende werken moest uitvoeren waardoor hij er tijdelijk niet kon verblijven. Maar nu die werken achter de rug zijn, is de woning opnieuw vrij. Onze huurders zijn verbouwereerd! Moet de verhuurder de woning niet voor een ononderbroken periode van twee jaar betrekken bij een opzegging voor persoonlijk gebruik?

We geven onze huurders gelijk. Dat is inderdaad het geval. Binnen een termijn van een jaar na het verstrijken van de opzeggingstermijn moet hij daar inderdaad twee jaar blijven wonen, tenzij hij buitengewone omstandigheden kan inroepen die niet vooraf te voorzien waren. Dat hij na negen maanden de woning al zou verlaten, was wel op voorhand te voorzien. Hij kende de aard van de werken en hoelang die in beslag zouden nemen. Onze huurders kunnen dus aanspraak maken op de sanctie die de woninghuur voorziet bij het niet (volledig) uitvoeren van de het opzeggingsmotief, met name een schadevergoeding van achttien maanden huishuur. Maar we raden hen aan hiermee nog enkele maanden te wachten, want de verhuurder moet de woning ten laatste één jaar na het verstrijken van zijn opzegging betrekken. Mochten ze hem nu al een brief schrijven, bestaat de kans dat hij de woning tot nader orde nog snel zal betrekken om die sanctie te ontlopen.

Misbruik van opzegging voor persoonlijk gebruik?

Aanval door de Aziatische hoornaar

Martine, een gepensioneerde operazangeres, woont al jaren in haar gezellige huurhuis in Walfergem, een gehucht in de Vlaamse Brusselse rand. Genietend in haar tuin van het zomerzonnetje met een lekker zoet glas limonade in de hand, hoort ze plots een laag brommend geluid om zich heen. Ze kijkt en ziet een groot zwart insect met gele pootjes boven haar vliegen. Dankzij een recent krantenartikel herkent ze onmiddellijk de Aziatische hoornaar. Onderzoek brengt aan het licht dat er in haar tuinhuis een nest hangt, net onder de nok van het dak. Licht in paniek belt ze naar haar huisbaas, die haar nogal bruusk laat weten dat het haar probleem is en dat zij het zelf maar moet zien op te lossen. Verontwaardigd neemt ze contact met ons op met de vraag of zij stappen moet ondernemen of dat dit een verantwoordelijkheid voor de eigenaar is. Het standpunt kan zeker worden verdedigd dat het hier gaat om een overmachtssituatie, een onvoorzienbare gebeurtenis die buiten haar schuld om is ontstaan, en dat het dus de verantwoordelijkheid is van de eigenaar. In de lijst van kleine herstellingen ten laste van de huurder kan men echter lezen dat ongedierte bestrijden, tenzij het al aanwezig was bij de aanvang van de huur, een verantwoordelijkheid is voor de huurder. Kortom, zoals al werd opgemerkt in Huurdersblad 263, formuleert het woninghuurdecreet dit ongelukkig en tamelijk ongenuanceerd.

Vandaar dat we Martine adviseren om contact op te nemen met de brandweer en met Vespa-Watch (www.vespawatch.be), het Vlaamse monitoringsplatform en informatiepunt voor de Aziatische hoornaar. Deze soort vormt een gevaar voor honingbijen en andere inheemse insecten die instaan voor de noodzakelijke bestuiving van onze planten en gewassen. Omdat de Aziatische hoornaar hier bij ons geen natuurlijke vijanden kent, werd er vanuit de overheid actie ondernomen om deze beestjes te verdelgen. Aanvankelijk gebeurde dit op Vlaams niveau, maar toen men eind 2022 inzag dat het dweilen met de kraan open was en dat de soort volledig wegkrijgen geen optie meer was, heeft men het geweer van schouder veranderd. Sindsdien beslist elke terreineigenaar zelf of het nest op zijn perceel wordt verdelgd en draagt hij in principe ook de kosten. Toch zijn er veel gemeenten die subsidies geven om op een gecoördineerde manier deze hardnekkige insecten te bestrijden, waardoor interventies van de brandweer kosteloos zijn. Martine laat ons weten dat ze de brandweer heeft gecontacteerd en dat die dat gratis zal doen. Zo werd een eindeloze discussie met de eigenaar vermeden en kan Martine binnenkort weer ongestoord limonade drinken in haar achtertuin.

Zomaar meer dan 1.000 euro schilderwerken aanrekenen: kan dat?

Alessandro is een Italiaanse student die de afgelopen drie academiejaren een studio heeft gehuurd in de Antwerpse studentenbuurt, die hij ondertussen in ordelijke staat heeft achtergelaten. Toch krijgt hij niet veel later een onaangename verrassing: de verhuurder wil 1.120 euro van de waarborg inhouden, hoofdzakelijk voor het herschilderen van de muren omdat die volgens hem *niet meer in goede staat* waren. Volgens onze huurder is er enkel sprake van normale gebruikssporen.

Zowel bij het begin als bij het einde werd een plaatsbeschrijving opgesteld, maar die zijn opvallend vaag en summier en bevatten enkel beschrijvingen genre *zeer goede staat/goede staat/middelmatige staat en slechte staat* (intredende) en *lichte vegen op de muur* (uittredende). Foto's ontbreken en concrete schade wordt verder niet beschreven. De huurwet is duidelijk: de verhuurder moet huurschade bewijzen. Zonder gedetailleerde plaatsbeschrijving is dat bijzonder moeilijk en wordt de huurder vermoed de woning in dezelfde staat achter te laten als bij intrek, rekening houdend met normale slijtage. Bovendien zijn de kosten voor herschilderen in principe voor de verhuurder, tenzij de huurder moeilijk overschilderbare kleuren gebruikte of wanneer er sprake is van abnormale schade (zware vervuiling of grote vlekken). In ons geval kan de verhuurder enkel aantonen dat de muren niet meer als nieuw zijn. Dat is juridisch onvoldoende.

Woninghuurdecreet is ongenuanceerd over wie verantwoordelijk is voor ongedierte

Op ons aanraden stuurt Alessandro een mail naar de verhuurder om de schade aan de muren te betwisten. Om de zaak in der minne te kunnen regelen, verklaart hij zich tegelijkertijd wel akkoord met de (beperkte) aangerekende kosten voor het poetsen van de studio en het vernieuwen van het onderhoudsattest van de ketel dat enkele maanden vervallen is. Na wat aandringen langs beide kanten legt de verhuurder zich finaal neer bij het standpunt van Alessandro: het merendeel van de gevorderde huurschade, gelijk aan de geraamde schilderwerken, laat hij vallen, terwijl er een bedrag van 150 euro wordt overeengekomen voor de overige punten uit de plaatsbeschrijving.

Het Huurboek na het Vlaams woninghuurdecreet

Op 1 januari 2019 nam het Vlaams woninghuurdecreet het over van de woninghuurwet. Elk huurcontract dat vanaf dan werd en wordt aangegaan, net zoals alle bestaande en nieuwe mondelinge overeenkomsten, moet het sindsdien met het woninghuurdecreet stellen, behalve de oudere schriftelijke contracten die tot en met 31 december 2018 werden getekend, en dat zowel voor hun volledige duur als mogelijke verlengingen. Dat betekent dus dat de woninghuurwet nog niet volledig is uitgeteld. Vandaar dat beide huurreglementeringen, naast het gemeen huurrecht, de kwaliteitsbewaking en de procesvoering, minutieus in het Huurboek van de huurdersbonden onder de loep worden genomen. Houdt een huurprobleem je uit je slaap, neem dan zonder aarzelen het Huurboek ter hand.

Het is een boek voor zowel de huurder zelf 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 aanschaffen aan 34,90 euro. Maar huurdersbondleden kunnen het ook bij het Vlaams Huurdersplatform bestellen aan 21 euro. Mail hiervoor naar je plaatselijke huurdersbond en vergeet je lidnummer niet te vermelden. Om te ontsnappen aan dure verzendingskosten, kan je telefonisch dag en uur afspreken om je bestelling tijdens de kantooruren te komen ophalen. Grijp deze kans met beide handen!

Hoe goed is je woning bestand tegen hittegolven?

Vergroening tempert hittegolf

De zomer staat voor de deur. Joepie, eindelijk vakantie! Voor velen is dit het favoriete jaargetijde. Maar hoe langer hoe meer kent dit seizoen jammer genoeg vaak ook een bittere keerzijde.

Door de klimaatverandering krijgen we alsmaar meer hittegolven over ons heen. En dat heeft gevolgen op onze gezondheid. Hittebestrijding is niet enkel een kwestie van comfort maar ook van levensbelang. In de periode tussen 1980 en 2016 hebben klimaat gerelateerde gebeurtenissen in Europa bijna 90.000 extra doden veroorzaakt. Ouderen, baby's, jonge kinderen of mensen met een verzwakt gestel riskeren te overlijden aan de gevolgen van hittestress. Brengt de nacht dan geen soelaas? Jammer genoeg niet altijd. 's Nachts moet ons lichaam de warmte van overdag 'verteren', om zo te kunnen recupereren. Maar als het dan te weinig afkoelt, lukt dat niet of niet voldoende, en stapelen de gevolgen zich op. Hittedoden zijn minder zichtbaar waardoor het probleem minder vaak in beeld komt dan bijvoorbeeld slachtoffers van zware overstromingen. Hittegolven worden daarom soms ook wel *silent killers* (stille doders) genoemd.

Tijdens erg warme periodes vluchten we daarom spontaan naar binnen, op zoek naar verkoeling. Maar hoe hittebestendig is onze (huur)woning? De hittebelasting op woningen neemt steeds sneller toe. Hoe zit het met het zomercomfort in de huurwoning?

Te hete huurwoning = gebrek?

Hitte heeft een belangrijke invloed op de comfortbelevenis van een woning. Qua binnentemperatuur ligt de grenswaarde ongeveer rond 24 tot 27 °C. Heter dan dat staat gelijk aan erg oncomfortabel. In een slaapkamer wordt 24 °C als maximum gezien. Je kan je dan de vraag stellen of een woning die in de zomer te lang onleefbaar heet wordt, niet kan worden beschouwd als een gebrek waarvoor de verhuurder aansprakelijk kan worden gesteld.

Wat zegt de wet? De verhuurder is verplicht om de woning aan de huurder te leveren en te onderhouden zodat ze kan dienen tot het gebruik waartoe de huurder ze heeft gehuurd: als hoofdverblijfplaats van zichzelf en zijn gezin. Zo moet hij de woning in de winter kunnen verwarmen, hij moet er kunnen koken en zich – met warm water – kunnen wassen. Kortom, hij moet de woning kunnen gebruiken op een normale manier, zoals anno 2026 kan worden verwacht als je ergens in Vlaanderen een woning betrekt als hoofdverblijfplaats. Als er gebreken in de woning zijn die de huurder dat basiscomfort ontzeggen, dan hebben we het over herstellingen die nodig zijn, en die vallen ten laste van de verhuurder. Begeeft de centrale verwarmingsinstallatie het in putje winter door slijtage, dan is het aan de verhuurder om die te herstellen of te vervangen.

Hitte vs. basiscomfort

Maar over hittebestendigheid zegt de huurwet (voorlopig nog) maar bitter weinig. Als het op hitte aankomt, kan je de verhuurder dus in principe niet verplichten om hieraan iets te verhelpen. Er is ook nog geen enkele vrederechter die zich hierover al heeft moeten uitspreken. De Vlaamse minimale kwaliteitsvereisten zeggen evenmin iets over de hittebestendigheid van de huurwoning, enkel over het feit of je als huurder de woning voldoende moet kunnen verluchten en dat de woning moet beschikken over verkoelingsmogelijkheden tegen een redelijke energiekost. Maar dat kan in het technisch verslag dat wordt gebruikt door de woningcontroleur om de woning ongeschikt of onbewoonbaar te verklaren, nergens als gebrek worden gequoteerd.

Je kan de verhuurder natuurlijk altijd proberen overtuigen om bijvoorbeeld zonnewering te installeren. Of je kan hem voorstellen om een renovatiehuurcontract aan te gaan waarin wordt overeengekomen dat jij zelf tot de nodige investeringen zal overgaan. Een renovatiehuurovereenkomst is een contract waarin staat dat je als huurder zelf bepaalde werkzaamheden uitvoert, in ruil voor een tegenprestatie van de verhuurder, zoals de belofte om het contract voor een bepaalde tijd niet op te zeggen, de huurprijs niet te indexeren of een vermindering van de huurprijs.

Microklimaat rondom de woning

Hoe kan je met enkele kleine ingrepen het hoofd toch koel houden? In eerste instantie door ervoor te zorgen dat de directe buitenomgeving niet al te snel opwarmt. En dat kan met bomen, groen en waterpartijen. Tegels slaan warmte op en blijven die voor lange tijd uitstralen, ook als de zon al lang is ondergegaan. Vermijd met andere woorden verharding. Minder tegels, asfalt en stenen zorgen er dus voor dat de omgeving rondom je huis minder snel opwarmt. Is er veel verharding in de tuin, bespreek dan met je verhuurder of bijvoorbeeld die tegels niet (tijdelijk) weg mogen en of die je dan door groen mag vervangen. Planten maken je huis koeler. Ze zorgen niet alleen voor meer schaduw maar vooral voor verdamping van vocht, zodat het rondom de woning koeler aanvoelt. Kamerplanten helpen ook om het binnen aangenamer te hebben bij hitte. Hiervoor hoef je uiteraard geen toestemming aan de verhuurder te vragen.

EPC houdt op dit ogenblik geen rekening met hittebestrijding

Daarnaast kijkt men naar de woning zelf. Een goed geïsoleerde woning warmt van buitenaf langzamer op, maar koelt nadien ook moeilijker af. Bij isolatie denken we traditiegetrouw aan het binnenhouden van warmte in de winter, maar gaat onze aandacht te weinig uit naar de omgekeerde richting: isolatie is voornamelijk gericht op wintercomfort en niet op zomercomfort! Het is dan ook niet zo verwonderlijk dat het energieprestatiecertificaat (EPC) momenteel geen rekening houdt met de hittebestendigheid van de woning.

Weer de zon aan de buitenkant van de woning

Om de temperatuur binnen enigszins aangenaam te houden, komt het er in de eerste plaats op aan om de warmte zo veel mogelijk buiten te houden. Maar als huurder kan je natuurlijk niet zomaar ingrijpende wijzigingen aan bijvoorbeeld de bouwschil van de woning aanbrengen om die hittebestendig te maken.

De beste manier om de hitte buiten te houden, is de zon aan de buitenkant van de woning tegen te houden. Zonlicht dat door het raam naar binnenkomt, warmt de woning op. Zonneschermen, screens of rolluiken kunnen dit in meer of mindere mate afblokken. Als huurder ga je echter niet meteen zelf dure screens gaan installeren. Is er niets aanwezig, dan werkt een parasol op het balkon, een schaduwdoek of desnoods een laken voor het raam ook al. Zoiets kan je wel aanbrengen, desnoods met plakband. Dichtgehouden gordijnen zorgen ervoor dat het zonlicht niet alles in huis opwarmt. Het glas zelf zal wel warm worden en hitte uitstralen. Maar het is beter dan niets.

Passief afkoelen

Zodra het buiten warmer is dan binnen, is het verstandig om ramen en deuren dicht te houden. Zo blijft warme lucht buiten. Blijf wel verluchten, anders wordt de binnenlucht ongezond. Als de woning over een ventilatiesysteem beschikt, maak er dan zeker gebruik van. En wanneer het buiten dan opnieuw koeler wordt dan binnen, kan je de ramen en deuren wagenwijd openzetten. Zo kan de koelere lucht naar binnen en de warmere lucht naar buiten. Meestal is dat 's nachts en in de vroege ochtend. Hiervoor bestaat zelfs een term: zomernachtventilatie. Verlies hierbij de inbraakveiligheid niet uit het oog en gebruik, wanneer die voorhanden zijn, muggenramen om insecten buiten te houden. Wat ook binnen je mogelijkheden als huurder ligt, is een ventilator. Die maakt de lucht niet noodzakelijk koeler, maar zorgt er wel voor dat je de warmte makkelijker kwijt kan. Maar ze kunnen soms oorverdovend veel lawaai maken. Een laatste stap is dan actief koelen met een aircosysteem. Maar zo'n systeem verslindt energie, en niet elke huurwoning beschikt over airco of mechanische ventilatie.

En om af te sluiten: probeer deze zomer het hoofd en de woning koel te houden!

Help! Mijn huurwoning staat te koop

Het leven kabbelt rustig verder in je huurwoning. Na al die jaren ken je ondertussen alle buurtwinkels en eettentjes en je weet wanneer je buren van het werk thuiskomen. Kortom, je voelt je er thuis. Tot wanneer je verhuurder aankondigt dat hij de woning zal verkopen!

Je eerste reactie is of hij dat wel mag doen, je huurwoning zomaar verkopen terwijl je er nog woont. *En niet dat ik het geld heb, maar moet hij de woning dan niet eerst aan mij te koop aanbieden?* En je vraagt je af of je er wel zal mogen blijven wonen. Zal de koper er zelf in willen komen wonen? En hoeveel opzeggingstermijn heb ik dan? Het Huurdersblad gaat op zoek naar wat er bij een verkoop allemaal kan gebeuren en pluist uit wat de impact is op je huurcontract nadat de woning daadwerkelijk is verkocht.

Verhuurder mag verkopen

Eerst dit. Het is het recht van een eigenaar om te allen tijde zijn eigendom te verkopen, aan wie hij dat wil en tegen de prijs die hij hoopt ervan te krijgen. Voorkooprecht zit dus niet automatisch in de woninghuur vervat, tenzij je huurcontract dat zo letterlijk zou bepalen. Maar zoiets komt amper voor. Je verhuurder mag de woning dus verkopen aan de hoogst biedende, ook terwijl je er nog woont.

Dan ook dit nog. Koop breekt geen huur. Het is niet omdat de verhuurder je woning te koop stelt, dat je zelf gemakkelijker, goedkoper of sneller van je huurcontract af kan. Als je zelf weg wilt, dan moet je het contract opzeggen zoals de huurwetgeving het je oplegt. Het omgekeerde gaat ook op. Het is niet omdat hij de woning te koop stelt, dat de verhuurder je huurcontract zomaar kan opzeggen. Tot slot is een contractueel uitzettingsbeding nooit geldig. Dat is een clausule in het huurcontract waarbij de verhuurder zichzelf, of voor een mogelijke koper, het recht voorbehoudt om de huurder bij een verkoop, uit de woning te zetten. Verkoop is noch voor de huurder noch voor de verhuurder een geldig opzeggingsmotief in het woninghuurrecht.

Geen obstructie van de verkoop

Los van de onzekerheid over wat je na de verkoop allemaal te wachten staat, zie je ook erg op tegen de bezoekuren. Mogelijke kopers moeten de woning kunnen bekijken vooraleer over te gaan tot de aankoop ervan. De verhuurder, of zijn vastgoedmakelaar, heeft ondertussen bezichtigingsmomenten voorgesteld: twee in de week en één keer overdag op zaterdagvoormiddag. Moet je hier wel mee akkoord moet gaan? Het gaat hier toch wel om een zeer ernstige verstoring van je rustig huurgenot: drie keer in de week vreemde mensen over de vloer. En moet je er dan telkens voor zorgen dat alles er proper en piekfijn bij ligt? Mogen er dan geen spullen op de vloer rondslingeren omdat dit mogelijke kopers zou afschrikken?

Als huurder mag je de verkoop niet hinderen. Je zal de bezichtigingsmomenten door kandidaat-kopers moeten gedogen, hoe ingrijpend dit in je dagelijks leven ook is. In de woninghuur wordt aanvaard dat je als huurder wekelijks tweemaal drie uur of driemaal twee uur je woning moet openstellen voor geïnteresseerde kandidaat-kopers. Het moet je telkens wel passen. Zo kan de verkoper niet van je eisen dat je telkens een halve dag verlof op je werk neemt om mensen binnen te laten. Van jouw kant mag je zelf ook geen onmogelijke eisen stellen. Soms wordt er ook op afspraak gewerkt: de verkoper belt je op om samen met de mogelijke koper dag en uur af te spreken om de woning te bezichtigen.

Tot slot mag de bezichtigingsperiode niet nodeloos lang aanslepen. De verkoper zou een zodanige dure prijs kunnen vragen dat de woning maar niet verkocht geraakt en je na maanden nog steeds met die bezoekuren opgezadeld zit. Het woninghuurrecht spreekt zich hier niet letterlijk over uit, maar algemeen wordt aanvaard dat een normaal geprijsde woning toch op een termijn van drie maanden verkocht zou moeten zijn. Sleept het dossier langer aan, dan kan je toch zachtjesaan beginnen protesteren.

Kan de koper zomaar het huurcontract opzeggen?

En misschien wel de belangrijkste vraag. Als je huurwoning dan uiteindelijk is verkocht, wat gebeurt er dan met je huurcontract? Kan de koper dat zomaar opzeggen? Hier is er een verschil naargelang je huurcontract onder toepassing van de oude woninghuurwet of van het Vlaams woninghuurdecreet valt. Ter opfrissing: werd je (schriftelijk) huurcontract vóór 1 januari 2019 ondertekend, dan valt het onder het toepassingsgebied van de woninghuurwet. Dateert de ondertekening van na 1 januari 2019, dan wordt het geregeld door het woninghuurdecreet. En het is de datum van ondertekening die telt, niet de aanvangsdatum. Zo kan je contract begonnen zijn op 1 maart 2019 maar nog ondertekend in december 2018. Dan is de woninghuurwet van toepassing. Mondelinge huurovereenkomsten tot slot vallen altijd onder het woninghuurdecreet, ongeacht wanneer ze begonnen zijn.

De woninghuurwet maakt een onderscheid of het contract al dan niet over een vaste datum beschikt. Is dat niet het geval, dan kan de koper van een soepelere en kortere opzeggingstermijn gebruikmaken. Binnen een termijn van drie maanden nadat de koop door de notaris werd geregeld, kan hij de huur met drie maanden (in plaats van zes maanden) opzeggen. Heeft het contract wel een vaste datum (door registratie, overlijden van een van de partijen die het contract heeft ondertekend of door opname van de hoofdinhoud in een authentieke akte) vooraleer de notariële koopakte werd verleden, dan moet de koper je contract op dezelfde manier respecteren als je oorspronkelijke huisbaas. Hij kan het niet zomaar opzeggen, maar is gehouden aan de wettelijke opzeggingsvoorwaarden van de oorspronkelijke verhuurder.

Het woninghuurdecreet maakt dit onderscheid niet en heeft het begrip vaste datum overboord gegooid. Het contract is altijd tegenstelbaar aan de koper, ongeacht of het wel of niet is geregistreerd. Zelfs mondelinge huurovereenkomsten zijn volledig aan hem tegenstelbaar. De koper moet het dus altijd respecteren en kan het slechts opzeggen onder dezelfde voorwaarden als de originele verhuurder.

Informatieplicht verkoper

En dat kan belangrijk zijn. Stel dat je een driejarig contract hebt dat nog maar net is begonnen en je woning is verkocht. De verhuurder kan een kortlopend contract niet vroegtijdig opzeggen, ook niet om er zelf in te komen wonen. De koper zal dat dan ook niet kunnen. Vandaar dat de koper in eerste instantie moet weten of er een huurcontract kleeft aan de woning die hij wenst aan te kopen. Dat behoort tot de informatieplicht van de verkopende verhuurder tegenover de mogelijke kandidaat-koper. Die moet weten dat er een huurcontract bij de woning hoort en welke duur en stardatum dat heeft. In een later stadium moet er in de notariele koopakte dan ook nog eens worden vermeld dat de woning verhuurd is en worden de kerngegevens van het huurcontract erin vermeld.

In ieder geval wordt de verkoop niet ongeldig wanneer dit allemaal niet is gebeurd, maar de koper zal in zo'n geval misschien wel een kat in de zak hebben gekocht, zijn grieven tot de verkopende instantie willen uiten en desgevallend azen op een of andere vorm van financiële compensatie. Hoe dan ook zal de koper ook in dergelijk geval je contract moeten respecteren. Voor jou als huurder maakt deze discussie dus niet zo veel verschil uit.

www.huurdersbond.be

Digitale technologie dringt steeds dieper door in het dagelijkse leven. Maar zal ze het op termijn volledig overnemen? Krijg je binnenkort via de kunstmatige intelligentie van AI je huuradvies voorgeschoteld? Zo ver zal het nog niet komen: professioneel huuradvies draait om vakkennis, nuance en inlevingsvermogen. Wel kan je op onze website terecht voor talloze vaak voorkomende huurvragen-en-antwoorden. Het loont meer dan de moeite om alvast eens een kijkje te gaan nemen!

De opmars van de zwartmakelaar

Steeds meer signalen bereiken ons dat er naast makelaars ook ‘zwartmakelaars’ actief zijn op de huurmarkt. Helemaal nieuw is het fenomeen niet, maar wij geven graag wat duiding aan de hand van drie vragen en antwoorden.

Wat is een zwartmakelaar?

Door de oorlog in Syrië kwamen iets meer dan tien jaar geleden veel mensen naar Europa. Sommige malafide personen zagen daarin een opportuniteit, zowel mensensmokkelaars tijdens de lange tocht naar Europa als schimmige figuren die ze troffen eenmaal aangekomen in Europa.

Dat was zeker ook het geval op de huurmarkt. Zogenaamde fixers ‘hielpen’ nieuwkomers aan een woning. In ruil voor enkele honderden euro’s zochten zij voor hen een woonoplossing. Het zijn die malafide makelaars die hun doelgroep intussen hebben uitgebreid. Ze richten zich niet langer alleen op nieuwkomers maar ook op andere mensen die wanhopig op zoek zijn naar een huurwoning en niets vinden. Vaak gebeurt dit via gesloten groepen op de sociale media. Ook *via via* komen mensen bij hen terecht. In de media worden zij zwartmakelaars genoemd.

In een artikel van Gazet van Antwerpen (7 februari 2026) schetste Lina het als volgt: *‘Uiteraard is het verwerpelijk en zouden deze praktijken niet mogen bestaan, maar zonder mijn fixer kon ik mijn gezin geen dak boven het hoofd geven. Wij hebben deze mensen nodig.’* Ook Tom Van de Vel en Israa Al Ejeily, actief bij Mondiale Werken regio Lier, kaartten deze problematiek aan: *‘Vaak ervaren deze mensen heel veel stress en zien ze geen andere uitweg dan een fixer te betalen. Het is een praktijk die volledig ingeburgerd is geraakt, maar toch onder de radar blijft. De overheid weet ervan, we hebben het al meermaals aangekaart, maar er wordt niet ingegrepen. Daardoor ligt de markt vandaag helemaal open voor fixers.’*

Hoe weet je of iemand een echte makelaar is?

Elke makelaar moet erkend zijn door het BIV (beroepsinstituut voor vastgoedmakelaars). Die erkenning krijg je alleen als je aan bepaalde voorwaarden voldoet, zoals het volgen van de juiste opleiding en vorming. Een erkende makelaar heeft ook een eigen BIV-nummer. Op www.biv.be/vastgoedmakelaars kan je controleren of je makelaar officieel erkend is. Heb je als huurder klachten over de makelaar die betrokken is bij je verhuurproces? Dan kan je een klacht indienen bij het BIV. Zij hebben een geschillenkamer die nagaat of de makelaar de regels en de deontologische code heeft gevolgd. Als dat niet zo is, riskeert hij een sanctie.

Fixers (of zwartmakelaars) voelen zich vooralsnog onaantastbaar

Hoe kan het dan toch dat zwartmakelaars actief blijven?

Hoewel veel mensen het verkeerd vinden om een beroep te doen op deze zwartmakelaars, hebben ze vaak geen andere keuze. Ze hebben dringend een woning nodig en willen koste wat kost vermijden dat ze dakloos worden. De echte oorzaak ligt bij het tekort aan betaalbare en kwalitatieve huurwoningen. Dat tekort maakt dit soort praktijken mogelijk. Daarom ligt de oplossing vooral in een gezondere huurmarkt. Dat is de beste manier om het probleem te voorkomen.

Daarnaast kan het BIV ook actief optreden. Ze kunnen onderzoeken of er makelaars werkzaam zijn zonder erkenning en daarvoor zelfs privédetectives inschakelen. Toch slaagt het BIV er niet voldoende in om deze zwartmakelaars te vatten, waardoor ze hun gang kunnen blijven gaan.

Terugblik op de huurdersbondwerking in 2025

In 2025 konden de vijf huurdersbonden samen 17.595 huurders helpen. Dat gebeurde tijdens 47.943 contacten. Wij bereiken hiermee onze maximale adviescapaciteit.

We zien trouwens al enkele jaren dat er per huurder gemiddeld steeds meer adviescontacten nodig zijn. Dat heeft vooral te maken met de complexiteit van de vragen die worden gesteld. De moeilijkheid neemt alleen maar toe. Dat is enerzijds omdat huurconflicten steeds gecompliceerder van aard zijn, maar ook omdat mensen meer dan ooit op andere manieren oplossingen kunnen of moeten vinden op hun huurvragen. Vaak wordt op internet gezocht naar huurantwoorden. Al is het opletten voor de betrouwbaarheid ervan! De antwoorden die met artificiële intelligentie worden gemaakt, bevatten vaak veel fouten. Veel websites vereenvoudigen ook zo hard, dat het antwoord niet meer correct is. Dan raden we liever aan om te surfen naar onze eigen website, het alom bekende **www.huurdersbond.be/huurvragen** of naar de website van Wonen in Vlaanderen.

Soort huurvragen

We houden ook bij waarvoor huurders langskomen. Dat kan voor allerlei huurzaken zijn, maar heeft vaak te maken met de woningkwaliteit (of het gebrek eraan), de financiële huuraspecten of vragen rond duur en opzegging van het huurcontract. Bekijken we dit specifieker, dan zien we deze top 5 van vragen in 2025.

1. onderhoud en herstellingen door verhuurder (13,62 %)
2. waarborg (7,99 %)
3. indexering (7,57 %)
4. kosten en lasten (7,14 %)
5. vocht en schimmel (4,69 %)

Huurprijzen

We houden ook bij wat de gemiddelde huurprijzen zijn die huurders betalen. Dat is informatie die nergens anders terug te vinden is. In de media horen we soms wel spreken over gemiddelde huurprijzen, maar dan gaat dat enkel over nieuw gesloten huurcontracten, meestal van panden die worden verhuurd via een makelaar. De huurdersbonden houden daarentegen bij wat huurders aan huur besteden, ongeacht of het nu over nieuwe of over (lang) lopende huurcontracten gaat. Uit al die gegevens blijkt dat een huurder gemiddeld 769,40 euro per maand betaalde in 2025. Dat is een stijging van maar liefst 6,47 % tegenover de gemiddelde huurprijs in 2024. En dat terwijl in diezelfde periode de index maar met 2,37 % naar omhoog ging. Analyseren we de huurprijsstijgingen echter over een periode van vijf jaar, dan blijkt de gemiddelde stijging in dezelfde lijn te liggen als de stijging van de gezondheidsindex.

Waarborg en EPC

Uit onze cijfers blijkt ook dat er elk jaar opnieuw een daling is van de huurwaarborgen die worden overgemaakt op een klassieke geblokkeerde rekening bij de bank. In de plaats wordt steeds vaker een Korfine-huurwaarborg gestort. Dit type waarborg wordt vaak gevraagd door makelaars, terwijl de huurders volgens de regels nochtans vrij mogen kiezen. Terwijl een goed decennium geleden huurders nog amper weet hadden van de EPC-waarde van hun appartement of woning, geven alsmaar meer huurders aan dat er nu wel een energieprestatiecertificaat is. Dat heeft natuurlijk te maken met het toegenomen belang van het attest in tijden van hoge energieprijzen en huurprijsindexaties.

Toekomst

De huurdersbonden willen zo veel mogelijk huurders in juridisch huuradvies voorzien. Met de beperkte middelen die er zijn, proberen we dat zo goed en zo snel mogelijk te doen. Als het wat langer duurt voor je antwoord krijgt aan de telefoon of via mail, dan vragen we graag je begrip hiervoor. Ondertussen dringen we verder aan bij onze beleidsmakers om meer financiële ondersteuning te krijgen, zodat we je als huurder in de toekomst nog beter van dienst kunnen zijn.

Werk maken van leegstaande sociale huurwoningen

Met onder meer Joy Verstichelen, Patrick Janssens en minister Hans Bonte - foto Wonen in Vlaanderen

Feit: er staan te veel sociale woningen leeg. Daar wil minister van wonen Hans Bonte iets aan doen. Hij maakte samen met Initia (de koepel van de woonmaatschappijen) en het Vlaams Huurdersplatform (de koepel van de huurdersbonden) een heus actieplan op.

In dat actieplan vinden we een aantal belangrijke maatregelen terug om die leegstand terug te dringen. Tegelijk moeten we echter wel beseffen dat er altijd wel wat leegstand zal zijn. Soms staat een woning leeg omdat ze tussen twee verhuringen door moet worden opgefrist. Of er kan even niemand in wonen omdat er een grondige renovatie bezig is. Maar er zijn ook tal van voorbeelden van onnodige leegstand. En die moet zo veel mogelijk worden ingeperkt.

Frictieleegstand

De afgelopen jaren zien we dat er meer leegstand is tussen twee verhuringen door. Volgens de woonmaatschappijen komt dat doordat kandidaten het aanbod van een sociale woning vaker weigeren dan vroeger. Dat kan te maken hebben met de kwaliteit van een deel van het aanbod, maar vooral het nieuwe inschrijvingssysteem lijkt de grote boosdoener.

Vroeger ging een kandidaat voor een sociale woning persoonlijk langs bij de sociale huisvestingsmaatschappij om zich in te schrijven. Op dat moment kreeg hij meteen ook uitleg over de gevolgen van de keuzes die hij maakte. Dat persoonlijk contact was heel nuttig en zinvol. Koos je bijvoorbeeld een te kleine regio of een te lage maximale huurprijs, dan kon de loketmedewerker aangeven dat, door die al te strenge selectie, het dan niet zo realistisch was om überhaupt een sociale woning toegewezen te krijgen of dat je wachttijd hierdoor nog heel wat langer zou oplopen. Met het digitale inschrijvingssysteem (CIR) van vandaag kunnen de kandidaten veel minder goed de impact van hun keuzes inschatten. Meer nog, toen bestaande dossiers werden overgezet in dit nieuwe systeem, werden sommige oude keuzes niet allemaal op dezelfde manier overgenomen, waardoor die niet meer in dezelfde lijn lagen met de werkelijke wens van de kandidaat-huurder. Iemand die bijvoorbeeld voor een specifieke buurt koos omdat daar zijn zorgbehoevende moeder in de nabijheid woonde, kon plots in het nieuwe systeem terechtkomen alsof hij in die hele gemeente wilde wonen, tot vele kilometers verder! Wanneer die keuzes in het programma niet meer overeenkomen met de noden en wensen van de kandidaat, is het logisch dat er meer wordt geweigerd. Daarom werd dat nieuwe inschrijvingssysteem bijgestuurd. Zo kan je buurten die je voorkeur genieten, nu opnieuw nauwkeuriger aanduiden. En er komen nog meer verduidelijkingen aan.

Het is ook weinig bekend dat woonmaatschappijen het kandidaten kunnen toestaan om op hun vraag eventjes geen aanbod te krijgen. Stel dat je net bent verhuisd naar een private huurwoning, dan kan je aangeven dat je liever niet na een maand nog eens wil verhuizen en dus liever voorlopig geen aanbod van een sociale woning krijgt. Op die manier zullen er achteraf minder weigeringen zijn.

Ook komt er een aanpak om de zogenaamde ‘dubbele huur’ te beperken. We spreken over ‘dubbele huur’ wanneer een huurder nog privaat huurt en dus zijn private huurprijs moet betalen, terwijl hij tegelijk al de sociale huurprijs van zijn kersverse sociale woning moet bekostigen. Dat leidde ook tot weigeringen omdat twee huurprijzen tegelijk niet voor iedereen zomaar mogelijk is. Nu werd afgesproken dat woonmaatschappijen op een vroeger tijdstip een aanbod zullen doen, zodat mensen meer tijd hebben om zich te organiseren en minder met een dubbele huur worden geconfronteerd. Wanneer er toch dubbele huur is, zal in de toekomst ook één maand sociale huur worden kwijtgescholden. Blijft er dan nog dubbele huur over, dan kan dit worden geregeld met een afbetalingsplan.

Woonmaatschappijen die vaststellen dat er veel weigeringen zijn, willen soms meerdere kandidaten in één keer uitnodigen. Als een kandidaat dan weigert, dan verliezen ze minder tijd, is de redenering. Sommige woonmaatschappijen waren echter terughoudend om dit toe te passen omdat iedereen die ze uitnodigden, hierdoor ook een officiële weigering kon krijgen, met het risico dat ze van de wachtlijst werden geschrapt. Het gaat zelfs om kandidaten die eigenlijk nooit een daadwerkelijke kans hadden op de sociale woning omdat iemand voor hen op de lijst het aanbod al had aangenomen. Dat vertraagde niet alleen het hele proces, maar zorgde vooral ook voor veel schrappingen die eigenlijk niet nodig waren. Veel beter is het om kandidaten die bijna een aanbod zullen krijgen, al eens te contacteren en samen te bekijken of hun dossier nog helemaal op punt staat. Dat is goed voor de kandidaten, want zo krijgen ze geen onterechte weigeringen, en het spaart alvast tijd uit voor de woonmaatschappij nadien, wanneer er daadwerkelijk een aanbod komt.

Wie net is verhuisd naar een private huurwoning, kan vragen om voorlopig geen sociale woning aangeboden te krijgen. Zo vermijd je een weigering!

In het actieplan staat ook dat de manier van toewijzingen zal worden geëvalueerd. Want door het nieuwe toewijzingssysteem zou het soms langer duren voor er een toewijzing kan gebeuren, met leegstand tot gevolg. Ook de redenen waarom aangepaste ADL-woningen (activiteiten dagelijks leven) en sociale assistentiewoningen leegstaan, zullen worden onderzocht. Tot slot moeten woonmaatschappijen hun woningen opnieuw sneller verhuurklaar maken. Er zal met raamcontracten worden gewerkt voor beperkte werken en er zal kennisdeling komen om een betere samenwerking te krijgen tussen de verschillende diensten van de woonmaatschappij.

Structurele leegstand

Soms is er ook sprake van structurele leegstand. Die is vaak langdurig en vraagt om andere oplossingen. Het begint met een goede onderhouds- en renovatieplanning van de woonmaatschappij. Zo’n planning is nu vaak al aanwezig, maar er zal kennisdeling worden voorzien zodat woonmaatschappijen van elkaar kunnen leren welke de efficiëntste aanpak is. Er zal ook nog meer worden gewerkt met raamcontracten. Hierdoor moeten niet elke keer opnieuw administratief tijdrovende aanbestedingsprocedures worden doorlopen (zoals het opvragen van offertes bij verschillende aannemers). Dat zorgt voor een aanzienlijke tijdwinst.

Er zal ook steeds worden nagegaan of de bewoners tijdens de renovatie hun woning wel noodzakelijkerwijs moeten verlaten. Misschien kunnen ze tijdens bepaalde ingrepen wel gewoon blijven wonen, waardoor er minder verhuisbewegingen nodig zijn. Ook het gebruiken van een mobiele unit in de buurt, waar sociale huurders tijdelijk kunnen verblijven in afwachting van en/of tijdens de renovatie, wordt als oplossing naar voor geschoven. Om de expertise in de sector te vergroten, wordt ook een ‘expertisepool’ opgericht.

Andere acties

Wanneer er toch leegstand is, kan een leegstandsbeheerder tijdelijk die sociale woning beheren. Dat systeem wordt nu niet vaak toegepast en de overheid wil nagaan hoe dat komt. Men wil ook overwegen om een sociale leegstandsbeheerder te ondersteunen, zodat het bestrijden van leegstand toch kan worden gecombineerd met oplossingen voor mensen in kwetsbare woonposities. Daarnaast worden ook de definities van leegstand en de manier van het verzamelen van data tegen het licht gehouden. Zo zal er een betere doorstroming komen van lokale data naar het Vlaamse niveau. Tot slot is het niet onbelangrijk dat de woonmaatschappijen ook individueel zullen worden begeleid en ondersteund door de Vlaamse overheid om de leegstand terug te dringen. Kortom, veel plannen maar ook veel werk aan de winkel!

Adreswijziging

Je vindt van jezelf, en nagenoeg iedereen die je kent, zal dit beamen, dat je toch al heel vaak bent verhuisd, zodanig veel zelfs dat je uiteindelijk opnieuw in een van je eerste woningen bent beland! Maar alles is er zoveel kleiner dan in je herinneringen. Het lijkt wel alsof de tijd de ruimte heeft doen krimpen. Hoe dan ook, het Huurdersblad moet wel telkens opnieuw je spoor kunnen blijven volgen. Mail ons je oud en nieuw adres door, vergezeld van je lidnummer.

Wijzigingen in de sociale huur

De sociale huurreglementering heeft de reputatie voortdurend aan verandering onderhevig te zijn. Dat is nu niet anders. Opnieuw voert de Vlaamse overheid enkele ingrijpende wijzigingen door. We zetten ze voor jou op een rijtje.

Aanpassingen in de huurprijsberekening

De huurprijs van ingehuurde woningen zal binnenkort op dezelfde manier worden berekend als de huurprijs van eigen woningen van de woonmaatschappij. Ingehuurde woningen zijn de vroegere SVK-woningen. Die worden van een particuliere eigenaar gehuurd. De woonmaatschappij heeft die overgenomen en nu heten ze ingehuurde woningen, om het verschil duidelijk te maken met de eigen woningen. Die laatste zijn de klassieke sociale woningen die eigendom zijn van de woonmaatschappij. Door dat verschillend verleden werd de huurprijs op een totaal verschillend manier berekend. Daar zal nu verandering in komen.

Huurders van ingehuurde woningen zullen geen huursubsidie meer krijgen om de doorgaans hogere huurprijs dan die van de eigen woningen, te compenseren. Het is voortaan de woonmaatschappij zelf die rechtstreeks een huurprijssubsidie krijgt die gemiddeld hoger zal zijn. De bedoeling is dat de huurprijzen voor de ingehuurde sociale woningen op die manier zullen dalen. En als door de nieuwe berekening de huur toch zou stijgen, wordt dit gespreid over maximaal drie jaar.

De minimale huurprijs van alle sociale huurwoningen wordt verhoogd. De minimale huurprijs is de ondergrens in de berekening. Minder kan je als sociale huurder nooit betalen, ook al is je inkomen extreem laag. Die minimale huurprijs hangt af van de marktwaarde van de sociale woning. De woonmaatschappij berekent die marktwaarde met de sociale huurschatter. De minimale huurprijs bedraagt voortaan 40 % van de marktwaarde, met een minimum van 220 euro en een maximum van 380 euro.

Daarnaast wordt een korting gegeven op basis van de woningkwaliteit. Dat is de patrimoniumkorting. Hoe hoger de marktwaarde, hoe kleiner die korting, en omgekeerd. De patrimoniumkorting wordt voortaan een patrimoniumcorrectie: maximaal 50 euro korting, maar ook een toeslag behoort nu tot de mogelijkheden, weliswaar tot maximaal 20 euro. Nieuwbouwwoningen en grondig gerenoveerde woningen krijgen sowieso de eerste vijf jaar een toeslag van 20 euro. De gezinskorting blijft, maar bij co-ouderschap telt elk kind volledig mee in de beide gezinnen. De vermindering van de onroerende voorheffing wordt voortaan ook voor ingehuurde woningen verrekend in de huurprijsberekening, zoals bij eigen sociale woningen al lang het geval is.

Deze nieuwe huurprijsberekening is van toepassing op nieuwe huurovereenkomsten ondertekend vanaf 1 juli 2026. Dit geldt dus voor nieuwe huurders, maar ook als een zittende huurder definitief verhuist naar een andere woning van de woonmaatschappij en hierbij een nieuw huurcontract krijgt. Zittende huurders die niet verhuizen, blijven een huurprijs betalen berekend op de oude manier. Dat is ook het geval bij een tijdelijke herhuisvesting in het kader van sloop of renovatie. Voor ingehuurde woningen wordt vanaf 1 januari 2027 de huurprijs voor alle onderhuurovereenkomsten berekend op de nieuwe wijze.

Nieuwe voorrangs- en schrappingsregels

Daarnaast zijn er ook nog enkele andere wijzigingen doorgevoerd die binnenkort van kracht worden. We sommen de wijzigingen die belangrijk zijn voor huurders en kandidaat-huurders, graag voor je op.

• Voorrang werkbinding

Kandidaat-huurders krijgen een absolute voorrang bij de toewijzing van een sociale woning als ze in de laatste vier opeenvolgende kwartalen voorafgaand aan het kwartaal waarin een woningaanbod gebeurt, minstens halftijds werken in de gemeente waar de toe te wijzen woning ligt. De voorrang werkbinding wordt dus in dezelfde rangorde geplaatst als de langdurige woonbinding. Dit geldt ook voor zittende sociale huurders die willen verhuizen naar een andere sociale woning om dichter bij hun werk te wonen. Deze wijziging treedt in werking op 1 september 2027.

• Voorrang mantelzorg op zelfde hoogte als voorrang woon- en werkbinding

Kandidaat-huurders krijgen een voorrang bij de toewijzing van een sociale woning als ze mantelzorg verlenen of ontvangen. Ook deze voorrang wordt dus voortaan op gelijke hoogte gesteld als de langdurige woonbinding en de werkbinding en treedt eveneens in werking op 1 september 2027.

• Aangepaste schrappingsregeling

Kandidaat-huurders die zonder gegronde reden een aanbod van een woning weigeren of niet reageren, worden gesanctioneerd. Na een eerste niet-reactie of ongegronde weigering verliest hij het recht op de huurpremie; na een tweede uitblijven van reactie of weigering volgt een schrapping van de wachtlijst. In situaties waarin de woonmaatschappij een aanbod doet aan meerdere kandidaat-huurders, kan die binnenkort alleen een sanctie opleggen als de aanvaarding van het aanbod effectief zou hebben geleid tot de toewijzing van de woning. Dat wil zeggen dat alleen de kandidaat-huurder die het meest batig gerangschikt stond, nog een sanctie zal krijgen.

• Uithuisgeplaatste kinderen tellen mee voor de rationele bezetting

Bij de berekening van de rationele bezetting houdt men binnenkort ook rekening met kinderen die tijdelijk uit huis zijn geplaatst, op voorwaarde dat de ouders niet uit hun ouderlijke macht (het ouderlijk gezag) zijn ontzet. Op deze manier is er de garantie dat er voldoende slaapkamers beschikbaar zijn, wat een snellere terugkeer naar huis kan bevorderen zodra de omstandigheden dit toelaten. Deze kinderen worden daarom ook meegeteld bij de beoordeling of een woning al dan niet onderbezet is. Deze wijziging treedt in werking op 1 juli 2026.

Woonrecht vs. duur van de huur

• Aanpassing aan de typehuurovereenkomsten: vermelding van de duur van het woonrecht

In de typehuurovereenkomsten wordt het woonrecht van de huurder duidelijk vermeld. Dat kan verschillen van de duur van de huurovereenkomst. Je hebt een woonrecht van onbepaalde duur wanneer je sociaal bent beginnen huren vóór 1 maart 2017. Ben je na die datum sociale huurder geworden, dan heb je een woonrecht van negen jaar via een of meer opeenvolgende contracten. De woonmaatschappij heeft een herhuisvestingsplicht zolang dat woonrecht duurt. Deze wijziging treedt in werking op 1 juli 2026.

• Aanpassing controle inschrijving VDAB

De controle of je als huurder voldoet aan de huurdersverplichting om je in te schrijven bij de VDAB, die momenteel driejaarlijks gebeurt, zal in de toekomst driemaandelijks plaatsvinden. Deze wijziging treedt in werking op 1 januari 2027.

Aangekondigde maar nog geen definitieve wijzigingen

Er werden daarnaast nog andere wijzigingen aangekondigd, maar die zijn nog niet definitief goedgekeurd. Die wijzigingen gaan dan over:

- bijkomende verplichtingen en een zwaardere sanctionering in verband met de inschrijving bij de VDAB en de beschikbaarheid voor de arbeidsmarkt; bedoeling is om deze verplichtingen niet alleen op te leggen aan sociale huurders, maar ook aan kandidaat-huurders
- het optrekken van de taalkennisvereiste en verstrengde aanpak van domiciliefraude
- een versoepelde omgang met de middelentoets.

Die wijzigingen staan dan wel al in de steigers, maar hebben nog geen definitieve goedkeuring gekregen. Hierover berichten we later meer.

Uit huis gezet door een teveel aan spullen

Je huis volgepropt met spullen en vuilnis zodat deuren niet meer open kunnen en stopcontacten onbereikbaar zijn… Anderhalf tot zes procent van de bevolking lijdt aan extreme verzamelwoede. Vaak niet enkel hinderlijk voor de buren maar ook voor de woning en de huurder zelf.

Lander en Maaike

Wanneer we het hebben over uithuiszettingen in de huur, denken we meestal spontaan aan huurachterstal. Niet onlogisch, want het stipt betalen van de huishuur is een van de hoofdverplichtingen van de huurder. Maar daarnaast moet je de woning ook onderhouden als een goede huisvader, wat nu een voorzichtig persoon heet. Kan je ook uit huis worden gezet als je hierin tekortschiet?

Verzamelwoede

Afgelopen voorjaar zond vrt 1 *Alles in orde!* uit met Danira Boukhriss, waarin mensen met problematisch veel spullen in huis door een opruimcoach werden geholpen om afscheid te nemen van minstens de helft ervan, om zo hun woning opnieuw geordend en vooral leefbaar te maken. Enkele jaren daarvoor kwam *hoarden*, zoals extreme verzamelwoede in het vakjargon wordt genoemd, ook al eens aan bod in *Gentbrugge*, een programma van Joris Hessels op Canvas. Verzamelwoede of -dwang, hoe je het ook noemt, zorgt ervoor dat je huis onoverzichtelijk en overladen vol staat met gerief. Het is geen lichamelijke of psychische aandoening maar eerder een obsessief-compulsieve stoornis waarbij iemand dwangmatig spullen verzamelt (door ze te kopen of gratis te krijgen, ongeacht hun waarde). Vaak ligt een trauma uit je verleden aan de basis, bijvoorbeeld wanneer je als kind op school werd gepest omdat je ouders arm waren en je thuis niets had, een onverwerkte echtscheiding of een kind dat je verloren hebt… Het zorgt niet alleen voor wrevel bij je buren maar ook bij de verhuurder of woonmaatschappij omdat de woning door al dat verzamelen doorgaans wordt verwaarloosd. En dan riskeer je in het uiterste geval dat er naar de vrederechter wordt gestapt om over te gaan tot uithuiszetting.

Je helpt de persoon niet door in zijn plaats op te ruimen, want na verloop van tijd staat zijn woning opnieuw even vol. Het probleem kan wel worden aangepakt met cognitieve gedragstherapie die erop is gericht de persoon stapsgewijs te leren om zijn bezittingen op te ruimen en weg te doen. Hoe dat gebeurt en hoe op die manier een uithuiszetting kan worden tegengegaan, vragen we aan Lander Claeys en Maaike Grijp van het CAW (Centrum Algemeen Welzijnswerk) in Gent.

Huurdersblad: Hoezo, uithuiszetting? Ziet de woning dan af van te veel spullen?

Maaike: Een woning boordevol spullen kan je niet poetsen. Meestal ruik je het al wanneer de voordeur opengaat. In veel gevallen gaat verzameldwang gepaard met vervuiling, leven de bewoners in mensonwaardige toestanden en zie je soms zelfs menselijke of dierlijke feces. Als alles tot aan het plafond opgestapeld staat, met enkel een smalle doorgang naar je zetel of bed, leidt dat tot brandonveilige situaties. Of wanneer er iets moet worden hersteld, kan je er soms gewoon niet bij. Ambulanciers kunnen niet langer binnen met hun brancard.

Lander: Soms staat het afval netjes gesorteerd, de chocopotten en smeerkaasdoosjes netjes bij elkaar. *Wie weet ga ik die pmd-blikken ooit nog eens nodig hebben.* Sommige mensen verzamelen gewoon vuilnis, en dat trekt ongedierte aan. En daar hebben je buren dan ook last van, en gaan ze klagen bij de woonmaatschappij.

Uithuiszetting vermijden

Huurdersblad: Werken jullie dan voornamelijk met sociale huurders?

Maaike: Doorgaans wel ja. Vooraleer de woonmaatschappij overgaat tot de procedure voor uithuiszetting, komt ze eerst naar ons, om met die mensen een begeleidingstraject op te stellen zodat er geen uithuiszetting van hoeft te komen.

Lander: Maar soms biedt ook een private huurder zich spontaan bij ons aan, wanneer familie zijn thuissituatie abnormaal vindt en hem met de neus op de feiten drukt zodat hij plots wakker schiet en beseft dat hij professionele hulp nodig heeft.

Huurdersblad: Hoe helpen jullie dan om uithuiszetting te vermijden?

Maaike: Omdat ze doorgaans niet zelf om onze hulp hebben gevraagd, moeten we in eerste instantie proberen binnen te geraken, via telefoontjes, aanbellen, briefjes in de brievenbus of onder de voordeur… en dat op elk moment van de dag en van de week. We proberen de mensen te overtuigen dat we er niet zijn om hen te controleren maar om te helpen, om die nakende uithuiszetting voor te zijn.

Lander: En dan gaan we zachtjesaan aan de slag. Maar er mag ook niet te lang worden getalmd, want die uithuiszetting hangt boven je hoofd. Sommigen zijn nadien opgelucht omdat ze er zelf niet meer uit geraakten. Anderen bieden in het begin soms nog wat weerwerk en één enkeling moest eerst voor de vrederechter verschijnen voor hij het licht zag en zijn medewerking verleende.

Huurdersblad: Hebben jullie zicht op de slaagpercentages?

Maaike: Vorig jaar heeft driekwart van onze begeleidingen een positief gevolg gehad. Ikzelf heb persoonlijk nog geen enkel dossier gekend waarin de huurder daadwerkelijk door de vrederechter op straat werd gezet omdat de verzamelkwestie niet opgelost raakte. Maar sommigen hebben verdere opname nodig omdat ze, medisch of psychisch, niet langer in staat zijn om zelfstandig te wonen.

Lander: Als de woonmaatschappij met ons in zee gaat, wordt de gerechtelijke procedure vaak 'on hold' gezet en doen wij ons ding. We doen natuurlijk ook nog andere vormen van begeleiding in uithuiszettingsdossiers, zoals bij drugsproblematiek. Daar zijn de slaagkansen vaak iets kleiner.

Alles aangesloten op verlengkabels omdat stopcontacten niet bereikbaar zijn

Opruimtelevisie

Huurdersblad: Hoe staan jullie tegenover televisieprogramma's zoals Alles in orde! met hun opruimcoaches?

Maaike: In eerste instantie komen die niet zo realistisch over. Hoe kan zo'n huis vol met rommel zo proper zijn? Ik heb er nog geen enkel huis gezien dat er vuil bij lag! Als het elke dag zo vol ligt, hoe kan je dan in godsnaam poetsen!

Lander: In Amerikaanse versies zie je dat het huis er wel soms vuil bij ligt.

Maaike: In *Alles in orde!* hebben ze wel de luxe dat ze alles in een grote loods kunnen uitstallen en dat de bewoners er dan de spullen mogen uitkiezen die ze weg willen. En op een week is heel de klus geklaard! Daar moeten dan toch wel heel veel mensen dag en nacht aan werken. Onze huurders hebben die luxe niet.

Huurdersblad: En wat denk je van de werkwijze van de opruimcoach?

Maaike: Alles wat de bewoners het afgelopen jaar niet hebben gebruikt, moet apart worden gelegd en dan mogen ze kiezen welke spullen ervan ze toch willen behouden, welke ze willen wegschenken of verkopen en welke er naar de vuilnisbak mogen. Die werkwijze gebruiken wij ook al jaren. Weet je, ik zit al dertien jaar in de verzamelbranche en ik heb ook met vallen en opstaan mijn expertise moeten bijeensprokkelen.

Grote vellen papier en kleurstiften

Maaike: Een tijdje geleden was er een opruimcoach die op facebook gratis lessen gaf met handige tips. *Zet bijvoorbeeld nooit een schaal op het aanrecht in de keuken, want daar belandt alleen maar rommel in, en als ze vol zit, leg je ernaast gewoon nog meer rommel.* Als ik bij mensen thuis ga, neem ik altijd grote vellen papier mee met kleurstiften. Dan lijst je samen op welke kamer eerst zal worden opgeruimd. En zo maak je stapje bij stapje het hele huis leeg. Op een ander vel papier maak je dan een agenda met alle dagen van de week erop en vraag je op welke dag ze een extra taakje inlassen, zo van, neem eens een vuilniszak bij de hand en ruim een uurtje op. En schrijf dat op en hang dat dan aan de muur. Zo maak je het visueel. Elke keer dat ze er passeren, zien ze wat ze hebben gedaan. Op die manier leren ze dingen opnieuw aanpakken die ze jaren hebben laten liggen of gemeden. Zo werken die opruimcoaches ook. Dat heb ik van hen geleerd. Alleen kunnen onze huurders zich zo'n opruimcoach doorgaans niet veroorloven.

Huurdersblad: In elk geval heel erg bedankt voor dit verhelderend gesprek.

Help! Mijn verhuurder is klusser

Werkzaamheden in huis verstoren je rustig huurgenot. Zonder jouw toestemming mag de verhuurder het uiterlijk van de huurwoning niet zomaar veranderen, behalve wanneer je als huurder hiermee uitdrukkelijk akkoord gaat.

Samen met je gezin huur je nu al bijna een jaar een leuke woning. Nog voor de ondertekening van het contract gaf de verhuurder aan bereid te zijn om van de twee kleine kamers boven één grote open ruimte te maken. Je kon je hierin wel vinden, omdat dit de woning aangenamer en lichtrijker zou maken. Hiervoor moest hij enkel een muurtje uitbreken. En toen is de hel losgebarsten. Sindsdien is je woning omgetoverd in een waar bouwwerf. Bij het uitbreken van dat muurtje vielen enkele stukken plafond mee naar beneden en sneuvelde een raam. En niet dat hij van slechte wil is, maar de herstellingswerken schieten maar niet op. Elke zaterdagvoormiddag komt hij enkele uurtjes klungelen om de zaken opnieuw in orde te proberen maken, maar het blijft toch bricoleerwerk. En dan is er ook nog die onvoorspelbaarheid! Hij belooft elk weekend te komen zodat je dan telkens moet thuisblijven, maar vaak daagt hij, zonder dat op voorhand te communiceren, wekenlang gewoon niet op. En wanneer hij dan wel bezig is, davert het hele huis op zijn grondvesten door al dat klop- en boorwerk. Nadat na lang talmen eindelijk een nieuw raam is geplaatst, stuitte hij op verouderde elektriciteitsleidingen en wilde hij van de gelegenheid gebruikmaken om dat probleem ook mee aan te pakken. Als hij dan – het leken wel eeuwen – aan het pleisterwerk begint om de muren eindelijk af te werken, blijkt hij allesbehalve een begenadigd stukadoor te zijn. Nu gaat hij weken zoet zijn om de muren te proberen gladstrijken…

Is het dan verwonderlijk dat na al die tijd de maat vol is en de emmer uiteindelijk is overgelopen? Je bent de tel kwijt hoeveel keer alles onder het stof zat na zijn passages. Het is niet dat er elke dag werklui in je woning zitten, maar na een jaar is het einde vooralsnog niet in zicht en zit je nooit op je gemak thuis. Bovendien kan je die ruimte nog steeds niet gebruiken. Maar je betaalt wel al de hele tijd stipt de volle huishuur, terwijl je door die aanslepende werken geen genot hebt van de volledige woning.

Rustig huurgenot

Het recht op het rustig huurgenot van de woning vormt de ruggengraat van ons huurlandschap. De verhuurder is verplicht om er alles aan te doen om je als huurder dat rustig huurgenot te garanderen zolang het huurcontract loopt. Dat betekent dat je recht hebt op rust en dat je tijdens de duur van de huur gespaard moet blijven van elk feit of elke handeling die dat kan verstoren.

In ruil daarvoor betaal je, ter herhaling, de huurprijs. De verhuurder mag dus niet te pas en vooral te onpas aan je voordeur staan. Hooguit mag hij één- of maximaal tweemaal per jaar de woning bezoeken om na te gaan of je ze wel voldoende onderhoudt en of er geen gebreken zijn die je niet hebt gemeld. Hij moet zijn bezoek vooraf aankondigen en het moet aansluiten op je agenda. Hij kan bijvoorbeeld niet eisen dat je hiervoor een halve dag verlof neemt. Zonder jouw toestemming mag hij evenmin verbeteringswerken uitvoeren, zelfs al die het comfort of de stevigheid van de woning zouden verhogen. Ook niet toegestaan zijn gewone herstellingen die niet dringend zijn als je als huurder daar niet om hebt gevraagd. Dringende herstellingswerken moet je wel tolereren.

Vlotte gang van de werkzaamheden

Uit de verplichting om de huurder het rustig huurgenot te garanderen, vloeit ook voort dat herstellings- en verbeteringswerken zo gesmeerd mogelijk moeten verlopen en niet nodeloos worden uitgerekt. En dat is hier in deze zaak net het probleem! Spreek de verhuurder hier zeker over aan. Verzoek hem of hij geen vakbekwame werkmensen kan inschakelen die de werken in één enkele keer professioneel kunnen uitvoeren, zodat de hinder die je ervan ondervindt, tot een minimum wordt herleid.

Als huurder betaal je niet voor niets de huurprijs voor het volledige genot van de huurwoning. Door de handelswijze van de verhuurder is dit in deze zaak niet het geval: je hebt al die tijd geen volledig huurgenot gehad. Al bijna een jaar kan je die ene ruimte niet gebruiken. Kan je dan op grond hiervan geen aanspraak maken op een vermindering van de huur, met terugwerkende kracht? Per slot van rekening is de overlast al begonnen bij de aanvang van het contract. Ga hiervoor met hem aan tafel zitten om dit alles op een rustig manier te bespreken. En mocht hij resoluut elke medewerking weigeren, dan ga je je desnoods in een juridisch doolhof moeten wagen en hem in een eerste stadium een aangetekende ingebrekestelling moeten versturen. Hulp van je huurdersbond is dan aangewezen.

De plaatbeschrijving

Wij schrijven niet alleen over de huurmarkt, we kunnen er ook over zingen. Dat doen we in deze rubriek. Soms vangt een liedje op een bijna luchtige manier een keiharde realiteit.

In Don't worry, be happy van Bobby McFerrin klinkt het zo:

'The landlord say your rent is late
He may have to litigate
But don't worry
Be happy, look at me, I'm happy.'

(De huisbaas zegt dat je te laat bent
met de huur/Hij moet misschien
naar de rechter/Maar geen zorgen/
Wees blij, kijk naar mij, ik ben blij.)

Een vrolijke fluittoon, een warme baslijn, en dan plots: huurachterstal, de verhuurder die misschien naar de rechtbank stapt. In het nummer wordt het weggezongen met een glimlach. Maar voor sommige huurders is dit geen vrolijk deuntje maar dagelijkse keiharde realiteit. En achter een uithuiszetting schuilt zelfs veel meer dan het verlies van een dak boven je hoofd. Ze begint zelden bij één gemiste betaling. Vaak stapelen de schulden zich op door onverwachte uitgaven, verlies van werk of stijgende vaste kosten. En zodra de gerechtelijke procedure start, komen daar extra kosten bovenop: gerechtskosten, kosten van de deurwaarder…

De onzichtbare littekens

Een huis is meer dan stenen. Het is de plek van waaruit je kinderen naar school vertrekken, waar buren je kennen, waar routines ontstaan. Door een uithuiszetting valt dat hele netwerk weg. Kinderen moeten naar een andere school. Familie en vrienden wonen ineens ver weg. Hulpverlening raakt moeilijker bereikbaar. Werken of solliciteren wordt lastiger zonder vast adres. Veel huurders vertellen dat het sociale isolement na een uithuiszetting minstens zo zwaar is als het verlies van de woning zelf. Woningonzekerheid veroorzaakt stress. Een dreigende uithuiszetting leidt tot chronische stress. En achter de gordijnen kijken de buren mee. Mensen beschrijven slapeloze nachten, schaamte en angst, een gevoel van falen en machteloosheid tijdens juridische procedures. Bij kinderen kan het leiden tot problemen op school, concentratiestoornissen en gevoelens van onveiligheid. Het herstel hiervan duurt vaak langer dan het vinden van een nieuwe woonst.

De verborgen boodschap tussen de regels

McFerrins refrein roept op tot optimisme, maar die ene regel over de te late huur vertelt een heel ander verhaal: wonen is geen vanzelfsprekendheid. In de werkelijkheid van vandaag is don't worry simpelweg geen optie voor mensen die hun betaalbaarheid en zekerheid verliezen. Maar waar muziek soms een pijnlijke waarheid aanraakt, kunnen we als huurders, buurtbewoners en organisaties wel het verschil maken: door op tijd hulp te zoeken of aan te bieden, door signalen te herkennen en door de drempel naar hulp en ondersteuning zo laag mogelijk te houden. Want we kunnen pas zorgeloos vrolijk en blij zijn wanneer we eerst zeker en veilig kunnen wonen.

Scan de QR-code en zing vrolijk mee!

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.