



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

Huurdersblad 268

**De gepersonaliseerde
plaatsbeschrijving > 6**

Op kot! > 11

Het indexcijfer > 14

Huurschulden > 18

Hb Huurdersbond

Het Huurdersblad verschijnt driemaandijks • Editie
september - oktober - november 2026 • Erkeningsnr.
P802005 Afgiftekantoor Antwerpen X • v.u. Filip
Tollenaere, Grondwetlaan 56b, 9040 Sint-Amandsberg

Warm en koud blazen

Het was een hete zomer. De ene hittegolf was amper voorbij of de volgende diende zich al aan. De ene bosbrand was nog niet geblust of de andere brak uit. Jarenlang susten we ons geweten en klonk het nog dat de klimaatopwarming onze zomers misschien aangenamer zou maken. Stel je voor: palmbomen aan onze kust! Vandaag weten we wel beter. Overstromingen, droogte, ondraaglijke hitte en oversterfte tonen de keerzijde van die opwarming.

We hebben te weinig gedaan om de klimaatverandering af te remmen. Maar ook op de gevolgen ervan zijn we onvoldoende voorbereid. Een doordacht hitteplan ontbreekt, er is te weinig schaduw in onze steden en veel van onze woningen zijn niet gebouwd om extreme warmte buiten te houden.

Dat laatste is jarenlang onder de radar gebleven. Zoals in het vorige Huurdersblad al werd aangekaart, hebben we een EPC-atteest dat de energieprestaties van een woning beoordeelt, maar over geen hitte-indicator beschikt. Er bestaan minimumnormen voor isolatie en verwarming, maar niet voor bescherming tegen oververhitting. Het hoeft dan ook niet te verbazen dat heel wat huurders deze zomer lagen te puffen in een veel te warme woning.

Misschien wordt de zomer van 2026 wel een

kantelpunt. In Nederland, toch ook geen traditioneel tropisch land, spreekt men intussen over 'hittewoningen'. Wie in een woning woont die overmatig opwarmt en onvoldoende afkoelt, kan een klacht indienen bij de huurcommissie. Oververhitting wordt bij onze noorderburen wel beschouwd als een gebrek aan de woning. Krijgt de verhuurder het probleem binnen de zes weken niet opgelost, dan kan de huurcommissie tijdelijk een lagere huurprijs opleggen. Vanaf 2027 zou bovendien voor elke woning een warmtenorm worden opgelegd, net zoals dat nu al voor Nederlandse nieuwbouw bestaat.

In Vlaanderen blijft het voorlopig opvallend stil. Het risico bestaat dat dit onderwerp, nu de temperaturen weer gaan dalen, opnieuw in de koelkast verdwijnt. Tot de volgende hete zomer zich aandient en dezelfde adviezen weer opduiken: hou overdag ramen en deuren gesloten, verlucht 's avonds, hang doeken voor ramen in de volle zon... En vraag je verhuurder om structurele maatregelen te nemen, zoals zonwering of, waar dat zinvol is, airco. Een airco lost het klimaatprobleem niet op, maar kan wel voorkomen dat een woning onleefbaar wordt tijdens extreme hitte.

Ook hier blijkt opnieuw dat huurders het kwetsbaarst zijn. Voor structurele oplossingen zijn zij afhankelijk van hun verhuurder, die niet altijd een rechtstreeks belang heeft om te investeren. Als ook de overheid geen duidelijke normen oplegt, blijven huurders letterlijk in de hitte zitten. En binnenkort komt de winter alweer piepen. Dan draait het opnieuw om voldoende warmte in huis. Ook daarvoor zijn huurders aangewezen op de bereidheid van hun verhuurder en van een overheid die haar verantwoordelijkheid opneemt. Die overheid erkent de problemen doorgaans wel, maar de noodzakelijke urgentie ontbreekt te vaak. Daardoor blijven doeltreffende oplossingen uit. Dat is tegelijk warm en koud blazen.



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

Essentiële huurberichtgeving door Viki Leysen, Bart Schockaert, Nik Somers, Filip Tollenaere, Joy Verstichele, Hans Vos en Sara Waelbers, visueel becommentarieerd door Tom.

Dit Huurdersblad, zij het in print, zij het in digitale uitvoering, bereikt opnieuw omtrent 16.000 huurders. Wil je het Huurdersblad voortaan digitaal of opnieuw op papier ontvangen, stuur dan een mailtje naar je plaatselijke huurdersbond.

Nieuwsgierige huurders halen best de fluostift uit de lade en markeren de tweede helft van december in hun agenda, want dan biedt het nieuwe Huurdersblad (nummer 269 all) zich weer aan.

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

Foto voorpagina: Voor de eerste keer op kot bij de aanvang van het nieuwe academiejaar?
(© foto ID/Ivan Put)

Huurcontract voor een krot kan nietig worden verklaard

Het Hof van Cassatie bevestigt dat een huurovereenkomst door de strafrechter nietig kan worden verklaard wanneer de verhuurder zich schuldig maakt aan krotverhuur en de woning van bij de aanvang niet voldoet aan de minimale woningkwaliteitsnormen.

De strafrechter kan daarbij niet alleen een gevangenisstraf toekennen of een geldboete opleggen, maar ook de burgerlijke gevolgen van het misdrijf ongedaan maken en zo het huurcontract met terugwerkende kracht nietig verklaren. De partijen moeten in dit geval worden teruggebracht naar de toestand waarin de overeenkomst nooit had bestaan. Gevolg? De verhuurder moet dan in principe alle ontvangen huurgelden aan de huurder terugbetalen voor de periode waarin sprake was van bewezen krotverhuur. De rechter moet dit zelfs ambtshalve (= verplicht, zonder dat de huurder hierom vraagt) opleggen! Hij moet dus een einde maken aan de met de wet strijdige toestand die uit het misdrijf is ontstaan en waardoor het openbaar belang wordt geschaad. De terugbetaling van de huur kan in de praktijk worden gecombineerd met de strafrechtelijke regels inzake de verbeurdverklaring. Om te vermijden dat de verhuurder tweemaal voor dezelfde bedragen wordt aangesproken, kan de rechter de verbeurdverklarde huurgelden toewijzen aan de huurder.

Bij een procedure voor de vrederechter, met toepassing van het burgerlijk recht, zouden we wellicht tot eenzelfde conclusie komen. Ook daar zou de vrederechter de nietigheid moeten vaststellen: de levering van een niet-conforme huurwoning vormt een ongeoorloofd voorwerp, omdat een situatie wordt gecreëerd die in strijd is met de openbare orde en met de dwingende wetsbepalingen. Een contract dat niet voldoet aan de geldigheidsvereisten, is nietig. Het Vlaams woninghuurdecreet bevestigt dit principe. De nietigheid moet wel door de rechter worden vastgesteld.

Het cassatiearrest heeft zelfs niet alle mogelijke gevolgen behandeld. Zo moet de huurwaarborg nog aan de huurder worden vrijgegeven en, als de voorwaarden van de buitencontractuele aansprakelijkheid zijn vervuld, zou hij nog een bijkomende schadevergoeding kunnen eisen, bijvoorbeeld voor onvoorziene verhuis- of herhuisvestingskosten. Dat is wanneer fout, schade en oorzakelijk verband worden aan-

getoond. De specialisten zijn er het in hun gespecialiseerde boeken niet over eens of de strafrechter de terugbetaling van de huurgelden kan compenseren met een bezettingsvergoeding. Hoe dan ook, in ernstige gevallen kan de woning zelfs worden verbeurdverklaard, waardoor de eigendom overgaat naar de staat. Dit gebeurde bijvoorbeeld in de zaak Appeltans, de beruchte en veroordeelde huisjesmelkersfamilie uit Leuven (zie *Huurdersblad* 260 – september 2024).

Strafvervolgung gebeurt in ernstige gevallen doorgaans op initiatief van het parket. Dit arrest bevestigt dat krotverhuur niet alleen strafrechtelijke sancties met zich kan meebrengen, maar dat dit ook verregaande

burgerrechtelijke gevolgen heeft. Voor verhuurders kan de financiële impact aanzienlijk zijn, terwijl huurders via de strafrechter een krachtig middel krijgen om hun rechten te laten gelden.

Krotverhuurder, wees dus gewaarschuwd!



*Cass. 24 juni 2025, P.25.0325.N, www.juportal.be. Het arrest is recent besproken door Tom Vandromme in het juridisch tijdschrift *Rechtskundig Weekblad* 2025-26, p. 697-703, en stond eerder ook al in de *Juristenkrant*: HUYSMANS J., 'Strafrechter kan huurcontract retroactief nietig verklaren bij verhuur van niet-conforme woning', *Juristenkrant* 2025 afl. 516, 3*

Wie heeft gelijk / wie krijgt gelijk?

Amper een briesje dat door de vertrekken ruist. Hier en daar opzwellend pleisterwerk, beklemmende nattigheid: de benauwende kadaverwalm van het huis. En de verhuurder die weigert te reageren op je vraag tot herstellingen. Huurder, trommel onmiddellijk je huurdersbond op!

AI en de huurwetgeving

Eugene is een kranige zeventiger die sinds juli 2017 een appartementje huurt in het historisch centrum van Dendermonde, parel bij de Dender die even verderop uitmondt in de Schelde. Op het einde van afgelopen zomer ontving hij in zijn mailbox een verzoek van de verhuurder om de huurprijs te indexeren, met terugwerkende kracht tot 1 juli 2026, recentste verjaardag van het huurcontract. Kan dit wel zomaar, vraagt hij zich af. Hij is ervan overtuigd dat ChatGPT wel raad zal weten. ChatGPT werkt met kunstmatige intelligentie (= *artificial intelligence* = AI) en zou in staat zijn nauwkeurige antwoorden te geven over de meest uiteenlopende onderwerpen. Hij giet zijn vraag in een *prompt* en op het scherm verschijnt als antwoord dat gepensioneerden bij een indexaanpassing drie maanden uitstel krijgen.

Met deze kennis gaat hij naar de huurdersbond. Hij staat erop dat we voor hem een brief schrijven dat hij als gepensioneerde recht heeft op dat uitstel, die hij dan naar zijn verhuurder kan forwarden. We moeten hem teleurstellen. Het is manifest onwaar dat de indexering van de huurprijs gerelateerd zou zijn aan de (hoge) leeftijd van de huurder. AI gaat hier blijkbaar zwaar in de fout. De verhuurder kan met de indexatie inderdaad teruggaan tot aan de verjaardag van het huurcontract, met een maximum van drie maanden weliswaar, maar van uitstel ten gevolge van leeftijd zegt de huurwetgeving niets. Kregel en misnoegd verlaat hij ons kantoor.

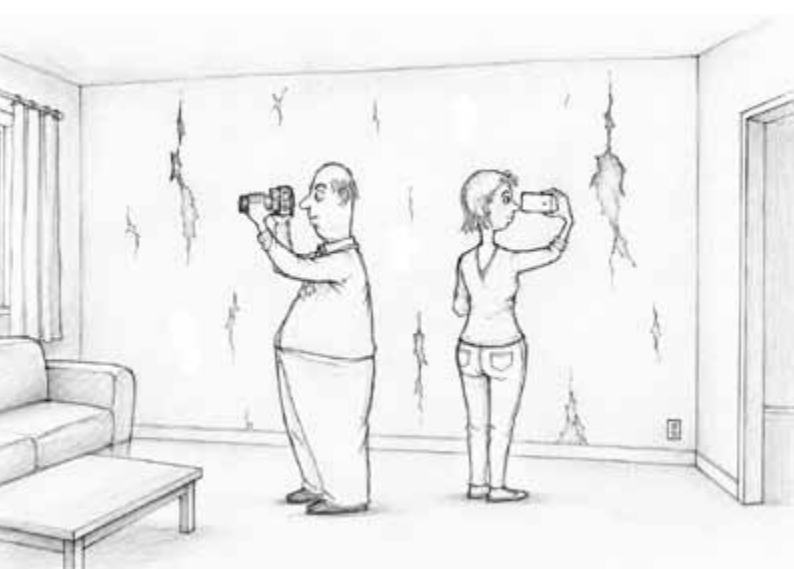
Wat leren we hieruit? We stellen vast dat sommige huurders aan het huuradvies dat ze van AI krijgen, meer belang hechten dan aan het advies van de huurdersbonden, zeker als dat toevallig beter in hun kraam past. En hoewel we

bij twijfel of interpretatiemogelijkheden steeds het standpunt dat het dichtst aanleunt bij de huurder, innemen, staat degelijk en professioneel huuradvies inderdaad soms gelijk aan slecht nieuws, zoals het doorprikken van AI-fabels over de indexatie van de huurprijs bij gepensioneerde huurders.

Waarborg op rekening van de verhuurder brengt toch interesten op

Martine, een voormalige trapeziste uit Waarmaarde, een gehucht ergens op de lijn tussen Kortrijk en Ronse, zweefde vroeger met veel zwier door menig circus, maar loopt intussen tegen de negentig aan. Tijd dus om haar huurappartement, waar ze twintig jaar lang met plezier samen met haar inmiddels overleden echtgenoot heeft gewoond, op te zeggen en naar een serviceflat te verhuizen. Er is geen huurachterstal en de uittredende plaatsbeschrijving verloopt vlekkeloos en zonder huurschade. Martine hoopt dan ook dat haar huurwaarborg zonder veel gedoe zal worden terugbetaald. Bij de start van de huur had zij, zoals gevraagd, een waarborg betaald van twee maanden. Die heeft ze niet op een geblokkeerde rekening op haar eigen naam gezet, maar gewoon rechtstreeks aan de eigenaar gestort, zoals opgelegd in het contract. Wanneer de waarborg na twintig jaar wordt terugbetaald, merkt Martine echter iets op. Ze krijgt exact hetzelfde bedrag terug als het bedrag dat ze indertijd aan de eigenaar heeft overhandigd. Ze vraagt daarom voorzichtig of de eigenaar ook de interesten op de waarborg wil meerekenen. Die vraag valt niet in goede aarde. Die antwoordt dat er helemaal geen interesten zijn, omdat het geld al die tijd gewoon op zijn zichtrekening stond. Volgens hem is de zaak hiermee afgedaan. Hij heeft het geld niet belegd, hij heeft er geen opbrengst uit gehaald en dus ziet hij niet in waarom hij ook maar iets extra zou moeten doorstorten. Zijn redenering is eenvoudig: geen interest ontvangen, dus geen interest verschuldigd!

Onze huurster vindt dit toch wat vreemd en komt bij de huurdersbond te rade. De huurwetgeving is hierover gelukkig duidelijker dan de uitleg van de eigenaar. Wanneer een verhuurder de waarborg zelf ontvangt en nalaat om die op een geïndividualiseerde rekening op naam van de huurder te plaatsen, moet hij aan de huurder rente betalen tegen de



gemiddelde rentevoet van de financiële markt. Die rente loopt vanaf het ogenblik waarop de huurder de waarborg heeft overhandigd en wordt bovendien gekapitaliseerd. Het argument dat de waarborg op een zichtrekening stond en dus niets heeft opgebracht, helpt de eigenaar niet vooruit. Zelfs als hij de waarborg van Martine al die tijd in een sok onder zijn bed had verstopt, was hij nog verplicht geweest om interesten aan haar te betalen. Bij het horen van dit nieuws zit een salto of acrobatische vreugdesprong er misschien niet meer in voor Martine, maar een kamerbrede glimlach zeker nog wel.

Gevolgschade vocht en schimmel bij uittrede: wie draagt de verantwoordelijkheid?

Sinds maart 2022 huurde Renato een appartement in Hoboken (bij stad Antwerpen) van het toenmalige sociaal verhuurkantoor, nu geïntegreerd in de woonmaatschappij Woonhaven. Die vier jaren waren allesbehalve rozengeur en maneschijn. Jarenlang kampte hij met ernstige vocht- en schimmelproblemen die een grote impact hadden op de gezondheid en levenscomfort, niet in het minst op die van zijn twee kinderen, van wie er een zwaar gehandicapt is. Aangezien het vocht zich voornamelijk situeerde in de twee slaapkamers, moesten ze de afgelopen jaren noodgedwongen in de leefruimte slapen.

Eindelijk kan hij er weg. Maar het leed is nog niet geleden. Kort na de verhuis krijgt hij een onaangename verrassing te verwerken: de woonmaatschappij wil een aanzienlijk bedrag aan huurschade op hem verhalen. Uit de eenzijdig opgemaakte plaatsbeschrijving maakt hij op dat de opgelijste schadepunten zo goed als allemaal gevolgschade zijn van de vocht- en schimmelproblematiek: het gaat om *schade aan muren en schilderwerken*. Renato heeft deze gebreken doorheen de jaren echter meermaals gemeld. In september 2024 heeft hij zelfs nog een aangetekende brief gestuurd.

Het toenmalige SVK en later Woonhaven hebben de vochtproblematiek ook erkend, want in de loop der jaren hebben verschillende inspecties en ook beperkte herstellingswerken plaatsgevonden.

Toch bleef de oorzaak steeds onduidelijk en verdwenen de klachten nooit volledig.

Met behulp van de huurdersbond tekent Renato schriftelijk bezwaar aan tegen deze huurschadevordering door erop te wijzen dat de vastgestelde beschadigingen niet los kunnen worden gezien van de aanhoudende vochtproblemen waaronder het gezin jarenlang kreunde. Woonhaven reageert gedeeltelijk positief door de eindafrekening met 500 euro te

reducen, maar Renato verzet zich nog steeds tegen het resterende saldo van meer dan 1.000 euro dat hem ten laste wordt gelegd. Heeft hij trouwens niet eerder recht op een vergoeding voor het mingenot dat hij jarenlang heeft moeten ondergaan, dan dat hij nog zou moeten betalen voor schade aan het appartement? Aangezien de woonmaatschappij hem toch halsstarrig verder blijft aanmanen om het saldo te betalen, wordt de zaak best aan de vrederechter voorgelegd. Hopelijk geschiede daar gerechtigheid!



Het Huurboek na het Vlaams woning-huurdecreet

Op 1 januari 2019 eigende het Vlaams woninghuurdecreet zich de huurovereenkomsten voor de hoofdverblijfplaats van de huurder toe. Alle contracten die vanaf dan werden en worden aangegaan, net zoals alle bestaande en nieuwe mondelinge overeenkomsten, vallen onder dat woninghuurdecreet. Uitzondering zijn de oudere schriftelijke contracten die tot en met 31 december 2018 werden aangegaan. Die blijven zowel voor hun volledige duur als mogelijke verlengingen onder toepassing van de woninghuurwet van 1991 vallen, wat betekent dat die nog eventjes mee een rol zal blijven spelen in ons huurlandschap. Vandaar dat beide huurregimes, naast het gemeen huurrecht, de kwaliteitsbewaking en de procesvoering, haarfijn in het Huurboek van de huurdersbonden worden behandeld. Wie met een huurprobleem worstelt, kan gewoonweg niet onder het Huurboek uit.

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 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 mee te geven. Om geen dure postzegels te moeten aankopen, kan je telefonisch dag en uur afspreken om je bestelling tijdens de kantooruren te komen oppikken. Een niet te missen opportuniteit!



Drie maanden waarborg, de eerste maand huur vooraf en de kosten van de verhuis. De start van een nieuw huurcontract vormt vaak een grote financiële opgave. Moet de kost van de plaatsbeschrijving er dan echt ook nog bij?

Is de opmaak van de plaatsbeschrijving bij de aanvang van de huur inderdaad geen nodeloze kost?, wordt soms gevraagd. 'Absoluut niet!', betoogt Björn De Vriese, 'soms ziet de huurder dat inderdaad als een zinloze uitgave omdat hij oprecht van plan is om goed voor de woning te zorgen, maar op het einde van de huur blijkt dat de verhuurder dat onderhoud anders interpreteerde. Dat kan worden opgevangen met de ingaande plaatsbeschrijving, op voorwaarde dat er een link wordt gelegd met het aanwezige materiaal in de huurwoning.' Wat hij hiermee bedoelt, en nog veel meer, leren we van hem en collega Bjorn De Rouck, allebei docent in de bacheloropleiding vastgoed aan de Hogeschool Gent.

Huurdersblad: Een goede morgen, heren. Laten we het hebben over de plaatsbeschrijving!

Bjorn De Rouck: De bedoeling van de plaatsbeschrijving is dat je in de toekomst kan terugkijken in welke staat de huurwoning zich vandaag bevindt. Het is dus een belangrijk document. Schade die er dan al in staat, kan op het einde niet in de schoenen van de huurder worden geschoven. Werd die vlug of oppervlakkig opgemaakt, dan riskeer je op het einde van de huur problemen. Fotoreportages alleen zijn niet voldoende. Ik geef mijn studenten altijd als voorbeeld mee dat je zelfs het materiaal van de regenwaterafvoer moet

beschrijven. Als het gaat om een koperen buis, moet dat er zo in, om te vermijden dat de huurder op het einde een plastic buis teruggeeft die hij in een koperkleur heeft geschilderd. Op een foto zal dat er min of meer hetzelfde uitzien en zou een huurder met slechte bedoelingen het koper kunnen meenemen, maar als dat in de plaatsbeschrijving gedetailleerd werd omschreven, loopt hij tegen de lamp! Op die manier wordt ook de verhuurder beschermd met een omstandige plaatsbeschrijving.

Methodologische opmaak en materiaalkennis

Huurdersblad: Wat geven jullie de studenten nog zoal mee?

Bjorn De Rouck: Wij hameren heel sterk op structuur. De plaatsbeschrijving wordt opgemaakt tijdens slechts één enkele rondgang in het pand. Als je niets wil missen, moet je gestructureerd te werk gaan en elke kamer op dezelfde manier benaderen. Zo kan je bijvoorbeeld telkens beginnen met het plafond, de wanden en de vloer en aanhorigheden, maar evengoed kan je met de muren beginnen en

wat eraan vasthangt, en dan pas plafond en vloer. Of je begint met een algemene beschrijving van de basismaterialen, de aanwezige elektriciteit, de verwarmings-elementen, waarna je dan in detail verdergaat. Het belangrijkste is dat je dat telkens op dezelfde manier doet, zodanig dat je echt alles meehebt. Welke methodiek de studenten later in hun loopbaan zullen gebruiken, moet de toekomst uitwijzen. Ze moeten hierin zelf hun weg vinden.

Huurdersblad: Ik ga ervan uit dat die dan ook veel materiaalkennis aanleren?

Bjorn De Rouck: Dat wordt inderdaad verwacht, dat zij tijdens hun opleiding voldoende materiaalkennis verwerven. In de praktijk is dat niet altijd zo, maar als je leergierig bent, kan je later altijd nog al doende je kennis opbouwen en bijleren.

Huurdersblad: Is een goede plaatsbeschrijving opmaken een apart vak geworden? Kan je je er met andere woorden in specialiseren?

Björn De Vriese: Steeds meer vastgoedmakelaars besteden de opmaak ervan inderdaad uit aan vastgoedexperten die dag in dag uit niets anders doen. Net zoals vele

andere diensten en producten binnen de vastgoedwereld, ik denk hierbij aan de verkoop, inkoop of verhuur, is de opmaak van een plaatsbeschrijving een aparte niche. De objectiviteit en de professionaliteit worden hierdoor wel veel beter.

Plaatsbeschrijving, huurcontract en woning aan elkaar gelinkt

Huurdersblad: Partijen kunnen dus op hun beide oren slapen?

Björn De Vriese: Hoe objectief en minutieus ze ook is opgemaakt, soms ontbreekt de vertaalslag of de personalisering naar het huurcontract en het pand zelf. De plaatsbeschrijving beschrijft uiteraard wat er aanwezig is en uit welke materialen alles bestaat, maar mocht ze ook richtlijnen bevatten hoe de aanwezige materialen dan het best worden onderhouden, dan zou er op het einde van de rit heel wat minder discussie zijn. Daarvoor moet je als plaatsbeschrijver natuurlijk wel over een gedegen materiaalkennis beschikken. En ook de vastgoedbemiddelaar en de eigenaar zelf hebben hier hun verantwoordelijkheid. Zij moeten dat duidelijk communiceren met de huurder.

Huurdersblad: In de plaatsbeschrijving staat dus ook beter hoe alles moet worden onderhouden?

Björn De Vriese: Of in het huurcontract, maar die link moet inderdaad beter worden gelegd. En dat moet niet met alles zo zijn, maar toch bij bepaalde zaken die een specifiek onderhoud of attestering vergen. De meeste huurcontracten bevatten wel een bepaling over het onderhoud, maar doorgaans is die heel algemeen en *basic*. En daar zit hem precies de kunde in, om dat paragraafje te linken aan heel specifieke zaken die in de plaatsbeschrijving staan beschreven. Als bijvoorbeeld het materiaal waaruit de vloer bestaat, een specifiek onderhoud nodig heeft, zet dat dan ook in de plaatsbeschrijving! Want op het einde moet er worden vastgesteld of er sprake is van ouderdom/slijtage of van huurschade. Dat is meestal het punt van discussie. De ene zegt dat het huurschade is terwijl de andere beweert dat het ouderdom en slijtage is, en beiden zijn altijd even overtuigd van hun eigen gelijk.

Slijtage of huurschade?

Huurdersblad: Wie bepaalt dan of iets huurschade is of is stukgegaan door ouderdom?

Björn De Vriese: Het is weliswaar geen exacte wetenschap, maar in mijn boek *Vastgoedtaal ontcijferd* staan hele reeksen opsommingen met allerlei mogelijke signalen: als je dit of dat vaststelt, is de kans groot dat het om slijtage gaat of daarentegen huurschade betreft. En nogmaals,

Met een gepersonaliseerde plaatsbeschrijving weet je na jaren nog steeds welke afspraken er rond onderhoud werden gemaakt

als in de ingaande plaatsbeschrijving had gestaan dat bepaalde zaken een speciaal onderhoud vergen, dan reduceert dit op het einde de kans op discussie. En hoewel de belangen van huurder en verhuurder soms tegenstrijdig zijn, komt een uitgaande plaatsbeschrijving vaak neer op een kosten/batenanalyse en een dialoog en consensus. Mijn motto voor de huurder luidt: aanwezig zijn en constructief meewerken! *Je hebt er alle belang bij om eraan mee te werken.* Want het alternatief is dat de vrederechter een gerechtsdeskundige moet aanduiden die de plaatsbeschrijving zal opmaken en mogelijke huurschade zal begroten, maar dan heb je het zelf niet meer in handen.

Björn De Rouck: Vaak is dat ook het moment dat huurder en verhuurder elkaar voor de laatste keer zien. Dan is het belangrijk om overeen te komen.

Huurdersblad: En mag huurschade ook al worden begroot in de uittredende plaatsbeschrijving?

Björn De Vriese: De uitgaande plaatsbeschrijving is een pure en objectieve beschrijving op tegenspraak. Naast het bepalen of het om slijtage of huurschade gaat, is de volgende stap, wanneer partijen nog samen zijn, in consensus de huurschade proberen te begroten. Als de standpunten te ver uit elkaar liggen, kan de vastgoedexpert hierin proberen

bemiddelen. En om dat met een beetje gezag te kunnen doen, is materiaalkennis nodig! En ik blijf het herhalen: de ingaande plaatsbeschrijving die gelinkt is aan het onderhoud van de aanwezige materialen, bijvoorbeeld hoe de vloer het best wordt onderhouden om schade te voorkomen, kan hierin een cruciale rol spelen.

Huurdersblad: Stel dat je als huurder kan aantonen dat je die vloer zo hebt onderhouden zoals het dan in die plaatsbeschrijving stond, dan wordt het moeilijker voor de verhuurder?

Björn De Vriese: Ik heb jammer genoeg nog maar heel weinig huurcontracten gezien waarin het onderhoud en herstellingen gepersonaliseerd zijn. Want uiteindelijk gaat het om veel geld. Als je het vergelijkt met bijvoorbeeld vijf jaar terug, is alles onnoemelijk veel duurder geworden: materialen, uurlonen. *Weet*

je wel hoeveel een professionele schilder per uur aanrekent! De belangen zijn dus alleen maar groter geworden, waarbij de huurwaarborg van drie maanden de kosten vaak al lang niet meer dekt. En hoe groter de expertise en het specialisme, hoe groter de kans dat men op het einde tot een consensus komt.

Huurdersblad: En daar zorgen jullie dan voor?

Björn en Björn in koor: We doen ons best! Wij proberen onze studenten inzicht en ethiek mee te geven. Wij geven hen heel brede opleiding zodat ze verschillende kanten uit kunnen. Vastgoed is een veelomvattend vak waarbij veel komt kijken: het juridische, het bouwkundige, het financiële, communicatie en bemiddeling... dat moet allemaal samenkomen.



Sociaal project Tuighuisstraat in Kortrijk wint architectuurprijs

Sociaal wonen en kwaliteitsvolle architectuur gaan perfect hand in hand. Dat bewijst het woonproject Tuighuisstraat in Kortrijk, dat de publieksprijs won in de categorie Wonen tijdens de allereerste Architectuur Prijs Vlaanderen.

Meer dan een mooie gevel

De prijs bekroont projecten die niet alleen architecturaal sterk zijn, maar ook een duidelijke maatschappelijke meerwaarde hebben. De publieksjury was vooral onder de indruk van de manier waarop het project sociale huisvesting op een open en inclusieve manier verweeft met de stad en inzet op ontmoeting, duurzaamheid en leefkwaliteit. Voor woonmaatschappij SW+ is deze erkenning meer dan zomaar een architectuurprijs. Ze ziet de prijs als een bevestiging dat sociaal wonen vandaag innovatief, duurzaam én architecturaal kwalitatief kan zijn. We vroegen alge-

meen directeur Thomas Raes wat deze bekroning voor SW+ betekent.

Huurdersblad: Waarom was het voor SW+ belangrijk om deel te nemen aan de Architectuur Prijs Vlaanderen?

Thomas Raes: De deelname kwam er op initiatief van onze architect, maar we hebben daar meteen enthousiast op ingepikt. Voor ons was dit een unieke kans om te tonen dat sociaal wonen veel meer is dan de clichés die er soms over bestaan. We wilden laten zien dat sociale woonprojecten ook mooi, kwalitatief en vernieuwend kunnen zijn. Deze prijs is voor ons een erkenning dat sociaal wonen een positieve bijdrage levert aan het straatbeeld én aan de buurt.

te recupereren. Ook de woningen zelf zijn flexibel ontworpen. Ze kunnen relatief eenvoudig worden aangepast aan veranderende gezinssituaties of woonbehoeften. Dat maakt het project niet alleen duurzaam vandaag, maar ook toekomstgericht.

Huurdersblad: De jury prees de maatschappelijke meerwaarde van het project. Wat betekent dat concreet?

Thomas Raes: We wilden meer dan alleen woningen bouwen. Dit project moest ook de buurt versterken. Daarom is er veel aandacht voor ontmoetingsruimte en voor de verbinding met de omgeving. Er komen commerciële ruimtes die extra leven in de wijk brengen, en ook het binnenplein wordt samen met de stad en de buurt verder ingericht. Bovendien werkten we samen met onze leerwerkplaats, waardoor ook sociale tewerkstelling deel uitmaakt van het project. Dat maakt de maatschappelijke meerwaarde alleen maar groter.

Huurdersblad: Welke boodschap hopen jullie met deze prijs uit te dragen?

Thomas Raes: We hopen vooral dat deze prijs het beeld van sociaal wonen helpt bijsturen. Niet alleen huurders krijgen te maken met vooroordelen, ook medewerkers binnen de sociale huisvesting voelen die soms. Deze erken-



foto SW+

Huurdersblad: Wat maakt het project Tuighuisstraat zo bijzonder?

Thomas Raes: Het combineert verschillende woonvormen met gedeelde buitenruimte en een sterke inpassing in de bestaande wijk. We hebben niet alleen nieuwe appartementen gebouwd, maar ook rijwoningen geïntegreerd tussen de bestaande bebouwing. Daarnaast hebben we sterk ingezet op circulariteit, onder meer door bouwmaterialen

‘Niet alleen sociale huurders krijgen te maken met vooroordelen. Ook wie in de sociale huisvesting werkt, voelt dat soms. Daarom doet deze erkenning extra veel deugd.’

ning toont dat sociaal wonen ambitieus, innovatief en kwaliteitsvol kan zijn. Daar mogen we als sector trots op zijn. Tegelijk willen we benadrukken dat Tuighuisstraat geen uitzondering is binnen SW+. Ook in onze andere nieuwbouwprojecten zetten we sterk in op duurzaamheid, innovatie en woonkwaliteit. Deze prijs is vooral een bevestiging van die bredere aanpak. *Voor ons is kwalitatief wonen geen uitzondering, maar een basisambitie.*



foto SW+

Wat maakt Tuighuisstraat bijzonder?

Het project ligt in een voormalige tuinwijk in Kortrijk. Zeven afzonderlijke percelen werden samengebracht tot één samenhangend geheel met appartementen, studio's en duplexwoningen. Bij de ontwikkeling werd sterk ingezet op:

- kwalitatieve en energiezuinige woningen
- hergebruik van bouwmaterialen
- flexibele woonvormen die kunnen inspelen op veranderende woonbehoeften
- een open gemeenschappelijke buitenruimte waar bewoners elkaar kunnen ontmoeten
- een goede aansluiting op de bestaande buurt.

Volgens de publieksjury vertelt het project een sterk en coherent verhaal. Het toont hoe sociale woningbouw tegelijk duurzaam, inclusief en toekomstgericht kan zijn. Deze bekroning is bovendien niet de eerste erkenning voor het project. Eerder werd Tuighuisstraat ook al genomineerd voor de RIBA International Awards en de Brick Award 2025.

‘Sociaal wonen mag ook mooi zijn. Met dit project tonen we dat sociaal wonen perfect kan uitblinken in kwaliteit, innovatie én duurzaamheid.’

Circulair bouwen vraagt ook investeringen

Bij Tuighuisstraat werd bewust gewerkt met gerecycleerde bouwmaterialen. Dat zorgt voor minder afval en een kleinere impact op het milieu. ‘Maar in de praktijk is werken met recuperatiematerialen niet automatisch goedkoper dan klassieke bouwmethodes,’ zegt Thomas Raes. ‘Als we willen dat meer projecten die keuze maken, moet ook het financieringssysteem daar beter rekening mee houden. De maatschappelijke en ecologische winst van hergebruik mag sterker worden gewaardeerd.’ Volgens SW+ kan bijkomende ondersteuning ervoor zorgen dat woonmaatschappijen nog gemakkelijker voor duurzame en circulaire oplossingen kiezen.

Adreswijziging

Toen ik jaren geleden mijn opzeg kreeg, kon ik niet anders dan naar een nieuwe plek verhuizen. Alles rook er anders, het voelde niet aan als van ons. Gezellig werd het pas toen onze oude spullen hun eigen plaats hadden gekregen, de keuren als vanouds naar mijn favoriete gerechtjes rook en er overal Huurdersblaadjes rondslingerden. Toen voelde ik me er thuis. Als je verhuist, laat het Huurdersblad je dan volgen. Mail ons je oude en nieuwe adres en je lidnummer.



Vermogenstoets in de sociale huur in vraag gesteld

Sinds 1 januari 2024 mag je niet te veel spaargeld hebben om sociale huurder te worden. Wat te veel is, wordt bepaald aan de hand van grensbedragen. De hoogte ervan werd willekeurig gekozen, waardoor veel mensen die nood hebben aan een sociale woning, er plots van werden uitgesloten. Nadat heel wat organisaties uit de sector dit aan de kaak stelden, bestelde Vlaams minister van wonen Melissa Depraetere een onderzoek. Hoeveel mag je als kandidaat-huurder van een sociale woning maximaal als spaargeld hebben? Anno 2026 is dat voor een alleenstaande 31.361 euro, voor een alleenstaande met een handicap 33.988 euro en voor alle anderen 47.039 euro, vermeerderd met 2.629 euro per persoon ten laste.

De onderzoekers komen tot de conclusie dat bijna geen enkel land in Europa zo'n vermogenstoets kent. Daarenboven blijkt dat deze bedragen allesbehalve onder-

bouwd zijn en dat daardoor mensen uit de boot vallen die toch nood hebben aan een sociale woning. Ze stellen daarom voor om ofwel:

- de vermogenstoets in de sociale huur af te schaffen: een inkomens- en eigendomstoets volstaan!
- andere, hogere grensbedragen te bepalen die beter worden onderbouwd.
- niet langer te werken met vaste grensbedragen en het vermogen, maar wel met de (fictieve) inkomsten die uit dat vermogen voortvloeien.

Wat nu?

Het is nu aan het Vlaams parlement om hier werk van te maken. Wij zullen de minister en haar medewerkers aansporen om er zo snel mogelijk voor te zorgen dat deze vermogenstoets uit de sociale huur verdwijnt of dat er minstens stevig aan wordt gesleuteld. We hopen snel goed nieuws te kunnen brengen. Het



volledige onderzoek vind je op: <https://steunpuntwonen.be/onderzoek/ad-hoc-opdrachten/ad-hoc-opdracht-grensbedragen-middelentoets/grensbedragen-middelentoets/>.

Op onze eigen website (www.huurdersbond.be) vind je enkele schrijvende getuigenissen van kandidaat-huurders die na jaren op de wachtlijst te hebben gestaan, door die vermogenstoets totaal onverwacht het deksel meedogenloos hard op de neus kregen.

Elf jaar op kop voor de huurder

Voor deze Plaatbeschrijving gaan we voor *Joyride* van Roxette en brengen we ode aan Joy Verstichele, coördinator van het Vlaams Huurdersplatform (VHP), die na elf jaar dienst andere oorden opzoekt. *Joyride*: niet omdat onze huurmarkt de voorbije elf jaar een *plezierit* was. Verre van! Wel omdat Joy al die jaren mee aan het stuur zat, vastberaden, alert en altijd met de huurder als passagier. Elf jaar was hij het gezicht, de stem en vaak ook het geweten van de huurdersbeweging in Vlaanderen. In een periode waarin de huurmarkt ingrijpend veranderde, stond hij mee aan de wieg van talloze adviezen, standpunten en voorstellen. Van discussies over betaalbaarheid en woonkwaliteit tot de hervorming van de Vlaamse huurwetgeving: telkens was hij aanwezig, goed voorbereid en met een duidelijke missie voor de honderdduizenden huurders in Vlaanderen.

Wie het nummer kent, weet dat het draait om vooruitgaan, onderweg zijn en nieuwe

horizonten verkennen. Dat beeld past wonderwel bij zijn parcours. Want stilzitten was nooit een optie. Telkens zocht hij manieren om de positie van huurders te versterken, belangenorganisaties met elkaar te verbinden en het huurbeleid rechtvaardiger te maken. Dat gebeurde niet altijd op de meest zichtbare plaatsen. Vaak achter vergadertafels, in adviesraden, werkgroepen en overlegmomenten. Maar net daar worden de fundamenten gelegd van het woonbeleid van morgen. En daar heeft hij elf jaar een onmiskenbare stempel gedrukt. Voor huurdersorganisaties was hij een betrouwbare bondgenoot. Voor beleidsmakers een kritische gesprekspartner. Voor collega's een gedreven professional die zijn dossiers door en door kende. En voor de huurders was hij iemand die ervoor zorgde dat hun stem ook in Brussel werd gehoord.

Zoals bij elke goede rit komt ook aan deze een eind. Tenminste, zijn hoofdstuk bij ons. Want hij zet zijn reis verder bij *Wonen in Vlaanderen*, een belangrijke

speler binnen het Vlaamse woonbeleid. Een nieuwe bestemming, maar nog altijd binnen de wereld die hem al jaren nauw aan het hart ligt. Daarom zetten we hem hier graag in de bloemetjes. Niet met een afscheidslied, maar met een nummer dat vooruitblijkt. Want als er één woord is dat zijn loopbaan typeert, is het wel *beweging*. Altijd onderweg naar beter wonen, meer kansen en een sterkere positie voor huurders. Namens het VHP, de huurdersorganisaties en de vele huurders die baat hadden bij zijn inzet: dank je wel voor elf jaar engagement, deskundigheid en doorzettingsvermogen. De rit gaat verder. Alleen zit je nu in een andere wagen. En als we één soundtrack mogen kiezen voor de volgende etappe, dan blijft *Joyride* een uitstekende keuze. Goede reis en veel succes in je nieuwe uitdaging. Scan de QR-code!



Op kot

Het academiejaar is van start gegaan. Sommige studenten gaan voor de eerste keer op kot. Eindelijk op eigen benen! Maar met wat moet je allemaal rekening houden? Het woning-huurdecreet heeft een apart hoofdstuk voor de studentenhuur waar-doorheen we je graag loodsen.

Cash-waarborg is verboden

Ook studenten betalen door-gaans een huurwaarborg. Dat bedrag, dat maximaal twee maanden mag bedragen, moet ofwel op een geblokkeerde rekening worden gestort, ofwel op de rekening van de verhuurder worden overgeschreven. Dat laatste heeft te maken met het korte karakter van de studentenhuur, waarbij het openen van een geblokkeerde rekening een te grote administratieve rompslomp zou zijn, én met het soms internationale karakter. Voor buitenlandse studenten is het niet altijd even evident om van thuis uit op voorhand in ons land een geblokkeerde rekening te openen. Gemakkelijker is dan om de waarborg over te schrijven op de rekening van de verhuurder. Dat laat sporen na en geeft je in elk geval het bewijs dat je een waarborg hebt betaald.

Wat als er iets stukgaat?

De kotbaas moet de kamer in een goede staat van onderhoud leveren. Dit betekent niet dat alles nagelnieuw hoeft te



zijn, wel dat alles behoorlijk moet functioneren. Sommige studenten-steden werken met het Vlaamse kotlabel, waaruit moet blijken dat de kamer en het gebouw voldoen aan de minimale kwaliteitsnormen voor de studentenhuisvesting. Ook in de studentenhuur is er een lijst met kleine herstellingen die voor de huurder zijn, maar die is minder ingrijpend dan de lijst die geldt voor de hoofdverblijfplaats van de huurder. Als student hoef je bijvoorbeeld de septische put niet leeg te maken, geen gesprongen zekeringen in de elektriciteitskast te vervangen en moet je niet instaan voor het onderhoud van de centrale verwarmingsinstallatie. Als je een woning huurt als hoofdverblijfplaats, zijn dat wel dingen voor de huurder.

Opzeggen bij tegenslag?

Als student kan je het huurcontract in drie gevallen voortijdig opzeggen. We overlopen de verschillende situaties.

1 Na de examens in juni, die niet zijn verlopen zoals gehoopt, beslis je de handdoek in de ring te gooien en je studieloopbaan voorgoed een halt toe te roepen. Probleem is dat je kort na Pasen, in de veronderstelling dat er je nog een schitterende academische toekomst wachtte, al meteen voor het volgende academiejaar een nieuw contract voor een ruimere studentenkamer had ondertekend. Kan je daar dan nog van af?

Nog voor het huurcontract begint maar nadat je het had ondertekend, kan je het opzeggen. Er wordt geen opzeggingstermijn vermeld. Dat kan gratis wanneer de opzegging meer dan drie maanden vóór de begindatum gebeurt. Gezien het grote tekort aan studentenkamers, wordt de verhuurder geacht op drie maanden tijd wel een nieuwe huurder te kunnen vinden. Zeg je het contract minder dan drie maanden voor de aanvang op, dan heeft de verhuurder recht op een schadevergoeding van twee maanden huur. Met die schadevergoeding wil men teggengaan dat de student verschillende contracten zou ondertekenen, om er dan uiteindelijk de beste kamer uit te kiezen en de rest gewoon te annuleren.

2 Wanneer je je studies tijdens het academiejaar stopzet, kan je je contract met twee maanden opzeggen. Je moet dan ook een bewijsstuk voorleggen van de onderwijsinstelling waaruit blijkt dat je je daadwerkelijk hebt uitgeschreven. Maar je bent niet verplicht om je contract in deze situatie al op te zeggen. Je mag met andere woorden nog een tijdje onbekommerd proeven van het 'studentenleven' in de grote stad zonder je zorgen te moeten maken over de blok- en examenperiode.

3 Wanneer een van de ouders of een andere persoon die voor je onderhoud instaat, overlijdt, kan je het contract ook met twee maanden opzeggen. Ook hier moet je het bewijsstuk (attest van overlijden) kunnen voorleggen.



wanneer hij overduidelijk de huur niet zal kunnen betalen. Gaat het om een tijdelijke uitwisseling, dan is onderverhuring de beste optie. Overdracht is aangewezen wanneer de wissel definitief is. Overdracht gebeurt wanneer de huurder zijn contract door iemand anders laat overnemen, die dan rechtsreeks huurder wordt. Bij onderverhuring verhuur je je kamer tijdelijk door aan iemand anders, die dan onderhuurder wordt, en na deze situatie word jij weer gewoon huurder.

Stilzwijgende verlenging mogelijk?

Dat zijn de enige mogelijkheden tot vroegtijdige beëindiging. Andere zijn er niet. De verhuurder kan het contract tijdens de duur ervan niet opzeggen. Wel kan het altijd in onderling overleg worden beëindigd. Tot slot wordt het van rechtswege ontbonden bij het overlijden van de huurder zelf, op de eerste dag van de maand die volgt op dat overlijden. Het contract hoeft dan niet te worden opgezegd. De verhuurder moet wel op de hoogte worden gebracht.

Studeren in het buitenland!

Je bent uitverkoren om tijdelijk, in het kader van een Erasmusproject, in het buitenland te studeren of je kan of moet voor je stage naar de andere kant van het land, waardoor je je kamer – tijdelijk of definitief – niet langer nodig hebt. Wat dan te doen? Onderverhuring en huur-overdracht zijn in principe verboden, maar je kan de verhuurder in dergelijke situaties wel vragen dat iemand anders je kamer tijdelijk kan onderhuren of je huurcontract overneemt. Hij is dan verplicht hiermee akkoord te gaan, tenzij er gegronde redenen zouden zijn om die nieuwe persoon te weigeren, bijvoorbeeld wanneer die geen student is of

Vroeger kon je soms lezen dat indien de huurder zijn contract drie maanden vooraf niet had opgezegd, het dan automatisch voor nog eens dezelfde duur werd verlengd. Als deze deadline zich dan midden in de altijd stressvolle examenperiode situeerde, kon het gebeuren dat je dat over het hoofd zag omdat je andere katten te geselen had dan je bezig te moeten houden met je huurcontract, maar zat je wel opnieuw vast aan je kamer gedurende het gehele volgende academiejaar. Een dergelijke stilzwijgende verlenging is voortaan uitgesloten. Het contract hoeft niet te worden opgezegd maar eindigt automatisch na de overeengekomen duur. Wel wordt tegenwoordig aanvaard dat stilzwijgende verlenging wel wordt toegelaten, maar dat je als student de huur niet hoeft op te zeggen als je je kamer op het einde wil verlaten.

Die verlenging gebeurt wel aan dezelfde voorwaarden, ook qua huurprijs, die dan hoogstens mag worden geïndexeerd. In die huurprijs zitten trouwens ook verplicht alle kosten en lasten, behalve die voor het verbruik van energie, water en telecomunicatie en de belasting op tweede verblijfplaatsen. De reden is dat

vroeger verhuurders het voorschot bewust laag hielden en de huurder op die manier misleidden en er op het einde dan een torenhoge afrekening volgde. Dat wordt nu onmogelijk gemaakt. Studenten op zoek kunnen op die manier gemakkelijker de huurprijs en de kosten van verschillende studentenkamers vergelijken. Dat moet de transparantie op de studentenhuurmarkt ten goede komen.

Rapport studentenhuisvesting

In sommige studentensteden rijzen de laatste tijd grote studentencomplexen als paddenstoelen uit de grond, in buurten waar je dat niet meteen zou verwachten, wat bij buurtbewoners soms kritische vragen uitlokt. *Gaan al die studenten dan niet voor overlast zorgen?* Net voor de zomer werd een Vlaams rapport voorgesteld over studentenhuisvesting. Onderzoekster Marije Reidsma vertelt ons waarom dat rapport er kwam en vooral over de ervaringen van de kotstudenten zelf.

Marije Reidsma: De vraag kwam er vanuit Vlaanderen, omdat de groeiende studentenpopulatie de reguliere woningmarkt alsmaar meer onder druk zet. Tot nu toe was er over de vraag en aanbod in de studentenhuisvesting geen systematisch onderzoek waarop de Vlaamse overheid zich kan baseren om een echt studentenbeleid te voeren en een vergelijking te maken tussen de studentensteden op het vlak van de woningmarkt.

Huurdersblad: Niet iedereen die op kot wil, doet dat, lezen we. Waarom?

Marije Reidsma: De belangrijkste reden is de kostprijs. Van de studenten die hebben aangegeven op kot te willen, men spreekt dan van studenten met een kotwens, geeft 70 % aan dat een kot te duur is, of dat ze er om die reden geen hebben gevonden. Een andere reden is dat ze niet mogen van hun ouders. Dat heeft wel soms gevolgen. 16 % van de studenten met een kotwens kan hierdoor niet de gewenste opleiding volgen. Wellicht gaat het dan om de meer gespecialiseerde opleidingen waarvoor de pendelafstand gewoonweg te groot is.

Huurdersblad: Welke problemen ondervinden niet-kotstudenten?

Marije Reidsma: We hebben daar niet specifiek naar gevraagd, omdat we ons hebben gefocust op studenten die wel op kot zitten, maar er was wel ruimte voor opmerkingen. Van niet-kotstudenten hoorden we toch dat ze vooral het pendelen heel zwaar vinden. Daarnaast zien we ook dat wie wel op kot zit, daar soms voor kiest omdat ze een moeilijke thuissituatie hebben of omdat ze er geen plek hebben om rustig te kunnen studeren. En we kunnen ons voorstellen dat dit natuurlijk ook geldt voor studenten die niet op kot zitten maar dat wel graag hadden gewild.

Huurdersblad: Hoe verloopt de zoektocht naar een kot? Is dat nog evident gezien het tekort aan studentenkoten?

Marije Reidsma: Dat is heel gemengd. Een deel heeft die zoektocht als gemakkelijk ervaren, maar voor een even groot deel was dat moeilijk. We denken wel dat het voornamelijk de studenten zijn met een beperkt budget die moeilijkheden ervaren. Daarnaast blijkt ook dat koten heel snel van de markt verdwijnen waardoor je op het moment dat je er een bezichtigt, heel snel een beslissing moet nemen, en dat dit nadien niet altijd even

goed uitdraait. Ook het netwerk speelt een grote rol, in die zin dat je bijvoorbeeld andere studenten kent die op het punt staan hun kot te verlaten waardoor jij dan op jouw beurt dat kot verder kan huren.

Huurdersblad: Is de zoektocht voor internationale studenten niet nog moeilijker?

Marije Reidsma: Jazeker, dat toont het onderzoek duidelijk aan, zowel bij EU- als niet-EU-studenten. Dat heeft te maken met hun specifieke noden. Zo moeten ze er vaak gedomicilieerd zijn, en veel verhuurders staan daar niet voor open. Daarnaast zoeken ze vaak een kot voor een beperkte periode terwijl de meeste kotbazen willen verhuren voor een volledig academiejahr. Ze kunnen niet zomaar op voorhand een kot gaan bekijken. En ze begeven zich ook later op de kotenmarkt dan de gemiddelde Belgische student. En er zijn er die aanvoelen dat discriminatie soms ook meespeelt: verhuurders zouden liever Belgische studenten hebben, maar daar hebben we geen objectieve cijfers over.

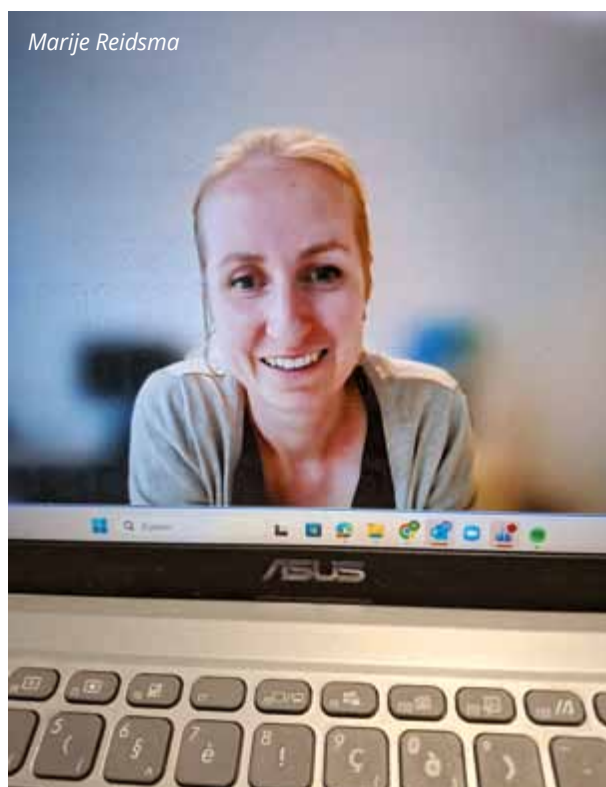
Huurdersblad: Is men tevreden over zijn kot en de ligging ervan?

Marije Reidsma: Drie kwart van de

ondervraagden zegt van wel. Het overige kwart verwijst vooral naar de hoge huurprijs en/of de slechte kwaliteit. Opvallend is dat het voor studenten wel belangrijk is dat ze op wandel- of fietsafstand van de lesplaats wonen. Dat is niet zo wat andere voorzieningen betreft, zoals een supermarkt of uitgaansmogelijkheden. Het is natuurlijk ook een lokale beleidsbeslissing om de studentenpopulatie in te passen in een stad. Wanneer men buiten de standaardgebieden gaat bouwen, kan dat misschien ook wel een motor zijn voor het uitbouwen van nieuwe voorzieningen in die specifieke buurt.

Huurdersblad: En wat is je verder nog opgevallen?

Marije Reidsma: De betaalbaarheid: studenten die op kot willen maar er geen kunnen betalen. Dat is wel een rode draad die telkens terugkomt. Of dat ze liever in een ander type kot of gebouw hadden gewoond, maar dat hun voorkeur te duur bleek. En tot slot is er toch een grote groep, zowel bij de kot- als de niet-kotstudenten, die niet op de hoogte zijn wat de dienst studentenvoorzieningen van de onderwijsinstelling voor hen kan betekenen als het gaat om betaalbare huisvesting.





Hoe de gezondheidsindex je huurprijs bepaalt

Elk jaar, doorgaans op de verjaardag van het huurcontract, kijkt menig huurder met spanning uit naar de postbode die een brief van de verhuurder kan bezorgen met de indexatie van de huurprijs.

Jaarlijks mag de verhuurder de huurprijs inderdaad aanpassen aan de stijgende levensduurte. Daarvoor wordt een wettelijke formule gebruikt die gebaseerd is op de gezondheidsindex. Die gezondheidsindex is op zijn beurt afgeleid van de consumptieindex.

Wat is de consumptieindex?

Met de consumptieindex houdt de overheid bij hoe de prijzen van goederen en diensten die gezinnen kopen, evolueren. Je kan dat het beste vergelijken met een fictief winkelkarretje dat een gemiddeld gezin elke maand volkoopt en waarvan dan de prijzen worden bijgehouden om zo een idee te krijgen hoe duur het leven is voor gezinnen. Idealiter zou er rekening moeten worden gehouden

met alle consumptiegoederen en diensten, maar dat is uiteraard onmogelijk. Daarom wordt een keuze gemaakt uit de belangrijkste goederen en diensten, de zogenaamde 'getuigen'. Om de twee jaar voert de overheid een huishoudbudgetonderzoek uit bij meer dan 5.000 gezinnen (ook alleenstaanden) om te weten waaraan die gemiddeld hun geld besteden.

De consumptieindex is opgebouwd uit dertien productgroepen. Elke productgroep krijgt een bepaald gewicht. Dit gewicht geeft weer welk aandeel elke groep bekleeft in de totale uitgaven van huishoudens. Hoe groter het gewicht, hoe groter de invloed van prijsveranderingen binnen die productgroep op de evolutie van de index. De grootste gewichten binnen de index zijn voor voedingsmiddelen

en alcoholvrije dranken (goed voor 17,78 %), gevolgd door huisvesting, water, elektriciteit, gas en andere brandstoffen met 16,59 % en vervoer met 16,35 %. Daarna volgen hotels, restaurants en cafés, en recreatie, sport en cultuur. De overige productgroepen zijn meubelen, huishoudelijke apparaten en normaal onderhoud van de woning, kleding en schoenen, gezondheid, informatie en communicatie, lichaamsverzorging, sociale bescherming en diverse goederen en diensten, verzekeringen en financiële diensten, alcoholische dranken en tabak en tot slot onderwijs.

Binnen deze dertien productgroepen worden de belangrijkste producten en diensten gebruikt om de prijsontwikkeling op te volgen. Dit zijn producten en diensten waarvan de prijzen regelmatig worden opgevolgd. Daarvoor worden prijsopnames door enquêteurs gecombineerd met scannerdata van grootwarenhuizen en prijsgegevens die via het internet worden verzameld (*web-*

scraping). Welke producten precies als getuigen worden gebruikt, wordt niet bekendgemaakt. Zo wil de overheid vermijden dat de prijs van specifieke producten bewust wordt aangepast om de consumptieindex te beïnvloeden.

Wat wel bekend is, is dat de getuigen-producten die worden gebruikt om de evolutie van de prijzen te meten, niet altijd dezelfde blijven. Onze manier van leven en ons consumptiegedrag veranderen voortdurend. Sommige producten verdwijnen omdat ze minder vaak worden gekocht of omdat ze niet langer representatief zijn. Andere komen er dan weer bij omdat ze een belangrijkere plaats innemen in het dagelijkse leven. Zo hebben de opkomst van digitale diensten en nieuwe technologieën ervoor gezorgd dat producten zoals smartphones, streamingdiensten en andere online diensten een grotere rol zijn gaan spelen in de prijsmeting.

Wat is de gezondheidsindex?

Voor de indexering van de huurprijzen wordt niet de consumptieindex gebruikt, maar de gezondheidsindex. Die gezondheidsindex is gebaseerd op dezelfde korf van goederen en diensten als de consumptieindex, met uitzondering van enkele producten die zijn uitgesloten, zoals alcoholische dranken, tabaksproducten en motorbrandstoffen.

De overheid koos ervoor deze producten uit de berekening te halen omdat hun prijzen vaak sterk schommelen of omdat prijsstijgingen soms het gevolg zijn van fiscale maatregelen die bedoeld zijn om het gebruik ervan te ontmoedigen. Denk bijvoorbeeld aan accijnsverhogingen op sigaretten of brandstoffen. Vooral de prijzen van motorbrandstoffen kunnen op korte tijd sterk stijgen of dalen omdat ze afhangen van internationale markten waar vraag en aanbod voortdurend veranderen. Factoren zoals oorlogen, geopolitieke spanningen, productiebeperkingen door olieproducerende landen of een stijgende olie-vraag kunnen een grote invloed hebben

op de prijs aan de pomp. Door dergelijke producten buiten beschouwing te laten, wordt vermeden dat tijdelijke prijs-schommelingen een te grote invloed zouden hebben op de indexeringen. De gezondheidsindex geeft daardoor een stabiel beeld van de algemene evolutie van de levensduurte.

Ons consumptiegedrag evolueert: bepaalde producten verdwijnen, andere komen in de plaats

De huurprijs in de gezondheidsindex

Een opvallende eigenschap van de gezondheidsindex is dat ook de huurprijzen van hoofdverblijfplaatsen deel uitmaken van de berekening. Die huur heeft een gewicht van 6,18 % in de consumptieindex, die de basis vormt voor de gezondheidsindex. Dat zorgt voor een merkwaardige terugkoppeling. De gezondheidsindex wordt gebruikt om huurprijzen te indexeren, maar die hogere huurprijzen zelf worden vervolgens opnieuw mee opgenomen in de berekening van diezelfde gezondheidsindex. Zo draagt een huurverhoging door indexering op haar beurt opnieuw bij aan een hogere gezondheidsindex en dus aan toekomstige huurindexeringen. Het effect is gelukkig niet onbegrensd. Huurprijzen maken slechts een deeltje uit van de index, niet alle verhuurders passen de huur jaarlijks aan en huurcontracten worden op verschillende tijdstippen geïndexeerd. Toch blijft het een opmerkelijk systeem. Doordat huurprijzen deel uitmaken van de indexkorf, hebben huurverhogingen een opwaartse invloed op de gezondheidsindex. Zonder de opname van huurprijzen zou die terugkoppeling er niet zijn en zou de gezondheidsindex op termijn minder sterk stijgen.

De centenindex

De jaarlijkse indexering van de huurprijs betekent voor huurders een hogere maandelijkse uitgave. Toch is het

belangrijk te weten dat niet alleen de huur wordt aangepast aan de gezondheidsindex. Ook lonen, pensioenen en sociale uitkeringen zijn eraan gekoppeld. Afhankelijk van de sector gebeurt die aanpassing op vaste tijdstippen of automatisch wanneer een bepaalde incomedrempel, de spilindex, wordt overschreden. Daardoor wordt de stijging van de huurprijs voor veel huurders geheel of gedeeltelijk opgevangen door een hoger inkomen.

Maar sinds 1 juni 2026 is de centenindex van toepassing. Werknemers met

een bruto maandloon tot 4.000 euro en sociale uitkeringen tot 2.000 euro bruto blijven volledig geïndexeerd. Voor het deel van het loon of de uitkering boven die plafonds wordt bij de eerste indexering na 1 juni 2026 echter 2 procentpunt van de indexering afgehouden. Bedraagt de indexering bijvoorbeeld 2 %, dan wordt het deel boven het plafond helemaal niet geïndexeerd. Bedraagt de indexering 6 %, dan krijgt dat deel slechts een verhoging van 4 %. De maatregel is niet permanent. Volgens de huidige regelgeving wordt de centenindex hoogstens twee keer toegepast tijdens deze legislatuur: een eerste keer vanaf 1 juni 2026 en een tweede keer vanaf 2028. Omdat de indexering gebeurt op verschillende tijdstippen, naar gelang van de sector of via de spilindex, zal de centenindex niet voor iedereen op hetzelfde moment voelbaar zijn.

Voor sommige huurders voelt de jaarlijkse huurindexering sinds de invoering van de centenindex extra wrang aan. Een gepensioneerde met een bruto pensioen van 2.500 euro kan bij de verjaardag van zijn huurcontract een volledig geïndexeerde huurprijs voorgeschoteld krijgen, terwijl een deel van zijn pensioen door de centenindex niet langer volledig de stijgende levensduurte volgt. De huurprijs mag dus volledig worden geïndexeerd, terwijl de automatische indexering van bepaalde hogere lonen, pensioenen en uitkeringen gedeeltelijk wordt afgeremd.

Verjaring

Overkomt het soms niet iedereen: een factuur die je over het hoofd hebt gezien of door perikelen de huishuur vergeten betalen? Hoelang kan de verhuurder die nog terugvorderen? Is dat voor je hele leven? Of gaat die schuld zelfs over naar je erfgenamen? Zo ver hoeft het niet te komen. Na verloop van tijd 'verjaren' schulden.

Wat is verjaring en waarom bestaat het?

Verjaring betekent dat je een recht of vordering na een bepaalde tijd niet meer via de rechter kan afdwingen.

De wet legt voor heel wat vorderingen een bepaalde verjaringstermijn vast. Is die termijn verstreken, dan kan degene tegen wie de aanspraak werd ingesteld, zich beroepen op de verjaring. De schuld of verplichting verdwijnt niet automatisch en blijft in principe bestaan, maar is niet langer juridisch afdwingbaar als de schuldenaar de verjaring inroept. De rechter past de verjaring niet uit eigen beweging toe: de partij die ervan wil gebruikmaken, moet die zelf inroepen.

Verjaring dient om rechtszekerheid te creëren. De wet wil vermijden dat je nu en altijd, tot in de eeuwen der eeuwen, na jaren nog steeds kan worden geconfronteerd met oude, lang vervlogen vorderingen. Na verloop van tijd raakt bewijs verloren, herinneren getuigen zich de feiten minder goed, en wordt het moei-



lijk om nog een eerlijke beoordeling van een geschil te maken. Verjaring moedigt ook aan om rechten tijdig uit te oefenen. Wie meent een vordering te hebben, mag daar niet onbeperkt mee wachten. Binnen de wettelijke termijn moet de schuldeiser actie ondernemen. Met het bepalen van de verjaringstermijnen wilde men een evenwicht zoeken tussen de bescherming van de schuldeiser, die voldoende tijd krijgt om zijn rechten uit te oefenen, en die van de schuldenaar, die niet onbeperkt in onzekerheid mag blijven over mogelijke claims. Kortom, door duidelijke verjaringstermijnen weten zowel schuldeisers als schuldenaars waar ze aan toe zijn.

Schorsing & stuiting

Opgelet: een verjaringstermijn loopt niet altijd ononderbroken verder. Bij een schorsing wordt de verjaring tijdelijk stopgezet en loopt de resterende termijn later verder. Zodra de reden voor de schorsing wegvalt, begint de verjaring opnieuw te lopen, maar alleen voor de resterende tijd. Er start dus geen nieuwe verjaringstermijn. Schorsing is alleen mogelijk in de gevallen die de wet uitdrukkelijk bepaalt. Ze is bedoeld om te voorkomen dat iemand zijn rechten verliest terwijl hij die tijdelijk niet kan uitoefenen of terwijl de wet het niet wenselijk vindt dat de verjaring verderloopt, bijvoorbeeld tijdens de periode dat de schuldeiser minderjarig is.

In sommige gevallen wordt de verjaring 'gestuit'. Dat betekent dat de verjarings-

termijn opnieuw van start gaat. Stuiting is bedoeld om te voorkomen dat iemand zijn rechten verliest terwijl hij duidelijk laat blijken dat hij zijn vordering wil behouden of afdwingen. Zo kan verjaring worden gestuit door een dagvaarding voor de rechtbank, een beslag of andere daad van de verhuurder om een schuldvordering uit te voeren, maar ook door een erkenning van de schuld door de schuldenaar, bijvoorbeeld wanneer die schriftelijk bevestigt dat hij de schuld nog moet betalen, of al een gedeeltelijke betaling doet zonder voorbehoud te maken. In sommige situaties voorziet de wet uitdrukkelijk dat een ingebrekestelling of andere handeling volstaat om de verjaring te stuiten. In het huurrecht is dat niet voorzien. Wel geldt voor alle vorderingen, dus ook in het huurrecht, dat een aangetekende ingebrekestelling met ontvangstbewijs en ondertekend door een advocaat of gerechtsdeurwaarder, een eenmalige verjaringsstuitende werking van één jaar heeft. Ook in de huur geldt voor alle partijen dat wanneer de verjaringstermijn tijdig wordt gestuit, bijvoorbeeld door een dagvaarding, verzoekschrift, beslag of een schulderkenning, hij erna opnieuw begint te lopen. De termijn wordt niet gestuit of geschorst door een verzoeningspoging bij de vrederechter.

Samengevat: bij schorsing stopt de verjaringstermijn tijdelijk om nadien verder te lopen waar hij was gebleven. Bij stuiting wordt de teller opnieuw op nul gezet en begint de verjaringstermijn gewoon opnieuw van nul af aan te lopen.

Huurschulden van je overgrootvader uit zijn jonge jaren, kunnen niet meer op jou worden verhaald

Verjaring in het huurrecht

Hoe zit dat dan in de woninghuur? Er gelden zowel verjaringstermijnen voor de verhuurder als voor de huurder.

• Voor de verhuurder

Huurgelden verjaren na vijf jaar. De verhuurder kan achterstallige huur dus slechts van de afgelopen vijf jaar terugvorderen. Dat blijft ook zo in de toekomst, met de komst van het nieuw Burgerlijk Wetboek, die het verjaringsrecht zal hervormen, maar die ene regel wordt niet gewijzigd. Ook kosten zoals water en energie en onderhoud die betaalbaar zijn per jaar of in kortere periodes, vallen onder deze bepaling. Maar als de afrekening van de kosten en lasten wordt gespreid over een langere periode dan één jaar of indien ze pas na afloop van het huurcontract worden afgerekend, dan heeft de verhuurder tien jaar om de betaling te vorderen. Hij heeft ook tien jaar de tijd om de eindafrekening van kosten en lasten en eventuele huurschade naar aanleiding van het einde van de huurovereenkomst te maken en de betaling ervan te vor-

deren. Persoonlijke rechtsvorderingen verjaren door verloop van tien jaar.

De verjaring van indexaanpassingen is apart geregeld: voor huurcontracten voor de hoofdverblijfplaats van de huurder kan de verhuurder slechts met drie maanden teruggaan om de indexering te vragen. Voor andere huurcontracten is dat een jaar. Bij contracten die onder het woninghuurdecreet vallen, verjaart de rechtsvordering van de verhuurder tot vrijgave van de waarborg in zijn voordeel door verloop van één jaar nadat het is beëindigd. Deze bepaling maakt duidelijk dat de verhuurder er geen gras over mag laten groeien als hij na het einde van de huur nog bedragen wil eisen van de huurder en daarvoor een beroep wil doen op de waarborg. Dat sluit jammer genoeg niet uit dat hij later toch nog huurschade of andere achterstallige schulden kan opvorderen.

• Voor de huurder

Ook de huurder mag niet te lang talmen om bedragen van de verhuurder op te eisen. Zo kan hij te veel betaalde huurgelden van slechts de laatste vijf jaar te-

rugvorderen (bijvoorbeeld door een verkeerd berekende indexatie). Dat moet verplicht met een aangetekende brief. Maar weet dat de rechtsvordering tot terugbetaling van die te veel betaalde bedragen ook zelf na één jaar verloopt na het verzenden van het aangetekende verzoek. Weigert de verhuurder na die aanmaning, dan heb je als huurder slechts één jaar na je eerste aangetekende brief de tijd om de bedragen via de rechter terug te vorderen. Wacht je hiermee langer dan dat jaar, dan vervalt je recht op het te veel betaalde. Als huurder kan je tot slot onbeperkt in de tijd de vrijgave vragen van een geblokkeerde waarborg. Het geld blijft van jou, het staat op jouw naam, hier speelt de verjaring niet. Voor een niet-geblokkeerde huurwaarborg heb je tien jaar de tijd om deze op te eisen.



www.huurdersbond.be

Ziet huren er nog hetzelfde uit als vroeger, toen de huiseigenaar elke maand bij jou op bezoek kwam om de huurgelden te incasseren, waarbij dat telkens nauwgezet in het huishuurboekje werd genoteerd? Of gebeurt alles nu met de laptop of smartphone, waarbij de betaling via de bankapp wordt gedaan? En scroll je nu door de onlineagenda om na te gaan wanneer je moet opzeggen? Wat hierbij ook kan helpen, is onze website, met daarop tal van interessante huurvragen en -antwoorden. De muisklik meer dan waard!



Wat als je de huur niet kan betalen?

Wacht niet tot de dagvaarding in de bus valt!

Wie zijn huur niet kan betalen, komt al snel in een neerwaartse spiraal terecht. Toch wachten veel mensen te lang om hulp te zoeken.



Senne Lauwers

'Hoe vroeger je aan de alarmbel trekt, hoe groter de kans dat je je woning kan behouden', zegt Senne Lauwers, maatschappelijk werker en schuldbemiddelaar bij het OCMW van Morsel. Hij vertelt ons verder wat je moet of zeker niet mag doen bij dreigende huurachterstallen.

Zelf initiatief nemen

Huurdersblad: Waarom is een huurschuld zo problematisch?

Senne Lauwers: Omdat wonen een basisbehoefte is. Je woning is de plek van waaruit je je leven organiseert. Als je die dreigt te verliezen, komen ook werk, gezin, gezondheid en administratie onder

druk te staan. Daarnaast loopt een huurschuld snel op. De huur is voor veel gezinnen de grootste maandelijkse uitgave. Komt de zaak voor de vrederechter, dan kunnen ook gerechtskosten en andere vergoedingen volgen. Daarom krijgt een huurschuld bij schuldhulpverlening vaak voorrang op andere schulden.

Huurdersblad: Wat doe je best zodra je merkt dat je de huur niet volledig zal kunnen betalen?

Senne: Blijf niet stilzitten! Betaal wat je wél kan. Wacht niet tot de verhuurder je aanmaant. Neem zelf het initiatief, leg uit wat er aan de hand is en stel een haalbare afbetalingsregeling voor. En beloof alleen wat je ook echt kan volhouden.

Professionele hulp zoeken

Huurdersblad: Wanneer zoek je best professionele hulp?

Senne: Zodra je het overzicht verliest of merkt dat een afbetalingsregeling niet meer haalbaar is. Veel mensen wachten tot de situatie volledig is vastgelopen. Dat maakt het alleen moeilijker. Bij een erkende dienst voor schuldbemiddeling (OCMW of CAW) bekijken we eerst het volledige financiële plaatje. We onderzoeken of iemand recht heeft op premies of andere steun, of vaste kosten kunnen dalen en of alle schulden juridisch wel correct zijn. Pas daarna bepalen we hoeveel iemand realistisch kan afbetalen.

Huurdersblad: Hoe kan schuldhulpverlening concreet helpen?

Senne: Dat verschilt van situatie tot situatie. Soms volstaat budgetbegeleiding, waarbij mensen zelf, met onze ondersteuning, hun geld blijven beheeren. Soms nemen we het budget tijdelijk over zodat de vaste kosten zeker worden betaald. We betwisten onterechte vorderingen en onderhandelen met schuldeisers over een haalbaar afbetalingsplan. Als de schulden echt onoverkomelijk zijn, kan een collectieve schuldenregeling een oplossing bieden. Die verloopt via de arbeidsrechtbank en biedt bescherming tegen verdere kosten en uitvoeringsmaatregelen, op voorwaarde dat de gemaakte afspraken worden nageleefd.

Huurdersblad: Betekent dat dan dat het OCMW de schulden afbetaalt?

Senne: Nee. Schuldhulpverlening helpt mensen om hun financiële situatie in evenwicht te brengen en zelf onder controle te krijgen. In bepaalde gevallen kan het OCMW wel financiële steun toekennen na een sociaal en financieel onderzoek. Daarnaast bestaan er specifieke fondsen die onder bepaalde voorwaarden kunnen tussenkomen, bijvoorbeeld het Energiefonds voor energieschulden, of het Fonds ter Bestrijding van Uithuiszettingen, dat, zij het onder bepaalde voorwaarden, ineens tot de helft van

de huurachterstand kan voorschieten.

Huurprijs te hoog voor je inkomen?

Huurdersblad: Wat als de huur eigenlijk gewoon te hoog is?

Senne: Dan moet je een structurele oplossing zoeken. Als de huur niet betaalbaar is in verhouding tot het inkomen, kijk je best uit naar een goedkopere woning en schrijf je je zo snel mogelijk in voor een sociale huurwoning. Probeer ook met de verhuurder een minnelijk akkoord te bereiken over de beëindiging van de huurovereenkomst. Een schriftelijk akkoord kan een lange en dure gerechtelijke procedure vermijden.

Huurdersblad: En als de verhuurder toch naar de vrederechter stapt?

Senne: Ook dan is het belangrijk om niet af te haken. Blijf zo veel mogelijk betalen, neem betaalbewijzen mee naar de zitting en probeer alsnog een realistische afbetalingsregeling te verkrijgen. Schuldhulpverlening of een advocaat kan een belangrijke rol spelen.

Huurdersblad: Waarom ben jij schuldbemiddelaar geworden?



Senne: Tijdens mijn stage had een van mijn cliënten huurschulden bij de woonmaatschappij, maar ook nog veel andere schulden. Er liep een rechtszaak en mijn cliënte dreigde uit huis te worden gezet. We hebben dan samen een collectieve schuldenregeling aangevraagd. De vrederechter gaf deze mevrouw nog uitstel, ze verloor haar woning niet zolang ze zich aan de afspraken hield. Ik besepte dat een huurschuld een heel leven kan overnemen, en dat al de rest door dakloosheid in het gedrang kan komen. Dat aanpakken kan het hele leven van de cliënt terug op de rails brengen. Zo kan je als hulpverlener echt een verschil maken. Ik kreeg zelfs tijdens ons gesprek nu opnieuw een bericht van een cliënt die zijn woning dreigt te verliezen. Dat toont hoe vaak dit voorkomt.

Huurdersblad: Wat wil je huurders vooral meegeven?

Senne: Wacht niet tot de dagvaarding in de bus valt. We krijgen regelmatig cliënten over de vloer nadat de vrederechter al uitspraak heeft gedaan. Dan is het soms te laat om een uithuiszetting nog te voorkomen. Hoe sneller je hulp zoekt, hoe kleiner de schuld blijft en hoe groter de kans dat je een oplossing vindt. Je hoeft het niet alleen te doen.

Huurdersblad: Heel veel dank voor deze inkijk in jouw boeiende job!

Raadpleeg voor meer informatie en hulp de huurdersbond, een erkende dienst voor schuldbemiddeling en/of een advocaat.



Schuldbemiddelaars Kato, Senne en Maya

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 BE91 8940 0011 9676. 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 – na afspraak elke dag tijdens de kantooruren en elke dinsdagavond tussen 17.30 en 19 u (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, Gentssteenweg 1)
- 📍 Beveren – na afspraak elke eerste en derde donderdag (Gemeentehuis, Gravenplein 8)

Leden – Men kan lid worden door storting van € 25 op rekeningnummer BE51 8940 0038 0162 of door betaling tijdens de spreekuren.

Huurdersbond Antwerpen

📍 Langstraat 102, 2140 Borgerhout ☎ 03 272 27 42
✉ antwerpen.huurdersbond@gmail.com

Spreekuren

- 📍 Antwerpen – tijdens de kantooruren na afspraak ('s voormiddags bellen!), elke dinsdagavond tussen 18 en 20 u na afspraak
- 📍 Lier – vrij spreekuur elke tweede en vierde donderdag van 10 tot 12 u (Sociaal Huis Lier, Dungenhoefsite, Paradeplein 2, Lier)
- 📍 Mechelen – vrij spreekuur elke maandag van 10 tot 12 u (Sociaal Huis, Lange Schipstraat 27, Mechelen)

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

Steunpunt Turnhout

📍 Campus Blairon 714 / Gebouw Europeion (tweede verdiep), 2300 Turnhout
☎ 014 44 26 76 ✉ 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, Welzijnsite 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 – vrijdag van 17 tot 20 u op afspraak + maandag van 18 tot 20 vrij spreekuur (enkel voor huurders uit Limburg) – het secretariaat is open tijdens de kantooruren
- 📍 Beringen – maandag van 13.30 tot 19 u en donderdag van 9 tot 12 u op afspraak (Administratief Centrum, Collegestraat 1)
- 📍 Genk – dinsdag van 13 tot 17 u op afspraak (Stadhuis, Stadsplein 1)
- 📍 Maaseik – woensdag van 13 tot 16 u op afspraak (Sociaal huis, Mgr. Koningstraat 8)
- 📍 Lanaken – dinsdag van 8.30 tot 12 u op 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.**