

Wacht niet te lang om naar de vrederechter te stappen en andere tips voor verhuurders



In korte tijd troffen drie verhuurders in de provincie Antwerpen na het vertrek van de huurders een onvoorstelbare ravage aan. Is dat toevallig of gebeurt het steeds vaker dat huurders een woning achterlaten als een stort? *“Er zijn niet meer gevallen, maar mijn indruk is wel dat ze ernstiger zijn dan vroeger”*, zegt **Katelijne D’Hauwers van Verenigde Eigenaars**.

Een regelrechte puinhoop troffen huiseigenaars in Stabroek, Heist-op-den-Berg en Hoogstraten aan nadat ze met veel moeite de niet-betalende huurders uit hun huis hadden gekregen. Lion Vanroeyen van ’t Vetzakske, een bedrijf dat huizen opruimt en schoonmaakt, stelt vast dat die extreme verloedering van huizen vaker voorkomt. *“Wij komen erbij als de eigenaars al een hele procedure achter de rug hebben en eindelijk opnieuw in hun woning kunnen”*, vertelt hij. *“Wij stellen geregeld schade vast aan vloeren, keukens, koelkasten en sanitair. Ik heb al menig eigenaar horen zeggen dat hij nooit meer wil verhuren.”*

Dat lijken ook steeds minder eigenaars te doen. Zo werden er in 2024 maar liefst 16 procent minder huurwoningen aangeboden dan in 2023. Die afnemende trend is al jaren bezig. Dat verklaart waarom er bij de vrederechten steeds minder procedures worden ingeleid voor huurgeschillen. In 2020 waren er dat in het arrondissement Antwerpen 2082, in 2024 nog 775.

Als je twee maanden geen huur meer hebt ontvangen, kun je best een procedure inleiden

Dirk Scheers, woordvoerder van het Vrederecht, raadt aan om op tijd naar de vrederechter te stappen. *“Als je twee maanden geen huur meer hebt ontvangen, kun je best een procedure inleiden. Hoe langer je wacht, hoe meer geld je verliest. In 75 procent van de gevallen komt de huurder bij zo’n dagvaarding niet opdagen. Dan wordt er meteen een vonnis geveld en moet hij eigenlijk het pand verlaten. Als hij wel opdaagt,*

proberen we altijd te luisteren naar beide partijen en indien mogelijk een afbetalingstermijn af te spreken."

Milla Dieltjens van De Eigenaarsbond: *"Door de krapte op de huurmarkt en het tekort aan sociale woningen, zien we dat er steeds meer mensen een privéwoning huren die ze nauwelijks kunnen betalen. Ik vrees dat de problemen met achterstallige huur en slecht onderhouden woningen zullen toenemen, als er zo weinig betaalbare woningen in de aanbieding zijn."*



Katelijne D'Hauwers © rr

*"Wij dringen er bij onze leden op aan om hun huurders kort op te volgen", zegt **Katelijne D'Hauwers**. Ze heeft een paar tips:*

- *Zorg ervoor dat de waarborg correct gestort wordt en vraag één maand huur vooraf. Wie dat kan betalen, is toch al enigszins solvabel. Stel een degelijke plaatsbeschrijving op.*
- *Spreek af op welke dag van de maand de huur moet worden betaald. Als die tien dagen overschreden wordt, neem dan al eens contact op en spreek een deadline af.*
- *Stuur een aangetekende brief als je de huur binnen die deadline nog niet hebt ontvangen.*
- *Als er dan nog geen geld komt, stap je naar de vrederechter. **Verenigde Eigenaars helpt je met die procedure.** (dat doet De Eigenaarsbond ook, red)*
- *Maak altijd gebruik van je jaarlijks bezichtigingsrecht, zodat je contact houdt met je huurders en je je woning kunt zien. Als er zaken defect zijn, laat die dan onmiddellijk herstellen.*
- *Soms moet je je huurders een beetje opvoeden, hoe betuttelend dat ook is. Leg bijvoorbeeld uit hoe ze bepaalde zaken moeten onderhouden of wijs hen op het belang van een degelijke ventilatie om schimmel te vermijden.*