



**huurderssyndicaat**

KOMT VOOR U OP

## **JAARVERSLAG 2011**



## Strategische Doelstelling 1

**ELKE HUURDER IS EEN VOLWAARDIGE PARTNER IN DE ONDERHANDELINGEN MET ZIJN VERHUURDER.**

### OPERATIONEEL DOEL 1.1

#### HET HUURDERSSYNDICAAT BEREIKT DE MEEST KWETSBARE HUURDERS

Het Huurderssyndicaat kiest in hoofdzaak voor verbreding (kwetsbare huurders) en verdieping (vorming personeel).

Ons aantal adviesgevers/sers ligt op 4,45 FTE (31.12.2011).

Aantal dossiers op 31.12.2011: 1.870

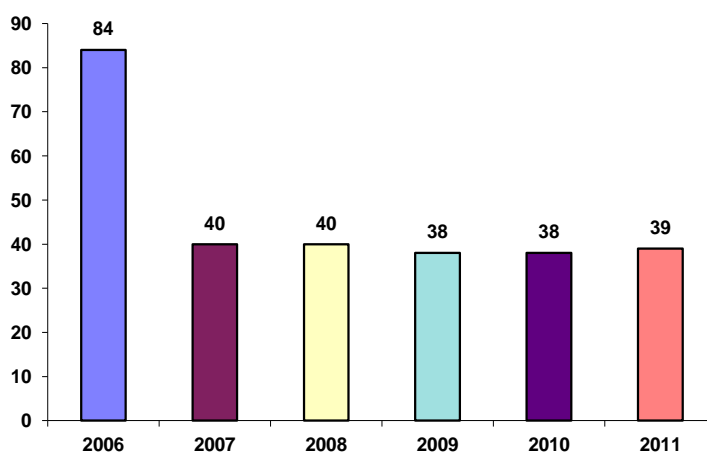
Dit is per personeelslid 420 dossiers

Voor deze dossiers deden we 6.027 interventies, dit is een gemiddelde van 3,22 per dossier.

Huur	Aantal Leden
Privé	1.724
Sociaal	68
niet bekend	299
<b>Totaal</b>	<b>2.091</b>

	Dossiers	Contacten
#	1.870	6.027

Het aantal leden is 2.091. Waarvan 39 organisaties die een collectief lidmaatschap aangingen. Het aantal collectieve leden blijft nagenoeg constant.



Woonplaats	Aantal Leden	Betalende Leden
AARSCHOT	1	1
ALKEN	15	14
ANTWERPEN	1	
AS	23	22
BERINGEN	83	49
BILZEN	64	62
BOCHOLT	38	17
BORGLOON	15	12
BREE	38	34
CHINY	1	
DIEPENBEEK	63	47
DIEST	7	6
DILBEEK	1	1
DILSEN-STOKKEM	43	37
GENK	301	188
GINGELOM	2	1
HALEN	9	7
HAM	17	15
HAMONT-ACHEL	16	12
HASSELT	387	193
HECHTEL-EKSEL	17	15
HEERS	5	1
HERK-DE-STAD	20	13
HERSTAL	1	
HERSTAPPE	1	1
HEUSDEN-ZOLDER	53	39
HOEGAARDEN	2	2
HOESELT	16	16
HOUTHALEN-HELCHTEREN	63	59
KINROOI	10	7
KNOKKE-HEIST	1	1
KORTESSEM	21	21
LAAKDAL	1	1
LANAKEN	59	56
LANDEN	4	4
LEOPOLDSBURG	71	33
LEUVEN	1	
LIEGE	1	1
LOMMEL	32	28
LUBBEEK	1	1
LUMMEN	23	10
MAASEIK	38	31
MAASMECHELEN	80	72
MEERHOUT	2	2

Woonplaats	Aantal Leden	Betalende Leden
MEEUWEN-GRUITRODE	12	11
MIDDELKERKE	1	1
MOL	3	3
NEERPELT	33	20
NIEUWERKERKEN	7	5
NINOVE	1	1
OLEN	1	1
OPGLABBEEK	14	12
OVERPELT	20	19
PEER	13	12
RIEMST	19	19
SCHERPENHEUVEL-ZICHEM	3	3
SINT-TRUIDEN	99	46
TESSENDERLO	47	45
TIENEN	2	2
TONGEREN	56	52
TREMELO	1	
WISE	1	1
VOEREN	7	4
WAREGEM	1	1
WELLEN	8	7
WESTERLO	3	3
ZONHOVEN	55	48
ZUTENDAAL	20	18
Niet bekend	16	8
<b>Totaal</b>	<b>2.091</b>	<b>1.474</b>

Met het aantal uren (zitdagen, centrale zetel, afdeling West-Limburg) dat we momenteel “open” zijn overschrijden we ruim het minimum vereist aantal in het erkenningsbesluit. (beschikbaarheid)

actie 1.1.1 Het Huurderssyndicaat zorgt voor korte territoriale afstand (bereikbaarheid)

Zitdagen op 31.12.2011

Hoofdzetel

Hasselt	maandag	18u00 – 21.00 uur
	dinsdag	13u00 – 16.00
Dilsen-Stokkem	maandag	14u00 – 16.00
Genk	donderdag	09u00 – 12.00
Halen	4 <sup>de</sup> woensdag	13u30 – 16.00
Herk-de-Stad	2 <sup>de</sup> en 5 <sup>de</sup> woensdag	13u30 – 16.00
Lummen	1 <sup>ste</sup> en 3 <sup>de</sup> woensdag	13u30 – 16.00
Neerpelt	donderdag	13u30 – 16.00
Sint-Truiden	dinsdag	09u00 – 12.00
Tongeren	maandag	11u00 – 13.00

Afdeling West-Limburg

Beringen	dinsdag	16u00 – 19.00
Tessenderlo	donderdag	13u30 – 16.00
	vrijdag	09u00 – 12.00
Leopoldsburg	donderdag	09u00 – 12.00

We deden een aanvraag voor de inrichting van een nieuwe zitdag bij het OCMW van Maasmechelen. Dit is de enige gemeente in Limburg met een hoog aantal huurders waar nog geen zitdag is. Maasmechelaars moeten naar Genk (16 km) of Stokkem (8 km). Het OCMW en het CAW hebben echter geen toestemming gegeven en een andere locatie is er niet voorhanden. We zijn daarom uitgeweken naar Maaseik.

Aantal bezoekers per adviesplaats

Adviesplaats	Aantal	%
Beringen	61	3,40
Bezoek aan SHM	1	0,06
Brief	10	0,56
Dilsen-Stokkem	74	4,12
E-mail	5	0,28
Genk	296	16,49
Halen	2	0,11
Hasselt	985	54,87
Herk de Stad	7	0,39

Adviesplaats	Aantal	%
Huisbezoek	2	0,11
Huurambassadeur	2	0,11
Internet	14	0,78
Leopoldsburg	75	4,18
Lummen	6	0,33
Neerpelt	85	4,74
Sint-Truiden	63	3,51
Telefoon	2	0,11
Tessenderlo	72	4,01
Tongeren	33	1,84

Bezoek SHM: dossierbehandeling ter plaatse bij Nieuw Dak  
 E-mail: aangemeld via on-line inschrijving via onze website  
 Huurambassadeur: cursus die we geven voor zeer laag geschoolden

Vanwege de lage cijfers in Halen, Herk-de-Stad en Lummen hebben we deze zitdagen gestopt vanaf 31.12.2011.

Actie 1.1.2 Het aandeel kwetsbare huurders in ons ledenbestand verhoogt. (groeien in de breedte, bereikbaarheid)

	2009	2010	2011	streefdoel
Laaggeschoolden	33,50	31,80	38,50	40%
Allochtonen	19,00	21,60	24,50	25%
Vervangingsinkomen	48,80	47,20	47,40	50%
Eenoudergezinnen	21,60	23,90	24,60	25%
Eerste huurders	niet gemeten	id.	id.	15%

We houden een registratie bij van "Eerste huurders" doch ons registratieprogramma maakt daarvan (nog) geen automatische statistiek aan

Huishoudens	Actief J/N	Aantal	%
1.eenoudergezin	actief	159	10,00
1.eenoudergezin	niet actief	177	11,10
2.koppels met kinderen	actief	229	14,40
2.koppels met kinderen	niet actief	157	9,90
3.alleenstaand zonder kinderen	actief	254	16,00
3.alleenstaand zonder kinderen	niet actief	286	18,00
4.koppels zonder kinderen	actief	207	13,00
4.koppels zonder kinderen	niet actief	121	7,60
5.niet ingevuld		280	

Leeftijd	Aantal	%
<40	623	45,80
>=40 en < 65	574	42,20
>=65	164	12,00
niet ingevuld	509	

Nationaliteit	Aantal	%
Belg bij geboorte	1.349	75,50
Belg door naturalisatie	159	8,90
Andere nationaliteit	279	15,60
niet ingevuld	83	

Diploma	Aantal	%
1.lager (middelbaar)	460	27,20
2.hoger middelbaar	946	56,00
3.hoger onderwijs	283	16,80
4.niet ingevuld	181	

Activiteit	Aantal	%
arbeider	435	24,60
bediende	365	20,60
kaderlid	3	0,20
ambtenaar	60	3,40
zelfstandige	65	3,70
vrij beroep	4	0,20
werkzoekende uitkeringsg.	262	14,80
werkzoek. niet-uitkeringsg.	2	0,10
OCMW bestaansminimum	40	2,30
invalide/gehand/ziekte-uitk.	215	12,10
pensioen (ook brug- en vervr.)	246	13,90
student	24	1,40
huisvrouw	30	1,70
geen inkomen	8	0,50
andere	12	0,70
niet ingevuld	99	

Om dit te bereiken bewandelt het Huurderssyndicaat diverse paden

Indicatoren

### **Kennismakingszittingen**

Lommel 05/05  
 Beringen Wooninfoeurs 11/06  
 Soc. huurders Maasmechelen 17/05

### **Overeenkomsten met gemeenten**

We hebben een overeenkomst met Steden/Gemeenten/OCMW waarbij huurders uit die gemeente hun eerste advies gratis krijgen:

Stad/Gemeenten: Diepenbeek, Genk, Hasselt, Neerpelt, Sint-Truiden  
 OCMW: Halen, Herk-de-Stad, Lummen, Leopoldsburg,

## Vormingsaanbod.

We verzorgden vormingssessies voor:

OCMW Leopoldsburg	14/01
VDAB Tongeren	25/01
Moskee Genk (Marokkaans)	14/02
Limino Maasland	16/02
Moskee Zolder (Marokkaans)	04/03
Moskee Maaseik (Marokkaans)	10/03
CAW Genk	15/03
Basiseducatie Hasselt	29/03
Vluchtelingenwerkgroep Limburg	06/04
Werkgroep Vluchtelingen	28/04
Basiseducatie Hasselt	05/05
VDAB Hasselt	01/06 en 22/06
Maatsch.Oriëntatie Iranezen	09/06
Stebo Genk	21/06
Maatsch.Oriëntatie Albanezen	16/06
VDAB Hasselt	27/10
RIMO Sint Truiden cursus "Huurambassadeur"	18/10, 25/10, 22/11
Oude Burelen (onthaaltehuis)	9/11
Inburgering Hasselt (Albanezen)	17/11
Inburgering Hasselt (Engelstaligen)	17/11
Basiseducatie Hasselt	29/11

## Publieksacties

Welzijnszorg: startdag

Dag van de Huurder



Onze tweede Dag van de Huurder ging in 2011 samen met onze collega's van Vlaams-Brabant. Het ging door op het Martelarenplein in Leuven. Naar gewoonte heeft deze dag drie onderdelen

- Politiek  
Het was dit jaar een “meet&greet” met politici: Tom De Saegher en Tom Dehaene (CD&V), Mieke Vogels (Groen), Jaak Brepoels (SP.A), Luk Bellens en Piet Debruyne (N-VA).
- Ontspanning  
Er waren geleide wandelingen door Leuven, mede georganiseerd door Horizont (goedkope vakanties voor kansarmen).
- Samen eten  
Met 130 deelnemers schoven we samen aan tafel voor een exotisch buffet.

### actie 1.1.3 Het Huurderssyndicaat onderzoekt drempelverlagende methodieken naar specifieke doelgroepen.

We vernemen nog te vaak dat de drempel naar het Huurderssyndicaat te hoog is (moeilijk vindbaar, moeilijk telefonisch bereikbaar, ...).

We gaan op zoek naar academisch geschoolde onderzoekers die ons op deze vraag een antwoord kunnen helpen bieden.

#### Indicatoren

- Er zijn geen projecten ingediend.

### actie 1.1.4 Het Huurderssyndicaat staat de meest kwetsbare kandidaat huurders bij in hun zoektocht naar een woning. (beschikbaarheid)

Voor deze werking richtten we een zij-afdeling op EHBW: Eerste Hulp Bij Woonvragen.

We zetten daartoe stagiairs in van hogescholen en een vrijwilligster.

We overleggen met de CAW's in Limburg om hiervan een structureel aanbod te maken.

Deze actie leidt eveneens tot vaststellingen inzake discriminatie op de private huurmarkt o.m. op basis van zgn. ras, geaardheid, gezinstoestand, leeftijd, inkomen. Deze observaties geven we door aan de meldpunten van Hasselt en Genk (naargelang waar ze zich voordoen). In samenwerking met deze meldpunten beslissen we welk gevolg we aan deze observaties zullen geven.

Deze actie leidt eveneens tot observaties van de hoge financiële drempels op de private huurmarkt. Deze tendens begint nu ook al in de sociale huurmarkt.

Er is nog steeds een enorm tekort aan betaalbare huurpanden die voldoende woonkwaliteit bieden. Verhuurders kunnen zich permitteren om zeer kieskeurig te zijn zodat de meest kwetsbare huurder volledig aan zijn lot en de spelingen van de vrije markt is overgeleverd.

#### Indicatoren 1.1.4

- Kencijfers van bereikte kandidaat huurders
  - o We deden 144 interventies voor kandidaat huurders. Bij deze interventies zijn de talloze telefoons naar verhuurders niet inbegrepen. Omwille van de massale discriminatie op de huurmarkt vonden we slechts voor een drietal cliënten op die manier een woning.
- Overzicht van observaties ivm discriminatie
  - o werd nog niet geregistreerd  
Onze ervaring is dat zo goed als ALLE woningen geweigerd worden aan ons cliënteel, dat uitsluitend bestaat uit alleenstaanden, buitenlanders, OCMW-clieënten



of een combinatie van deze drie.

- Verslag van samenwerking met de meldpunten discriminatie
  - o We hadden een overleg met het Meldpunt Genk op 28/01 en met Kif-Kif en het CGKR op 28/06 met het oog op praktijktests in 2012.
  - o We startten een samenwerking op met het Meldpunt Discriminatie Hasselt op 24/11.

#### Actie 1.1.5 Ons prijzenbeleid is drempelverlagend (betaalbaarheid)

Het huidig systeem van lidgeld, en bijdragen gekoppeld aan het WIGW of Omnio-statuut bij de mutualiteit blijft behouden of zal worden aangepast zodra een beter systeem kan ingevoerd worden.

#### Gratis advies

Vaak geven we advies aan mensen die nog niet zijn aangesloten.

#### Indicatoren 1.1.5

Overzicht van

- De tarieven en de eventuele wijzigingen.
  - o Basislidgeld is 15 Euro. Daarvoor krijgen de leden onbeperkt advies, typebrieven en aanvragen voor een woningonderzoek. Het abonnement op het Huurdersblad is in het lidgeld inbegrepen.  
Volledig dossierbeheer kunnen de leden krijgen voor € 50 per jaar.  
Voor huurders met een basishuurprijs vanaf € 700/maand komt dit verhoogd lidgeld op 10% van 1 maand basishuur.  
Houders van WIGW of Omnio-statuut bij de ziekenkas krijgen 50% korting op dit verhoogd lidgeld: 225 leden maakten daarvan gebruik.

Categorie advies	Aantal
Alleen advies	854
Dossierbeheer	724
Gratis advies	513
<b>Totaal</b>	<b>2091</b>

“Niet bekend” is de som van de leden die eerste gratis advies kregen en slechts 1 keer langs kwamen (491) plus de kandidaat huurders die we helpen in hun zoektocht naar een nieuwe woonst (22).

- o Via onze nieuwsbrief stuurden we een aanbod uit om voor huurders met kinderen ten laste hun korting op de onroerende voorheffing in orde te maken. Voor alleenstaanden doen we dat zonder dat ze hun lidgeld op voorhand betalen. Er kwam geen enkele reactie.
- o De gratis adviezen  
We geven vaak een eerste advies via telefoon of per mail.  
In 2011 gebeurde dit 449 maal. Deze cliënten werden NIET opgenomen in ons ledenbestand en WEL in de contactnames.

- Eerste advies gratis  
Met Hasselt, Genk, Sint-Truiden, Leopoldsburg, Neerpelt, Halen, Lummen, Herk-de-Stad, Beringen en Diepenbeek heeft het Huurderssyndicaat een overeenkomst waarbij elke huurder uit deze gemeente recht heeft op een eerste gratis advies.

Er waren in 2011 753 leden die genoten van dit eerste gratis advies. Van deze groep werden er 262 betalend lid.

De andere 1.338 leden betreft verlengingen of aansluiting zonder eerste gratis advies.

- Eerste advies gratis  
We maakten folders aan in de 10 meest gevraagde talen bij de Limburgse tolkendienst. Deze folders werden verspreid via de Inburgeringsbureau's, Open School e.d. Op vertoon van deze folder krijgen de houders hun eerste advies gratis.



Er werden in 2011 nog geen zulke folders gepresenteerd bij de inschrijving.

## OPERATIONEEL DOEL 1.2

### HET HUURDERSSYNDICAAT BEREIKT OOK MINDER KWETSBARE HUURDERS

actie 1.2.1 Het Huurderssyndicaat communiceert ook via de pers. (bereikbaarheid)

Gezien “Algemene bekendheid” zowat de meest aangegeven manier is waarop de leden met ons in contact komen, moeten we aan de algemene pers de nodige aandacht besteden. Doel is om elk jaar minstens één keer prominent aanwezig te zijn in veelgelezen bladen.

We publiceren ook onze coördinaten in de kleine annonces “Te Huur” van Hebbes.

**HUURDERSSYNDICAAT.BE** Sociale en private huur. Wil komen voor u op. hsh@skynet.be 011/33.35.76.

**100 EURO ELK JAAR** Of meer? U huurt en u heeft 2 of meer kinderen ten laste. Vraag dan uw korting op de onroerende voorheffing. Huurderssyndicaat hsh@skynet.be 011/33.35.76.

**LUMMEN** Huurderssyndicaat(.be). Elke 1ste en 3de woensdag van 13u30 tot 16 u. OCMW Meerlestraat 24, advies voor huurders. 1ste advies gratis.

**HERK DE STAD** Huurderssyndicaat(.be). Elke 2de en 5de woensdag van 13u30 tot 16 u. OCMW Van Weddingenlaan 21, advies voor huurders. 1ste advies gratis.

**HALEN** Huurderssyndicaat(.be). Elke 4de woensdag van 13u30 tot 16 u. OCMW Sportlaan, advies voor huurders. 1ste advies gratis.

**NEERPELT** huurders-syndicaat gratis eerste advies. Zifdag elke donderdag van 2 tot 4 Gemeentehuis. 011/33.35.76 hsh@skynet.be

### Indicatoren 1.2.1

Overzicht van

- Huurderssyndicaat in de media

HUURDERS **KEMPISCH TEHUIS** KRIJGEN GELIJK VAN DE RECHTER

## Hogere huur tijdens renovatie mag niet

BOCHOLT

Huurders van Kempisch Tehuis hebben gelijk gekregen van de vrederechter. De sociale woonmaatschappij mag hen geen hogere huur aanrekenen voor de woning waar ze tijdens de renovatie van hun huis in terecht kunnen.

De huurders aan de Elzenstraat en de Rosendreef in Bocholt zijn via het Huurderssyndicaat naar de rechtbank geroepen. Hun huizen werden gerenoveerd en ze moesten intussen verhuizen naar een andere woning. "Kempisch Tehuis rekende hen voor die woonperiode meer aan dan voor hun gewone huur", zegt Jans Strancken van het Huurderssyndicaat uit. "Maar dat kan niet volgens het kaderbeleid op de sociale huus. De Vlaamse huisvestingsmaatschappijen verplichten zich tegen die regel, dat weten we. Nu hebben ze deze rechtbank van Kempisch Tehuis geweerd als niet-geval. Maar waarom veranderen ze die regel niet op hoger niveau? Nu gebruiken ze gewone mensen van te meer wat de rechter hiervoor zegt, met veel discussies en risico's als gevolg. Je kan je afvragen of dit sociaal is."

Actiecomité

"In het totaal werden er 46 woningen vernieuwd", zegt José Brackens van het actiecomité. "De meeste 24 huurders hebben hun geld teruggekregen. Aan de anderen hebben ze een huizenruimte



Jans Strancken, Jans Strancken en andere huurders hebben van de rechtbank gelijk gekregen. Foto: M&M

# OCMWeetjes

## Zitdag huurderssyndicaat in Ham

Vanaf 1 januari 2012 is er elke vrijdagvoormiddag tussen 9 en 12 uur een zitdag van het huurderssyndicaat in het OCMW van Ham.

G 9 NOVEMBER 2011

9

## Huurderssyndicaat in de bres voor Lukaku's

**BORNEM** - Het Huurderssyndicaat, een belangenorganisatie van huurders, neemt het op voor de familie Lukaku. Dinsdag raakte bekend dat vader Roger Lukaku zich moet verantwoorden bij de vrederechter, omdat hij de huur voor een sociale woning in Bornem niet betaald had. Nochtans verkeren de Lukaku's sinds de doorbraak van zoon Romelu als voetballer bij Sporting Anderlecht, niet in geldnood.

## Huurderssyndicaat nu ook voor Hamse huurders

**HAM** Vanaf januari 2012 is er elke vrijdagvoormiddag tussen 9 en 12 uur een zitdag van het Huurderssyndicaat in het OCMW. Het Huurderssyndicaat Limburg is een van die de belangen van de Limburgse huurders verdedigt. Zowel privéhuurders als huurders van een sociale woning kunnen er terecht. Het Huurderssyndicaat bemiddelt bij geschillen tussen huurder en verhuurder en kan zo het aantal rechtszaken beperken tot beneden de tien

huurgeschillen zijn vochtproblemen, schimmelinfectie, het terugbetalen van de waarborg, herstellingen, de gemeenschappelijke kosten en dergelijke, zegt coördinator Toon Martens. Hij krijgt de hulp van adviseur Tiziana Borneo. Wie een beroep wil doen op het Huurderssyndicaat betaalt 15 euro per jaar. Het huurderssyndicaat West-Limburg heeft ook zittingen in Tessenderlo in het OCMW en in Beringen in het Stedelijk administratief centrum. Het adres



## Roep om gelijke huurcontracten

HASSELT

Grote gezinnen met een laag inkomen betalen een hogere huur bij het Vlaams Woningfonds dan bij een sociale huisvestingsmaatschappij. Het verschil in huurprijzen loopt op tot wel 150 euro per maand. Dat toont een studie van RIMO en het Huurderssyndicaat. Zij vragen dat minister van Wonen



### actie 1.2.2 Medewerkers/sters volgen bijscholing in specifieke vakgebieden (begrijpbaarheid, bruikbaarheid)

Met de medewerkers/sters spreken we een vormingstraject af.

Dat kan gericht zijn op het behalen van een (hoger) diploma. In de budgettering is een loonsverhoging daarvoor voorzien.

Het kan ook gericht zijn op ad hoc vaardigheden als vorming geven, leren omgaan met de meest kwetsbaren, voeren van hulpverleningsgesprekken, softwarepakketten ... dus enkel professioneel relevante bijscholingen naargelang de functioneringsgesprekken dat aangeven.

#### Indicatoren 1.2.2

Overzicht van

- Gevolgde bijscholingen
  - o Debatavond "Diversiteit" Genk 29/03  
2 medewerkers
  - o Woonforum Antwerpen 01/04
  - o Studiedag Sociale Huur 31/05  
2 medewerkers
  - o Regulering huurprijzen door VOB 24/06  
5 medewerkers
  - o Discriminatie op de huurmarkt 09/06  
door Provincie Antwerpen
  - o Opleiding "Bemiddeling" 14 en 28 /11, 12/12
  - o Armoede inleven Beringen 29/11
  - o Studiedag Huren Prov Limb. 07/12  
met 4 medewerkers

Operationeel doel 1.3 Openbare besturen krijgen degelijk huuradvies

### actie 1.3.1 Het Huurderssyndicaat adviseert OCMW- en Gemeentelijke diensten. (bereikbaarheid, beschikbaarheid, betaalbaarheid)

Volgens ons erkenningsbesluit gaan we in op adviesvragen van openbare besturen. Voorrang wordt daarbij gegeven aan vragen tbv. hun cliënten die met een huurprobleem zitten. Ook andere (ver)huurvragen nemen we op in zoverre we aan de hand van een dossier voldoende gedocumenteerd zijn.

#### Indicatoren 1.3.1

Overzicht van

- OCMW of steden/gemeenten die beroep deden op deze dienst
  - OCMW's 71 maal
  - Gemeenten 10
  - Provincie 1
  - Mutualiteit 1
  - Kind & Gezin 1

### **Actie 1.3.2 Het Huurderssyndicaat geeft vorming aan openbare diensten** (bruikbaarheid, bereikbaarheid)

Omdat de huurdersbonden niet ongelimiteerd adviespunten kunnen uitbouwen, zullen ze de komende jaren actiever inspelen op de lokale besturen in hun regio.

Daarom zullen de huurdersbonden vormingen promoten t.a.v. lokale besturen zodat OCMW's, Woonloketten, Woonwinkels,... een eerstelijnsadvies inzake huurproblemen aan hun cliënteel kunnen aanbieden.

#### **Indicatoren 1.3.2.**

Overzicht van

- Vormingssessies aan en andere samenwerkingsmodaliteiten met deze diensten
  - o Buiten de adviezen zijn er geen aparte samenwerkingen geweest.

## Strategische Doelstelling 2

### HET WOONBELEID HOUDT REKENING MET DE BEHOEFTE VAN HUURDERS MET SPECIALE AANDACHT VOOR DE MEEST KWETSBAREN

De huurdersbonden zijn geen geïsoleerde organisaties maar opereren binnen een lokaal netwerk van doorverwijzende en samenwerkende instanties. Niet alleen bevordert deze netwerkvorming de kennis van het lokale werkveld/woonbeleid en vergroot de samenwerking het draagvlak, de inbedding en bekendheid van de huurdersbond. Een nauwe samenwerking met andere diensten en instanties komt ook de (zwakke) huurder ten goede. Het spreekt dan ook voor zich dat de huurdersbonden de komende jaren hun bestaande netwerken en samenwerkingsverbanden zullen behouden dan wel verder uitdiepen en uitbreiden.

Voor de volgende 5 jaren is ons speerpunt **HUUR IS TE DUUR**

In dit kader zullen we extra opkomen voor

- Meer en betere **kwaliteitscontrole** op woningen
  - o **Woningisolatie** moet opgenomen worden in de minimumnormen.  
We worden steeds vaker geconfronteerd met verhuurders die weigeren om hun woningen te isoleren, terwijl de huurder voor de stookkosten moet opdraaien. Gezien de hoge huren en de hoge brandstofprijzen komen de meest kwetsbare huurders daardoor extra in de problemen.
  - o **Vocht en schimmel**problemen moeten zwaarder doorwegen in de minimumnormen.  
Nu zijn CO-, elektrocutiegevaar en stabiliteitsproblemen de enige punten waarop de inspectie een strafscore van 15 kan geven.  
Intussen is het wetenschappelijk komen vast te staan dat schimmel in de woning ook tot ziekten en zelfs tot de dood kan leiden. Het is dus geen luxe om dit gebrek een score van 15 toe te kunnen kennen. Op die manier kan het ook vlotter aangegrepen worden voor een onbewoonbaarverklaring met mogelijke huurcompensatie tot gevolg.
- **Huursubsidie**
  - o iedereen die in aanmerking komt voor sociale huur doch nog privaat huurt moet een recht verwerven op huursubsidie gekoppeld aan kwaliteitsnormen voor de woning.

Onze acties zijn vooral gericht op het Lokaal en Provinciaal bestuursniveau om op die manier dingen te realiseren die als voorbeeld voor Vlaanderen kunnen dienen.

Om deze voorbeeldfunctie op Vlaams/Belgisch vlak een duwtje te geven werken we samen met onze collega huurdersbonden (en andere nationaal georganiseerde drukkinggroepen).

## **OPERATIONEEL DOEL 2.1 HET HUURDERSSYNDICAAT KAN TERUGVALLEN OP EEN BREED NETWERK**

### **actie 2.1.1 Bestaande netwerken onderhouden**

Onze bestaande samenwerking met organisaties als RIMO Limburg, de Verenigingen waar armen het woord nemen, het Limburgs Sociaal Forum, Stebo, Welzijnszorg ... blijven we koesteren.

### **actie 2.1.2 Nieuwe partnerschappen opbouwen**

De reeds vermelde versterking van onze banden met de CAW's het Verschil en Sonar en met de Meldpunten Discriminatie van Hasselt en Genk kaderen o.m. in deze doelstelling.

### **Actie 2.1.3 Beleidscontacten leggen**

De samenwerking met Provinciale en Lokale diensten en beleidsmakers houden we levend door onze adviesfunctie en door op hen beroep te doen in dossiers binnen hun beleidsdomeinen.

### **Indicatoren 2.1.1-3**

Overzicht van

- Gezamenlijke acties en de partners daarin  
**Dag van de Huurder,**  
partners: Huurdersbond Vlaams-Brabant  
Horizont: vrije tijd voor mensen met een laag budget  
Standhouders: Energiesnoeiërs Heverlee  
RIMO Limburg  
CAW Leuven  
SVK Het Scharnier  
Rap Op Stap
- Adviesverlening aan en inschakeling van beleidsverantwoordelijken  
Geen
- Netwerking  
Jubileumviering van onze collega Huurdersbond van Gent (16/09)  
Opening "De Steppe" in Sint-Truiden, buurthuis van RIMO en CAW  
Seminarie Jef Lingier "Vanuit de Basis" (5/12)

## **SAMENWERKING MET COLLEGA HUURDERSBONDEN BINNEN HET VOB**

### **OVH-beleid**

Het OVH-beleid is samengesteld uit een afvaardiging van de erkende huurdersbonden, aangevuld met een vertegenwoordiging van de Brusselse Bond voor het Recht op Wonen die zonder stemrecht aan de vergadering kan participeren wanneer federale huurthema's aan bod komen.

OVH-beleid is bevoegd voor:

- beleidsmateries m.b.t. de regelgeving over sociale en private huur;
- beslissingen tot samenwerking met VOB en andere huurdersbonden met impact op de werking van de betrokken organisaties;



- beslissingen met een belangrijke financiële impact.

Daarbij ligt de nadruk sterk op visievorming. Beleidsdossiers die gemeenschappelijk zijn met andere werksoorten binnen het VOB, worden opgevolgd in gemeenschappelijke VOB- De voornaamste agendapunten van OVH-beleid waren:

- besparing en herverdeling subsidies Huurdersbonden;
- ontubbeling VOB (uittekenen ondersteuningsstructuur voor Huurdersbonden, overleg met SO & VIVAS);
- advies privacycommissie doorgeven gegevens kandidaat-huurder;
- woonzekerheid in de sociale huur;
- righthuurprijzen;
- Huurdersbonden-webapplicatie;
- slimme elektriciteitsmeters;
- garantiefonds ter preventie van uithuiszettingen;
- inperking keuzerecht kandidaat-huurder in het KSH.

### Coördinatorenoverleg

Op de agenda van het Coördinatorenoverleg staat de praktische uitvoering van de taken die door de huurdersbonden gezamenlijk kunnen opgenomen worden. Deze vergadering komt, uitgezonderd in de vakantiemaanden, ongeveer om de zeven à acht weken samen. Ze wordt bijgewoond door minstens één personeelskracht (liefst de coördinator) per erkende Vlaamse huurdersbond.

De data van overleg in 2011 waren 03.02, 24.03, 26.05, 23.06, 29.09, 01.12.

We vermelden de voornaamste agendapunten en rangschikken ze thematisch.

#### Organisatie- en modelontwikkeling

- subsidies 2012;
- Huurdersbonden-webapplicatie;
- Sociaal-juridische ondersteuning VIVAS en bewonersgroepen;
- DAC-subsidies en -projecten;
- VOB-reorganisatie en uitbouw nieuwe Huurdersbonden-ondersteuningsstructuur.

#### Private Huurwetgeving

- Garantiefonds ter preventie van gerechtelijke uithuiszettingen;
- Aanrekening kosten door vastgoedkantoren & meldpunt;
- Actie t.a.v. lokale besturen inzake affichering huurprijzen;
- Standaardhuurovereenkomsten studentenverhuring.

#### Sociale Huurregelgeving

- Minimale vereisten verwarming en redelijke energiekost & Vlaamse Wooncode;
- Woonzekerheid in de sociale huur;
- Advies privacycommissie inzake uitwisselen gegevens kandidaat-huurder;
- Evaluatie Kaderbesluit sociale huur;
- Uitholling versnelde toewijzing daklozen via LTWR rond doelgroepbenadering.

## **Werkgroep juristen**

De werkgroep juristen is samengesteld uit 1 medewerker van iedere huurdersbond en ten minste de jurist bij iedere huurdersbond. De werkgroep juristen bespreekt relevante rechtspraak (al dan niet gepubliceerd), rechtsleer en nieuwe wetgeving. De rechtspraak en rechtsleer wordt ingevoerd in een gemeenschappelijke databank inzake huurwetgeving. Daarnaast kan de werkgroep juristen ook gemeenschappelijke modelbrieven voor de huurdersbonden uitwerken. Tenslotte kan op dit platform ook een gemeenschappelijke aanpak voorgesteld worden rond concrete knelpunten.

Op termijn zal de databank via intranet ter beschikking worden gesteld aan de medewerkers van huurdersbonden en meewerkende advocaten van huurdersbonden. Er is namelijk afgesproken dat in de toekomst de veelheid aan juridische informatie (werkgroep juristen, werkgroep huur, Huurdersbond Nieuwsflitsen, Helpdesk, Coördinatorenoverleg) meer gesystemiseerd moet verzameld worden met het oog op een gebruiksvriendelijker ontsluiting.

De werkgroep juristen vergaderde in 2011 op 08.04, 17.06 en 18.11.

De belangrijkste thema's die aan bod kwamen:

- aanvang opzegtermijnen in de woninghuurwet,
- onderscheid opzeg- en schadebeding,
- voortijdige opzegging en effect tegenopzegging,
- kosten verplichte controle liften,
- rol van de vastgoedmakelaar en impact op de eenzijdige huurbelofte,
- huur en discriminatie,
- nietigheidssancties wegens niet beantwoordend aan de elementaire vereisten,
- wederinhurings- en schadevergoeding bij verbreking,
- verhuurder blijft gehouden aan opzegmotief ook na gewone opzeg van de huurder met 3 maanden,
- toepassing herstelmaatregel in toepassing van art.20bis VWC met dwangsom,
- hernieuwing kortlopend huurcontract met dezelfde huurders tegen hogere huurprijs buiten de termijnen voorzien in art.7 van de woninghuurwet.

## **Werkgroep sociale huur**

De werkgroep sociale huur is samengesteld uit telkens een vertegenwoordiger van de huurdersbonden die gespecialiseerd is in regelgeving inzake sociale huur. Op de werkgroep wordt de regelgeving, de interpretatie op grond van rechtspraak, rechtsleer of interpretatie door toezichthoudende administratie (VMSW en nu het Departement RWO) behandeld. Ook worden concrete casussen behandeld en tracht men te komen tot een gemeenschappelijke houding ten aanzien van mogelijke knelpunten. De werkgroep sociale huur vergaderde in 2011 op 14.01 en 28.10.

De werkgroep heeft zich voornamelijk gebogen over:

- draaiboek prestatiemeting SHM's,
- samenwerkingsprotocollen met huurdersgroepen,
- adviesvragen sociale huur en sociale huurprijs,
- sociale huurprijsberekening 2012,
- optimalisatiebesluit KSH,
- overdracht sociale huurwoningen van VWF of lokale besturen aan SHM's:
- opzegmogelijkheden en huurprijsbepaling,
- woonzekerheid in de sociale huur.

## Registratieverwerking

Op basis van de demonstratie in december 2010, werd door de huurdersbonden geopteerd om verder in zee te gaan met Qurius als ontwikkelaar van een webgerelateerd registratieprogramma voor de **Huurdersbonden**. Er werden bijkomende verduidelijkingen opgevraagd, zowel inhoudelijk-technisch als financieel om het totale plaatje definitief in beeld te krijgen.

Door de werkgroep werd de procesmatige sturing uitgewerkt ter voorbereiding van de ontwikkeling door Qurius.

Daarnaast werd de financiering van het programma verder onderzocht. Daarbij werden onder meer enkele pistes bekeken om de overschotten van subsidies bij de huurdersbonden hiervoor aan te kunnen wenden. Tegen het einde van de zomer werd echter duidelijk dat niet mogelijk zou zijn.

Een ander heikel punt waarover de werkgroep zich boog, was de webhosting en het daaraan verbonden kostenplaatje. Reeds in 2007 werd een offerte opgevraagd bij VMSW voor de eventuele hosting van een registratieprogramma voor de Huurdersbonden. Dit bleek toen mogelijk én tegen een billijke prijs. Een actualisatie van deze offerte werd in de loop van 2011 opgevraagd, maar toen bleek dat de VMSW deze hosting niet meer wenste of kon opnemen. Toen al werd duidelijk dat de vooropgezette timing om op 1.1.2012 te kunnen starten met het web-programma, niet zou gehaald worden. Daarop werd door de werkgroep een nieuwe planning aan het huurdersbond-overleg voorgesteld.

Andere alternatieven voor het hostingsvraagstuk werden uitgezocht, maar bleken budgettair niet haalbaar te zijn. Vooral de recurrente kosten vielen overmatig zwaar uit.

De werkgroep zag zich dan ook gedwongen een deel van de oefening te herbekeken en bijkomende alternatieven te (her)bekijken.

De werkgroep kwam in 2011 samen op 03.05, 09.09 en 07.12.

## **OPERATIONEEL DOEL 2.2 BELEIDSVERANTWOORDELIJKEN HOREN DE STEM VAN HET HUURDERSSYNDICAAT**

### **actie 2.2.1 Uitreiking Gouden Baksteen**

Minstens om de twee jaar reikt het Huurderssyndicaat een prijs uit aan een bestuur, organisatie of persoon die zich verdienstelijk heeft getoond op het vlak van huisvesting van kwetsbare burgers.

#### **Indicatoren 2.2.1**

- De laureaat en reden van toekenning.

Stad Gent kreeg dit jaar de Gouden Baksteen. Het Huurderssyndicaat organiseerde een schriftelijke aansporing aan alle gemeenten van Limburg om een politiereglement te stemmen waarbij een toezicht en sanctie wordt ingevoerd voor affichering van te huurstaande panden zonder opgave van huurprijs of algemene kosten. Deze wet is al van in 2006 van kracht en de vijfde verjaardag leek ons een goede aanleiding om deze aansporing te verspreiden.

Geen enkele gemeente is op dit voorstel ingegaan.

Daarom reikten we ons Gouden Baksteen uit aan Gent, de eerste gemeente die zulk politiereglement heeft gestemd.

Liselotte Mortier, vertegenwoordigster van schepen Balthazar kwam de trofee in ontvangst nemen op onze Dag van de Huurder.



### **actie 2.2.2 Procesfonds**

Het Huurderssyndicaat reserveert een budget om huurders bij te staan bij het inleiden van juridische procedures die een precedent kunnen scheppen in de toepassing van huurwetten. Voor procedures bij hogere gerechtelijke instanties dan het Vrederecht roepen we daarvoor de hulp in van het procesfonds van het VOB, waaraan het Huurderssyndicaat ook bijdraagt.

#### **Indicatoren 2.2.2**

- Overzicht van de gevoerde procedures
  - o Tegen Kempisch Tehuis.  
Een groep bewoners van wijken in Bocholt kregen bij hun verhuis naar een wisselwoning bij renovatiewerken een hogere huurprijs aangerekend dan in hun reguliere woning. Gezien in het Nieuwe Sociale Huurbesluit deze verhoging verboden is stelden we beroep in tegen deze verhoging.  
Kempisch Tehuis heeft echter een afspraak met de Vlaamse Vereniging van Huisvestingsmaatschappij dat ze hun zaak als voorbeeld zouden laten fungeren

om te protesteren tegen deze regeling.

Op die manier kwam de zaak bij de Vrederechter van Bree terecht die de huurders over heel de lijn in het gelijk stelde.

Tot op heden is het nog niet duidelijk of het Kempisch Tehuis zal berusten in het vonnis, dan wel naar de Raad van State zal stappen.

- Tegen Limburgse Wooncentrale

Een huurder verlangde van de Limburgse Wooncentrale dat zijn huurwaarborg van 3 maanden huur (zijnde 2.325 Euro) in een andere vorm zou belegd worden dan bij Korfina. De LWC weigerde dit en de huurder weigerde het contract met Korfina te ondertekenen.

We dagen nu de LWC voor de Vrederechter op basis van een inbreuk op de wet op de marktpraktijken waarin de koppelverkoop van financiële producten verboden blijft.

### actie 2.2.3 Dag van de huurder

Het Huurderssyndicaat organiseert minstens om de twee jaar een “dag van de huurder”. Op die dag kunnen huurders elkaar ontmoeten en in discussie gaan met beleidsverantwoordelijken.

#### Indicatoren 2.2.3

- Verslag van de dag van de huurder  
Zie inhoudelijk verslag in punt 1.1.2



- Afspraken gemaakt in de discussies  
Dit jaar werd er geen formeel debat georganiseerd zodat er geen afspraken konden geregistreerd worden.

### actie 2.2.4 Memoranda opstellen

Bij elke verkiezing stelt het Huurderssyndicaat een memorandum op toegespitst op het beleidsniveau in kwestie. Daarbij zal het Huurderssyndicaat zich baseren op de memoranda van het VOB en de gezamenlijke huurdersbonden.

## Indicatoren 2.2.4

- De memoranda.

We startten met een belangengroep van private huurders: “Huurders met een Stem”. De eerste bijeenkomst hadden we op 23 november.

Op de agenda stond het eisenpakket van “Ieders Stem Telt” de nationale lobbybeweging vanuit Samenlevingsopbouw Vlaanderen. We hebben onze wensen daaraan toegevoegd en op 12.12 werden we partner in het project.



## CIJFERS

Vanaf dit jaar geven we onze “top 10” weer op een aangepaste wijze. De opzeg door huurder en verhuurder groeperen we nu. Vorige jaren werden deze categorieën opgesplitst volgens de reden/modaliteiten van de opzeg waardoor er een scheeftrekking was in onze statistieken.

	2011	2010	2009	2008	2007
Herstellingen door verhuurder	895	1	1	2	1
Opzeg door huurder	735	nieuw			
Huurwaarborg	708	2	2	1	4
Algemene informatie	503	4	7	6	3
Kosten en Lasten	488	3	3	3	2
Vocht en schimmel	221	8	9	5	9
Minimumnormen	213	nieuw			
Indexberekening	187	9	8	8	5
Plaatsbeschrijving	180	7	10	-	-
Opzeg door verhuurder	171	-	-	-	-

#	Duur en opzegging	Aantal
1	Onderhuur-overdracht	12
2	Opzegging eigen betrekking (VH)	70
3	Opzeg verbouwingswerken (VH)	7
4	Opzeg VH met vergoeding	25
5	Opzeg VH zonder vergoeding	69
6	Opzeg huurder met vergoeding	267
7	Opzeg huurder zonder vergoeding	309
8	Ongeldige opzeg door verhuurder	112
9	Contractbreuk samenwoners	26
10	Voortijdige beëindiging huurder	159
11	Overlijden	15
12	Verlenging wegens buitengewone omstandigheden	36
13	Termijn van respijt	5
14	Vervreemding - verkoop	87
15	Minnelijke beëindiging	107
16	Onwettige uithuiszetting	30

#	Financieel	Aantal
1	Waarborg	500
2	Ingebrekestelling van VH m.b.t. waarborg	208
3	Kosten en lasten	488
4	Onroerende voorheffing	10
5	Vermindering onroerende voorheffing	24
6	Verzekeringen	9
7	Huurprijsindexering	187
8	Onrechtmatige huurprijsindexering	11
9	Huurprijsherziening nieuwe omstandigheden	6
10	Huurprijsherziening verbeteringswerken	5
11	Onrechtmatige huurprijsherziening	39
12	Huurprijswijziging zelfde H (kort C.)	1
14	Achterstallige huurgelden	61
15	Kosten immobilienkantoor/commissie	15

#	Herstellingen	Aantal
1	Minimumnormen	213
2	Vocht en schimmel	221
3	Onbewoonbaarverklaring	31
4	Ongeschiktverklaring	58
5	Herstellingen door verhuurder	895
6	Herstellingen door huurder	32
7	Verbeteringswerken door verhuurder	18
8	Verbeteringswerken door huurder	9
9	Mingenot	20
10	Renovatiecontract	1
11	Contractuele afwenteling eigenaarsherstellingen op huurder	12

#	Geschil / Procedure	Aantal
1	Minnelijke schikking	90
2	Ontbinding lastens verhuurder	4
3	Ontbinding lastens huurder	7
4	Verzoekschrift	49
5	Dagvaarding	9
6	Betekening vonnis	9
7	Uitvoering vonnis	12



#	Algemeen	Aantal
1	Algemene informatie	503
2	Belastingen	3
3	Kandidaat huurder sociale woning	70
4	Nalezen nieuwe huurovereenkomst	49
5	Plaatsbeschrijving	180
6	Rustig huurgenot	64
7	Huursubsidie	23
8	Andere toelagen	1

#	Dossierbehandeling	Aantal
1	Typebrief meegegeven	226
2	Brief opgesteld	332
3	Brief zal opgesteld worden	517
4	Contact met verhuurder	277
5	Doorverwezen naar advocaat	147
6	Bureau voor consultatie en verdediging	2
7	Contact met dienst	360
8	Huisbezoek	23
9	Plaatsbeschrijving	7
10	Indexberekening	8
11	Advies gegeven	4.121

## **PERSONEEL, BEHEER**

Maakten op 31.12.2011 deel uit van onze Raad van Bestuur

BERGANS Jan, Beringen, voorzitter  
LINGIER Jef, Houthalen, secretaris  
REMANS Magda, Tongeren  
BERGERS Felix, As  
MONACHESI Gianmario, Genk  
JANSSEN Robert, Genk  
ABROUGUI Boutina, Sint-Truiden

Onze Algemene Vergadering bestaat uit de werkende leden aangevuld met WEBERS Maurice, Beringen en VAN HAGENDOREN Mieke, Diepenbeek.

De personeelsequipe van het Huurderssyndicaat bestond op 31.12.2011 uit

MACHIELS Toon, coördinator  
SCHROOTEN Gerty, adviesgeefster  
SMEETS Anke, adviesgeefster  
PEETERS An, adviesgeefster, met verlof zonder wedde, vervangen door  
VANHEUSDEN Katrien, adviesgeefster  
EGILMEZ Emel, adviesgeefster  
JANS Joris, adviesgever  
ROMEO Tiziano, adviesgever  
VAN CAMPFORT Maarten, adviesgever  
VAN DE VOORDE Ilse, diensthoofd administratie  
IŞIK Güler, administratief bediende  
BOUSSAIDA Farida, interieurverzorging

Vrijwilligers

BOSMANS Monique, onthaal  
LEESEN An, boekhoudster  
CEULEMANS Peter, ICT  
PETRUS Pascale, EHuurdersbondenW  
TRIPPAS Sara, cartoons

Stagiairs

Maarten Van Campfort KHK Geel  
Paulien Vandeweyer, KHLeuven  
Lise Augustijns, KHK Geel  
Anja Goossens, Azertie CBO Hasselt