

NIEUWSBRIEF HERFST 2008

Huurdersbond Oost-Vlaanderen v.z.w.
Grondwetlaan 56 b – 9040 Sint-Amandsberg
Tel.: 09/223.28.77 – 223.6.20 / Fax: 071/83.53.62 – 09/234.04.73
www.huurdersbond.be
e-mail: huurdersbond.o-vl@pandora.be

Huurdersbond Oost-Vlaanderen v.z.w. brengt om de drie maanden een elektronische nieuwsbrief uit.

Laat ons iets weten wat je ervan vindt:
filip.tollenaere@huurdersbond.be

Ga eens naar de vernieuwde website van de huurdersbonden:

www.huurdersbond.be

Echt een muisklik waard...

Je vindt er een meer uitgebreide service en meer informatie terug, met vlijmscherpe standpunten, gratis te downloaden modelbrieven en modelhuurcontracten en de allernieuwste wijzigingen in de huurwet en het huisvestingsbeleid

INHOUD

Minder procedures door hogere kostprijs?
Actie in Brussel: meer sociale woningen nodig!

Verlofregeling tijdens de laatste week van 2008
Spreekuren

Systeem collectieve abonnementen
Publicaties (onder andere met vernieuwde huurinfobrochures)

Het addendum bij het Nieuwe Huurboek

Minder procedures door hogere kostprijs

Sinds de verliezer een stuk van de advocaatskosten van de winnende tegenpartij moet mee betalen, lijkt het aantal rechtszaken te verminderen, lazzen wij onlangs in de krant. Dit is vooral zo als je dossier niet zo sterk lijkt te zijn als je gehoopt had en het risico dus reëel is dat je de rechtszaak kunt verliezen. Je riskeert dat je dan nog eens een stuk van de kosten van de advocaat van de tegenpartij zal moeten betalen. Dat is ook al in een vorig Huurdersblad aan bod gekomen.

Maar klopt dat wel? Worden er nu daadwerkelijk minder rechtszaken aangespannen? We legden ons oor te luister bij enkele advocaten. Een eerste advocaat nuanceert dit toch. Voor mensen die een beroep kunnen doen op een pro Deoadvocaat, scheelt dit niet zoveel. Als die de rechtszaak verliezen, zal de vrederechter in regel de kosten van de tegenpartij die ze dan moeten betalen, tot het minimum herleiden. De vrederechter kan hier immers kiezen tussen duurdere en goedkopere barema's. Maar het klopt wel dat mensen nu steeds meer de overweging maken of het nog wel de moeite loont. Ze denken nu twee keer na vooraleer daadwerkelijk te procederen. Anderzijds vinden mensen die een procedure hebben gewonnen, het niet meer dan logisch dat ze bijna niets moeten betalen voor die rechtszaak. Ze vonden het niet rechtvaardig dat als je volledig in je recht staat en je moet toch naar de vrederechter omdat de verhuurder koppig weigert toe te geven, je daarvoor nog eens je eigen advocaat zou moeten betalen ook. Anderzijds, een advocaat die voor de eerste keer een huurder of een verhuurder over de vloer krijgt, moet hem dan ook waarschuwen als hij niet over een ijzersterk dossier beschikt en de uitkomst twijfelachtig is: dat hij dan ook nog eens kan opdraaien voor een deel van de kosten van de advocaat van de winnende partij. Nog een andere advocaat vindt dat de drempel om een procedure bij de vrederechter te beginnen, nu nog is verhoogd. Zelfs verzekeringsmaatschappijen proberen nu meer en meer alles in der minne te regelen. Maar het rare is dat de bemiddeling in burgerrechtelijke zaken hierdoor niet van de grond is geschoten. In familiale zaken scoort de bemiddeling dan wel zeer goed.

(Huurdersblad 189)

Huurdersbond voert actie in Brussel

Deftig wonen is een basisbehoefte van alle mensen. Maar dat wordt voor steeds meer mensen onbetaalbaar. Wonen kaapt een alsmaar groter wordende hap uit het gezinsbudget. Voor vele mensen is een goede woning huren, laat staan bezitten, financieel gewoon niet mogelijk. Het zijn de gezinnen met de lage inkomens die op de woonmarkt steeds meer in verdrukking komen.

Nochtans is het recht op betaalbaar en kwalitatief wonen een van de doelstellingen van de Vlaamse Wooncode. Vandaar dat een rechtvaardige sociale politiek nodig is. Ook de Vlaamse overheid moet op de woonmarkt ingrijpen opdat het recht op wonen ook voor de lage inkomens haalbaar wordt. Maar drie vierde van het woonbudget van de Belgische en Vlaamse overheden gaat naar de ondersteuning van eigendomsverwerving. Dat betekent dat 40 % van het overheidsgeld bij de 20 % rijkste gezinnen komt. Ter vergelijking: 10 % van dat geld gaat naar de 20 % armste gezinnen. Meer mensen worden aangemoedigd om een bestaande woning te kopen. Vaak gaat het om een huurwoning. Die woning verdwijnt dan van de huurmarkt. Op die manier wordt die markt alsmaar kleiner. En wie is daar het slachtoffer van? De mensen die moeten blijven huren omdat hun inkomen te laag is om een woning te kunnen kopen.

60.000 mensen op de wachtlijst

Er blijft voor de laagste inkomens inderdaad niet veel anders over dan een sociale huurwoning. Een sociale woning is doorgaans betaalbaar en van goede kwaliteit. Maar momenteel staan er in Vlaanderen ongeveer 60.000 mensen op de wachtlijst voor een sociale woning. De wachttijd voor een sociale woning bedraagt gemiddeld meer dan twee jaar! Dat probleem sleept al heel lang aan. De meeste politici erkennen het probleem. Maar ondanks alle verkiezingsbeloftes ten spijt, blijft het probleem verder bestaan. De situatie wordt zelfs dramatischer.

Marino Keulen, de huidige Vlaamse minister voor wonen, beloofde in april 2008 dat de regering een extra inspanning ging doen. Tussen 2009 en 2020 komen er 45.000 sociale woningen. Dat is een noodzakelijke stap in de richting van een minimum van 10 % sociale woningen in Vlaanderen. Zien of die belofte nagekomen zal worden. Maar als wij kijken naar wat er tijdens de laatste jaren aan sociale woningen is gebouwd, hebben wij wel onze redenen tot twijfel. Zo kwamen er in 2006 amper 1.600 woningen bij. De regering gaat dus een serieus tandje moeten bijsteken om die 45.000 woningen te halen. En het is ook maar de vraag of de private promotoren daadwerkelijk geïnteresseerd zijn en zullen meestappen in die veel gehypte PPS-formule. Tussen haakjes: PPS staat voor publiek-private samenwerking.

Wij hopen dat de Vlaamse regering zich niet zal spiegelen aan de Brusselse regering. Die beloofde bij haar aantreden in 2004 een stijging van 3.500 sociale woningen tegen 2009. En wat zien wij? Vandaag zijn er sindsdien welgeteld al drie (3) sociale woningen in gebruik genomen.

Actie betaalbaar wonen van 8 oktober 2008

Zolang beloftes niet vertaald geraken in concrete en aanwijsbare engagementen, moeten wij de overheid blijven wijzen op haar sociale taak. Daarom diende de *Actie betaalbaar wonen*, samen met 15.000 ondertekenaars, een verzoekschrift in bij het Vlaamse parlement. Wij eisen dat de budgetten voor sociale woningen hier en nu worden opgetrokken. Meteen! Anke Hintjes nam een tijd geleden inderdaad het initiatief om de nodige 15.000 handtekeningen te verzamelen. Zoveel heb je er immers nodig om in het Vlaamse parlement een hoorzitting af te dwingen. En vooral ook het probleem in de aandacht houden.

Op 8 oktober 2008 werden deze handtekening dan ook plechtig overhandigd. De huurdersbonden waren erbij.

Vakantieregeling van Huurdersbond Oost-Vlaanderen v.z.w. eindejaar 2008

Van 25 december 2008 tot en met 2 januari 2009, tussen kerst en nieuw, is de huurdersbond gesloten.

Er is dus geen advies in Gent, Eeklo, Aalst en Ronse.

Vanaf 5 januari 2009 volgen wij opnieuw de gewone regeling.

Spreekuren van de huurdersbond

In Sint-Amandsberg

Op afspraak:

- elke dinsdag van 9 tot 12 u en van 13 tot 16 u
- elke donderdag van 11 tot 12 u en van 13 tot 16 u
- elke vrijdag van 9 tot 12 u en van 13 tot 16 u

Zonder afspraak (vrije spreekuren):

- elke donderdagavond van 18 tot 20 u (deuren open om 17.45 u)
- elke vrijdagavond van 18 tot 20 u (deuren open om 17.45 u)

In Aalst

- elke dinsdagavond tussen 18 en 20 u (Grote Markt 3 – binnentuin stadhuis)

In Eeklo

- elke dinsdagavond tussen 18 en 20 u (Moeie 16 A)

In Ronse (Markt 14)

- elke eerste maandag van de maand van 16 tot 18 u
 - elke andere maandag van 14 tot 16 u

Tussen 25 december 2008 tot en met 2 januari 2009 zijn wij gesloten!

Collectieve abonnementen bij de huurdersbond

Organisaties kunnen met de huurdersbonden een collectief abonnement sluiten. In ruil hiervoor is die organisatie een jaar lang lid van de huurdersbond. Dit betekent dat de organisatie en haar medewerkers gratis één jaar lang onbeperkt telefonisch huuradvies krijgen en dat ze zes afleveringen van het Huurdersblad ontvangen. Verder ontvangen ze 5 of 10 doorverwijsbrieven. Met deze doorverwijsbrieven kan de organisatie dan 5 of 10 huurders naar de spreekuren van de huurdersbonden doorverwijzen. Die worden dan gratis lid, wat betekent dat zij nadien nog een jaar gratis advies krijgen.

Het collectief abonnement is speciaal ontworpen voor kansarme huurders, mensen met drempelvrees of met tijdelijke financiële problemen... Normaal gezien vragen de huurdersbonden een jaarlijks lidgeld. Maar voor sommigen vormt dit een te grote hap uit het

budget. Het kan gaan om een werklozen, iemand die bij het OCMW zit, een alleenstaande vrouw met kinderen, een bejaarde met een klein pensioen, een student op kot... De organisatie bepaalt zelf wie ze met zo'n doorverwijsbrief naar ons doorstuurt.

Het collectief abonnement blijkt in elk geval een succesformule. Sinds eind 1995 werden toch al heel wat collectieve abonnementen gesloten, zowel door OCMW's, gemeentebesturen, ziekenhuizen, vzw's, scholen...

Voor eenvoudige huurproblemen kan de organisatie ons tijdens de kantooruren uiteraard ook steeds telefoneren. Voor moeilijkere zaken vragen wij ofwel om de huurder zelf door te verwijzen naar onze spreekuren, ofwel ons de nodige documenten (zoals het huurcontract en briefwisseling) op te sturen, op voorwaarde dat de betrokken huurder hiermee akkoord gaat. Telkens is wel een doorverwijsbrief nodig.

Meer informatie over het systeem van het collectieve abonnement?
Mail naar: ingrid.lefevre@huurdersbond.be

Publicaties

Huurinfobrochures

- Vocht- en schimmelproblemen
 - Kosten en lasten
- Overzicht huurwetgeving (*aangepast aan de wet van 2007*) *
 - Het verzoekschrift
 - De minnelijke schikking
- Negenjarig modelhuurcontract (*aangepast aan de wet van 2007*) *
- Kortlopend modelhuurcontract (*aangepast aan de wet van 2007*) *
- De indexering van de huurprijs (*aangepast aan de wet van 13 april 1997*)

Leden kunnen de brochures voor 4 euro kopen. De modelhuurcontracten kosten 4,50 euro. Voor niet-leden is het 6 euro per brochure en 6,50 euro voor de modelhuurcontracten. Vermeld welke brochure(s) je graag in je brievenbus krijgt! Wij sturen die dan naar je op.

De brochures met een sterretje (aangepast aan de wet van 2007) kan je echter ook gratis van onze website (www.huurdersbond.be) halen. Voor de modelhuurcontracten klik je op 'modelhuurcontracten' en voor het overzicht huurwetgeving klik je op 'recente huurwetgeving/private huur'.

Het Nieuwe Huurboek (versie 2005) + het Addendum (versie 2007)

In 2002 verscheen de eerste editie van het Nieuwe Huurboek. Aangezien het huurrecht een recht in beweging blijft, komt het erop aan alle regels en wetgevingen in één publicatie te vangen. Daarom verscheen de tweede, herwerkte uitgave van het Nieuwe Huurboek, waarin alle veranderingen en aanpassingen tot juli 2005 zaten verwerkt. De huurwetgeving is in 2007 opnieuw op een paar punten gevoelig veranderd. Die wijzigingen zijn terug te vinden in verschillende wetten, programmawetten en Koninklijke besluiten. Die laatste wijzigingen sinds juli 2005 zijn nu opgenomen in een apart addendum bij het Nieuwe Huurboek. De

teksten zijn zo opgesteld dat ze nauw aansluiten op de teksten van het Nieuwe Huurboek. In combinatie met het Nieuwe Huurboek beschik je met het nieuwe addendum opnieuw over een totaalpakket van alle juridische aspecten van het huren (en verhuren).

Je kan het nieuwe addendum ofwel apart kopen als je al over een exemplaar van het Nieuwe Huurboek beschikt, of je kan beide boeken samen aanschaffen. Aarzel dus niet langer en beslis nu! Je zult er geen spijt van hebben.

Bestellen kan nog altijd bij je huurdersbond:

- leden: Huurboek + addendum: 27 euro + 3 euro verzendingskosten (samen 30 euro)
 - leden: enkel het addendum: 8 euro + 2 euro verzendingskosten (samen 10 euro)
- niet-leden: Huurboek + addendum: 33 euro + 3 euro verzendingskosten (samen 36 euro)
- niet-leden: enkel het addendum: 9,25 euro + 2 euro verzendingskosten (samen 11,25 euro)

Om verzendingskosten te besparen, kan je de gewenste publicatie bij je huurdersbond telefonisch bestellen en tijdens de kantooruren komen afhalen.