

TEKST: WANNES DEGELIN, PATRICE DE MEYER EN FRANK VANDEPITTE – BEELD: SAMENLEVINGSOPBOUW GENT

GENSH EN HET DOSSIER 'HUURLASTEN'

DE BUITENWERELD BESTEMPELT SOCIAAL WONEN MAAR AL TE VAAK ALS GOEDKOOP WONEN. Gelukkig is er een directe relatie tussen de huurprijs van de sociale woning en het inkomen van de huurder. Er is echter één grote maar. Bovenop de wettelijk bepaalde huurprijs (gekoppeld aan het inkomen) moet de sociale huurder (vaak) huurlasten (niet gekoppeld aan het inkomen) betalen. Het is vooral de stijging van deze huurlasten die ook sociaal wonen stilaan onbetaalbaar maakt voor velen.

De kosten en lasten van een sociale woning worden door de overheid strikt omschreven, meer bepaald wat door wie dient te worden betaald. Het gedeelte dat aan de huurder mag worden doorgerekend wordt doorgaans 'huurlasten' genoemd.

Huurlasten zijn kosten die de verhuurder maakt om het gebouw te kunnen verhuren en die mogen aangerekend worden aan de individuele huurder (bijvoorbeeld collectieve voorzieningen, onderhoud en herstel van de liften, verwarming van gemeenschappelijke delen...). Afhankelijk van de soort woning, het onderhoud van het gebouw, de ouderdom van de woonst... kunnen de bedragen voor deze huurlasten enorm verschillen. In sommige complexen betalen huurders al gauw een kleine 100 euro bovenop de

- **2009:** samenwerking Vlaamse bewonersnetwerken (GENSH-PASH-VIVAS) naar aanleiding van de nieuwe huurprijsberekening,
- **20 oktober 2010:** GENSH-debat "Betaalbaar is haalbaar",
- **sinds 2011** systematisch (tweemaal per jaar) 'vijfhoeksoverleg' rond bewonersparticipatie: Stad Gent, de huisvestingsmaatschappijen, GENSH, Samenlevingsopbouw Gent en de Huurdersbond,
- **9 juni 2012:** 'Dag van de Sociale Huurder' staat in het thema van de huurlasten.

huurprijs. Vooral voor lage inkomens kunnen deze kosten dan ook serieus doorwegen op het gezinsbudget.

Tijdens de GENSH-startvergadering in 2005 werd het thema 'huurlasten' als eerste punt op de agenda geplaatst. Huurlasten worden meestal samen met de maandelijkse huurprijs betaald. In theorie volgt er dan jaarlijks een correctie op basis van de betaalde voorschotten en de effectieve kosten. In de praktijk laten deze eindafrekeningen vaak heel lang op zich wachten.



DAG VAN DE SOCIALE HUURDER – 26 OKTOBER 2013

TEKST: FILIP TOLLENAERE, ADVIESVERSTREKKER HUURDERSBOND OOST-VLAANDEREN EN LUT VAEL, SAMENLEVINGSOPBOUW GENT

DE HUURDERSBOND HELPT PARTNERBIJDRAGE IN HET DOSSIER HUURLASTEN

EEN MEDEWERKER VAN DE HUURDERSBOND VOLGDE DE BIJEENKOMSTEN, BOOD JURIDISCHE ONDERSTEUNING EN DACHT MEE NA OVER DE UITWERKING VAN DE THEMA'S. Wat opviel, was de grote verscheidenheid in de afrekeningen van huurlasten bij de Gentse sociale huisvestingsmaatschappijen. Bij sommige kwam er totaal geen afrekening. Bij anderen werden alle gemaakte kosten aan iedereen gelijk versleuteld. Dat betekende concreet dat huurders ook betaalden voor het gasverbruik van andere huurders aan de andere kant van de stad. Zelfs terwijl ze zelf op stookolie verwarmden en er bij hen thuis geen gasaansluiting was! Tot slot waren er afrekeningen die jaren na datum in de bus van de huurder belandden.

Vaak vormen die huurlasten een aanzienlijke kost in vergelijking met de huurprijs. De huurlasten maakten sociale woningen dus minder betaalbaar. Verder heerste er totale onduidelijkheid over het al dan niet terecht aangerekend worden van deze kosten. Er was ook totaal geen transparantie of duidelijkheid in de afrekeningen.

Naast de collectieve werking van Samenlevingsopbouw investeerde de medewerker van de Huurdersbond heel wat dagen tijd in het bieden van juridische ondersteuning.

Waar Samenlevingsopbouw dossiers verzamelde van mensen met klachten rond huurlastenafranking, ging de Huurdersbond de betrokken dossiers doorlichten op de drie hierboven vermelde aspecten. Op maat van de betrokken huurder werden er waar nuttig samen brieven opgesteld.

De feedback van de Huurdersbond op de juridische kant van de zaak was echter ook belangrijk voor het opbouwwerk in haar dossieropbouw en de zoektocht naar structurele oplossingen. Vanuit een degelijk en goed onderbouwd dossier kon dus in 2006 een eerste rondetafelgesprek plaats vinden. Alle huisvestingsmaatschappijen beloofden beterschap.

In een tweede stap was de Huurdersbond alweer een noodzakelijke partner bij de controle op de uitvoering van de gemaakte beloften. Deze werkwijze toont ook mooi aan dat probleemoplossing bijna steeds zowel een individueel als een collectief aspect kent en dat beide afgestemd dienen aangepakt te worden.

Maar het schoentje knelde in 2005 vooral bij het administratieve luik. Door het ontbreken van een duidelijk kader voor deze eindafrekening volgde elke sociale huisvestingsmaatschappij een eigen koers. Dat maakte dat sommige sociale huurders een goed uitgewerkt overzicht ontvingen en anderen het moesten stellen met enkel een globaal eindbedrag. GENSH besloot zich in de eerste plaats op dit administratief luik te focussen. Zo wist de huurder tenminste wat hem werd aangerekend. Zo konden we ook nagaan of deze kosten terecht aan de huurder werden aangerekend. Een Denktank, gevormd door sociale huurders uit verschillende

Tot slot kan de Huurdersbond ook een groep huurders ondersteunen in het opstellen van een gezamenlijke klachtenbrief. Zo zetten we druk met meerdere huurders tegelijk door samen te reageren met de correcte juridische argumenten.

Bij de Huurdersbond kan je ook als individuele huurder terecht. Samenlevingsopbouw Gent kan voor huurders die dringend advies nodig hebben één jaar gratis ondersteuning aanbieden. Vraag bij onze medewerkers naar een doorverwijsbrief.



De huurdersbond is een ledenorganisatie die opkomt voor de belangen van de private en van de sociale huurder. Dit gebeurt via publicaties, zoals het tijdschrift 'het Huurdersblad', en via juridisch huuradvies. Voor het lidgeld van 17 euro kan de huurder een jaar lang gratis juridisch advies inwinnen over zijn rechten en plichten als huurder. Dat gaat van het nagaan of de nieuwe huurprijs op 1 januari wel correct werd berekend, wat te doen als er herstellingswerken nodig zijn of als je moet verhuizen omdat de sociale huisvestingsmaatschappij grootse renovatieplannen heeft met je gebouw. Soms helpen we ook Samenlevingsopbouw met gezamenlijke acties.

Contact:

Grondwetlaan 56 b in 9040 Sint-Amandsberg,
tel.: 09/223.28.77 & 223.63.20
e-mail: huurdersbond.o-vl@pandora.be

Spreekuren:

Op afspraak: iedere maandagnamiddag, en dinsdag-, donderdag- en vrijdag overdag

Zonder afspraak: elke donderdagavond tussen 17.30 & 19.30 u

Gentse wijken, verzamelde zoveel mogelijk ervaringen met betrekking tot de huurlastenafranking. Structurele partner Huurdersbond Oost-Vlaanderen gaf de nodige juridische ondersteuning. Dit alles vormde een stevige basis om met de verhuurders in gesprek te gaan. Op 22 juni 2006 organiseerde het GENSH een eerste rondetafelgesprek over dit thema. Alle Gentse huisvestingsmaatschappijen, de VHM en het kabinet van toenmalig minister Marino Keulen waren vertegenwoordigd. Het resultaat was een engagement van nagenoeg alle sociale huisvestingsmaatschappijen voor een duidelijkere afrekening. ▶▶▶

►►► Om het probleem structureel aan te pakken, pleitte de Denktank tegelijk voor een wettelijk verplicht en uniform afrekeningsformulier: een formulier met een duidelijk overzicht van posten en kosten plus de gehanteerde verdeelsleutel verhuurder/huurder. Dit voorstel werd ingebracht bij VIVAS, de Vlaamse vereniging van sociale huurders. VIVAS maakte het tot één van haar prioritaire strijdpunten bij elk beleidscontact. En ook de VHM (nu VMSW) trok mee aan de kar. Op het VIVAScongres van 2010 beloofde Tom Van Eede (kabinet toenmalig minister van wonen Freya Vandebossche) dat er eindelijk werk gemaakt zou worden van een sjabloon voor huurlasten. Onze bekommernissen werden mee opgenomen in het Kaderbesluit Sociale Huur.

Het GENSH beet zich jarenlang vast in deze materie. De deelnemers van het GENSH werden zelf experts en keken in sommige gevallen, samen met de Huurdersbond Oost-Vlaanderen, rekeningen van de huisvestingsmaatschappij na om te kijken of hier geen oneigenlijke kosten in aangerekend werden. In 2010 blijken er terug problemen met de huurlastenberekening in de Watersportbaan. Alle maatschappijen hebben daar patrimonium, dus het was een ideale wijk om het dossier opnieuw te openen. GENSH richtte een vergadering in, samen met de Huurdersbond. Geen enkele huisvestingsmaatschappij is bereid deel te nemen. Vanuit bewonerskant is de opkomst overweldigend. Met 67 mensen uit de Watersportbaan stellen we een aantal brieven op naar alle maatschappijen met een duidelijk overzicht waar de pijnpunten liggen. Omdat er stilaan berichten circuleren over een naderende visitatie van huisvestingsmaatschappijen, krijgen we duidelijk gehoor. In 2012 is het ook het thema van de 'Dag van de Sociale Huurder'.

In 2007 werd bij de aanpassing van het Sociale Huurbesluit bv. niet langer mogelijk gemaakt dat de liftenkost ruim kan verspreid worden over alle huurders. Enkel huurders in complexen MET liften zullen in de toekomst nog delen in die kosten.

Ook de keuze om met individuele watermeters te gaan werken zorgt ervoor dat maatschappijen de link tussen het effectief gebruik en de kosten niet helemaal doorknippen. Zo wordt de sociale huurder op een rechtvaardige wijze geresponsabiliseerd op het energieverbruik. Deze strijd werd onder meer in de Leiekaai gevoerd met tal van acties.

Eerlijkheid gebiedt ons te zeggen dat dit een bijzonder moeizaam dossier was. Een dossier waarover vele gesprekken met huisvestingsmaatschappijen en andere actoren plaatsvonden. Maar ook een dossier waar we uiteindelijk succesvol in waren. Vandaag zouden alle sociale huurders een duidelijk overzicht moeten krijgen van deze huurlasten. Voor welke kosten wordt er wat betaald en vooral hoe worden deze afgerekend.

Alle informatie hierover vind je op:
<https://www.wonenvlaanderen.be/node/773>



INFOSTAND DAG VAN DE SOCIALE HUURDER
– 9 JUNI 2012



VIVAS BEWONERSCONGRES IN GENK
– 20 NOVEMBER 2010



PANELGESPREK THEMA HUURLASTEN
– DAG VAN DE SOCIALE HUURDER – 9 JUNI 2012