

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

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

Ons aantal adviseurs ligt op 4,35 FTE (31.12.2014).
Aantal dossiers op 31.12.2013: 1.703 ingeschreven als lid
34 niet ingeschreven als lid
Dit is per personeelslid 399 dossiers
Voor deze dossiers deden we 5.075 interventies,
dit is een gemiddelde van 2,98 per dossier.

	Dossiers	Contacten
Lid	1.703	5.041
GL	34	34
Tot	1.737	5.075

Zitdagen op 31.12.2014

Hoofdzetel

Hasselt	maandag	18u00 – 21.00 uur
	dinsdag	13u00 – 16.00
Dilsen-Stokkem	maandag	13u30 – 16.00
Genk	donderdag	13u00 – 16.00
Maaseik	dinsdag	14u00 – 16.00
Neerpelt	donderdag	13u30 – 16.00
Sint-Truiden	dinsdag	09u30 – 12.00
Tongeren	woensdag	13u30 – 16.00

Afdeling West-Limburg

Beringen	dinsdag	16u00 – 19.00
Leopoldsburg	donderdag	09u30 – 11.30
Houthalen	woensdag	09u30 – 12.00

Aantal leden per adviesplaats

Adviesplaats	Aantal Leden
Beringen	146
Brief	19
Dilsen-Stokkem	58
E-mail + Internet	44
Genk	263
Hasselt	354
Hasselt avond	187
Hasselt dinsdag	106
Houthalen	41
Huisbezoek	22

Leopoldsburg	50
Maaseik	30
Neerpelt	50
Sint-Truiden	39
Telefoon	11
Tessenderlo	8
Tongeren	35
Niet genoteerd	342
Totaal	1.809

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

We merken dat we met onze vooropgestelde doelen te hoog hebben gemikt.

	2012	2013	2014	streefdoel
Laaggeschoolden	35,00	28,50	24,63	40%
Allochtonen	25,50	27,70	18,49	25%
Vervangingsinkomen	48,00	48,00	39,43	50%
Eenoudergezinnen	21,43	20,77	16,48	25%

Uit een telling van “niet Vlaams klinkende” namen blijkt dat we bij de betalende leden 370 allochtone leden hebben en bij de leden met eerste advies gratis 55. Dit is resp. een % van 25,50 en 15,36.

Diploma:

Hoger niet-universitair / Bachelor	153	10,11%
Hoger middelbaar	922	60,9%
Lager middelbaar	266	17,57%
lager onderwijs	17	1,12%
Universitair / Master	66	4,36%
Lager onderwijs	42	2,77%
Geen	48	3,17%
totaal	1514 van 1644 ingevuld	92,09%

Activiteit:

pensioen (ook brug- en vervr.)	139	8,96%
arbeider	599	38,6%
invalide/gehandicapte/ziekte-uitkering	243	15,66%
werkzoekende uitkeringsgerechtigd	195	12,56%
bediende	196	12,63%
ocmw-steun/leefloon	26	1,68%
student	23	1,48%
huisvrouw/huisman	16	1,03%
zelfstandige	37	2,38%
geen inkomen	11	0,71%
andere	13	0,84%
ambtenaar	32	2,06%
werkzoekende niet uitkeringsgerechtigd	16	1,03%
onderwijs	5	0,32%
vrij beroep	1	0,06%
totaal	1552 van 1644 ingevuld	94,4%

Leeftijdscategorieën:

-40	497	40,24%
40-65	568	45,99%
+65	170	13,77%
Antwoordscore	1235 van 1644 ingevuld	75,12%

We blijven ons echter inzetten om de meest kwetsbare huurders prioritair te bereiken. Om dit te bereiken bewandelt het Huurderssyndicaat diverse paden

Kennismakingszittingen

Geen georganiseerd in 2014

Overeenkomsten met gemeenten voor eerste gratis advies voor alle huurders.

Met Lanaken werd een nieuwe overeenkomst afgesloten. De overeenkomsten met Beringen, Genk, Hasselt, Leopoldsburg, Neerpelt en Sint-Truiden liepen verder.

Laagdrempelig vormingsaanbod.

05.02	Alternatief Hasselt	15 deelnemers
17.02	Café Anoniem Hasselt	10 deelnemers
26.02	Open Poortje (Welzijnsschakel) Lummen	20 deelnemers
27.02	Limino Genk	6 deelnemers
22.04	Limino Maasmechelen,	12 deelnemers
29.04	Limino Maasmechelen	8 deelnemers
16.06	Wroeter Kortessem	15 deelnemers
19.09	Inburgering Hasselt	40 deelnemers
09.09	Limino Neerpelt	9 deelnemers
07.10	PXL Gastcollege Huur	30 deelnemers
20.10	PXL, UHasselt, KHLim kotcontracten	3
05.12	Limino Dilsen	10 deelnemers

Publieksacties

Zie “1/3 is de MAX”, Hard boven Hard, Dag van de Huurder ... in deel twee

actie 1.1.3 Het Huurderssyndicaat onderzoekt drempelverlagende methodieken naar specifieke doelgroepen.

We dienden een project in bij UHasselt, PXL en de Koning Boudewijnstichting voor professionele hulp bij marktonderzoek en PR-strategie.
Geen enkel project werd aanvaard.

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

Deze actie werd in 2012 stopgezet wegens geheel zonder resultaat.

Actie 1.1.5 Ons prijzenbeleid is drempelverlagend (betaalbaarheid)

Ons basislidgeld bedraagt 17 euro per jaar. Leden krijgen daarvoor onbeperkt advies en typebrieven.

Voor een volledig dossierbeheer is het lidgeld 54 euro per jaar.

Drempelverhoging naar boven: leden met een basishuurprijs van 750 of meer betalen 12% van 1 maand huur als lidgeld.

Drempelverlaging naar beneden: leden met WIGW- of Omniostatuuat krijgen 50% korting daarop

Enkel advies	685	37,87 %
Dossierbeheer 54 €	267	14,76 %
Dossierbeheer 50%	201	11,11 %
Dossierbeheer 17 € (Genk)	181	10,01 %
Dossierbeheer 12%	7	0,39 %
Lid via collectief	26	1,44 %
Collectief lid (org.,dienst)	42	2,32 %

Gratis advies

In de genoemde gemeenten (cfr. 1.1.2) krijgen alle huurders hun eerste advies gratis.

Eerste advies gratis	358	19,79 %
Gratis lid	42	2,32 %

Vaak geven we advies aan huurders die (nog) niet zijn aangesloten.

In 2014 hebben we 34 geregistreerde interventies.

Alles samen genoten 434 huurders gratis van onze diensten in 2014.

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 in de media

Verslag in het Nieuwsblad van onze actiedag 1/3 is de MAX op 1 april.



Interview op TV Limburg in het kader van Hart boven Hard.

Op 16 december werden we uitgenodigd om de eisen van Hart boven Hard uit de doeken te doen in het namiddagmagazine van TVL

- Kleine advertenties

Om de 2 weken verschijnt een kleine aankondiging in Hebbes onder de rubriek “appartementen te huur”

STAVIA 097 3000001 95069682.01 BC
snel en Grotis 95069682.01 ge
onlijke 213.300 onlijke 01.
sselt
HUURDESSYNDICAAT .be
011-333576 hsh@skynet.be Wij ko-
men op voor alle huurders. Lid-
geld 0, 17 of 54 euro/jaar
95060964.01 DI

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

14.02 Woningkwaliteit VHP Antwerpen

18.02 Woonsubsidies VHP Antwerpen

09.05 Rondetafel "structurele aanpak armoedebestrijding"

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
- 25 aangesloten OCMW's deden op ons beroep
- Twee openbare besturen kregen gratis telefonisch advies

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

In 2014 kregen we geen vragen vanuit deze diensten. Wellicht omdat in 2013 intensief werd vorming gegeven i.s.m. de Provincie Limburg.

Strategische Doelstelling 2

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

Operationeel doel 2.1

Het Huurderssyndicaat kan terugvallen op een breed netwerk

actie 2.1.1 Bestaande netwerken onderhouden

We werken samen met organisaties als RIMO Limburg, de Verenigingen waar armen het woord nemen, het Limburgs Sociaal Forum, Stebo, Welzijnszorg, Welzijnschakels, OCMW's, diensten begeleid wonen, CAW Limburg, Vormingplus, Hart boven Hard, Changemakers, Beweging.net, DOMO, Vincentiusverenigingen, Internationaal Comité, ACLI, AFI

SAMENWERKING BINNEN HET VLAAMS HUURDERSPLATFORM.

Het Huurderssyndicaat is lid van de AV en de Raad van Bestuur van het VHP. We participeren eveneens in het Coördinatorenoverleg, de werkgroep Sociale Huur en de stuurgroep "Regi" waarin de implementatie van het nieuwe registratieprogramma wordt opgevolgd.

actie 2.1.2 Nieuwe partnerschappen opbouwen

In 2014 gingen we een structureel partnerschap aan met de Hogescholen PXL en KHLim en met UHasselt voor advisering in huurconflicten tussen studenten en kotverhuurders. We gaven ook advies bij de aanpassing van de typehuurcontracten die de huisvestingsdiensten opleggen aan de kotverhuurders.

Actie 2.1.3 Beleidscontacten leggen

We legden contacten met alle partijen in het kader van onze campagne 1/3 is de MAX.

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.

De Gouden Baksteen ging dit jaar naar het Netwerk Armoede voor hun cruciale medewerking aan de campagne 1/3 is de MAX. Dankzij hun breidde deze campagne zich uit van Limburg tot de rest van Vlaanderen. De prijs werd uitgereikt aan de voortrekkers in Limburg: de Brug Hasselt, Wasda uit Genk en Onderdak uit Sint-Truiden.



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 Vredegerecht roepen we daarvoor de hulp in van het procesfonds van het VOB, waaraan het Huurderssyndicaat ook bijdraagt.

We hebben 1 procedure opgestart tegen een verhuurder die 3 maanden waarborg eiste om te beleggen bij Korfine.

We gaan deze zaak nu voeren op basis van het verbod op koppelverkoop in de wet op de marktpraktijken en de consumentenbescherming.

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.

De dag van huurder ging door op 26 oktober in Koe-Vert het nieuwe cafetaria bij de Kinderboerderij in Kiewit-Hasselt.

We verwelkomden 60 deelnemers.

We hadden onze nieuwe minister van Woonbeleid uitgenodigd maar zoals haar voorgangster kwam ze niet. Ze nam wel de moeite om zich te verontschuldigen.

Na het pastabuffet hebben we dan zelf onze standpunten inzake woninghuur bepaald met stellingen en een stemming.

Stelling 1: voor meer sociale huurwoningen

Stelling 2: voor meer subsidies voor meer huurders

Stelling 3: tegen een verhoging van de huurprijs als de verhuurder renovaties heeft uitgevoerd

Stelling 4: tegen de invoering van tijdelijke huurcontracten in de sociale huur.

Na het politiek gedeelte kregen we een geleide wandeling van Natuurpunt in en rond de Kinderboerderij.



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.

Bij de verkiezingen concentreerden we ons op onze campagne 1/3 is de MAX, meer subsidies voor meer huurders.

INFORMATIEAVOND 18 FEBRUARI

Om huurders zoveel mogelijk de kans te geven om zich te informeren over de negatieve effecten van de woonbonus nodigden we Geert Inslegers, Kristof Heylen en Pascal Dedecker uit voor een uitgebreide analyse van effecten en remedies.



Een 50-tal deelnemers waren aanwezig.

ACTIEDAG 1 APRIL

We kregen van de krakers in Hasselt hun pand aan de Helipoststraat in Hasselt om een politiek debat te organiseren.



Alle politieke partijen waren aanwezig en de discussies met het 80-koppig publiek waren vaak vinnig.



HART BOVEN HARD

Het Huurderssyndicaat heeft een trekkende rol op zich genomen in het burgerinitiatief Hart boven Hard voor een meer humane en minder economische organisatie van onze samenleving. Samen met vzw Alternatief deden we een oproep voor een “solidariteitswandeling” rond Hasselt op 15 december. Daaraan kwamen buiten verwachting 1.000 deelnemers uit zeker 50 verschillende organisaties deelnemen.



Afgesproken werd om Limburg in groten getale af te vaardigen op de Grote Parade van 29 maart 2015 in Brussel.

CIJFERS

De top 10 van 2014 met de meest voorkomende vragen van huurders.

	2014	2013	2012	2011	2010	2009	2008	2007
Herstelling door verhuurder	1	1	1	1	1	1	2	1
Waarborg	2	3	2	3	2	2	1	4
Kosten en lasten	3	4	4	5	3	3	3	2
Opzeg door huurder	4	2	5	2	nieuw			
Andere	5	-	-	-	-	-	-	-
Vocht en schimmel	6	7	7	6	8	9	5	9
Plaatsbeschrijving	7	6	8	9	7	10	-	-
Minnelijke beëindiging	8	-	-	-	-	-	-	-
Opzeg door verhuurder	9	8	6	10	-	-	-	-
Gerechtelijke procedure	10	-	-	-	-	-	-	-
Minnelijke schikking	10	10	-	-	-	-	-	-

Vallen dit jaar buiten de top 10

Algemene informatie	-	5	3	4	4	7	6	3
Indexberekening	-	9	10	8	9	8	8	5
Minimumnormen	-	-	9	7	-	-	-	-

De problemen die we met onze leden behandelden zijn verdeeld als volgt.

Duur en opzegging

1.1 Buitengewone omstandigheden / termijn van respijt	41	0,80%
1.2 Contractbreuk samenwonenden	18	0,35%
1.3 Minnelijke beëindiging	155	3,04%
1.4 Onderhuur overdacht	4	0,08%
1.5 Ongeldige opzeg door huurder	24	0,47%
1.6 Ongeldige opzeg door verhuurder	96	1,88%
1.7 Onwettige uithuiszetting	16	0,31%
1.8 Opzeg eigen betrekking (VH)	37	0,72%
1.9 Opzeg huurder	407	7,97%
1.10 Opzeg huurder niet geregistreerd HC	97	1,90%
1.11 Opzeg verhuurder	116	2,27%
1.12 Tegenopzeg	10	0,20%
1.13 Vervreemding-verkoop	80	1,57%
1.14 Voortijdige beëindiging huurder	76	1,49%

Financieel		
2.1 Achterstallige huurgelden	108	2,12%
2.2 Kosten en lasten	522	10,23%
2.3 Kosten immobiënkantoor	21	0,41%
2.4Huurprijsindexering	90	1,76%
2.5 Onrechtmatige huurprijsindexering	15	0,29%
2.6 Huurprijsheerziening	14	0,27%
2.7 Onrechtmatige huurprijsheerziening	52	1,02%
2.8 Onroerende voorheffing	30	0,59%
2.9 Verzekering	30	0,59%
2.10 Waarborg	538	10,54%

Sociale huur		
3.1 Huurprijsberekening	38	0,74%
3.2 Inschrijving	5	0,10%
3.3 Mutatie	29	0,57%
3.4 Proefcontract	4	0,08%
3.5 Toetreding	5	0,10%
3.6 Toewijzing	19	0,37%
3.7 Vergoeding onderbezetting	1	0,02%
3.8 Andere	35	0,69%

Herstellingen		
4.1 Herstellingen door H	45	0,88%
4.2 Herstellingen door VH	924	18,10%
4.3 Mingenot	89	1,74%
4.4 Onbewoonbaarverklaring	30	0,59%
4.5 Ongeschiktverklaring	95	1,86%
4.6 Vocht en schimmel	224	4,39%
5.1 Gerechtelijke procedure	112	2,19%
5.2 Minnelijke schikking	112	2,19%

Algemeen		
6.1 Andere toelagen	3	0,06%
6.2 Burenruzie	13	0,25%
6.3 Huursubsidie	47	0,92%
6.4 Info einde huur	62	1,21%
6.5 Nalezen nieuwe huurovereenkomst	49	0,96%
6.6 Plaatsbeschrijving	161	3,15%
6.7 Registratie	3	0,06%
6.8 Rustig huurgenot	92	1,80%
6.9 Woningonderzoek	11	0,22%
6.10 Andere	295	5,78%

PERSONEEL, BEHEER

De Raad van Bestuur vergaderde in 2014 op 27/01; 14/04; 23/06; 16/09; 16/12 en de AV viel op 24/02.

Maakten op 31.12.2014 deel uit van onze Raad van Bestuur

LINGIER Jef, Houthalen, voorzitter
BERGANS Jan, Beringen
REMANS Magda, Tongeren
BERGERS Felix, As
MONACHESI Gianmario, Genk
ABROUGUI Boutina, Sint-Truiden
SZEKELI Laszlo, Maasmechelen
SCHOEMANS Mariëlla, Leopoldsburg

Onze Algemene Vergadering bestaat uit de werkende leden aangevuld met ANDERSEN Berit, Lanaken

De personeelsequipe van het Huurderssyndicaat bestond op 31.12.2014 uit

MACHIELS Toon, coördinator
SCHROOTEN Gerty, adviesgeefster
VAN DE VOORDE Ilse, bediende/boekhouding
SMEETS Anke, adviesgeefster
EGILMEZ Emel, adviesgeefster
JANS Joris, adviesgever
ROMEO Tiziano, adviesgever
IŞIK Güler, administratief bediende
(BOUSSAIDA Farida, langdurig ziek)
Tijdelijk vervangen door ROMEO Anna, interieurverzorging
AZIZE Naoual, adviesgeefster

Vrijwilligers
LEESEN An, boekhoudster
SCHOLBERG Thierry, ICT
PEETERS Sanne, huisstijl
NELISSEN Emy, de was

Stagiairs die passeerden in 2013
DE DOELDER Merveille, MAD VSPW Hasselt
FERNADES Steve, MAD KHLeuven
VERNELEN Jana, MAD KHLeuven
MICHELANTE Jessica, juriste op taalstage Nivelles
NIEDDU Dana, MW VSPW Hasselt
DE BACCKER Steffie, MAD KHLeuven