



huurderssyndicaat

KOMT VOOR U OP

Het Huurderssyndicaat komt op voor het recht op wonen van Limburgse huurders

alle huurders kunnen beschikken over een degelijke woning
naar eigen keuze
in een goede woonomgeving
tegen een betaalbare prijs
en kunnen er ongestoord wonen

MEERJARENPLAN 2011-2015



ERKENNINGSBESLUIT OP DE HUURDERSBONDEN.

Het Besluit van de Vlaamse Regering houdende de erkenning en subsidiëring van de huurdersorganisaties van 29 september 2006, omschrijft de opdrachten van de huurdersbonden als volgt:

Op individuele of collectieve basis informatie en advies verstrekken over alle aangelegenheden inzake het wonen in huurwoningen, onder meer bevattelijke huurinformatie en huuradvies. Verder kunnen de huurdersbonden ook juridische bijstand verlenen aan huurders en kandidaat-huurders in het algemeen en aan de meest behoeftige huurders in het bijzonder (Art. 2, 1°); Optreden als belangenbehartiger van huurders in het algemeen en van de meest behoeftige huurders in het bijzonder (Art. 2,2°); Bevorderen van de kwaliteit van een goede rechtshulp inzake bereikbaarheid, beschikbaarheid, begrijpbaarheid, bruikbaarheid en betaalbaarheid met bijzondere aandacht voor de ondersteuning van de adviesverlening van de lokale besturen en de ontwikkeling van lokale samenwerkingsnetwerken.

EIND 2010 EINDIGT DE LOPENDE ERKENNINGSPERIODE VAN DE HUURDERSBONDEN.

Een element in de aanvraag voor verlenging van hun erkenning is een meerjarenplan met hun doelstellingen en een actieprogramma voor de komende 5 jaar : 2011 tot 2015.



OMGEVINGSANALYSE

1. ALARMERENDE EVOLUTIES IN DE LIMBURGSE HUURMARKT

1.1 Dalend politiek gewicht

01.09 Evolutie van de particuliere woningen naar bewoningstitel tussen 1991 en 2001

	eigenaars 1991	eigenaars 2001	huurders 1991	huurders 2001
Maasland	26.191	31.050	9.182	8.798
Midden-Limburg	50.137	58.759	19.947	19.987
Voord-Limburg	33.147	39.817	8.012	8.552
West-Limburg	34.784	40.814	10.188	9.552
Zuid-Limburg	47.919	53.690	12.780	12.637
Limburg	192.178	224.130	60.109	59.526
Vlaams Gewest	1.462.210	1.668.886	650.346	593.607
België	2.417.671	2.715.228	1.280.513	1.195.809

Bron: FOD Economie - Afdeling Statistiek, Algemene socio-economische enquête (1991-2001)

Verwerking: provincie Limburg - 2de Directie Welzijn - stafdienst Strategie en Planning - Studiecel

De meest recente gegevens over het aantal huurders in Limburg dateren al van 2001: 59.526 huurders en 224.130 eigenaars, hetzij een percentage van resp. 21% en 79%. Er is een dalende trend voor de huurders (24% in 1991).

De Belgische en Vlaamse politiek ter bevordering van het eigendom “maakt” van de huurder een marginaal verschijnsel.

Zijn politiek gewicht daalt binnenkort onder de 20%, zodat nog maar weinig politici geneigd zijn de belangen van de huurder voluit te ondersteunen.

Dat blijkt ook uit de scores die het beleidsdomein “Betaalbaar wonen” haalt in het lokaal beleid volgens de “burgemeesterenquête” van het Nieuwsblad (zie verder).

1.2 Toenemende woningnood

01.07 Evolutie van de woningen naar woningtype tussen 2001 en 2007

	eengezins- woningen 2001	eengezins- woningen 2007	apparte- menten 2001	apparte- menten 2007	handels- huizen 2001	handels- huizen 2007	totaal 2001	totaal 2007
Maasland	35.720	37.634	5.929	7.742	1.619	1.440	45.814	49.577
Midden-Limburg	66.047	69.446	19.472	23.590	2.948	2.758	92.033	98.650
Noord-Limburg	45.482	48.294	4.545	6.666	1.692	1.504	55.976	60.469
West-Limburg	47.938	50.532	4.600	6.726	1.813	1.658	55.620	60.115
Zuid-Limburg	62.318	64.976	7.699	10.048	3.077	2.813	74.274	79.079
Limburg	257.505	270.882	42.245	54.772	11.149	10.173	323.717	347.890
Vlaams Gewest	2.014.685	2.080.376	520.541	601.597	111.088	101.081	2.733.692	2.868.361
België	3.453.441	3.568.943	910.582	1.051.324	214.527	199.227	4.711.435	4.950.489

Bron: FOD Economie - KMO, Middenstand en Energie - Ecodata (2001-2007)

Verwerking: provincie Limburg - 2de Directie Welzijn - stafdienst Strategie en Planning - Studiecel

Van 2001 tot 2007 zijn in Limburg 25.904 woningen bijgekomen waarvan 13.377 huizen en 12.527 appartementen. In totaal gaf dat 337.717 woningen in Limburg (excl. handelspanden).

1.3 Beperkte bijdrage van sociale woningbouw aan de woningnood

Als we daar de gegevens over de sociale huisvesting naast leggen geeft dit volgende nuancering: Van 2002 tot 2006 waren er 31 sociale huurhuizen minder en 821 sociale appartementen meer. In totaal gaf dat 17.620 sociale huurwoningen in Limburg in 2006.

02.10 Evolutie van de sociale huurwoningen tussen 2002 en 2006

	sociale huurwoning en 2002	sociale huurwoning en 2006
Maasland	2.201	2.175
Midden-Limburg	2.780	2.725
Noord-Limburg	1.516	1.556
West-Limburg	2.693	2.659
Zuid-Limburg	1.659	1.703
Limburg	10.849	10.818
Vlaams Gewest	67.409	68.321

Bron: VMSW (2002-2006)

Verwerking: provincie Limburg - 2de Directie Welzijn - stafdienst Strategie en Planning - Studiecel

02.11 Evolutie van de sociale huurappartementen tussen 2002 en 2006

	sociale huurappart ementen 2002	sociale huurappart ementen 2006
Maasland	1.133	1.220
Midden-Limburg	2.872	3.167
Noord-Limburg	194	315
West-Limburg	427	497
Zuid-Limburg	1.324	1.603
Limburg	5.950	6.802
Vlaams Gewest	65.227	69.506

Bron: VMSW (2002-2006)

Verwerking: provincie Limburg - 2de Directie Welzijn - stafdienst Strategie en Planning - Studiecel

Van de 25.904 woningen die er in Limburg bijkwamen situeren er zich slechts 790 in de sociale huurmarkt, dat is 3,05 %.

We kunnen dus vaststellen dat de sociale woningbouw een uiterst beperkte bijdrage heeft geleverd aan de oplossing van de woningnood in Limburg. En dat met 11.036 gezinnen op de wachtlijst (2006).

02.07 Kandidaat-huurders naar leeftijd

	(0-24)	(25-39)	(40-59)	(60-79)	(80-...)	totaal
Maasland	185	565	553	228	20	1.551
Midden-Limburg	499	1.504	1.383	577	53	4.016
Noord-Limburg	108	356	536	251	19	1.270
West-Limburg	289	939	857	300	30	2.415
Zuid-Limburg	126	572	780	270	36	1.784
Limburg	1.207	3.936	4.109	1.626	158	11.036

Bron: VMSW (30.06.2007)

Verwerking: provincie Limburg - 2de Directie Welzijn - stafdienst Strategie en Planning - Studiecel

2. BETAALBAAR WONEN IN HET LOKAAL BELEID.

Het belang dat het lokaal beleid hecht aan “betaalbare woningen” kunnen we afmeten uit de bevraging die het Nieuwsblad uitvoerde in 2009 bij de evaluatie van de burgemeesters. Daarin gaven over heel Vlaanderen 14.000 mensen hun mening over het lokaal beleid. Daarbij kregen ze vragen voorgelegd over 15 beleidsdomeinen. Eén daarvan betrof de bekommernis van het gemeentebestuur om de bevordering van betaalbaar wonen.

We zijn er ons goed van bewust dat het hier om de perceptie door de burger gaat. Bij gebrek aan andere cijfers halen we hier enkele opmerkelijke cijfers aan.

In 3 Limburgse gemeenten slechts kwam dit beleidspunt voor in de top 10.

In 37 Limburgse vonden we het tussen tussen de 10^{de} en laatste plaats (4 gemeenten werden niet vermeld)

In liefst 16 Limburgse gemeenten komt betaalbaar wonen pas op de voor- of allerlaatste plaats.

3. Te huur = te duur

3.1 Steeds meer vraag

Door een combinatie van voormelde factoren en de verkleining van de gezinnen kampen we met een structurele woningnood die nog jaren gaat aanslepen.

Het aantal huishoudens in Vlaanderen stijgt sneller dan het aantal inwoners. De cijfers van de SERV¹ geven aan voor Limburg:

	Inwoners	Huishoudens	Gezinsgrootte
1992	755.593	226.095	2,82
2008	826.690	326.925	2,51
Evolutie%	+ 9,41	+ 44,60	-11,24

Op basis daarvan schat de SERV de extra vraag aan aangepaste woningen voor alleenstaanden tegen 2020 op zo maar eventjes 80.000 wooneenheden.

Onze conclusie is dat op zulke oververhitte markt de huurder veruit de zwakste partij zal blijven. De verhuurder heeft vaak de keuzen uit vele kandidaten en we zien het aantal selectiecriteria dan ook voortdurend toenemen. De vrijheid van contract komt daarmee in het gedrang, zeker voor de meest kwetsbare huurder.

Vermits het Huurderssyndicaat er speciaal voor deze groep wil zijn hebben we de volgende jaren nog een belangrijke rol te vervullen in de juridische en andere bijstand voor de meest kwetsbare huurder.

¹ ALGEMENE OMGEVINGSANALYSE, Bree-Maaseik, april 2010. Cijfers geciteerd uit FOD Economie – Algemene Directie Statistiek en Economische Informatie, Dienst Demografie. Verwerking Provincie Limbur, Steunpunt Sociale Planning

3.2 Hoge huurprijzen

Uit een eigen rondvraag blijken de huurprijzen in Limburg op een hoog niveau te liggen.

Appartementen **Gemiddelde huurprijs oktober 2009**

Met	1 slaapkamer	551
	2	650
	3	729
	3+	816

Huizen **Gemiddelde huurprijs oktober 2009**

Met	1 slaapkamer	468
		slechts 3 huizen te huur; de enige categorie van huizen die goedkoper is dan de appartementen
	2	738
	3	837
	3+	1.123

In steeds meer gezinnen stijgt de woonquote uit boven de 30%.

Het ergst van al is dat in de gezinnen met het laagste inkomen de woonquote het hoogst is zodat er steeds minder overblijft om een menswaardig leven mee uit te bouwen.

Ook dit sterkt ons in de overtuiging dat het Huurderssyndicaat een belangrijke bijdrage dient te leveren in de ondersteuning van de rechten van de meest kwetsbare huurder. Het zijn immers zij die het minst aanspraak maken op de private rechtshulp.

HET HUURDERSSYNDICAAT VAN 2005 – 2009.

1.1 Juridische adviesverlening en informatieverstrekking

ADVIESVERLENING VOLGENS DE 5 B'S VAN GOEDE RECHTSHULP

Het Huurderssyndicaat geeft juridische informatie en advies inzake huurwetgeving aan private en sociale (kandidaat-) huurders en de meest kwetsbare huurders in het bijzonder. Hierbij hanteren we de 5 B's van goede rechtshulp.

Bereikbaarheid

Ons centraal secretariaat ligt in de hoofdstad van Limburg makkelijk te bereiken met het openbaar vervoer;

we hebben wekelijkse zitdagen in Beringen, Dilsen-Stokkem, Genk, Hasselt, Leopoldsburg, Neerpelt, Tessenderlo, Tongeren, Sint-Truiden. Een “rollende zitdag” verzekert elke woensdag namiddag een zitdag in één van de OCMW's van Halen, Herk-de-Stad of Lummen.

We ervaren een (te) beperkte bereikbaarheid in West-Limburg en in het Maasland, twee regio's met een hoog aantal huurders.

Via de uitbreiding in 2009 kunnen we onze bereikbaarheid in West-Limburg op peil brengen.

In het Maasland hebben de OCMW's een lange en gedegen traditie van eigen juristen die o.m. huurders bijstaan en doorverwijzen naar het Huurderssyndicaat. Dit verlaagt ook de vraag van de openbare besturen naar zitdagen ter plaatse.

Beschikbaarheid

Ruime openingsuren:

- elke zitdag beslaat minimaal 2 uur (Tongeren, Stokkem) en maximaal 3 uur
- in Hasselt kan men op afspraak advies krijgen
- we zijn buiten de werkuren bereikbaar in Beringen (maandag tot 19 uur) en in Hasselt (maandag tot 21 uur)

In totaal zijn we gedurende

- 19 uur per week bereikbaar op vrije zitdagen tijdens de bureeluren
- 4 uur per week bereikbaar op vrije zitdagen buiten de bureeluren
- 24 uur per week bereikbaar op afspraak in Hasselt

Huurders die lid zijn en reeds een dossier hebben, worden ook telefonisch of per email geholpen.

We ondersteunen bewonerscomités:

- 2 in samenwerking met RIMO Limburg (Kolderbos Genk, wijk van Nieuw Dak, Waterstraat Beringen, wijk van het Vlaams Woningfonds)
- 1 onafhankelijk (Comité Bocholt, renovatiewijk van Kempisch Tehuis)

We gaan op huisbezoek indien de leden gehandicapt of te oud zijn (mits een vergoeding van 0,35 €/km gerekend vanaf de dichtstbijzijnde zitdag).

Op die manier bereiken we een groeiend aantal huurders

	Leden	Dossiers	Contacten
2005	1.651	1.270	4.772
2008	2.241	1.945	5.347
2009	2.243	2.076	5.862

Noot

Contacten worden enkel geregistreerd als het om volwaardige adviescontacten gaat: een gesprek, een huisbezoek, een onderhandeling met de verhuurder ...

Maar: een aangetekende brief opmaken en versturen en het gesprek naar aanleiding waarvan dit gebeurt gelden bijv. als 1 contact.

Daarbij moeten we rekening houden met de personeelsbezetting, omdat dit een natuurlijke grens stelt aan het aantal dossiers dat voldoende kwalitatief kan behandeld worden.

	Adviesgevers	Administratieven	Contacten/adviesgever
2005	3,0	3,2	1.591
2008	4,0	2,4	1.657
2009	3,3	2,4	1.776

Begrijpbaarheid

Juridisch advies en onthaal in duidelijke, eenvoudige taal; indien nodig ook in een andere taal dan het Nederlands (Frans, Engels, Duits, Turks, Arabisch naargelang beschikbaarheid van medewerkers)

Meegeven van een schriftelijke nota met stappen die de huurders moeten ondernemen

Meegeven van de gratis brochure over de Woninghuurwet van het Ministerie van Justitie (in de twee landstalen verkrijgbaar)

Opmaak van brieven/ingebrekestellingen maar ook mogelijkheid tot gebruik maken van de ruime waaier aan modelbrieven

Bruikbaarheid

Rekening houden met de leefwereld van de huurder en strategie aanpassen in functie van de context

Huurders niet alleen curatief maar ook preventief en pro-actief informeren via een beknopte elektronische nieuwsbrief.

Betaalbaarheid

- Het lidgeld bij het Huurderssyndicaat bedraagt € 15 / jaar inclusief abonnement op het Huurdersblad (enkel op aanvraag)
- Ingeval het lid zijn/haar volmacht geeft aan het Huurderssyndicaat verzorgen het volledig dossierbeheer mits een bijdrage van
 - o € 50 per jaar (als de basishuur niet meer dan € 700/maand is)
 - o 10% van de basishuur als die € 700 of meer bedraagt per maand
 - o Houders van WIGW of Omnio statuut krijgen hierop 50% korting
 - o het lidgeld van 15 € is daarin telkens inbegrepen
- Huurders die worden doorverwezen door collectieve leden, zijn gratis lid van het Huurderssyndicaat. Diensten (OCMW) en organisaties (Comités, Begeleid Wonen, CAW...) kopen daartoe doorverwijskaarten aan verlaagde prijs (per set van 5 aan € 10 of € 25 per kaart) die ze ter beschikking stellen van hun cliënten.

- Het Huurderssyndicaat sluit contracten af met gemeenten of OCMW's waarbij we in ruil voor een toelage aan elke huurder van die gemeente het eerste advies gratis verstrekken. Zulke contracten lopen er met Beringen, Genk, Hasselt, Leopoldsburg, Neerpelt, Sint-Truiden, Halen, Herk-de-Stad en Lummen
- Wij kiezen voor de meest budgetvriendelijke oplossing:
 - o geen onnodige rechtszaken laten opstarten: we organiseren een eerste overleg met een advocaat met wie we een samenwerkingsovereenkomst hebben, dit overleg is inbegrepen in het lidgeld
 - o doorverwijzen naar pro deo indien de huurder in aanmerking komt
 - o bemiddelen met de eigenaar

We realiseren zo een toename van het aandeel “meest behoeftige” huurders, zoals opgedragen in ons erkenningsbesluit (Art. 2, 1° en 2°)

	Vervangingsinkomen	Lage scholing	Allochtonen
2005	50,70	33,20	15,90
2008	45,50	43,70	21,10
2009	48,80	33,50	19,00

Advies in breedte en diepte

Samen met de andere huurdersbonden werkt het Huurderssyndicaat zijn rechtshulp en adviesverlening ook in de breedte en diepte uit. In het samenwerking met het Vlaams Overleg Bewonersbelangen werken we aan:

Juridische vormingstaak: (intern en extern):

Intern: vorming eigen personeel;

Extern: vorming aan collectieve leden, lokale besturen, doelgroepen

Rechtsvormende rechtshulp:

Het Huurderssyndicaat heeft hierin (nog) geen traditie.

Waar nodig deden we beroep op het VOB hiervoor: procesfonds, Werkgroep Huur, procesvoering rond nietigverklaring na onbewoonbaarverklaring, controle op eerlijke handelspraktijken door vastgoedmakelaars (bestrijden van koppelverkoop, discriminatie,... toezien op onterecht aanrekenen van commissieloon aan huurders,...), organisatie juridische bijstand aan slachtoffers huisjesmelkers i.s.m. Wooninspectie,...

Conflictregulerende rechtshulp: juridische bijstand bij minnelijke schikking, onderhandelen en bemiddelen met de verhuurder.

Nog geen 10% van onze dossiers belanden uiteindelijk voor de rechtbank.

Samenwerking met advocaten.

het Huurderssyndicaat sluit samenwerkingsakkoorden af met advocaten verspreid over Limburg naar wie wij leden doorverwijzen als ze zelf geen advocaat hebben.

Deze advocaten hebben met ons de afspraak dat:

- ze bij het eerste gesprek een evaluatie maken van het dossier en een inschatting maken van kosten en baten
- ze pro deo werken als de cliënt er recht op heeft
- ze ons informeren over de afloop van de rechtszaak

Rechtsvernieuwende rechtshulp

Het Huurderssyndicaat heeft hiervan bij zijn opstart zijn handelsmerk gemaakt: eisenplatforms, overleg met bewonersgroepen en actoren, koppeling huurprijs kwaliteit ...

In de loop der jaren heeft het dienstverlenend karakter de bovenhand gehaald. Er zijn voldoende redenen echter om met de oude traditie terug aan te knopen: dwingende regeling herstellingsplicht, centraal huurwaarborgfonds, afdwingbaar maken plicht tot herhuisvesting ... blijvend knelpunten signaleren.

1.2 Opkomen voor de rechten en de belangen van de huurders

Een stem voor de huurder

We zijn ontstaan in de sociale actie ten tijde van de mijnsluitingen. Dankzij het Huurderssyndicaat kregen de sociale huurders toen een zeer sterke stem naar het beleid. Deze functie is sterk afgenomen in de loop der jaren. Vooral doordat het aandeel sociale huurders in het ledenbestand voortdurend afnam. Momenteel weerspiegelt ons ledenbestand de werkelijkheid op dat vlak: 6% van de huurmarkt in Limburg is in handen van de sociale verhuurders (Sociale Huisvestingsmaatschappijen en Sociale Verhuurkantoren), en ook ongeveer 6% van onze leden zijn sociale huurders

We nemen deze draad terug op.

In 2008 grepen we onze lustrumviering (25 jaar !) aan om in samenwerking met de actie "Betaalbaar Wonen" een druk bijgewoond debat te organiseren over het tekort aan betaalbare woningen in Vlaanderen.

Kwetsbare huurders

Het Huurderssyndicaat kiest ervoor om zijn drempel naar de meest kwetsbare huurders uiterst laag te houden. Daarom koppelden we sinds 2009 de bijdrage voor dossierbeheer aan het gezinsinkomen door kortingen toe te staan aan de houders van een WIGW- of Omnio-statuuut.

In onze jaarverslagen publiceren we enkele kengetallen waarmee we het resultaat daarvan kunnen evalueren.

	2008	2009
Scholingsgraad lager dan middelbaar	41,36 %	33,50 %
Allochtonen	21,11 %	19,00 %
Vervangingsinkomen	45,40 %	48,80 %
Arbeiders/werkenden	49,99 %	46,29 %
Alleenstaanden met kinderen	25,30 %	21,60 %

2.1.3 Memoranda

We laten van ons horen bij elke verkiezing. We proberen dan de eisenplatforms van de huurdersbonden te vertalen naar de Limburgse situatie.

Lokale samenwerkingsnetwerken

Het Huurderssyndicaat heeft zich doorheen de jaren lokaal weten in te bedden. We verwijzen daarvoor naar de steden en gemeenten waar we een wekelijkse (al dan niet “rollende”) zitdag houden.

Ook het feit dat we onze zitdagen houden in het Stadhuis of het Sociaal Huis wijst op een goede lokale inbedding.

Vanuit deze positie zitten we dan ook geregeld mee aan tafel bij de ontwikkeling van een lokaal woonbeleid.

We verwijzen eveneens naar de gemeentelijke toelagen die ons toelaten om huurders in groten getale hun eerste advies gratis te geven. Gecombineerd met de doorverwijskaarten van diensten of organisaties kunnen we bijna $\frac{1}{4}$ van onze leden volledig gratis bedienen.

Een overzicht daarvan over 2009:

2009 Gratis advies (aantal leden)

1^{ste} advies gratis plus doorverwijskaart

Beringen	67
Dilsen-Stokkem	10
Genk	122
Hasselt	175
Halen	7
Herk-de-Stad	16
Lummen	22
Leopoldsburg	49
Neerpelt	13
Sint-Truiden	58

Enkel via de doorverwijskaart

Andere gemeenten 134

TOTAAL gratis 673 op een totaal aantal leden van 2313 in 2009 = 29,10%



Meerjarenplan

Strategische Doelstelling 1

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

OPERATIONEEL DOEL 1.1

HET HUURDESSYNDICAAT BEREIKT DE MEEST KWETSBARE HUURDESSYNDICAAT

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

Ons aantal adviesgevers/sters ligt op 3,8 FTE (5.2.2010) en moet tegen de zomer stijgen naar 4,6. Per personeelslid kunnen we maximaal 500 behandelde dossiers per jaar aan. Ons kwantitatief streefcijfer bepalen we dus naargelang het beschikbaar personeel.

Met het aantal uren (zitdagen, centrale zetel) dat we momenteel “open” zijn overschrijden we ruim het minimum vereist aantal in het erkenningsbesluit. (beschikbaarheid)
Het Huurderssyndicaat plant daarom geen drastische wijzigingen op dat vlak.

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

De zitdagen organiseren we op basis van twee criteria: dicht bij de huurder en altijd wekelijks. Voor welomschreven regio's organiseren we rollende zitdagen: wel een vaste dag in de week maar op verschillende locaties in de regio. Dit gebeurt nu reeds in het samenwerkingsgebied Halen-Lummen-Herk de Stad. Mogelijk volgen andere regio's (Maasland) of grotere gemeenten.

Bij de uitbreiding in 2010 richten we bijkomende wekelijkse zitdagen in in Tessenderlo. Er zijn aanvragen gekomen van de OCMW's van Heusden-Zolder, Maaseik, Maasmechelen en Houthalen-Helchteren.

Indicatoren 1.1.1

Lijst van zitdagen

Aantal bezoekers per zitdag

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

Het huidig aandeel is in	2008	2009	streefdoel
Laaggeschoolden	41,36 %	33,50	40%
Allochtonen	21,11 %	19,00	25%
Vervangingsinkomen	45,40 %	48,80	50%
Eenoudergezinnen	25,30 %	21,60	25%
Eerste huurders	niet gemeten		15%

Om dit te bereiken bewandelt het Huurderssyndicaat diverse paden

- Kennismakingszittingen op plaatsen waar we deze doelgroepen kunnen vinden: gebedshuis, zelforganisaties, RIMO Limburg, Stebo, OCMW's...
- Overeenkomsten met gemeenten voor eerste gratis advies voor alle inwoners.
- Laagdrempelig vormingsaanbod.
- Publieksacties (bijv. openbare markten)

De aanwending daarvan zal ad hoc beslist worden naargelang zich partners daartoe aandienen.

Indicatoren 1.1.2

Overzicht van

- Kennismakingszittingen
- Overeenkomsten met gemeenten
- Vormingsaanbod.
- Publieksacties

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 1.1.3

- ingediende projecten bij faculteiten sociologie, sociale agogiek
- het resultaat van het onderzoek

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

We zetten daartoe stagiairs in van hogescholen.

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. Deze observaties geven we door aan de meldpunten van Hasselt en Genk (naargelang te plaats 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 kent ook opgang 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 aanzijn lot en de spelingen van de vrije markt is overgeleverd.

Indicatoren 1.1.4

- Kencijfers van bereikte kandidaat huurders
- Overzicht van observaties ivm discriminatie
- Verslag van samenwerking met de meldpunten discriminatie

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 wordt 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.
- De gratis adviezen

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.

Indicatoren 1.2.1

Overzicht van

- Huurderssyndicaat in de media
- Kleine advertenties

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

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

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

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 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
- Adviesverlening aan en inschakeling van beleidsverantwoordelijken

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.

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.

Indicatoren 2.2.2

- De begroting van het komende werkjaar
- Overzicht van de gevoerde procedures

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
- Afspraken gemaakt in de discussies

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.