

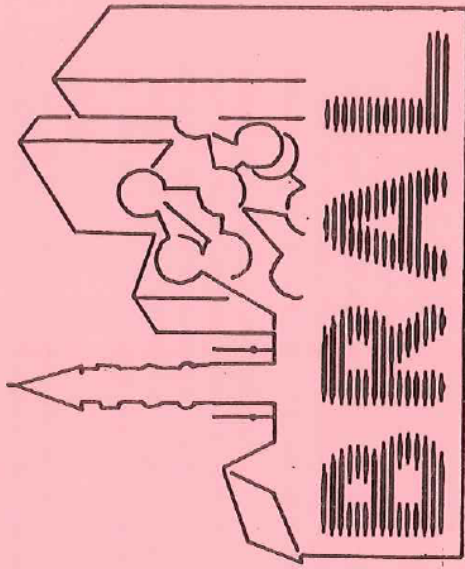
BESCHIKBARE PUBLIKATIES

- * HUREN IN 1987 ...
ref. P.H. / 1. 50 fr.
- * WIE HEEFT RECHT OP EEN BRUSSELSE SOCIALE
WONING?
ref. S.H. / 1. 30 fr.
- * HUIRPRIJSBEREKENING VOOR EEN BRUSSELSE SO-
CIALE WONING
ref. S.H. / 2. 30 fr.

Bent u geïnteresseerd in één van deze uitgaven, dan volstaat het om het bedrag (+ 15 fr verzendingskosten) over te schrijven op rekeningnummer 068-06665160-88 van BRAL, Oude Graanmarkt 5 1000 Brussel, met vermelding van titel, referentie en het gewenste aantal.

DE HUURDESMERKGGROEP VAN BRAL HELPT U :
GRATIS, DESKUNDIG EN VETROUWELIJK ADVIES
VOOR HUURDERS VAN PRIVE EN SOCIALE
WONINGEN

Elke woensdag van 17 tot 19 uur
Oude Graanmarkt 5 1000 Brussel
telefoon: 511 32 69.



HUURDERS
WERKGGROEP

BRAL is een ploeg van vrijwilligers-deskundigen die bewonersgroepen steunen in hun actie rond woon- en leefmilieu.

Een ploeg: een team waarbinnen bepaalde afspraken gemaakt zijn;

vrijwilligers: één uitzondering, de algemeen sekretaris;

deskundigen: door vorming, door ervaring, door professionele bezigheden met betrekking tot woon- en leefmilieu;

bewonersgroepen: georganiseerd of die het willen worden - wij werken dus samen met de verantwoordelijken, animatoren van die groepen (soms zijn dat zelf beroeps of soms vrijwilligers).

Het sekretariaat is de draaischijf, ontmoetingsplaats van de vrijwilligers, informatiebank en archief, documentatiecentrum, zetel en administratie, het kontaktpunt naar de basis. De algemeen sekretaris is koördinator.

Onze activiteiten richten zich tot drie groepen

1. naar de overheid, administraties en politieke partijen - voornamelijk met betrekking tot informatie en beleidsbeïnvloeding;

2. naar kollegagroepen in Brussel en nationaal: voornamelijk overleg en samenwerking;

3. naar bewonersgroepen - leefmilieugroepen van sociaal culturele raden, actie- en buurtgroepen: informatieverstrekking - logistieke steun - daadwerkelijke interventies - effectieve en langdurige samenwerking in projecten .

HUREN (WONEN) is richtinggevend voor uw leefmilieu.

Recht op Wonen is het recht te kunnen beschikken over een behoorlijke woning naar eigen keuze in een goede woonomgeving, tegen een betaalbare prijs en er ongestoord te kunnen blijven wonen zolang men dit wenst.

Wat batet groenvoorziening, makkelijke verbindingen, nabijheid van winkels,..., in uw wijk, wanneer u van vandaag op morgen hieruit kan worden weggerukt, enkel en alleen omdat het Recht op Wonen niet bestaat?

Wat batet miljardeprojecten, renovatie en vernieuwingsoperaties, wanneer u, als huurder, de noodzakelijke herstellingen niet durft afwinkelen van uw eigenaar, enkel en alleen omdat het Recht op Wonen niet bestaat.

Daarom is het noodzakelijk dat de huurders van de Brusselse agglomeratie (die 60 % van de bevolking uitmaken) front vormen en zich bewust worden van hun macht.

Interesse?

Neem dan vrijblijvend contact op met ons:

HUIRERSWERKGROEP BRAL
ELKE WOENSDAGVORMIDDAG VAN 17 TOT 19 UUR
OUDE GRAANMARKT 5 1000 BRUSSEL tel: 511 32 69

Vele huurders van SOCIALE WONENEN vragen zich terecht af hoe SOCIAAL DE SOCIALE HUISVESTING in Brussel wel is.

Verspreid over 37 maatschappijen leven ongeveer 37.000 gezinnen in sociale woningen, hetzij 8,4 % van het woningbestand in de Brusselse agglomeratie.

"De" vraag die sociale huurders zich sinds '82 stellen is "hoe komt het dat de huurprijs zo fel gestegen is en dat de sociale woningbouw in feite gestopt is?"

Vandaag moeten sociale huurders er mee zorg voor dragen dat de maatschappijen uit de schulden geraken.

Hierdoor

- * krijgen de minstbedeelden minder kansen tot het bekomen van een sociale woning;

- * moeten zij - zoals de anderen - hogere huur-
gelden betalen;

- * worden noodzakelijke onderhouds-, vernieuwings- en verbeteringswerken niet, of met zeer veel vertraging uitgevoerd.

Alleen wanneer sociale huurders groep vormen, plaatselijke committees oprichten en wanneer er in de agglomeratie een goede koördinatie en reële solidariteit tot stand komt, kunnen we resultaten naar een meer SOCIALE HUISVESTING verwachten.

Daarom wil de HUIRERSWERKGROEP van BRAL naast dienstbetoon en informatieverstrekking ook werk maken van de groepsvorming om de kwaliteit van het SOCIAAL WONEN in Brussel te verbeteren.

SOCIALE HUUR IN BRUSSEL

Het Staatssekretariaat van het Brussels gewest en de plaatselijke huisvestingsmaatschappijen voor sociale huisvesting mogen volgens het Koninklijk Besluit van 30 juni '81 opnieuw de huurprijzen aanpassen vanaf 1 oktober 87.

Naar aanleiding hiervan vragen de ondertekenende groepen rekening te houden met de hierna volgende bekommernissen en dit op basis van het principe "RECHT OP WONEN is het recht om te kunnen beschikken over een degelijke woning naar eigen keuze in een goede woonomgeving, tegen een betaalbare prijs, en er ongestoord te kunnen blijven wonen zolang men dit wenst".

1. HUURPRIJZEN

Er moeten stappen gezet worden om de huurprijzen los te koppelen van de leefbaarheid van de maatschappijen. Dit houdt onder meer volgende maatregelen in:

- afschaffen van de maatregel, ingevoerd in 1985, die bepaalt dat de minimumhuurprijs ten minste de helft van de basishuur moet bedragen;
- volledige indexering van het referentie-inkomen, in 1981 vastgesteld op 400.000 fr. en in 1985 slechts gedeeltelijk aangepast tot 450.000 fr.;
- rekening houden met het criterium "komfort" voor het bepalen van de basis-huurprijs.

2. TOEGANKELIJKHEID

De sociale bouwmaatschappijen moeten "absolute voorrang" geven aan de lage inkomens, zowel bij het toekennen van een volkswoning als bij het bepalen van de huurprijs.

3. INSpraak

Bij de toekomstige herschikking van de maatschappijen moet de inspraak van de huurders in het beheer van de plaatselijke maatschappijen beter gewaarborgd worden.

Bij de reële inwerkingtreding van de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij en het gebruik van de gelden uit de erfenisrechten voor sociale huisvesting moeten huurdersgroepen geïnformeerd en gekonsulteed worden.

4. BELEID VAN DE MAATSCHAPPIJEN

Er moet een moratorium gesteld worden op de verkoop van sociale woningen.

mei 1987

ORGANISATIES DIE DE TEKST "SOCIALE HUUR BRUSSEL" ONDERSCHRIJVEN

Animatiedienst Broederlijk Delen - Welzijnszorg Brussel
BRAL - Huurderswerkgroep
Brukselbinnenstebuiten
Buurtwinkel Bijstandwijk
Buurthuis Molenbeek Centrum
Buurtwerk Noordwijk
Foyer vzw - Juridische Dienst
Groep Huisvesting - Groupe Logement CLT
Huisvestingskommissie ABVV Brussel-Halle-Vilvoorde
Huurdersunie Schaarbeek
Huurdersunie Sint Gillis
Huurdersunie Sint Jans Molenbeek - Koekelberg
Masereelfonds Brabant
Seniorenwegwijs
Sjerp - Universitair Centrum V.U.B.
Sociaal Kulturele Raad Brussel Centrum
Sociaal Kulturele Raad Elsene
Sociaal Kulturele Raad Ganshoren
Sociaal Kulturele Raad Heembeek Mutsaard
Sociaal Kulturele Raad Jette
Sociaal Kulturele Raad Oudergem - Werkgroep Leefmilieu
Sociaal Kulturele Raad Sint Joost - Brussel Noord Oost
Sociaal Kulturele Raad Sint Lambrechts Woluwe
Sociaal Kulturele Raad Watermaal Bosvoorde
Sociaal Verhuurkantoor IRIS
Syndicat des Locataires de Logements Sociaux
Tijdelijke Werkgemeenschap De Kleine Molen
Tijdelijke Werkgemeenschap Havenwijk
Tilt (Brussels Informatie-, Advies en Aktiecentrum voor Jongeren).

WONEN EN WOONZEKERHEID VAN MIGRANTEN - MODEL HUURDERSUNIES IN DE KIJKER.

Op vlak van huisvesting is Brussel geen paradijs voor weinig draagkrachtige bevolkingsgroepen. Dat is genoegzaam bekend.

Inzonderheid migranten kampen dienaangaande met problemen. Men hoeft er slechts statistieken op na te trekken, men hoeft door bijvoorbeeld de Noordwijk te wandelen om te beseffen wat het betekent.

Naar onze welvaartsnormen gerekend wonen migranten doorgaans in oude, te kleine en slecht onderhouden appartementen met weinig comfort. Zoals de "echte" Belgen zouden zij zonder veel problemen een geschikt plaatsje op de huisvestingsmarkt moeten kunnen verwerven. In de realiteit zit dat wel even anders.

Met het oog op de verbetering van de woonomstandigheden van hoofdzakelijk Marokkaanse en Turkse migranten werden huurdersunies opgericht. Deze werken als ledenverenigingen met democratische organisatiestructuur.

Zij zoeken woningen die aangepast zijn aan de specifieke noden van de leden. Als hoofdhuurder wijzen zij de woningen tegen redelijke huurprijs toe en lenen financiële middelen als bijstand in éénmalige, zware huisvestingskosten.

Ook aan de vorming van de leden wordt veel aandacht besteed.

Samen met andere, vergelijkbare organisaties in Brussel streven zij er naar de toegang tot de sociale huisvestingssector voor migranten te vergroten en proberen zij het beleid van de Gewestelijke overheden te beïnvloeden.

Bij diezelfde overheid wordt een vorm van erkenning nagestreefd.

Eén van die huurdersunies is een RISO-opbouwwerkproject sinds 1984. Een terugblik hierop na vier jaar werken en op de huurdersunies in het algemeen, komt niet ongelogen. Hoe het met de huisvestingssituatie van migranten in Brussel is gesteld, wat de aanpak van de huurdersunies zo bijzonder maakt, dat alles verneemt u op een studiedag, georganiseerd op woensdag 25 oktober eerstkomend, onder de titel: "Wonen en woonzekerheid van migranten. Model huurdersunie in de kijker".

25 oktober 87 Raadszaal Provinciebestuur Brabant Eikstraat 16 1000 Brussel

100

100

100

100

100

100



5. Huurovereenkomsten die in werking treden vanaf 1 januari 1984

Deze aanpassing mag slechts ten vroegste op de verjaardag van de inwerkingtreding van de huurovereenkomst gevraagd worden.

De aangepaste huurprijs mag niet hoger zijn dan het bedrag verkregen door toepassing van de hiernavolgende formule:

$$\frac{\text{basishuurprijs X nieuw indexcijfer}}{\text{aanvangsindexcijfer}}$$

De basishuurprijs is de huurprijs die volgt uit een overeenkomst of uit een vonnis, met uitsluiting van alle kosten en lasten.

Het nieuw indexcijfer is het indexcijfer van de consumptieprijzen van de maand die de huuraanpassing voorafgaat.

Het aanvangsindexcijfer is het indexcijfer van de consumptieprijzen van de maand die voorafgaat aan de maand van de sluiting van de overeenkomst.

voorbeeld

schriftelijke overeenkomst bevat indexklausule en werd afgesloten op 1 januari 1984 om in werking te treden op 1 maart 1984, met als basishuurprijs 10.000 fr.

Vanaf 1 maart 1985 mag de huurprijs als volgt aangepast worden:

$$\frac{\text{basishuurprijs X indexcijfer februari 1985}}{\text{indexcijfer december 1983}} = \frac{10.000 \times ?}{184,26} = ?$$

6. Als er dus een huurovereenkomst werd opgesteld die een hogere indexering voorziet dan wat de wet toelaat, moet niet de huurovereenkomst, maar de hierboven uitgelegde wettelijke berekening worden toegepast.

Is er een huurovereenkomst die als resultaat een lagere aanpassing van de huurprijs oplevert dan wat de wet toelaat, moet de huurovereenkomst wel toegepast worden.

7. Als de verhuurder volgens de wet wel mocht indexeren, maar daar niet om vroeg, kan hij dan later de achterstallen rekuperen? Dat hangt af van de bewoordingen van het kontrakt. Zegt het kontrakt dat de huurder automatisch (of: van rechtswege, zonder verwittiging ...) de indexatie zal betalen, dan moet hij dit doen, en zal eventuele achterstallen moeten bijbetalen. Anders niet. Hoe dan ook mag de verhuurder maximum de achterstellen van één jaar opvorderen.

II OPZEG EN VERLENGING VAN DE HUUR

In principe moet de verhuurder met deze wet geen reden meer opgeven om zijn huurder op te zeggen. Natuurlijk moet hij wel de afgesproken duur van de overeenkomst en de opzegtermijnen respecteren.

In gevolge van buitengewone omstandigheden kan de huurder verzoeken opzegtermijn met maximaal één jaar te verlengen. Voor 1984 geldt wel nog een speciaal systeem, dat de huurder beschermt tegen opzeg. In 1985 vervalt deze bescherming.

1. Huurovereenkomsten voor woningen die geen hoofdverblijfplaats zijn. Of het al dan niet om de hoofdverblijfplaats gaat blijkt ofwel uit het kontrakt ofwel uit de domicilie van de huurder.

* overeenkomsten van bepaalde duur.

Indien een dergelijke overeenkomst voor 1 januari 1984 werd afgesloten, heeft de opzeg door de verhuurder ten vroegste op 30 juni 1984 uitwerking.

* overeenkomsten van bepaalde duur

Indien een dergelijke overeenkomst vervallen is vóór 1 januari '84, maar wettelijk verlengd werd tot einde 1983, mag de huurder blijven wonen tot 30 juni 1984. Hij is daartoe niet verplicht: hij kan zelf vertrekken, als hij opzegt en de normale opzegtermijnen in acht neemt.

2. Huurovereenkomsten voor woningen die de huurder tot hoofdverblijfplaats dienen.

Hier wordt geen onderscheid gemaakt tussen overeenkomsten van bepaalde of onbepaalde duur. Alle kontrakten die in de loop van 1984 vervallen of eindigen door opzeg, worden met een jaar verlengd. Dit geldt ook voor de overeenkomsten die reeds wettelijk verlengd waren tot 31 december 1983.

Als de huurder vroeger weg wil, kan hij dat door een opzeg te geven met de normale opzegtermijn.

3. De huurder kan om een verlenging van de opzegtermijn verzoeken.

Verzoek om verlenging van een huurkontrakt is slechts mogelijk als aan volgende voorwaarden wordt voldaan:

- het moet gaan om een woning die de huurder als hoofdverblijfplaats dient;
- het kontrakt moet vervallen of eindigen na opzegging ervan;
- de huurder moet bijzondere omstandigheden kunnen inroepen.

Volgens de precisering van GOL in de Kamer kunnen die bijzondere omstandigheden ziekte of zwangerschap zijn, maar die gevallen zijn alleszins niet bij wet vastgelegd. Als de vrederechter op het verzoek ingaat, kan hij de verlenging maximaal voor één jaar toestaan. Een adder onder het gras is dan nog, dat de vrederechter, op verzoek van de verhuurder, op dat ogenblik een verhoging van de huurprijs kan toestaan.