

Ik huur

In de permanentie merken we dat de huurwetgeving nog altijd weinig gekend is.



Sinds enkel jaren heeft de wetgever een aantal regels bepaald voor eigenaars die een goed te huur stellen en voor kandidaten die een goed willen huren.

Iedere eigenaar die een goed te huur aanbiedt, is, op straf van boete, verplicht om de huurprijs en de gemeenschappelijke lasten te afficheren. Het huurcontract moet schriftelijk zijn. Mondelinge huurcontracten zijn vanaf nu dus verboden. Het huurcontract moet een aantal gegevens vermelden, zoals de identiteit en de coördinaten van verhuurder en huurder, de datum waarop het contract ingaat, de lokalen die verhuurd worden (met inbegrip van kelder of zolder bv) en de huurprijs. Mocht er toch geen schriftelijk contract zijn, dan beslist de rechter in geval er een geschil ontstaat.

Het huurcontract moet geregistreerd worden in het registratiekantoor ten laatste twee maand na ondertekening van het contract.

De plaatsbeschrijving is eveneens verplicht. Ze moet gemaakt worden voor de huurder ze betreft of ten laatste in de loop van de eerste huurmaand. Ze moet zo gedetailleerd mogelijk zijn en wordt door beide partijen ondertekend. Als ze wordt opgesteld door een deskundige, zijn de kosten ten laste van beide partijen.

De Brusselse wooncode bepaalt veiligheidsnormen, woonbaarheid en inrichting. Iedere verhuurder moet zich aan deze regels houden, zoniet kan hij gesanctioneerd worden door de regionale inspectie. Deze normen moeten trouwens als bijlage bij het huurcontract gevoegd worden.

De verhuurder kan een huurwaarborg vragen om mogelijke schade te dekken. Deze mag niet hoger zijn dan twee maand huur, tenzij ze als een bankwaarborg wordt gegeven, die de huurder de mogelijkheid biedt om ze progressief op te bouwen. Ze moet op een individuele rekening geblokkeerd worden op naam van de huurder. De intrest is voor hem.

De Belgische wet verbied discriminatie. Als de eigenaar bepaalde eisen stelt, kan het gebeuren dat ze onwettig zijn. Discriminatie op basis van leeftijd, seksuele geaardheid, religieuze overtuiging, gezondheid, sociale afkomst, nationaliteit, huidskleur, taal of geslacht is bij wet strafbaar. Indien een kandidaat-huurder hier het slachtoffer van wordt, kan hij hiertegen klacht neerleggen. Voor hulp hierbij, kan men terecht bij het centrum voor gelijke kansen en strijd tegen het racisme.

Als u in het gebied woont tussen de Gentse Steenweg, de Leopold II-laan, de grens met Koekelberg en het Kanaal, aarzel dan niet om contact op te nemen met een van de woonpermanties van Buurthuis Bonnevie en een afspraak te maken, voor meer info. Tel: 02 410 76 31

In dit nummer

<i>Ik huur</i>	1
<i>Ik koop</i>	2
<i>Nieuwe regels</i>	3
<i>Een unieke samenwerking</i>	4
<i>Ik renoveer</i>	5
<i>Foto's: Collectief Energie en Een Nieuwe Partij</i>	6/7

Ik koop

Hebt u eindelijk het huis of het appartement van uw dromen gevonden? Is de prijs in orde? Voorzichtigheid blijft geboden. Overhaast tot aankoop overgaan, kan verkeerd aflopen.

Tegenwoordig zien we in de permanentie meer en meer mensen die ons raad komen vragen na het bezoek van de inspectie van Stedenbouw van de gemeente. Uw droomhuis kan veranderen in een administratieve nachtmerrie en een financiële afgrond.

Waarom?

De aangekochte woning kan afwijken van de gegevens die de administratie bezit. Het goed zelf of een deel ervan kan in overtreding zijn. Wat we hier in de buurt het meest tegenkomen zijn bv: het bijgebouw achter het hoofdgebouw werd opgetrokken zonder bouwvergunning, een eengezinswoning werd omgebouwd tot appartementen, sommige ruimtes kregen een andere bestemming (zoals de zolder die verbouwd werd tot een woning)... In dat geval vraagt Stedenbouw u een regularisatie aan te vragen via een architect om uw woning conform te maken. Dat wil niet zeggen dat uw aanvraag zal aanvaard worden, zeker niet wanneer het om de verdeling van een woning gaat.

Hoe vermijdt u om een kat in een zak te kopen?

Ook al zijn er een aantal mensen bij de aankoop betrokken, zoals een huizenmakelaar, een notaris..., u bent zelf het best geplaatst om te controleren wat u koopt en om uw belangen te verdedigen.

Tijdens het bezoek kan u nagaan of er voldoende natuurlijk licht binnen komt, hoe het goed georiënteerd is, of er vochtvlekken zijn of schimmelgeur, of scheuren in de muren... Waar u zeker moet op letten zijn de dingen die verborgen kunnen zitten achter kasten of panelen. Werken de stopcontacten, de kraantjes met warm en koud water? Is er overstromingsgevaar?

Wat u alleszins moet doen, is langs gaan bij de **dienst Stedenbouw** en naar de stand van zaken vragen die daar gekend is, zodat u meteen weet in welke mate de woning die u wil kopen, wettelijk in orde is: zijn de bijgebouwen in orde? En de bestemming van de woning of de woonruimtes? Deze dienst moet betaald worden, maar kan u onaangename verrassingen besparen.

Meteen kan u ook informeren naar grote werken die in de buurt op til zijn, zoals de bouw van een metro- of tramlijn, of andere grote bouwwerken.

Uw notaris zal u kunnen vertellen of er een woonverbod is bij de dienst huisvesting van de gemeente of bij de Gewestelijke dienst, of er erfdiensbaarheden aan het goed verbonden zijn en welke opschortende clausules u



in uw bod moet opnemen om de koop te kunnen annuleren indien er aan een van de voormelde voorwaarden niet wordt voldaan. Dit laatste is zeker geen overbodige luxe als bv. blijkt dat de woning stedenbouwkundig moet geregulariseerd worden .

De eigenaar moet ook een antwoord geven op vragen naar het bestaan van mede-eigenaarskosten en de details van het huurcontract als de woning verhuurd is. Hij moet ook de attesten kunnen voorleggen van de gas- en elektriciteitsinstallaties (hoeveel ampère is er voorhanden? Moet dit opgetrokken worden?) en het energiecertificaat. Het is van belang om te weten of het gebouw veel of weinig energie verbruikt, want ook als dit niets aan de prijs zelf verandert, zal dit achteraf toch een grote invloed hebben op de energiefacturen.

En waarom u niet laten begeleiden door een raadgever?

Een architect of een makelaar kunnen de woning gaan bekijken en u vooraf raad geven in verband met een eventuele aankoop. Ze kunnen u ook een idee geven van de waarde van het goed en van de renovatiewerken die eventueel nodig zijn en ze kunnen u op weg helpen voor de bouwvergunning die u misschien nodig hebt. Een bezoek van de woning met vrienden of familie kan u helpen om alle nodige vragen aan de verkoper te stellen.

Eenmaal u over alle informatie beschikt, kan u over een goede prijs onderhandelen en de woning van uw dromen wordt van u.

Nieuwe regels

Heel wat Brusselaars zoeken een degelijke woning voor een haalbare prijs. Vooral gezinnen met een laag inkomen hebben het moeilijk op de private huurmarkt. De overheid bouwt zelf een aantal woningen of biedt financiële ondersteuning aan organisaties om woningen aan te bieden aan specifieke groepen.



De gemeentewoningen in de Toekomststraat

De gemeente Sint-jans-Molenbeek beheert via haar dienst 'gemeente-eigendommen' ongeveer 300 gemeentewoningen. Nu de wetgeving in het Brussels Gewest gewijzigd is, paste ze onlangs het gemeentelijk reglement aan dat de verhuur van deze woningen regelt. Het leek ons een goede gelegenheid om de belangrijkste informatie door te geven: Wie kan dergelijke woning huren en wat zijn de voorwaarden?

Wie kan deze woningen huren?

Net zoals vroeger, komt iedereen in aanmerking om deze woningen te huren, op voorwaarde dat hij zelf geen eigenaar is en zijn inkomen een bepaald plafond niet overschrijdt. Een alleenstaande mag niet meer dan 21.370,09 euro verdienen, een gezin met één kostwinner niet meer dan 23.744,56 euro en een gezin met twee kostwinners niet meer dan 27.136,66 euro. Indien het gezin een lid telt met een erkende handicap mag daar 4.070,50 euro bijgeteld en per kind ten laste mag er 2.035,24 euro bijgeteld worden. Om aanspraak te maken op een gemeentelijke woning moet men uiteraard

een verblijfsvergunning hebben.

Tegen welke prijs?

In tegenstelling tot de huurprijzen voor sociale woningen, wordt de huur van de gemeentelijke woningen sinds juni 2014 niet langer berekend op het inkomen van de huurder. De huur hangt af van de grootte van het gezin en van de kwaliteit van de woning. Zo kan hij hoger of lager zijn al naargelang het om een woning gaat die veel of weinig energie verbruikt. Over het algemeen ligt de huur iets lager dan de huurprijzen die door de Sociale Verhuurkantoren worden gehanteerd. Indien de huur groter is dan een derde van de inkomsten van het gezin, dan krijgt de huurder een huursubsidie.

Voor hoelang kan men huren?

Voor juni 2014 kon men een gemeentelijke woning voor onbepaalde tijd huren, maar sinds juni is de huur beperkt tot maximaal 9 jaar. Als daarna blijkt dat het gezin nog steeds in aanmerking komt, kan het huurcontract verlengd worden. Indien het inkomen echter 20% hoger ligt dan het vastgestelde bedrag, zal het huurcontract in geen geval verlengd worden.

Mutatieregels

De gemeente controleert ieder jaar of de grootte van het gezin conform is met de oppervlakte van de woning of, maw, of de regels van de wooncode worden nageleefd. Indien de woning te klein geworden is, is de huurder verplicht om een mutatie aan te vragen of anders kan hij verplicht worden om te verhuizen wanneer het huurcontract afloopt. Indien de woning te groot geworden is en de Dienst van de Gemeentelijke woningen kan een meer aangepast woning aanbieden, dan moet de huurder die aanvaarden. Deze verplichting is niet van toepassing voor 70-plussers.

Wie wijst de woningen toe?

Sinds 2008 worden de gemeentelijke woningen toegewezen door het Toewijzingscomité van de gemeente, bestaande uit gemeentelijke ambtenaren, vertegenwoordigers van het Logement Molenbeekois en van verenigingen. Mensen met een politiek mandaat kunnen geen deel uit maken van het Toewijzingscomité. De woningen worden toegewezen aan de kandidaten die al het langst op de lijst staan.

TWEE MAQUETTES VAN VORMINGSCENTRUM FOYER

Een unieke samenwerking

Goodplanet Belgium en de leerlingen van het CDO Brussel - Vormingscentrum Foyer werkten vorig schooljaar aan twee maquettes voor het Renovatiecentrum van Buurthuis Bonnevie. De leerlingen houtbewerking maakten, voor het project 'Isopold', een schaalmodel van een geïsoleerd schuin dak. Ze baseerden zich hiervoor op de traditionele Molenbeekse woningen. Ze bezochten ook een werf waar Casablanca vzw meer uitleg gaf.

De renovatieadviseurs zullen deze maquettes gebruiken als didactisch materiaal om een isolatieproject te visualiseren tijdens de permanentie.

Het Buurthuis wil de jongeren en hun begeleiders bedanken voor hun werk. We hopen dat deze praktijkervaring op een waardevolle manier heeft bijgedragen aan hun opleiding en dat het hen een voeling heeft gegeven met de realiteit van de 'bouwsector' en deze wijk.



Schaalmodel van een geïsoleerd dak



De leerlingen van het CDO Brussel-Vormingscentrum Foyer

ISOPOLD: nog twee jaar te gaan...

Met de steun van de gemeente Molenbeek, werken Buurthuis Bonnevie en Casablanca aan het project Isopold. Eigenaars die hun huis energiezuiniger wensen te maken, kunnen nog tot eind 2016 gebruik maken van de voordelen van het project.

Op vrijdag voormiddag kan men meer informatie en advies inwinnen bij het renovatiecentrum van Buurthuis Bonnevie

Ik renoveer

De gemeente Sint-Jans-Molenbeek wenst eigenaars in de Ribaucourtstraat aan te zetten hun gevel te renoveren. Een idee dat de steun krijgt van lokale verenigingen en weerklank vindt.

Mr. X is sinds de jaren '90 eigenaar van een winkel in de Ribaucourtstraat en van een andere op de hoek van de Leopold II-laan en de Vandenboogaerdestraat. 'De Ribaucourtstraat was vroeger een mooie winkelstraat,' zegt hij 'iedereen kende mekaar en alle culturen leefden door elkaar.'

Met de jaren zijn de handelaars vertrokken en is de straat vervuild. De eigenaar heeft echter beslist om iets te doen voor het uitzicht van zijn straat. Hij heeft de gevel van zijn winkel in de Leopold II-laan gerenoveerd en heeft zijn winkel daarvoor zelfs niet moeten sluiten. Hij is apetrots dat hij de eigenaar is van een pand uit 1800 met prachtige blauwe steen, een witte, vers-geschilderde gevel en een balkon boven de deur dat zijn winkel gewoon klasse geeft.



Het gerenoveerde theesalon

De eigenaar nam contact op met Buurthuis Bonnevie voor hij aan de renovatie begon en liet zich adviseren en begeleiden. Dankzij de premie 'gevelverfraaiing' konden de werken, in het kader van het project 'Isopold', uitgevoerd worden door de vzw Casablanca.

De Ribaucourtstraat heeft er alle baat bij om er weer netjes uit te zien: het vuil is niet goed voor de zaken. En als de gevels er fraaier gaan uitzien, ziet de openbare ruimte er beter uit en verhoogt het welzijnsgevoel van de voorbijgangers... en daarmee ook hun kooplust.

Naast de regionale subsidies voor de verfraaiing van de gevels van de woningen op de verdiepingen, bestaat er ook een subsidie voor de vitrines van de winkels via het project 'OpenSoon' van Atrium (02 414 63 10).



De Ribaucourtstraat vandaag

vzw Buurthuis Bonnevie - Maison de Quartier Bonnevie

Bonneviestraat 40, 1080 Molenbeek
T: 02 410 76 31
F: 02 411 80 33
e-mail: bonnevie@bonnevie40.be
<http://www.bonnevie40.be>

ALGEMENE OPENINGSUREN
9-12:30 uur en 13:30-17 uur

HUISVESTINGSPERMANENTIE
Informatie over uw rechten en plichten

als huurder.

Op afspraak: elke dinsdag van 14 tot 17
en elke donderdag van 9 tot 12 uur

UITLEENDIENST

Uitlenen van materiaal en technisch advies aan bewoners die zelf verbouwingen doen in hun woning. Informatiefolder bij onthaal buurthuis.

Op afspraak: 0487 67 72 03

RENOVATIEADVIES

Advies over het renoveren van uw woning, hulp bij het aanvragen van premies (renovatie, gevelreiniging, energie).

Op afspraak (vrijdagvoormiddag)

BUURTONTBIJTEN

Een moment om burens te leren kennen

Op dinsdag van 10 tot 11:30 uur



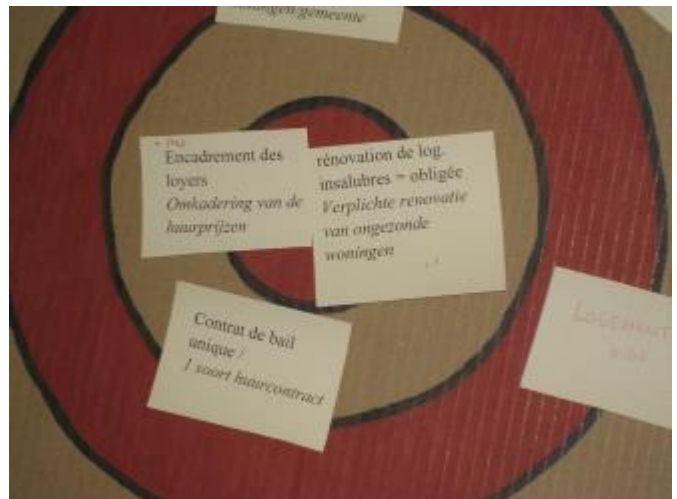
Het 'Collectief Energie' verzamelt een aantal bewoners uit Molenbeek die een jaar lang samenwerken om hun energiefacturen te doen dalen. De deelnemers proberen de weg te begrijpen die energie aflegt van de productie tot het onze huizen (foto boven).

Samen analyseren ze hun energiefacturen en geven ze elkaar tips om minder energie te verbruiken (foto hiernaast).

Le 'Collectif Energie' rassemble des habitants de Molenbeek qui travaillent durant un an pour réduire leur facture d'énergie. Les participants essaient de comprendre le chemin que fait l'électricité du lieu de production jusque chez eux (photo ci-dessus).

Ensemble, ils analysent leurs factures et se donnent mutuellement des conseils pour réduire leur consommation d'énergie (photo ci-contre).





In juni 2014 hebben de leden van Alarm en van de Buurtwinkel, ter gelegenheid van een actie van de Brusselse Bond voor het Recht op Wonen, een nieuwe partij gesticht: de Partij die Droomt van Woningen. Ze hebben meteen bepaald welke zeven punten ze concreet willen uitwerken. Op de foto's hierboven zoeken ze uit welke thema's ze eerst op de agenda willen zetten. Ter gelegenheid van de Werelddag van Verzet tegen Extreme Armoede (14/10/2014) dachten ze na over de omkadering van de huurprijzen en de mogelijkheid om eigenaars van onbewoonbare panden te verplichten hun woning in orde te brengen en ze opnieuw aan de oorspronkelijke huurders te verhuren tegen een matige huurprijs. In 2015 zullen ze de nieuwe parlementsleden van de commissie huisvesting van het Brussels Parlement ontmoeten, om hen te informeren over de stand van zaken.

En juin 2014, pour une action du Rassemblement Bruxellois pour le Droit à l'Habitat, les membres d'Alarm et du Buurtwinkel ont créé un nouveau parti: le Parti du Rêve de Logements. A l'occasion de cette action, ils ont énoncé sept points d'un programme qu'ils aimeraient concrétiser au mieux. Sur ces trois photos, ils décident ensemble des thèmes prioritaires qu'ils veulent mettre à leur agenda. Pour la Journée Internationale du refus de la misère (17/10/2014), ils ont travaillé les thématiques de l'encadrement des loyers et la possibilité de voir les propriétaires de logements insalubres condamnés à remettre leur bâti en état et à récupérer leurs locataires originels avec un loyer modéré. En 2015, ils rencontreront les nouveaux parlementaires de la commission logement du parlement Bruxellois pour les informer de l'avancement de leurs travaux.