



OCMW Heist-op-den-Berg

HUURACHTERSTAL

TWEE, DRIE MAANDEN OF LANGER GEEN HUUR BETAALD ?

Belangrijke mededeling

Deze folder is louter informatief en kadert in een preventief beleid van het OCMW als erkende instelling voor schuldbemiddeling (raadsbeslissing d.d. 18-12-2003) De verstrekte informatie bindt het OCMW op geen enkele manier. De lezer kan het OCMW of een personeelslid van het OCMW op geen enkele wijze aansprakelijk stellen voor de inhoud van de folder.

Twee, drie maanden of langer geen huur betaald ?

Het gebeurt wel eens dat mensen een maand hun huur niet betalen.

Wanneer dit meerdere keren achter elkaar gebeurt, kan je hierdoor diep in de problemen geraken.

De verhuurder kan immers aan de vrederechter vragen om de huurovereenkomst te ontbinden. Je verliest dan niet enkel je huurwoning maar moet ook schadevergoeding en gerechtskosten betalen, waardoor je problemen nog groter worden.

Sinds 10 januari 2003 moet de verhuurder eerst een poging tot **minnelijke schikking** doen, vooraleer hij aan de rechter kan vragen om je uit je huis te zetten. Concreet betekent dit dat op verzoek van de verhuurder, de griffier van de vrederechter jou een brief zal schrijven met de vraag om samen bij de vrederechter tot 'minnelijke schikking' te komen. Als je zo'n brief krijgt is het heel belangrijk dat je naar de afspraak gaat, het is wellicht je enige kans om nog tot een oplossing te komen. Om je hierop voor te bereiden neemt je best contact met het OCMW of met de huurdersbond.

Sinds 1 januari 2003 bestaat er echter ook een **zwarte lijst voor huurders**.

Hoe werkt deze zwarte lijst ?

Wanneer je drie maanden na elkaar geen huur hebt betaald, kan de huisbaas je een aangetekende brief sturen waarin hij zegt dat hij van plan is om je op de zwarte lijst voor huurders te zetten. Enkel wanneer je binnen de 20 dagen de totale huurachterstal betaalt of een redelijk afbetalingsvoorstel doet, wordt je niet op de zwarte lijst gezet.

Als je niet antwoordt op de brief van de huisbaas, wordt je naam op de lijst gezet. Iedere verhuurder kan dan zien dat je drie maanden of meer geen huur hebt betaald en zal jou dan ook waarschijnlijk geen woning willen verhuren.

Eens je op de zwarte lijst staat, is het zeer moeilijk om er nog iets aan te doen.

Er is heel wat protest tegen de zwarte lijst. Zo kan je als huurder niet controleren of je op de lijst staat en kan je ook niet controleren of je geschrapt wordt wanneer je je huurschuld hebt afbetaald.

Men vertrouwt ook op de eerlijkheid van de huisbaas, je kan als huurder je eigen verhaal niet brengen.

De zwarte lijst voldoet duidelijk niet aan een aantal wettelijke regels, maar hij wordt wel gebruikt en zolang dit het geval is, is het zeer belangrijk om te voorkomen dat je erop komt

Wat kan je doen om te voorkomen dat je op de zwarte lijst voor huurders komt ?

- Wanneer je één of twee opeenvolgende maanden geen of slechts een gedeelte van de huur hebt betaald, spreek je best duidelijk (schriftelijk) met je huisbaas af hoe je dit bedrag in de toekomst zal betalen. De maatschappelijk werker van het OCMW kan je hierbij helpen.

- Wanneer je drie maanden of meer geen huur hebt betaald, riskeer je op de zwarte lijst te komen en is het dus zeer belangrijk dat je snel afspraken maakt met je huisbaas. Je hebt er alle baat bij om snel de maatschappelijk werker van het OCMW hierover te spreken.

- Wanneer je van je huisbaas een brief kreeg waarin hij zegt dat hij je op de zwarte lijst wil laten zetten, zeg dit dat onmiddellijk tegen de maatschappelijk werker van het OCMW. Je hebt immers maar 20 dagen de tijd om te reageren. Indien je niet reageert, word je op de lijst gezet.

- Wanneer je van je huisbaas reeds langer dan 20 dagen geleden een brief kreeg waarin hij zegt je op de zwarte lijst te willen zetten en je hebt niet gereageerd, sta je nu wellicht op de zwarte lijst. Licht onmiddellijk de maatschappelijk werker van het OCMW in. Zij/hij zal samen met jou bekijken wat er kan gedaan worden om het probleem van de huurachterstal weg te werken.

Tegelijk stap je best ook naar de huurdersbond van je streek. Zij zullen samen met jou de nodige stappen nemen om je terug van de lijst te halen.

De lijst is en blijft immers onwettig. De huurdersbonden zijn dan ook een proces begonnen om de zwarte lijst van huurders te verbieden.

Voor inlichtingen kunt U terecht bij:

OCMW Heist-op-den-Berg

Dienst Budget & Schuldbemiddeling, Stationsstraat 2 te 2220 Heist-op-den-Berg

Tel. 015/24.93.50 fax. 015/25.15.36

Openingsuren : elke werkdag van 8u30 tot 12u en van 13u tot 16u