

## De huurlast voor de poetsvrouw ?

In sommige appartementsgebouwen staan de huurders niet zelf in voor het kuisen van de gemene delen. Daarom wordt een poetsvrouw of een schoonmaakfirma ingeschakeld.

Elk personeelslid moet betaald worden. Dit gaat natuurlijk niet enkel over het netto-loon, maar ook over de werkgeversbijdragen, RSZ, arbeidsongevallenverzekering, verplaatsingskosten, arbeidsbescherming, ...

Het inschakelen van een poetsvrouw is natuurlijk geen verplichting, voor zover er garanties blijven op orde en netheid in het gebouw. Als 75% van de huurders van een appartementsgebouw gezamenlijk beslissen dat ze zelf zullen instaan voor het kuisen van alle gemene delen, zal De Mandel – mits voorafgaande afspraken – dit overlaten aan de huurders.

## Liften zijn duur !

Meer nog: liften zijn zeer duur! Dit geldt zowel voor de plaatsing van een lift als voor het periodiek onderhoud. Onderhoudsfirma's, zesmaandelijks keuringen door een gespecialiseerde keuringsorganisatie, nieuwe Europese normen, een telefoonlijn, ... Geregeld moet omwille van de veiligheid een herstelling of vervanging gebeuren. Dat kost veel geld. Daarenboven verbruiken liften veel elektriciteit. Liften zijn m.a.w. een groot comfort, maar ze zijn ook kostelijk.

## Wanneer neemt De Mandel de tellerstanden op van de collectieve tellers?

Voor elektriciteit en gas gaat De Mandel uit van de facturen die de leverancier opstuurt. Het bedrag ervan worden op basis van het verbruik verdeeld. Het verbruik wordt gemeten aan de hand van calorimeters en de gemeenschappelijke teller.

Voor de afrekening van het waterverbruik neemt De Mandel het totale verbruik, zonder op de facturen te wachten, en verdeelt de kost ervan over de bewoners. De factuur van het water komt immers vaak zeer laat binnen.



## De electriciteitsrekening is veel te hoog!

In de electriciteitsrekening zit niet alleen de kost van het verbruik, maar ook het abonnement, de bijdrage voor "groene stroom", de ELIE-vergoeding en de BTW. (Meer info vindt u op [www.vreg.be](http://www.vreg.be) onder 'Particulieren' – 'Facturen')

## Ik kan dat niet in een keer betalen!

Wanneer u bij de eindafrekening het gevraagde bedrag niet in één keer kan betalen, mag u altijd contact nemen met de dienst Administratie en Financiën van De Mandel. De Mandel kan dan samen met de huurder eventueel een afbetalingsregeling uitwerken.

## De service is verre van goed... !

De Mandel streeft ernaar om een zo gunstig mogelijke prijs te bekomen van de onderhoudsfirma's maar verwacht ook een goede service. Daarnaast wil De Mandel dat ook de dienstverlening door haar eigen personeel correct is. Mocht dat niet (altijd) het geval zijn, vragen wij u dit onmiddellijk te melden, telefonisch of (bij voorkeur) schriftelijk. Want als u het niet zegt, kan De Mandel het zelf niet te weten komen.

Nog vragen of bedenkingen?

De Mandel  
Botermarkt 30  
8800 Roeselare  
T: 051 - 20.12.83  
F: 051 - 24.42.17  
[info@de-mandel.woonnet.be](mailto:info@de-mandel.woonnet.be)  
[www.demandel.be](http://www.demandel.be)

BOUWMAATSCHAPPIJ

# DE MANDEL

## HUURLASTEN

## Wat zijn huurlasten eigenlijk?

Het Besluit van de Vlaamse Regering, dat het type-huurcontract vastlegt, definieert huurlasten als *de sommen die de huurder naast de reële huurprijs aan de verhuurder moet betalen als vergoeding voor de levering van goederen en diensten.*

Huurlasten komen zowel voor bij de verhuring van private huurwoningen als bij de verhuring van sociale huurwoningen. Ze zijn vergelijkbaar met de 'syndic'-kosten bij appartementen.

## Welke goederen of diensten vallen onder huurlasten ?

Het Besluit van de Vlaamse Regering van 25 januari 1985 legt wettelijk vast wat een sociale huisvestingsmaatschappij als huurlast mag aanrekenen aan de huurder:

1. gewoon onderhoud, de kleine herstellingen en het schoonmaken van de gemene delen;
2. onderhoud van de groenruimten;
3. de door de vennootschap betaalde bezoldiging en sociale bijdragen van de huisbewaarder;
4. gewoon onderhoud en de controle van de liften, de centrale verwarmingsinstallatie met inbegrip van het reinigen van de schouwen, de waterverwarmers en het ventilatiesysteem;
5. ophalingen van huisvuil en hinderlijke voorwerpen en reiniging van vuilniskokers;
6. huur, onderhoud en gebruik van de tellers voor water- en energieverbruik;
7. gewoon onderhoud van de collectieve radio- en TV-antenne;
8. de kosten, hetzij voortvloeiend uit contracten die door de vennootschap ten behoeve van de huurder worden afgesloten, hetzij uit werken en diensten door de vennootschap ten behoeve van de huurder verricht.
9. de verbruikskosten voor verwarming van de gemene delen en het gebruik van de liften;
10. de abonnementsgelden voor radio- en T.V.-distributie voor zover ze door de vennootschap betaald worden;
11. de verbruikskosten van water, gas en elektriciteit, stookolie en energie ten behoeve van de woningen, voor zover deze door de vennootschap worden betaald;
12. de kosten verbonden aan de door de vennootschap uitgevoerde herstellingswerken die overeenkomstig de bepalingen van het huurcontract ten laste van de huurder vallen;

## Hoe moet de huurder de huurlasten betalen ?

Het is wettelijk vastgelegd dat De Mandel maandelijks voorschotten op de huurlasten moet vragen aan de huurders. Deze voorschotten vormen onderdeel van de te betalen huurprijs. Ze worden in principe vastgesteld op basis van de reële kosten van het jaar voordien. De Mandel maakt dan, op de door haar bepaalde vervaldag, de afrekening van de aangerekende huurlasten.

## Wanneer maakt De Mandel de afrekening ?

De Mandel streeft ernaar om de afrekening van de huurlasten jaarlijks op te maken. Maar de eerlijkheid gebiedt om te zeggen dat De Mandel, net als de meeste andere sociale huisvestingsmaatschappijen, dit tot nu toe bijna nooit jaarlijks deed. Door verschillende omstandigheden kwam de afrekening dikwijls pas later. Zwangerschapsverlof of ziekte van werknemers, tijdelijke verhoging van de werkdruk, onverwachte administratieve opdrachten waren daar een oorzaak van.

Het spreekt vanzelf dat uitstel geen afstel kan betekenen. De huurder moet er ook rekening mee houden dat De Mandel niks gratis kan krijgen, dus ook niks gratis kan leveren. Voor alle diensten moet uiteindelijk betaald worden.

*NB: Volgens artikel 2277 van het Burgerlijk Wetboek en recente rechtspraak (Rechtbank Eerste Aanleg Brussel (21<sup>ste</sup> kamer) vonnis 24 april 2005) verjaren huurlasten na 5 jaar.*



## Hoe krijgt de huurder info over de afrekening ?

De Mandel moet haar huurders informeren over de voorschotten, de wijzigingen ervan en de afrekening. Bovendien kan elke sociale huurder op de zetel van De Mandel inzage krijgen in zijn gedetailleerde afrekening en dit op dagen en uren die door de maatschappij worden bepaald. De Mandel hoeft dus niet aan elke huurder een gedetailleerd overzicht van enerzijds de werkelijke kosten en anderzijds de aangerekende lasten te bezorgen.

Deze regeling is het gevolg van praktische overwegingen: het automatisch opsturen van al deze documenten zou immers een te grote administratieve last met zich brengen.

## Waarom sluit De Mandel zelf een onderhoudscontract af voor ketels en boilers ?

De meest voorkomende huurlast is het onderhoud van warmwatertoestellen of verwarmingsinstallaties. Volgens het algemeen recht moet de huurder dit betalen. Ook in de sociale huisvestingssector wordt dit aan de huurders doorgerekend.

De vervanging van een installatie is ten laste van De Mandel. Om zeker te zijn dat alle toestellen ook goed onderhouden werden, voordat ze ooit moeten vervangen worden, laat De Mandel dit doen door externe firma's. De Mandel sluit met die firma's onderhoudscontracten af waarin de prestaties duidelijk omschreven zijn.

## Hoe zit dat juist met die onderhoudscontracten voor verwarming en boilers ?

De Mandel heeft ongeveer 3400 huurders. Enkel in oudere woningen heeft De Mandel nog geen centrale verwarmingsinstallatie en/of boiler voorzien.

Het aantal gespecialiseerde firma's die een degelijke onderhoudsdienst kunnen verzekeren is zeer beperkt en elk bedrijf heeft zijn eigen werking.

Door het groeperen van veel installaties in één enkel contract, slaagt De Mandel er in om deze onderhoudscontracten tegen de gunstigste tarieven af te sluiten. Daarenboven hernieuwt De Mandel regelmatig eens een contract.

De Mandel bereidt momenteel een folder voor die de huurders meer informatie kan geven over de inhoud van het onderhoudscontract met betrekking tot de installaties in hun woning.

Ook in het huurderzakboekje 'ZieZo!' vindt u enige uitleg.

