

WEGWIJSBOEKJE HUREN EN VERHUREN

voor huurders en verhuurders op de private huurmarkt



COLOFON

1^e uitgave oktober 2014

2^e uitgave oktober 2016

Hernieuwde uitgave oktober 2019

Samenlevingsopbouw Oost-Vlaanderen vzw

Sint-Jacobsnieuwstraat 50, 9000 Gent

www.samenlevingsopbouw.be/oost-vlaanderen

www.facebook.com/samenlevingsopbouw.oostvlaanderen

V.U.: Wouter Hennion

Streekoverleg Waas en Dender

Meulenbroekstraat 2

9220 Hamme

www.streekoverleg.be

Tekst: Annelien Colson en Hanne Couckuyt

Vormgeving: Lea Verheyen

Met dank aan: Stad Gent, IGEMO en de provincie Oost-Vlaanderen om informatie uit hun brochures te mogen gebruiken en SOM vzw, Woonwijzer Meetjesland en Walter Busschots voor het aanleveren van de foto's. Ook willen we de vele mensen bedanken die dit boekje hebben nagelezen op fouten en tekortkomingen: in het bijzonder Filip Tollenaere (Huurdersbond Oost-Vlaanderen), Marieke Dewever (woonwinkel St-Niklaas), Hilde Van Overmeire en Luc Joos (Samenlevingsopbouw Oost-Vlaanderen). Ook willen we de leden van de 'werkgroep wonen' van Samenlevingsopbouw uit Wetteren, Sint-Niklaas en Lokeren bedanken voor hun bijdrage.

Gent, oktober 2019

INLEIDING

wegwijsboekje huren en verhuren

Beste lezer,

Het is niet altijd eenvoudig om als huurder of verhuurder te weten wat je rechten en plichten zijn.

Dit boekje maakt je wegwijs in de soms ingewikkelde wereld van wetgevingen, reglementen en voorzieningen. Van bij het zoeken van een woning tot het einde van de huurovereenkomst worden alle aspecten overlopen. Zo kan je nagaan wat er bij elke stap allemaal komt kijken.

We doen een poging om alle nodige informatie over huren en verhuren te bundelen, maar misschien vind je niet op elke vraag een antwoord. Daarom vind je achteraan het boekje contactgegevens van diensten waar je met je vragen terecht kan. Meer gedetailleerde info kan je ook terugvinden op de website woninghuur.vlaanderen. Daarin staan zowel de regels van de woninghuurwet voor contracten die afgesloten werden vóór 1 januari 2019 als de nieuwe regels van het Vlaams Woninghuurdecreet die van toepassing zijn voor alle huurcontracten die na 1 januari 2019 werden gesloten.

De regels die hier zijn opgesomd, zijn van toepassing voor de private huurmarkt. Voor wie een woning huurt bij een sociale huisvestingsmaatschappij of een sociaal verhuurkantoor zijn er andere regels van toepassing.

We hopen dat dit boekje een hulp kan zijn in je zoektocht naar antwoorden over huren en verhuren van een woning.

Veel leesplezier,

Het team wonen Waas en Dender
Samenlevingsopbouw Oost-Vlaanderen vzw

Streekoverleg Waas en Dender

DISCLAIMER

Wetten, regels en allerlei tegemoetkomingen veranderen regelmatig. Dit wegwijsboekje wordt daarom regelmatig aangepast. De meest actuele versie is terug te vinden op www.samenlevingsopbouw.be/oost-vlaanderen, onder publicaties

Dit wegwijsboekje is een samenvatting van regels en interpretaties. Ondanks onze grote zorg is een fout of onvolkomenheid in de tekst niet onmogelijk. Samenlevingsopbouw Oost-Vlaanderen en Streekoverleg Waas en Dender kunnen niet aansprakelijk worden gesteld voor mogelijke foutieve informatie of interpretaties. Wij zijn ook niet verantwoordelijk voor pagina's van externe organisaties waarnaar verwezen wordt.



Inleiding	1
1. Een woning of een huurder zoeken	
1.1. De private huurmarkt	5
1.2. De sociale huurmarkt	5
1.2.1. Sociale huisvestingsmaatschappijen (SHM)	5
1.2.2. Sociale verhuurkantoren (SVK)	6
1.2.3. Vlaams woningfonds	7
1.3. Discriminatie	7
1.4. Aandachtspunten voor de woning	8
1.4.1. Is er een energieprestatie-certificaat (EPC)?	8
1.4.2. Staat de huurprijs vermeld op de affiche?	9
1.4.3. Is de woning in goede staat: het conformiteitsattest	9
1.4.4. Is er een rookmelder?	10
1.4.5. Is er dakisolatie?	10
2. Het begin van de huur	
2.1. De huurovereenkomst	11
2.2. De huurwaarborg	12
2.3. De plaatsbeschrijving	13
2.4. Registreren van de huurovereenkomst door de verhuurder	13
2.5. Afsluiten van verzekeringen	14
2.5.1. Brandverzekering	14
2.5.2. Verzekering voor de verhuurder tegen huurachterstand	14
2.6. Controleer de keuringsattesten en onderhoudsattesten	15
2.7. De sleuteloverdracht	15
2.8. De overname van de meterstanden: aardgas en elektriciteit	16
2.8.1. De energieafrekening op je vorige adres	16
2.8.2. De energielevering op je nieuwe adres	16
2.8.3. Overname van de meterstanden door de verhuurder	16
2.8.4. Welke energieleverancier kies je in je nieuwe woning?	16
2.9. De overname van de meterstanden: water	17
2.10. Adreswijziging	17
3. Verhuizen: waar moet je aan denken als huurder?	
3.1. Vooraf te doen	18
3.2. Ongeveer een maand voor de verhuis	18
3.3. Tijdens de verhuis	19
3.4. Net na de verhuis te doen	19
4. Tijdens de huur	
4.1. De huurprijs	20
4.2. Betalen van kosten en lasten	21
4.3. Bezoekrecht van de verhuurder	21
4.4. Onderhoud en herstellingen	22
4.4.1. Keuring en onderhoud	23
4.4.2. Herstellingen	24
4.5. Wat moet de huurder doen als er herstellingen voor de verhuurder zijn?	26
4.5.1. Meldingsplicht	26
4.5.2. Wat als de verhuurder de herstellingen niet uitvoert?	26
4.5.3. Woningonderzoek	27
4.5.4. Andere problemen in je huurwoning	28
4.6. Wat kan de huurder doen als hij de huur niet meer kan betalen?	30
4.7. Wat kan de verhuurder doen als de huur niet betaald wordt?	30
4.7.1. Minnelijke schikking en gerechtelijke oplossing	30
4.7.2. Verzekering tegen huurachterstand en huurschade	31
4.8. Wat kan de verhuurder doen als de huurder zijn woning niet onderhoudt?	31
4.9. Verkoop van de huurwoning	31
4.10. Overlijden van huurder of verhuurder	32
4.11. Onderverhuur	32
5. Opzeg of verlenging van de huurovereenkomst	
5.1. Huurovereenkomst van 9 jaar	33
5.1.1. Opzeg door de huurder van een huurovereenkomst van 9 jaar	33
5.1.2. Opzeg door de verhuurder van een huurovereenkomst van 9 jaar	33
5.2. Huurovereenkomst van 3 jaar, 2 jaar of 1 jaar (korte duur)	35
5.2.1. Opzeg van een huurovereenkomst van korte duur	35
5.2.2. Verlenging van een huurovereenkomst van korte duur	35
5.3. Tegenopzeg door de huurder	35
5.4. Verlenging wegens buitengewone omstandigheden	36
5.5. Bezoekuren voor nieuwe huurders of kandidaat-kopers	36
6. Het einde van de huur	
6.1. Plaatsbeschrijving	37
6.2. Huurwaarborg	38
6.3. Wat moet de huurder doen op het einde van het contract?	38

7. Welke premies en voordelen kan je als huurder krijgen?

7.1. Vlaamse huurpremie	39
7.2. Vlaamse huursubsidie	39
7.3. Vermindering van onroerende voorheffing	40
7.4. Installatiepremie van het OCMW	40
7.5. Sociaal tarief voor gas en elektriciteit	41
7.6. Korting voor een energiezuinige wasmachine of koelkast en plaatsen van condensatieketel	41
7.7. Sociaal tarief voor water	42
7.8. Energiescan	42
7.9. Verwarmingstoelage	42
7.10. Aanpassingspremie voor ouderen	42
7.11. Energielening voor energiezuinige huishoudstoestellen	42

8. Welke premies en voordelen kan je als verhuurder krijgen?

8.1. Vermindering onroerende voorheffing	43
8.2. Premies en subsidies voor energiebesparende maatregelen	43
8.3. Energielening voor energiebesparende werken	44
8.3. Extra premies en voordelen bij verhuur aan een sociaal verhuurkantoor (SVK)	45

9. Moeilijkheden met het betalen van gas en elektriciteit

9.1. Veranderen van energieleverancier = besparen	46
9.2. Ik kan mijn rekeningen niet betalen bij mijn energieleverancier	47
9.3. Ik kan mijn rekeningen niet betalen bij Fluvius	47
9.4. Budgetmeter	48
9.4.1. Hoe werkt een budgetmeter?	48
9.4.2. Minimale levering van aardgas via de budgetmeter	48
9.4.3. Ik verhuis: wat gebeurt er met mijn budgetmeter?	48
9.5. Sociaal tarief en andere energiepremies voor gas en elektriciteit	48

10. Contactgegevens

10.1. Sociale Huisvestingsmaatschappijen	49
10.3. Woonloketten	50
10.3. Sociale Verhuurkantoren	50
10.4. Vlaams woningsfonds	50
10.5. Dienst 'preventieve woonbegeleiding' van het CAW	50
10.6. Huurdersbond Oost-Vlaanderen	51
10.7. Eigenaarsvereniging Verenigde Eigenaarsgen	51
10.8. RegistratiekantorenKantoor Rechtszekerheid	52
10.9. OCMW/ Sociaal huis	52
10.10. Vrederegerecht	53
10.11. Unia	53
10.12. Energiehuizen	53

1. Een woning of een huurder zoeken



1.1. De private huurmarkt

Op verschillende manieren kunnen huurder en verhuurder elkaar vinden:

- **Affiche 'te huur'** aan de woning. De verhuurder is verplicht om op de affiche de huurprijs, de gemeenschappelijke kosten en de EPC-score te vermelden (meer info in hoofdstuk 1.4.2).
- **Websites** zoals www.immoweb.be, www.immo.vlan.be, www.hebbes.be, www.zimmo.be, www.logic-immo.be, www.vitrine.be, www.2dehands.be, www.koopjeskrant.be, ...
- Via een **immokantoor**. Hun adressen kan je vinden door op google in te typen: 'immokantoren' en de stad, gemeente of streek waar je wil wonen of verhuren.

1.2. De sociale huurmarkt

Voor huurders met een klein inkomen is het niet steeds eenvoudig om een goede en betaalbare woning op de private huurmarkt te vinden. Een sociale huurwoning kan dan een oplossing bieden.

Het is **belangrijk** dat je je als huurder **op tijd inschrijft** voor een sociale woning want soms moet je **5 jaar of langer op een woning wachten**. Je schrijft je dus maar beter in 'voor het geval dat'... Weet echter wel dat je bij een tweede weigering van een woningaanbod van de wachtlijst geschrapt wordt.

Let op, niet iedereen kan zich inschrijven voor een sociale woning. Je moet daarvoor aan bepaalde **voorwaarden** voldoen:

- Je moet 18 jaar of ouder zijn (als je alleen woont en een dienst je begeleidt dan kan je ook al inschrijven als je jonger bent).
- Het inkomen van jou en je meerderjarige gezinsleden mag niet meer zijn dan een bepaald bedrag. Kijk voor de meest recente inkomensvoorwaarden op www.vmsw.be
- Je mag geen (gedeelde) eigendom hebben (er zijn wel een aantal uitzonderingen).
- Je moet Nederlands spreken of dit willen leren.
- Je moet een inburgeringsattest hebben als je minder dan een jaar in België woont.
- Je moet ingeschreven zijn in het bevolkingsregister.

1.2.1. Sociale huisvestingsmaatschappijen (SHM)

In het Waasland en de regio Dendermonde zijn 11 sociale huisvestingsmaatschappijen (SHM's) actief.

De **toewijzing** van een woning gebeurt steeds **op basis** van de volgorde van de **wachtlijst**. Enkel in een aantal gevallen krijgt iemand die nog geen sociale woning heeft **voorrang** voor een sociale woning. Dat is het geval voor iemand die gehandicapt is en er komt een sociale woning vrij die is aangepast voor gehandicapten en in een aantal gevallen ook mensen die van een onbewoonbare of ongeschikte woning komen. Heel uitzonderlijk kan iemand die dakloos is en in begeleiding is bij een welzijnsorganisatie (zoals het OCMW of CAW)

ook voorrang krijgen. Sociale huurders die al in een sociale woning wonen, die te klein is of gerenoveerd moet worden, krijgen altijd voorrang om te verhuizen naar een andere sociale woning.

Je kunt zelf kiezen in welke SHM je je inschrijft. Je kunt je dus ook inschrijven in SHM's in andere gemeentes dan waar je op dat moment woont. Het is wel zo dat de meeste SHM's voorrang geven aan de mensen die al verschillende jaren in de gemeente wonen waar de SHM werkt.

TIP!

Wanneer je 4 jaar of langer op de wachtlijst staat en nog steeds geen woning kreeg toegewezen, kan je een **huurpremie** krijgen. Je moet wel ingeschreven zijn bij de SHM die woningen verhuurt in de gemeente waar je woont. Daarnaast mag je ook ingeschreven zijn bij andere SHM's.

→ Meer uitleg over de huurpremie vind je in hoofdstuk 7.1.

Welke sociale huisvestingsmaatschappij is in jouw gemeente actief?

Berlare	Hulp in Woningnood
Beveren	Gewestelijke Maatschappij voor Huisvesting
Buggenhout	Gewestelijke Maatschappij voor Woningbouw Volkswelzijn
Dendermonde	De Volkswoningen Volkswelzijn Gewestelijke Maatschappij voor Woningbouw Hulp in Woningnood
Hamme	De Zonnige Woonst
Kruikebeke	Gewestelijke Maatschappij voor Huisvesting
Laarne	Eigen Dak
Lokeren	Tuinwijk
Lebbeke	De Volkswoningen
	Sociale Huisvestingsmaatschappij Denderstreek

Sint-Niklaas	Sint-Niklase Maatschappij voor Huisvesting
	Gewestelijke Maatschappij voor Huisvesting
	Woonanker Waas
Sint-Gillis-Waas	Woonanker Waas
Stekene	Woonanker Waas
Temse	Woonanker Waas
	De Zonnige Woonst
	Gewestelijke Maatschappij voor Huisvesting
Waasmunster	De Volkswoningen
	Zonnige Woonst
Wetteren	Eigen Dak
Wichelen	Eigen Dak
Zeel	Gewestelijke Maatschappij voor Woningbouw

→ De adressen van de SHM's vind je achteraan in de brochure (hoofdstuk 10).

1.2.2. Sociale verhuurkantoren (SVK)

Een sociaal verhuurkantoor (SVK) **huurt woningen op de private huurmarkt** om ze tegen een redelijke huurprijs verder te verhuren aan mensen met een laag inkomen. In een aantal gemeentes is er geen SVK aanwezig. Een SVK heeft zowel voor de huurder als de verhuurder **heel wat voordelen**.

Voor de huurder

Als je voldoet aan de inschrijvingsvoorwaarden kom je op een wachtlijst terecht. Het systeem van de wachtlijst bij een SVK is anders dan bij een sociale huisvestingsmaatschappij. Het SVK werkt met een puntensysteem. **Hoe moeilijker je situatie is, hoe meer punten je ontvangt** en dus hoe sneller je een woning krijgt.

Als je huurt bij een SVK dan krijg je van de Vlaamse Overheid een huursubsidie. Hierdoor is de **huurprijs lager dan op de private huurmarkt**.

Je kunt zelf kiezen in welke SVK's je inschrijft (dus ook in andere gemeentes dan waar je op dat moment woont). Je moet echter wel weten dat je het snelst een woning krijgt als je woont in de gemeente waar het SVK woningen heeft.

Welk sociaal verhuurkantoor is in jouw gemeente actief?

SVK Waasland	Beveren, Kruikebeke, Lokeren, Sint-Gillis-Waas, Sint-Niklaas, Stekene en Waasmunster
Woonaksent vzw	Berlare, Buggenhout, Dendermonde en Hamme
SVK Laarne, Wetteren en Wichelen	Laarne, Wetteren en Wichelen
SVK Zuid-Oost-Vlaanderen	Lebbeke

→ De contactgegevens van de SVK's vind je achteraan in de brochure (hoofdstuk 10).

Voor de verhuurder

Wil je als verhuurder je woning zorgeloos verhuren, dan kan dat via een SVK.

De **voordelen** zijn: het SVK zorgt dat de huur maandelijks stipt betaald wordt (zelfs wanneer de woning niet verhuurd is), het SVK neemt alle huurbegeleiding op zich, je vermijdt langdurige leegstand, je hebt geen risico op langdurige en lastige gerechtelijke procedures en je hebt de garantie dat je de woning op het einde van de overeenkomst weer in de oorspronkelijke staat terug krijgt.

Als je woning aan renovatie toe is, kan het SVK je op weg helpen en krijg je hiervoor nog heel wat **belangrijke premies** (die andere verhuurders niet kunnen krijgen), **belastingvermindering** en **vermindering van onroerende voorheffing**.

→ Een overzicht van deze extra voordelen vind je in hoofdstuk 8.3.

Je geniet van al deze zekerheden en voordelen in ruil voor een huurprijs die iets onder de marktprijs ligt. Het SVK verhuurt de woning door aan mensen met een laag inkomen die moeilijk een betaalbare huurwoning vinden.

→ Meer info vind je op www.vmsw.be bij 'Sociaal Verhuurkantoor'.

1.2.3. Vlaams Woningfonds

In Lokeren en Sint-Niklaas, maar ook in andere steden, verhuurt het Vlaams Woningfonds sociale woningen geschikt voor 5 of meer personen. Ze hebben slechts een beperkt aanbod van een 20-tal woningen.

→ De contactgegevens vind je achteraan in de brochure (hoofdstuk 10).

1.3. Discriminatie

We spreken van discriminatie **wanneer mensen in een vergelijkbare situatie zonder objectieve reden toch een verschillende behandeling krijgen**.

De wet verbiedt discriminatie op basis van afkomst, huidskleur, seksuele geaardheid, inkomen,... Dat betekent dus dat de verhuurder een **kandidaat-huurder** van een andere afkomst of met een uitkering **niet mag weigeren als zijn inkomen voldoende hoog is om de huurprijs te betalen**.

De verhuurder mag uiteraard controleren of de kandidaat-huurder de huurprijs zal kunnen betalen, maar hij mag hiervoor **niet enkel loonfiches vragen als bewijs**. Ook **bewijzen van een uitkering** moeten geaccepteerd worden. Als een verhuurder werklozen, personen met een handicap, mensen die steun krijgen van het OCMW,... uitsluiten zonder hun financiële mogelijkheden na te gaan, dan is dat discrimineren.

Als je het gevoel hebt dat je **als huurder gediscrimineerd** wordt **of** je komt een **discriminerende advertentie** tegen, laat dit dan weten aan **Unia, het Interfederaal Gelijkekansencentrum**. Het is belangrijk om dit te melden, ook al kan er niet altijd direct iets aan gedaan worden. Als veel mensen dit melden over een verhuurder of immokantoor, dan kunnen er wel gerechtelijke stappen worden gezet. Zo kan je met jouw melding vermijden dat er later mensen dezelfde discriminatie ondergaan.

Verhuurders of immokantoren die een woning verhuren, mogen bepaalde gegevens opvragen, maar niet alles:

Wat mag gevraagd worden:

- **Documenten** die de **identiteit** en de **woonplaats** van de huurder aantonen (bv. identiteitskaart).
- **Kopies van loonfiches of andere documenten die aantonen hoeveel je inkomen is:** heel wat immokantoren vragen loonfiches van 6 maanden. Dat is echter te veel volgens de privacycommissie; bewijzen van 3 maanden zijn voldoende. De immokantoren mogen niet enkel loonfiches als bewijs van je inkomen aanvaarden, maar moeten ook het bewijs van je uitkering aanvaarden (bv. via een bankuittreksel waarop maandelijks je uitkering wordt gestort). Doen ze dit niet, dan discrimineren ze op basis van je inkomen.
- **Bewijzen van betaling van de vorige huur:** sommige immokantoren vragen bewijzen van de laatste 6 maanden huur. Dit is echter te veel volgens de privacycommissie; bewijzen van 3 maanden zijn voldoende.

Wat mag niet gevraagd worden:

- **Kopie van het huidige huurcontract:** dit mag niet gevraagd worden.
- **Attest van de gezinssamenstelling:** een immokantoor mag wel vragen hoeveel kinderen en volwassenen er in de woning zullen wonen, maar mag hier geen attest voor opvragen.
- **Lijst van adressen waar de kandidaat-huurder woont (via de bevolkingsdienst):** dit mag niet volgens de wet op de privacy.
- **Inburgeringsattest:** dit mag niet gevraagd worden.
- Het immokantoor mag ook nooit vragen naar de **gezondheidstoestand of het gerechtelijk verleden** van de huurder.

TIP!

Als een immokantoor deze gegevens vraagt (ook al mag het niet), dan is het **toch beter dat een kandidaat-huurder doet wat het immokantoor vraagt**. Anders heb je minder kans om een woning te huren! Maar **geef het wel zeker door aan Unia**.

→ Merk je dat een immokantoor of verhuurder gegevens vraagt die niet mogen volgens de wet op de privacy of de discriminatiewet of heb je het gevoel dat je geweigerd wordt voor een woning omwille van je inkomen, huidskleur, handicap, leeftijd, seksuele voorkeur,...?

Meld dit aan Unia:

- Door te bellen naar het gratis nummer ...
- Door een digitale melding te doen via melding.unia.be/nl/meld-het
- Door langs te gaan in een contactpunt in Sint-Niklaas, Aalst, Gent. De contactgegevens vind je achteraan dit boekje.

TIP!

Het Beroepsinstituut van Vastgoedmakelaars (BIV) maakte samen met andere partners een **modeldocument 'inlichtingenfiche kandidaat-huurders'**. Met deze fiche weten verhuurders en immokantoren zeker dat ze geen gegevens vragen die niet wettelijk zijn. Je vindt de fiche op www.biv.be > documenten, modellen en formulieren > zoeken op trefwoord 'kandidaat huurders'.

1.4. Aandachtspunten voor de woning

1.4.1. Is er een energieprestatie-certificaat (EPC)?

Het EPC is een document dat informatie geeft over de energietoestand van de woning. Zo weet de huurder of de woning veel of weinig energie verbruikt.

De verhuurder moet **verplicht** een EPC bij een nieuwe huurovereenkomst voegen. De verhuurder moet de score van de EPC ook vermelden op de affiche of de advertentie van de woning wanneer die te huur staat. Hij kan een boete krijgen als hij geen EPC heeft. Deze boete kan tussen de 500 en 5000 euro bedragen.

Het EPC toont aan hoe energiezuinig de woning is. Zo kan de huurder inschatten hoe hoog de energiekosten in de woning zullen zijn. De EPC-score zit tussen de 0 en 700.

0 = heel energiezuinig = heel lage energiekosten
400 = gemiddelde = normale energiekosten
700 = helemaal niet energiezuinig = heel hoge energiekosten

Op de EPC's opgemaakt na 1 januari 2019 staat een label voor de woning. Dit gaat van A+ (uitstekend) tot F (zeer slecht).

TIP!

Als je een huis zoekt is het belangrijk om zoveel mogelijk rekening te houden met het EPC. Laat je niet vangen, want een huis dat niet energiezuinig is, zal meestal een lage huurprijs hebben. Door de hoge energiekosten zullen de totale kosten voor de woning (huur en energie) echter soms veel hoger liggen dan een wat duurdere woning met lage energiekosten.

→ Als je als huurder ziet dat er geen EPC is, dan kan je dit laten weten bij het Vlaams Energieagentschap via www.energiesparen.be en klikken op 'Contacteer ons'.

→ Het EPC is 10 jaar geldig en wordt opgemaakt door een energie-deskundige (type A). Via www.epcdeskundigen.be kan de verhuurder online een offerte aanvragen.

1.4.2. Staat de huurprijs vermeld op de affiche?

Wanneer de verhuurder een woning verhuurt, moet die steeds **de huurprijs, de gemeenschappelijke kosten (bij een appartement) en de EPC-score** vermelden op de affiche of in de advertentie (op elke vorm van publiciteit). Hierop kan hij gecontroleerd worden. In sommige gemeenten zijn er GAS-boetes voor wie dat niet doet.

TIP!

Vraag steeds waarvoor de **gemeenschappelijke kosten of lasten** dienen: zijn het vaste bedragen of zijn het voorschotten? Meer info over de kosten en lasten vind je in hoofdstuk 4.2.

1.4.3. Is de woning in goede staat: het conformiteitsattest

Een conformiteitsattest bevestigt dat een **woning voldoet aan de Vlaamse Wooncode**. De woning is dus veilig, gezond en van goede kwaliteit. De verhuurder kan zo'n attest **aanvragen bij het woonloket** van de gemeente. Het is niet verplicht om een conformiteitsattest te hebben. Maar je vraagt het toch beter na bij het woonloket in de gemeente, want sommige gemeenten zullen het in de toekomst wel verplicht maken. In sommige gemeenten is het attest gratis, in andere moet de verhuurder er voor betalen. Het blijft 10 jaar geldig.

energieprestatiecertificaat bestaand gebouw met woonfunctie

certificaatnummer: 20080101-0000000245-00000015-1

straat
nummer bus
postnummer gemeente

bestemming: **eengezinswoning**
type: **halfopen bebouwing**



1.4.4. Is er een rookmelder?

Vanaf 1 jan 2020 zijn **alle Vlaamse woningen verplicht** om een rookmelder te hebben. In elke woning moet er minimum één rookmelder zijn **op elke verdieping** (ook zolder en kelder). In een gebouw met apart verhuurde kamers, moet er in elke kamer een rookmelder zijn. In appartementsgebouwen moet er in elk appartement een rookmelder zijn.

Als een woning niet voldoet aan de rookmeldersverplichtingen, dan wordt ze in de regel als 'niet-conform' beschouwd. Als een verhuurder voor die woning een conformiteitsattest aanvraagt, zal hem dat worden geweigerd. Bovendien riskeert de verhuurder sancties.

De **verhuurder** is verantwoordelijk voor de **aankoop en plaatsing van de rookmelders**. De **huurder** moet de batterijen vervangen.



2. Het begin van de huur



2.1. De huurovereenkomst

Een huurovereenkomst heeft altijd een bepaalde duur. Een overeenkomst van onbepaalde duur bestaat niet meer.

Volgende huurovereenkomsten zijn wel nog mogelijk:

- **Een huurovereenkomst van 9 jaar.** Ook als er geen termijn bepaald is in je huurovereenkomst of als je een mondelinge overeenkomst hebt, dan heb je automatisch een huurovereenkomst van 9 jaar. Je kunt ook een huurovereenkomst van meer dan 3 jaar afsluiten (bijvoorbeeld een huurovereenkomst van 4 of 7 jaar), maar die volgt dan de regels van huurovereenkomsten van 9 jaar.
- **Een huurovereenkomst van 3 jaar, 2 jaar of 1 jaar** (ook wel huurovereenkomst van korte duur genoemd).
- **Een huurovereenkomst van meer dan 9 jaar** (bijvoorbeeld een huurovereenkomst van 10 of 20 jaar). Deze huurovereenkomsten volgen de regels van huurovereenkomsten van 9 jaar.
- **Een levenslange huurovereenkomst** is gesloten voor het leven van de huurder en loopt automatisch af bij het overlijden van de huurder. Zo'n contract moet je opmaken met een notaris.
- **Een renovatiehuurovereenkomst** kan afgesloten worden als de huurder akkoord gaat om een aantal renovaties in de woning zelf uit te voeren. Ben je van plan om zo'n contract af te sluiten, laat je dan zeker bijstaan door deskundigen.

Sinds 15 juni 2007 kan een huurovereenkomst alleen nog maar **schriftelijk** worden opgemaakt. Mondelinge overeenkomsten die daarvoor zijn ingegaan, blijven wel geldig. Zowel de huurder als verhuurder mogen eisen om deze om te zetten naar een schriftelijke huurovereenkomst.

Enkel met een schriftelijke huurovereenkomst kan je een huurpremie krijgen (meer info in hoofdstuk 7.1).

Voor huurovereenkomsten afgesloten vóór 1 januari 2019 moet elke huurovereenkomst **twee bijlagen** bevatten: één met uitleg over de woninghuurwet en één met uitleg over de woonkwaliteit volgens de Vlaamse Wooncode. Voor huurovereenkomsten afgesloten na 1 januari 2019 moeten er geen bijlagen worden toegevoegd, maar moet wel verwezen worden naar een toelichting van het woonhuurdecreet.

De verhuurder is verplicht om de huurovereenkomst te **registreren** (meer info in hoofdstuk 2.4). Daarom moeten er evenveel exemplaren worden opgemaakt als dat er partijen zijn, en één extra voor het registratiekantoor (behalve als de huurovereenkomst online wordt geregistreerd).

→ Als je als **huurder** verhuisd bent naar een private huurwoning en je **merkt** dat er **geen rookmelders** zijn, dan kan je dat via een **aangetekende brief** laten weten aan de verhuurder. De verhuurder moet die dan verplicht installeren. De Huurdersbond kan voor jou de brief opstellen en opsturen.

1.4.5. Is er dakisolatie en dubbel glas?

Om er voor te zorgen dat de huurder minder energiekosten heeft, is de **verhuurder verplicht** om **vanaf 2015 de het dak** van zijn verhuurde woning te **isoleren en vanaf 2020 dubbele beglazing te voorzien**. Deze normen gelden ook voor appartementen. De warmteweerstand (R-waarde) moet minimum 0.75 m² K/W zijn. Vanaf 2020 is het ontbreken van dakisolatie en vanaf 2023 het ontbreken van dubbele beglazing voldoende om een woning ongeschikt te verklaren. Dan mag de verhuurder de woning niet langer verhuren tot de werken gebeurd zijn.

→ Wil je als verhuurder investeren in dakisolatie en hoogrendementsglas, dan kan je rekenen op een aantal premies en steunmaatregelen (meer info in hoofdstuk 8.2).

→ Verhuurders kunnen een modelhuurovereenkomst met de juiste bijlagen vinden op www.huurdersbond.be (bij 'modeldocumenten'), op www.huur-recht.be (bij 'documenten') of tegen betaling bij de Verenigde Eigenaars of Eigenaarsbond

TIP!

Lees als huurder altijd de **kleine lettertjes** in de huurovereenkomst voor je ze tekent. Als je twijfelt of alles wat in je huurovereenkomst staat wel klopt, kan je aan de verhuurder vragen om nog uitstel te krijgen om het contract te tekenen. Zo kan je thuis de overeenkomst nog eens nalezen of bij twijfel naar de Huurdersbond gaan (de verhuurder is evenwel niet verplicht om nog tijd te geven).

→ In hoofdstuk 5 staan alle mogelijkheden om de huurovereenkomst op te zeggen of te verlengen.

2.2. De huurwaarborg

Voor huurcontracten afgesloten na 1 januari 2019 zijn er verschillende systemen van huurwaarborg mogelijk. Een waarborg met cash geld betalen is niet toegestaan. De huurwaarborg mag nooit meer bedragen dan 3 maanden huur (bijkomende kosten niet inbegrepen).

De huurder beslist in principe welke van deze types van huurwaarborg hij wil gebruiken.

- De waarborg storten op een **geblokkeerde bankrekening** op naam van de huurder.
- Als je het financieel moeilijk hebt om zelf de huurwaarborg te betalen, kan je onder bepaalde voorwaarden een **OCMW-huurwaarborg** krijgen. Ga hiervoor langs bij het OCMW. Deze waarborg kan je in delen terugbetalen. Je gaat best al voor je een waarborg nodig hebt langs bij het OCMW. Zo weet je aan welke voorwaarden je moet voldoen om eventueel een OCMW-waarborg te krijgen.
- De huurder kan ook naar de bank gaan om een **zakelijke zekerheidsstelling** (bv. een kapitalisatiebono of obligatie) op zijn naam te zetten.
- De huurder kan ook vragen dat **iemand anders zich borg stelt**. Dit kan alleen als de verhuurder ermee akkoord gaat. De borg moet instaan voor alle plichten

van de huurder, zoals het betalen van de huurschade en huurachterstand.

- De huurders die moeilijkheden hebben met het betalen van de huurwaarborg, kunnen ook terecht bij **het Vlaams Woningfonds** voor een **renteloze huurwaarborglening**. De huurder moet niet wachten tot hij een woning heeft gevonden om een aanvraag bij het Vlaams Woningfonds in te dienen. Als hij zeker wil weten of hij voor zo'n lening in aanmerking komt, dan kan hij vooraf al een aanvraag indienen. De goedkeuring is drie maanden geldig. Meer info vind je op www.vlaamswoningfonds.be/huurwaarborglening

TIP!

Via een formulier kan de huurder aan de verhuurder aantonen dat de waarborg gestort is. Dit formulier kan je bij de bank krijgen. Je kan het ook vinden op www.woninghuur.vlaanderen (door in de zoekbalk 'waarborg' in te tikken) en te laten tekenen door de bank. Bewaar dit bewijs of een kopie ervan!

Als de huurder de waarborg cash heeft betaald, kan de huurder dit bedrag aftrekken van het huurgeld en hetzelfde bedrag op een geblokkeerde rekening plaatsen. Dit moet wel meegedeeld worden aan de verhuurder.

2.3. De plaatsbeschrijving

Het is **verplicht** om een **gedetailleerde** plaatsbeschrijving op te maken. De beschrijving moet worden **opgesteld als de woning onbewoond is of tijdens de eerste maand** van bewoning.

De huurder en verhuurder kunnen zelf een plaatsbeschrijving opmaken. Ze kunnen ook beroep doen op een deskundige (dat kan ook iemand van een immokantoor zijn). In dat geval wordt het **loon van de deskundige voor de helft betaald door de huurder en voor de helft door de verhuurder**. De prijs per persoon is rond de 300 euro.

De verhuurder is verplicht om de plaatsbeschrijving samen met de huurovereenkomst te **registreren**.

De **plaatsbeschrijving** is maar **geldig als**:

- De huurder en verhuurder (of hun vertegenwoordiger) **aanwezig** waren tijdens de opmaak ervan.
- Ze ondertekend is door de huurder en verhuurder met **datum en handtekening**.
- Per ruimte of kamer een **gedetailleerde beschrijving** is opgemaakt van de staat en een opsomming van alle gebreken. Bijvoorbeeld een beschrijving zoals "de woning is in goede staat", is niet gedetailleerd genoeg. Het is nuttig om ook foto's toe te voegen (bv. op een cd of USB-stick bijgevoegd bij de plaatsbeschrijving).

Als de woning tijdens de huur belangrijke veranderingen ondergaat, kan zowel de huurder als verhuurder eisen dat er een bijvoegsel bij de plaatsbeschrijving wordt opgemaakt. Dat kan door zowel de huurder of verhuurder zelf of door een deskundige worden opgemaakt. Dat bijvoegsel moet ook geregistreerd worden.

2.4. Registreren van de huurovereenkomst door de verhuurder

De registratie van een huurovereenkomst en de plaatsbeschrijving is **verplicht**. De verhuurder moet ze **binnen de 2 maanden na ondertekening** laten registreren, dan is ze **gratis**. Als het contract pas na twee maanden wordt geregistreerd, moet de verhuurder een boete betalen.

De huurovereenkomst moet worden geregistreerd in het kantoor Rechtszekerheid (d.i. het vroegere registratiekantoor) dat bevoegd is voor de plaats waar de verhuurde woning zich bevindt.

Je bezorgt **zoveel exemplaren als er partijen zijn, plus één extra exemplaar voor het registratiekantoor**. Dit laatste exemplaar mag een kopie zijn als je het via myrent.be registreert. Elk exemplaar krijgt een stempel op het kantoor en wordt terugbezorgd aan de verhuurder. De verhuurder moet een exemplaar aan de huurder bezorgen. Op die manier heeft elke partij een geregistreerd exemplaar.

→ De contracten kunnen op verschillende manieren aan het kantoor Rechtszekerheid bezorgd worden: persoonlijk afgeven bij het bevoegde registratiekantoor, via e-mail (inscannen als pdf), met de post, per fax of via internet op www.myrent.be (contract inscannen). Je vindt alle registratiekantoren van de regio en alle nuttige informatie in de adressenlijst van hoofdstuk 10.

OPGELET!

Als het **contract na 2 maanden niet geregistreerd** is, kan de huurder het contract opegeven zonder opzegtermijn en -kosten. Dit is **nadelig voor de verhuurder**. Verder heeft een niet-geregistreerde huurcontract tussen de verhuurder en de huurder precies dezelfde waarde en gevolgen als een geregistreerd huurcontract.



2.5. Afsluiten van verzekeringen

2.5.1. Brandverzekering

Het afsluiten van een brandverzekering is wettelijk **niet verplicht** voor huurcontracten afgesloten **voor 1 januari 2019**. Toch is het **aan te raden** dat zowel huurder als verhuurder een brandverzekering nemen. Voor huurcontracten afgesloten **vanaf 1 januari 2019** is het **wel verplicht** voor de huurder en verhuurder om een brandverzekering af te sluiten.

OPGELET!

Bij brand is de huurder altijd verantwoordelijk voor de kosten, tenzij je kan bewijzen dat de brand niet door jouw schuld is ontstaan. Daarom is het nodig dat de huurder een brandverzekering heeft, dan moet je de kosten niet zelf betalen.

De brandverzekering dekt zowel **brandschade** als **waterschade**, maar ook andere **schade door storm, hagel, vriesweer, ...**

Naast een brandverzekering voor het gebouw, kan de huurder ook een **verzekering voor de inboedel** afsluiten.

Het is ook mogelijk voor de verhuurder om een brandverzekering af te sluiten met '**afstand van verhaal**'. Dit betekent dat de aansprakelijkheid van de huurder mee is verzekerd. Hierdoor moet de huurder zelf geen verzekering meer afsluiten (tenzij voor de inboedel).

De huurder informeert zich best wel nog eens bij een andere brandverzekering om zeker te zijn dat hij volledig verzekerd is. De kost voor de huurder kan verrekend worden in de huurprijs. Dit wordt ook best beschreven in de huurovereenkomst.

2.5.2. Verzekering voor de verhuurder tegen huurachterstand

Een verhuurder kan zich aansluiten bij het **huurgarantiefonds** van de Vlaamse Overheid zodat hij een **tussenkost krijgt wanneer de huurder zijn huur niet meer kan betalen**.

→ Meer info vind je op www.wonenvlaanderen.be en klikken op premies > Vlaams huurgarantiefonds.

Sommige **verzekeraars** bieden ook verhuurdersverzekeringen aan tegen huurachterstand en huurschade, al dan niet met inbegrip van rechtsbijstand.

2.6. Controleer de keuringsattesten en onderhoudsattesten

Bij het begin van de huur moet de verhuurder de **attesten** van de keuring en laatst uitgevoerde onderhoudsbeurt **aan de huurder geven**:

- **Het keuringsattest van een stooktoestel** (boiler of ketel) dat is aangesloten op de centrale verwarming. De verhuurder moet een nieuw stooktoestel één keer laten keuren vóór het eerste gebruik. Dit geeft aan of het stooktoestel in gebruik mag worden genomen.
- **Het attest van de onderhoudsbeurt** van een stooktoestel (boiler of ketel) dat is aangesloten op de centrale verwarming. Voor toestellen die niet zijn aangesloten op de centrale verwarming (bv. een boiler voor warm water, gaskachel, ...) moet er volgens de wet geen onderhoudsattest zijn, behalve als het onderhoud wordt verplicht in de huurovereenkomst.
- **Het attest van de verwarmingsaudit** van een stooktoestel (boiler of ketel) dat is aangesloten op de centrale verwarming en dat minstens 5 jaar oud is. Een verwarmingsaudit moet meestal om de 5 jaar worden uitgevoerd (maar dit hangt af van het vermogen van het stooktoestel en van de brandstof).
- **Het keuringsattest van een stookolietank** (voor elke tank) en het attest van een onderhoudsbeurt van de stookolietank (indien de tank ondergronds ligt of meer dan 5000 liter bevat).

- **Bewijs van het kuisen van de schouw**: dit moet niet apart geleverd worden, want dit zit inbegrepen in de onderhoudsbeurt van een stooktoestel (boiler of ketel) dat is aangesloten op de centrale verwarming. Voor toestellen die niet zijn aangesloten op de centrale verwarming (bv. een boiler voor warm water, gaskachel, ...) moet de schouw volgens de wet niet gekuisd worden, behalve als er in het contract of de brandverzekering staat dat het wel verplicht is om de schouw te kuisen.

→ Om te weten om de hoeveel tijd deze keuring- en onderhoudsbeurten moeten gebeuren, kan je kijken in hoofdstuk 4.4.1.

De huurder heeft het recht om een kopie van deze attesten te vragen aan de verhuurder. Wanneer de verhuurder deze attesten niet kan geven aan de huurder, dan kan de **huurder** deze **eisen van de verhuurder**. De Huurdersbond kan hierbij helpen. De verhuurder is dan verplicht om op zijn kosten het onderhoud en de keuring te laten uitvoeren.

2.7. De sleuteloverdracht

De overhandiging van de sleutels gebeurt best met een **ontvangstbewijs** waarop de datum, het aantal sleutels en de handtekening van de huurder en de verhuurder staat.

Het aantal en soort sleutels kan ook opgenomen worden in de plaatsbeschrijving.



2.8. De overname van de meterstanden: aardgas en elektriciteit

Wanneer je verhuist, is het belangrijk om op een juiste manier je meterstanden door te geven. Zo kan de energieleverancier alles vlot regelen en kan je contract blijven doorlopen in je nieuwe woning. **Bij een verhuis moet je dus zorgen voor een energieafrekening voor de woning die je verlaat en voor een energielevering in je nieuwe woning**

OPGELET!

Als je een verschillende leverancier hebt voor elektriciteit en voor gas, moet je twee aparte overnamedocumenten invullen en opsturen naar de twee leveranciers. Hou altijd het originele energieovernamedocument bij. Zo hebt je een bewijs als er later discussie zou ontstaan over de meterstanden.

2.8.1. De energieafrekening op je vorige adres

Stap 1: Bij de overhandiging van de sleutels (of op een ander moment) **vul je samen** met de nieuwe bewoner of eigenaar **elk een overnamedocument in**. Op dat document noteer je de meterstanden van aardgas en elektriciteit. **Onderteken** zowel je eigen document als dat van de nieuwe bewoner of verhuurder. Eén exemplaar van het overnamedocument is voor jou bestemd. Het andere voor de nieuwe bewoner of eigenaar. Hou het ondertekende origineel van het document altijd bij.

Stap 2: Stuur een **kopie** van het overnamedocument zo snel mogelijk **naar je energieleverancier** (per e-mail of post). Bij sommige leveranciers kan je je verhuis ook per telefoon of via de website doorgeven.

Stap 3: Op basis van de meterstanden die je hebt doorgegeven maakt jouw leverancier een eindafrekening op.

→ Een overnamedocument vind je op www.vreg.be (bij 'energiecontract en leveranciers' > energiecontracten > energieovernamedocument) of aanvragen door te bellen naar 1700 (gratis). Je kunt het ook krijgen bij je eigen energieleverancier(s).

2.8.2. De energielevering op je nieuwe adres

Stap 1: **Vul samen** met de vorige bewoner of eigenaar **elk een overnamedocument in**. Op dit document noteer je de meterstanden van aardgas en elektriciteit. Als de woning lange tijd leeg stond, moet de verhuurder de papieren invullen. **Onderteken** zowel je eigen document als dat van de vorige bewoner of verhuurder. Eén exemplaar van het overnamedocument is voor jou bestemd. Het andere voor de vorige bewoner of verhuurder. Hou het ondertekende origineel van het document altijd bij.

Stap 2: Stuur een **kopie** van het overnamedocument zo snel mogelijk **naar je energieleverancier** (per e-mail of post). Bij sommige leveranciers kan je je verhuis ook per telefoon of via de website doorgeven.

Stap 3: Op basis van de meterstanden die je hebt doorgegeven zal je energieleverancier de facturatie voor jouw toekomstige woning starten.

→ Een overnamedocument vind je op www.vreg.be (bij 'energiecontract en leveranciers' > energiecontracten > energieovernamedocument) of aanvragen door te bellen naar 1700 (gratis). Je kunt het ook krijgen bij je eigen energieleverancier(s).

2.8.3. Overname van de meterstanden door de verhuurder

Als de woning leeg staat tussen 2 verhuisingen, dan is de verhuurder verantwoordelijk voor de energiekosten. De verhuurder kan tegen een laag tarief een leegstandscontract afsluiten bij een energieleverancier. Contacteer uw energieleverancier voor meer informatie over een leegstandscontract.

2.8.4. Welke energieleverancier kies je in je nieuwe woning?

Je kunt dezelfde energieleverancier nemen als in je vorige woning of een nieuwe energieleverancier kiezen (bv. Electrabel, Eni, Luminus, Nuon, Ecopower...). **Om je te helpen bij het kiezen** van de goedkoopste leverancier kan je de **V-test** doen op internet (Meer info in hoofdstuk 9.1.).

2.9. De overname van de meterstanden: water

Wanneer je verhuist, is het belangrijk om op een juiste manier je meterstanden door te geven. Zo kan de watermaatschappij alles vlot regelen en kan je contract blijven doorlopen maar dan vanaf je nieuwe woning. Doe voor de overname van de meterstanden voor water precies hetzelfde als wat in het vorige hoofdstuk 2.8 is uitgelegd voor de overname van de meterstanden van gas en elektriciteit.

→ Waar kan je een overnamedocument voor water vinden:

- ✓ inwoners van Buggenhout, Dendermonde, Hamme, Lebbeke, Wetteren en Wichelen: op de website www.farys.be (onder 'verhuizen') of door te bellen naar 078 35 35 99.
- ✓ inwoners van Berlare, Beveren, Kruibeke, Laarne, Lokeren, Sint-Gillis-Waas, Sint-Niklaas, Stekene, Temse, Waasmunster, Zele: op de website www.dewatergroep.be (onder 'Verhuizing doorgeven') of door te bellen naar 02 238 96 99.

2.10. Adreswijziging

Nadat je verhuisd bent, heb je 8 werkdagen de tijd om je **nieuwe adres** te melden bij de **dienst bevolking** van je nieuwe woonplaats. Als je hele gezin is verhuisd, volstaat het dat één van de volwassenen van het gezin naar de dienst bevolking gaat.

Daarna komt de **wijkagent** bij je langs om te controleren of je ook effectief op je nieuwe adres woont. Pas als de wijkagent is langs geweest, kan je opnieuw naar de dienst bevolking gaan om je identiteitskaart(en) en eventueel het inschrijvingsbewijs van je auto te laten aanpassen.

Je adres is van belang voor heel wat diensten en instanties. **Vanaf het moment dat je identiteitskaart aangepast is**, kan je deze instanties van je nieuwe adres op de hoogte brengen.

Een aantal diensten worden automatisch ingelicht van deze wijziging, maar andere diensten moet je zelf nog **verwittigen dat je adres is veranderd**: VDAB (als je werkzoekende bent), je werkgever, de uitbetalingskas voor werkloosheidsuitkeringen, je elektriciteits-, gas- en waterleverancier, je kabelmaatschappij, telefoonmaatschappij en/of internetprovider, je bank en je verzekeringsmaatschappij(en), het bedrijf waarbij je een kranten- of tijdschriftabonnement hebt, de verenigingen waarvan je lid bent en de firma's waarvan je een klantenkaart hebt.



3. Verhuizen: waar moet je aan denken als huurder?



3.1. Vooraf te doen

- Informeer bij het woonloket van de gemeente of het OCMW of je geen recht hebt op een **Vlaamse huursubsidie** of een andere **premie naar aanleiding van je verhuis** (meer info in hoofdstuk 7.2). Als je dakloos bent geweest en verhuist naar een private huurwoning, dan kan je misschien een **installatiepremie van het OCMW** krijgen (meer info in hoofdstuk 7.4).
- Verzamel op tijd **dozen** voor de verhuis.
- Regel het vervoer voor de verhuis.: Je kunt zelf je verhuis doen of een **verhuysfirma** inschakelen. Een firma kost echter wel al snel honderden euro's. Als je de verhuis zelf doet, kan je eventueel een **bestel- of aanhangwagen** huren of lenen. Huur eventueel ook een **verhuyslift** als je naar of uit een appartement verhuist. In sommige gemeenten zijn er klus- en verhuysdiensten waarvan de kostprijs afhankelijk is van je inkomen. Vraag ernaar bij je OCMW. Soms kan je ook een beroep op hen doen voor kleine klusjes zoals behangen, schilderen, ...

3.2. Ongeveer een maand voor de verhuis

- Bij **BPost** kan je een formulier invullen dat ervoor zorgt dat je post wordt doorgestuurd naar je nieuwe adres. Deze regeling kost ongeveer 9 euro per maand.
- Contacteer het gemeentebestuur om eventueel **verkeersborden** te bestellen voor het plaatsen van een verhuyswagen tijdens de periode van je verhuis. In sommige gemeenten vragen ze geld om deze borden te ontleneren.
- Bekijk de **plaatsbeschrijving** van de woning die je gaat verlaten. Controleer welke schade er is. Herstel de schade die je hebt gemaakt. Schade die is ontstaan door ouderdom, normale slijtage of overmacht moet de verhuysder herstellen en betalen (meer info in hoofdstuk 6.1).
- Laat de **septische put** (beerput) **ledigen** (enkel als in de huurovereenkomst staat dat dit op kosten van de huurder is).
- Bij het inpakken van je spullen vind je regelmatig spullen die je niet meer nodig hebt. Kapotte spullen breng je naar het **containerpark**, spullen die nog in goede staat zijn **naar de Kringwinkel**. Grote herbruikbare spullen kan de Kringwinkel ook gratis komen halen. Je kan een afspraak maken op het nummer 070 222 002.

3.3. Tijdens de verhuis

- Ontvang de **sleutels** van je **nieuwe woning** van de verhuysder. Teken het bewijs dat je ze hebt ontvangen.
- Maak de woning die je gaat verlaten volledig **schoon**.
- Maak een afspraak met de verhuysder om de **sleutels** van de woning die je verlaat **af te geven**. Teken het bewijs dat je de sleutels hebt afgegeven.
- Vul de **overnamedocumenten in van water, gas en elektriciteit** samen met de nieuwe huurder of de verhuysder van de **woning die je gaat verlaten** (meer info in hoofdstuk 2.8).
- Vul ook de **overnamedocumenten in van water, gas en elektriciteit** samen met de vorige huurder of de verhuysder van je **nieuwe woning** (meer info in hoofdstuk 2.8).
- Bij **schade door de verhuysfirma**: laat de verhuysers zich altijd schriftelijk akkoord verklaren met de vastgestelde schade.

3.4. Net na de verhuis te doen

- Contacteer de **bevolkingsdienst** van de gemeente waar je nieuwe woning is gelegen om je nieuwe adres door te geven.
- Van zodra de wijkagent bij jou is langsgelkomen en je je nieuwe identiteitskaart hebt gekregen, kan je je nieuw adres doorgeven aan **officiële instanties** zoals de VDAB (als je werkzoekende bent), je werkgever, de uitbetalingskas voor werkloosheidsuitkeringen, je elektriciteits-, gas- en waterleverancier, je bank en je verzekeringsmaatschappij(en), het bedrijf waarbij je een kranten- of tijdschriftabonnement hebt, de verenigingen waarvan je lid bent en de firma's waarvan je een klantenkaart hebt.
- Geef aan je **kabel-, telefoon-, gsm- of internetbedrijf** je nieuwe adres door en informeer of je eventueel extra kosten moet betalen.
- Maak samen met de verhuysder, de immomakelaar of een andere deskundige de **plaatsbeschrijving** op van je nieuwe woning. De beschrijving moet worden opgesteld als de woning nog onbewoond is of tijdens de eerste maand dat je er woont (meer info in hoofdstuk 2.3).
- Vraag aan de verhuysder een **geregistreerd exemplaar** van de huurovereenkomst (de verhuysder moet de huurovereenkomst binnen de 2 maand na de verhuys registreren in een kantoor Rechtszekerheid).



4. Tijdens de huur



4.1. De huurprijs

Eens de **huurprijs** is overeengekomen, dan mag die in de loop van de huurovereenkomst in principe **niet meer veranderen**. Ook niet als er bijvoorbeeld extra mensen in je woning komen wonen of nadat de verhuurder herstellingen in de woning heeft gedaan.

Er zijn **twee uitzonderingen**:

1. De huurprijs herzien:

De huurprijs enkel tussen de 9^{de} en 6^{de} maand die voorafgaan aan het verstrijken van elke driejarige periode van de huurtermijn herzien worden. Dit kan echter alleen als de **waarde van de woning is gestegen of gedaald** als gevolg van verbouwingswerken (met minstens 10%) of als gevolg van nieuwe omstandigheden (met minstens 20%). Het is de **vrederechter** die de verhoging of verlaging van de huurprijs moet **goedkeuren**, tenzij de huurder en verhuurder het onderling eens zijn. Een herziening buiten deze periode kan niet, tenzij bij een renovatiehuurcontract. Voor contracten afgesloten na 1 januari 2019 kan de huurprijs wel op elk ogenblik worden herzien als er **energiebesparende werken** in de woning werden uitgevoerd. Investerings die de verhuurder heeft gedaan om de woning conform te maken met de minimale kwaliteitsnormen (zoals dakisolatie of dubbel glas) komen niet in aanmerking.

2. De huurprijs indexeren:

De verhuurder mag deze indexatie **jaarlijks** op de verjaardag van de start van de huurovereenkomst toepassen. Vergeet de verhuurder de indexering, dan mag hij ze ook later nog vragen. Hij mag dan **maximum 3 maanden teruggaan** om het verschil terug te vragen. Bij een mondelinge huurovereenkomst is indexatie van de huurprijs niet mogelijk.

Voorbeeld:

een huurovereenkomst start op 1 maart 2013. De eerste indexering mag op 1 maart 2014 gebeuren, maar de verhuurder vergeet dit. In augustus 2014 stuurt hij een brief en vraagt hij toch de indexering. Hij mag dan enkel de geïndexeerde huurprijs vragen voor de maanden juni, juli, augustus 2014 en de maanden erna natuurlijk.

De verhuurder moet de huurder met een (gewone) brief op de hoogte stellen van de huurprijsverhoging.

TIP!

Je kan de **aangepaste huurprijs** ook berekenen via www.statbel.fgov.be > thema's > bouwen en wonen > huurindexatie.

4.2. Betalen van kosten en lasten

Naast de huurprijs moet de huurder soms een maandelijke bijdrage betalen voor de **gemeenschappelijke kosten en lasten**. Vooral in appartementsgebouwen is dat het geval. Het gaat bijvoorbeeld om de verlichting in de inkomhal, het onderhoud van de lift, de afvalophaling en energiekosten van water, gas en elektriciteit.

Deze kosten moeten steeds los van de huurprijs in een **aparte rekening** staan. Deze kosten en lasten moeten ook vermeld op elke publiciteit van de woning worden vermeld als de woning te huur staat.

Er zijn **2 manieren** om de kosten en lasten te betalen:

- een **vast bedrag** (of forfait): als blijkt dat de huurder toch meer of minder kosten heeft, dan mag dat vast bedrag (forfait) enkel door de vrederechter worden aangepast. Het forfaitair bedrag mag geïndexeerd worden als dit zo vermeld staat in de huurovereenkomst.
- een **maandelijks voorschot** (of provisie): op het einde van het jaar krijgt de huurder hiervan een afrekening. Hieruit moet blijken of de huurder geld moet terugkrijgen of moet bijbetalen.

Voor huurcontracten gesloten voor 1 januari 2019 bestaat er geen duidelijke regeling omtrent de verdeling van de kosten en lasten.

→ Voor huurcontracten gesloten vanaf 1 januari 2019 ligt voor een groot aantal kosten en lasten vast wie ze moet betalen, hier mag niet van afgeweken worden. Deze lijst vind je op [woninghuur.vlaanderen/huurprijs](#) (klikken op 'kosten en lasten')

Kosten en lasten waarover niets is bepaald, zijn te verdelen volgens het principe:

- De **verhuurder** betaalt de kosten en lasten die te maken hebben met het **zakelijke recht op de woning**.
- De **huurder** betaalt de kosten en lasten die te maken hebben met het **gebruik van de woning**.

De huurder heeft steeds het **recht om een duidelijke en gedetailleerde afrekening te vragen** in een aangetekende brief naar de verhuurder. Merk de huurder nog onduidelijkheden op in die afrekening, dan heeft hij ook het **recht om de facturen op te vragen**. Zo kan hij nagaan of de bedragen wel kloppen met de werkelijke uitgaven en controleren of het over de juiste periode gaat.

→ Als je als huurder twijfelt over de werkelijke kosten dan kan je altijd contact opnemen met de Huurdersbond. De verhuurder kan advies inwinnen bij de Verenigde Eigenaars of Eigenaarsbond (de contactgegevens vind je in hoofdstuk 10).

4.3. Bezoekrecht van de verhuurder

De verhuurder heeft het recht om de woning te komen bezoeken. De verhuurder mag de woning van de huurder enkel bezoeken **als de huurder aanwezig is tijdens het bezoek** en als hij **op voorhand heeft verwittigd** dat hij op bezoek komt **om wettelijke redenen**:

- Controleren of de huurder de woning gebruikt om er in te wonen (en niet om er bv. een winkel in te openen).
- Controleren of de huurder zich houdt aan zijn verplichtingen van onderhoud of herstellingen.
- Uitvoeren van dringende herstellingen.
- Uitvoeren van herstellingen die gevraagd zijn door de huurder.
- Bezoek van de woning op het einde van de huurovereenkomst.

Er bestaan geen richtlijnen over het aantal bezoeken, maar ze moeten in redelijke mate gebeuren en met respect voor de privacy van de huurder. De verhuurder kan ook in de huurovereenkomst opnemen dat hij ieder jaar of om de 6 maand op bezoek komt.

Het is best om als verhuurder de bezoeken schriftelijk aan te kondigen. Als de verhuurder zonder aankondiging voor de deur staat, dan mag de huurder weigeren om de verhuurder binnen te laten. Ze moeten dan een nieuwe datum afspreken waarop de verhuurder mag langskomen.

In een appartementsgebouw mag de verhuurder vrij de gemeenschappelijke delen bezoeken. In de privédelen mag de verhuurder niet komen zonder toestemming van de huurder.

Als de huurder vindt dat de verhuurder misbruik maakt van zijn bezoekrecht, dan kan hij dat via een aangetekende brief laten weten aan de verhuurder. Bij zwaar misbruik kan de huurder ook klacht neerleggen op het politiekantoor wegens woonstschennis. De huurder kan altijd hulp krijgen bij de Huurdersbond om dit aan te klagen.



4.4. Onderhoud en herstellingen

Verantwoordelijkheid van de **verhuurder**:

- De verhuurder moet zorgen dat de **woning in goede staat** is als de huurder er komt wonen.
- De verhuurder moet gedurende de volledige duur van de huurovereenkomst **alle grote herstellingen en onderhoudswerken** uitvoeren om de woning in goede staat te houden.
- De verhuurder moet zorgen voor alle **herstellingen** van schade die is ontstaan door **ouderdom, slijtage of overmacht**.

Verantwoordelijkheid van de **huurder**:

- De huurder moet de woning goed onderhouden en **onderhoudswerken** uitvoeren zoals het gras maaien, beschermen van leidingen tegen vorst, het onderhoud van het stooktoestel voor centrale verwarming, ...
- De huurder moet zorgen voor **kleine herstellingen** die niet te wijten zijn aan overmacht, slijtage of ouderdom. Voorbeelden zijn: het vervangen van een schakelaar of zekering, het herstellen van het rubberdje dat verstorven is van een lekkende kraan, ...
- De huurder moet zorgen voor **herstellingen** van **schade die hij zelf** (of zijn bezoek) **heeft veroorzaakt** en voor schade die is ontstaan door abnormaal gebruik van de woning.
- De huurder moet de **verhuurder op de hoogte brengen** als er herstellingen door de verhuurder moeten worden gedaan.

4.4.1. Keuring en onderhoud

Door de verhuurder

Voor een stooktoestel (boiler of ketel) dat is aangesloten op de centrale verwarming heeft de **verhuurder** 2 verplichtingen:

- De verhuurder moet een nieuw stooktoestel (boiler of ketel) éénmalig laten **keuren vóór het eerste gebruik**. Na de keuring krijgt de verhuurder van de technicus een **keuringsattest**, dat aangeeft of het stooktoestel in gebruik mag worden genomen.
- De verhuurder moet voor een stooktoestel (boiler of ketel) dat 5 jaar oud is en een vermogen heeft van 20kW of meer, regelmatig een **verwarmingsaudit** aanvragen. Meestal moet dit om de 5 jaar gebeuren, maar dit hangt af van het vermogen van het stooktoestel en van de brandstof.

→ Meer info vind je op www.vlaanderen.be > bouwen, wonen en energie > onderhoud en kwaliteit > verplichte verwarmingsaudit voor cv installatie die ouder is dan 5 jaar.

Door de huurder

De **huurder** moet voor een stooktoestel (boiler of ketel) dat is aangesloten op de centrale verwarming (en de daarbij horende schouw) regelmatig een **onderhoudsbeurt** aanvragen bij een erkend technicus. Daarvan krijg je een onderhoudsbewijs.

Voor wat	Wanneer onderhoudsbeurt
Stooktoestel (boiler of ketel) voor centrale verwarming op aardgas	Verplicht om de 2 jaar laten onderhouden. Ook de schouw moet daarbij onderhouden worden.
Stooktoestel (boiler of ketel) voor centrale verwarming op stookolie of vaste brandstof (bv. steenkool)	Verplicht om het jaar laten onderhouden. Ook de schouw moet daarbij onderhouden worden.
Aparte stooktoestellen (gaskachels, boilers voor warm water, gashaarden, ...), die niet zijn aangesloten op centrale verwarming	Het onderhoud is wettelijk niet verplicht . Toch wordt een regelmatige onderhoudsbeurt aangeraden: het is veiliger en je hebt minder energieverbruik. Het kan wel zijn dat er in de huurovereenkomst of de brandverzekeringpolis verplichtingen staan over het onderhoud van deze toestellen.
De schouw van een stooktoestel (boiler of ketel) voor centrale verwarming	Als de schouw aangesloten is op een stooktoestel voor centrale verwarming, dan is de reiniging van de schouw een onderdeel van het (twee)jaarlijkse onderhoud .
De schouw van een apart stooktoestel (bv. een open haard, kachel, gaskachel of boiler die enkel water verwarmt) dat niet is aangesloten op centrale verwarming	Het onderhoud van de schouw is niet verplicht . Toch is een regelmatige reiniging nuttig: je kan daardoor een schouwbrand voorkomen en het vermindert de stookkosten. Het kan wel zijn dat er in de huurovereenkomst of de brandverzekering verplichtingen staan over het onderhoud van de schouw.

OPGELET!

Het onderhoud moet gebeuren door een **erkend technicus**. Na het onderhoud geeft hij de huurder een **onderhoudsattest**. Bewaar steeds het attest en geef een dubbel aan de verhuurder. Vraag de technicus wel om de factuur voor onderhoud en een eventuele herstelling gescheiden te houden: een herstelling moet gebeuren op kosten van de verhuurder.

Als er ook andere technische installaties zoals een **zonneboiler, warmtepomp, domotica,...** in de woning, zijn dan moet de huurder die onderhouden. Deze moeten worden onderhouden volgens de instructies van de fabrikant, die de verhuurder aan de huurder moet bezorgen.

4.4.2. Herstellingen

De verhuurder is verantwoordelijk voor structurele herstellingen en herstellingen die nodig zijn als gevolg van ouderdom en slijtage. De huurder is verantwoordelijk voor kleine herstellingen, voor herstellingen van gebreken die de huurder zelf (of zijn bezoek) veroorzaakte en voor herstellingen van gebreken of slijtage door abnormaal gebruik van de woning.

Voor huurcontracten afgesloten vóór 1 januari 2019:

Hieronder staat een **overzicht van herstellingen** die voor de huurder of de verhuurder zijn. Dit is maar een samenvatting, de praktijk is vaak ingewikkelder! De regels die hieronder staan, gelden **voor huurovereenkomsten afgesloten na 18 mei 2007**. De overeenkomsten die er voor zijn afgesloten, kunnen hiervan verschillen. Als een herstelling die normaal op kosten van de huurder moet gebeuren niet is gebeurd als je in je nieuwe huurwoning intrekt, dan moet dit op kosten van de verhuurder hersteld worden. Bijvoorbeeld als de kranen niet ontkalkt zijn als je pas woont in je nieuwe woning, dan moet je die niet op je eigen kosten ontkalken, maar moet je dit melden aan de verhuurder en moet hij die ontkalken.

OPGELET!

De regels die hieronder staan, gelden voor huurovereenkomsten afgesloten na 18 mei 2007 en vóór januari 2019. In deze huurcontracten mag het niet anders geschreven staan, met uitzondering van het **leggen van de septische put (beerput)**. Normaal is dit op kosten van de verhuurder, behalve als in de huurovereenkomst staat dat het op kosten van de huurder moet gebeuren.

Onderdeel	Te herstellen door de huurder	Te herstellen door de verhuurder
Muren	Gaten en kapotte stukjes bijplamuren of herschilderen tot op 1 meter hoogte. Behangpapier dat beschreven of vuilgemaakt is, vervangen. Als de huurder onredelijke kleuren van behangpapier of verf kiest, dan mag de verhuurder het bij het einde van het contract laten vervangen op kosten van de huurder.	Grote stukken vernieuwen. Alle schade boven 1 meter bijplamuren of herschilderen. Het behangpapier en schilderwerk vernieuwen als het te oud is, behalve als de huurder het kapot heeft gemaakt.
Schilderwerk binnen	Bijschilderen van schade en vuile vlekken.	Verouderd schilderwerk herschilderen.
Schilderwerk buiten	De huurder moet niets doen.	De verhuurder is verantwoordelijk voor al het schilderwerk buiten.
Elektriciteit	Herstellen van kapotte zekeringen, schakelaars en stopcontacten, ook bij normale slijtage.	Versleten leidingen herstellen of vervangen. Zorgen voor voldoende sterkte-weerstand.
Vloeren	Vervangen van tegels als ze gebroken zijn door de huurder. Vast tapijt en vloer reinigen. Onuitwisbare plekken vergoeden.	Vloeren die stuk zijn door ouderdom, herstellen.
Plafonds	Afwassen wanneer ze vuil zijn. Gaten dichtmaken.	Herstellen bij ouderdom.
Ramen en deuren	Sloten en scharnieren smeren, kleine schade aan ramen en deuren herstellen, rolluiken smeren en eventueel riemen vervangen.	Ramen en deuren herstellen bij ouderdom. Het schilderwerk van ramen en deuren herstellen wanneer het door ouderdom afgebladderd is.
Riolering en waterleidingen	Zorgen dat er geen water in de leidingen zit wanneer het buiten vriest. De schade herstellen die het gevolg is van vriesweer. Verstopping van de leidingen oplossen (behalve als de verstopping is veroorzaakt door een constructiefout of slechte kwaliteit van de leidingen).	Vervangen en herstellen bij slijtage.
Sanitair (toilet, lavabo, bad of douche)	Kleine onderdelen (bv. een rubberetje) aan de kraan die kapot zijn, vervangen. Een lekkend toilet of lavabo herstellen als de delen die hersteld moeten worden gemakkelijk bereikbaar zijn.	Vervangen en herstellen bij slijtage. Versleten kranen vervangen. De stortbak herstellen. Een lekkend toilet of lavabo herstellen als de delen die hersteld moeten worden niet gemakkelijk bereikbaar zijn.

Trottoir	Proper en sneeuwvrij houden, onkruid verwijderen.	
Ongedierte	Ze laten verdelgen (bv. door de milieudienst van de gemeente).	
Dak	De verhuurder verwittigen als er een lek of verstopping is in de dakgoot of het plat dak. De dakgoten en platte daken die gemakkelijk toegankelijk zijn onderhouden en zorgen dat ze niet verstoppert.	Kapotte goten herstellen of vervangen. De goten en platte daken die niet gemakkelijk toegankelijk zijn, onderhouden.
Houtwerk	Loszittende plinten en deurlijsten vastzetten. Kapotte plinten en lijsten vervangen als ze door de huurder kapot gemaakt zijn.	Plinten, deurlijsten, houten vloer of plafond herstellen bij slijtage.
Tuin	Onderhouden en snoeien. Geen bomen of planten verwijderen zonder toestemming van de verhuurder. De vruchten zijn voor de huurder. Schade aan de tuinafsluiting veroorzaakt door de huurder, herstellen.	Schade aan de tuinafsluiting of haag herstellen of vervangen.
Lift en gemeenschappelijke delen in appartementsgebouw	De gemeenschappelijke delen en lift onderhouden (of een kuisvrouw of werkman hiervoor betalen).	Herstellingen uitvoeren als de lift stuk is of als er iets stuk is in de gemeenschappelijke delen.

Voor huurcontracten afgesloten na 1 januari 2019:

De Vlaams Regering heeft een lijst opgesteld van kleine herstellingen en onderhoudswerken die door de huurder moeten gebeuren.

→ De lijst met kleine herstellingen en onderhoudswerken die door de huurder moeten gebeuren vind je op woninghuur.vlaanderen/onderhoud-en-herstellingen (klikken op 'lijst kleine herstellingen')



4.5. Wat moet de huurder doen als er herstellingen voor de verhuurder zijn?

4.5.1. Meldingsplicht

Wanneer de **huurder** gebreken in de woning vaststelt die de verhuurder moet herstellen, dan heeft hij de **plicht dit aan de verhuurder te melden**. Wanneer hij dit niet laat weten aan de verhuurder, dan is de huurder verantwoordelijk als de schade erger wordt.

Wat moet de huurder doen:

- Je **belt naar of gaat langs bij de verhuurder** om dit te melden.
- Als de verhuurder de schade niet komt herstellen moet de huurder een **aangetekende brief** sturen.

Wat schrijf je in de **aangetekende brief**:

- Wat er moet hersteld worden in de woning.
- Wanneer je als huurder voor het eerst het probleem hebt gemeld aan de verhuurder.
- Hoeveel tijd je aan de verhuurder geeft om de herstellingen uit te voeren.

TIP!

Een modelbrief kan je vinden op wonenvlaanderen.be door in het zoekvenster in te tikken 'doc 2.3 Modelbrief om klachten te signaleren aan de verhuurder'. Voor hulp bij het opmaken van een aangetekende brief kan je steeds bij de Huurdersbond terecht. De kosten voor de aangetekende brief moet je wel zelf betalen. Dit kost rond de 7 euro. Neem een kopie van je aangetekende brief en bewaar het afgiftebewijs van je aangetekende brief!

4.5.2. Wat als de verhuurder de herstellingen niet uitvoert?

Wat doe je als de verhuurder niet reageert op je aangetekende brief :

- Stuur een **tweede aangetekende brief** naar de verhuurder.
- Indien de verhuurder niets doet aan de gebreken, dan stap je best **naar de Huurdersbond**. Zij zullen je voorstellen welke de mogelijke oplossingen zijn.
- Een mogelijkheid is om een **minnelijke schikking** bij het vrederecht op te starten. Dit is gratis. Hiervoor heb je geen advocaat nodig.
- Als er heel veel gebreken aan de woning zijn die niet hersteld worden en de woning is in heel slechte staat, kan je ook een **woningonderzoek** aanvragen bij het woonloket van de gemeente. Neem een kopie mee van de aangetekende brief die je verstuurde.

4.5.3. Woningonderzoek

Een ambtenaar van de gemeente zal je woning komen controleren. Elk gebrek krijgt een aantal strafpunten. Als de woning 15 strafpunten of meer heeft, dan zal de gemeente een controleur van Wonen Vlaanderen uitnodigen. Na dit onderzoek moet Wonen Vlaanderen aan de burgemeester advies geven of de woning **ongeschikt, onbewoonbaar of overbewoond** is.

→ Meer info vind je op www.wonenvlaanderen.be onder 'huren' > 'Wat als de woning niet in orde is'.

De woning is ongeschikt

Als de woning ongeschikt is verklaard, dan wil dat zeggen dat de woning gebreken heeft waardoor ze niet geschikt is om in te wonen.

Gevolgen:

- Het (verder) verhuren of (gratis) ter beschikking stellen van een ongeschikte woning is strafbaar voor de verhuurder. Let op, het feit dat je een woning huurt die ongeschikt verklaard is, betekent niet dat je huurcontract stopgezet wordt!
- Indien de huurder of verhuurder het huurcontract toch vroeger wil opzeggen en de verhuurder of huurder hier niet mee instemt, moet men dit regelen via de vrederechter.
- Als de huurder verhuist naar een nieuwe woning, heeft hij in sommige gevallen recht op een Vlaamse huursubsidie (meer info in hoofdstuk 7.2). Dat staat vermeld in het besluit waarin staat dat je woning ongeschikt is verklaard.
- De woning wordt op een lijst gezet van woningen die ongeschikt en onbewoonbaar zijn verklaard. Wanneer de werken in de woning niet worden uitgevoerd en de woning langer dan 12 maanden op de lijst staat, moet de eigenaar jaarlijks een boete (heffing) betalen.

De woning is onbewoonbaar

Als de woning onbewoonbaar is verklaard dan wil dat zeggen dat er risico's zijn voor de veiligheid en de gezondheid.

Gevolgen:

- De burgemeester zal in zijn besluit een termijn bepalen tegen wanneer de huurder de woning moet verlaten als er tegen dan geen werken zijn uitgevoerd.
- Het (verder) verhuren of (gratis) ter beschikking stellen van een onbewoonbare woning is strafbaar. Let op, het feit dat je een woning huurt die onbewoonbaar verklaard is, betekent niet dat je huurcontract stopgezet wordt!
- Indien de huurder of verhuurder vroegtijdig wil opzeggen, van de opzegtermijnen wil afwijken en de verhuurder of huurder hier niet mee instemt, moet men dit regelen via de vrederechter.
- Als de huurder verhuist, heeft hij in sommige gevallen recht op een Vlaamse huursubsidie (meer info in hoofdstuk 7.2). Dat staat vermeld in het besluit waarop staat dat je woning onbewoonbaar is verklaard.
- **In heel uitzonderlijke gevallen heeft de huurder voorrang voor een sociale woning**. Dat staat vermeld in het besluit dat je ontvangt.
- De woning wordt op een lijst gezet van woningen die ongeschikt en onbewoonbaar zijn verklaard. Wanneer de werken in de woning niet worden uitgevoerd en de woning langer dan 12 maanden op de lijst staat, moet de eigenaar jaarlijks een boete (heffing) betalen.

→ Als je woont in een woning die ongeschikt of onbewoonbaar is verklaard, ga dan zeker langs bij het woonloket van de gemeente of bij de Huurdersbond. Zij kunnen je helpen met deze ingewikkelde procedure.



De woning is overbewoond

Een woning is overbewoond als er meer mensen wonen dan toegestaan volgens de Vlaamse Wooncode én daardoor gezondheids- of veiligheidsrisico's veroorzaken.

Om te weten **hoeveel personen er in de woning mogen wonen**, kan je onderstaand schema toepassen. Dit is echter nog onvolledig, want je moet ook nog rekening houden met de oppervlakte van alle ruimtes samen en te kleine ruimtes mogen ook niet meegeteld worden.

Aantal ruimtes in de woning (groter dan 3m ²).	1	2	3	4	5	6
Mogelijk aantal personen die er mogen wonen	1	2	3	5	8	10

Als de verhuurder wil weten hoeveel mensen in zijn woning mogen wonen kan hij ook een **conformiteitsonderzoek** bij de gemeente aanvragen. Op het conformiteitsattest wordt genoteerd hoeveel mensen in de woning mogen wonen.

Bij vermoedens van overbewoning kunnen zowel de huurder als de verhuurder een **woningonderzoek bij de gemeente** aanvragen.

Gevolgen:

- Het teveel aan bewoners moet de woning verlaten.
- Deze bewoners hebben in bepaalde gevallen recht op een Vlaamse huursubsidie (meer info in hoofdstuk 7.2). De bewoners moeten er minstens 1 jaar gewoond hebben.
- De bewoners hebben geen voorrang voor een sociale huurwoning.

4.5.4. Andere problemen in je huurwoning

Vocht in je woning

Het vocht dat in je woning aanwezig is, kan 2 **oorzaken** hebben:

- Vocht dat van buitenaf in de woning dringt, bijvoorbeeld via een **lek** in het dak, een scheur in de muur, een **verstopte dakgoot** of door vocht dat **uit de grond** in kelders of in muren opstijgt.
- Vocht dat we zelf in huis verspreiden door ons eigen gedrag: een gemiddeld gezin produceert ongeveer één emmer water in de vorm van **damp door te koken, een douche te nemen, af te wassen, te ademen, ...** Op zich is dat geen probleem, maar wel wanneer al die vochtige lucht niet naar buiten kan. Dan worden onze dampen omgezet in water. Als daar

niets aan gedaan wordt, kunnen in de vochtige ruimtes allerlei schimmels groeien.

Wat kan je doen tegen het vocht:

- Ga op zoek naar de oorzaak van je vochtprobleem en tracht dit op te lossen.
- Gaat het om een lek of opstijgend vocht? Verwittig de verhuurder (meer info in hoofdstuk 4.5).
- **Verlucht en ventileer iedere dag je woning!** Ventileren doe je door 24 uur op 24 uur een raam op een kier te zetten of via ventilatieroosters. Verlucht ook enkele keren per dag door gedurende 15 minuten een raam en/of deur open te zetten.

TIP!

- Droog de was buiten. Als je de **was** binnen droogt, zorg dan tijdens en na het drogen voor voldoende verluchting door een raam te openen.
- Zet een deksel op je potten, maak tijdens het **koken** steeds gebruik van de dampkap en vervang of reinig af en toe de filters. Als je geen dampkap hebt, zet dan de ramen open tijdens het koken en sluit de binnendeuren, zodat de vochtige lucht niet naar de andere kamers kan.
- Neem je een **douche of een bad?** Laat het vocht dan zo snel mogelijk naar buiten ontsnappen via ramen en ventilatieroosters.
- Is het buiten koud? Laat je **ramen** dan geen volledige dag openstaan, want hierdoor koelen de muren in je woning te veel af en gaat er teveel energie verloren. Enkele keren 15 minuten verluchten is wel nodig! Droge buitenlucht warmt bovendien sneller op dan vochtige binnenlucht, dus het energieverlies blijft beperkt.



Schimmel in je woning

Als er te veel vocht in je woning is dat niet naar buiten kan, dan ontstaan er meestal schimmelvlekken.

Zoek de oorzaak van het vocht (zoals hierboven uitgelegd) en probeer dat op te lossen.

Je kan schimmelvlekken **afwassen** met een sopje van **allesreiniger in water**. Doe dit in een goed verluchte ruimte en draag handschoenen en een mondmasker. Bleekmiddel (javel) gebruiken is meestal niet nodig en minder gezond. Meng bleekmiddel zeker nooit met andere schoonmaakproducten, hierdoor kan een giftig gas ontstaan!

Sommige materialen, zoals hout, pleisterwerk, leder, kunnen bij een ernstige aantasting niet schoongemaakt worden en moeten vervangen worden.

→ Voor meer informatie over gezond wonen kan je altijd terecht op: www.gezondbinnenmilieu.be onder 'gezond binnen'.

CO in je woning

CO is een gas dat ontstaat bij de onvolledige verbranding van brandstoffen, zoals mazout, gas, petroleum, kolen, hout, ... Bij elektrische verwarming kan geen CO gevormd worden. CO is een giftig gas dat geur-, kleur- en smaakloos is. Daarom is het ook zo gevaarlijk. De helft van de vergiftigingen gebeurt in de badkamer en wordt vaak veroorzaakt door gasboilers.

Welke **signalen** kunnen wijzen op de vorming van **CO**:

- **Gele vlammen** in plaats van blauwe vlammen in de gaskachel of de gasboiler.
- **Zwart roet** op de boiler of de muren er naast.
- Hoge vochtigheid of **waterdamp** in de ruimte met het verwarmings- of warmwatertoestel.
- **Hoofdpijn of misselijkheid** telkens wanneer je de boiler of gaskachel gebruikt (bv. telkens als je een douche neemt of de afwas doet).
- Klachten die verminderen bij het verluchten of het naar buiten gaan (dus bij het inademen van frisse lucht).
- Veranderd gedrag bij huisdieren.

Wat kan je doen om **CO-vergiftiging** te **vermijden**:

- Zorg dat er regelmatig verse lucht komt in de kamers waar het stooktoestel of de boiler staat.
- Zorg voor een roostertje onderaan de deur van de badkamer.
- Zorg voor goede afvoer van verbrandingsgassen en een goede aanvoer van zuurstof.
- Zorg voor goedwerkende toestellen en laat deze regelmatig controleren. Indien ze kapot zijn, laat ze steeds herstellen door een erkend vakman.
- Let extra op bij mistig of windstil weer! Let op de melding 'CO-gevaar' in het weerbericht.



4.6. Wat kan de huurder doen als hij de huur niet meer kan betalen?

Door onvoorziene omstandigheden kan het gebeuren dat de huurder de huishuur niet (op tijd) kan betalen.

Opgelet!
Bij achterstand van de huishuur kan de **verhuurder al na 2 maand huurachterstand naar de vrederechter stappen** om de huurder uit zijn huis te laten zetten.

Beter dan bang af te wachten of de verhuurder inderdaad naar de rechter zal stappen, neem je als huurder best zelf het initiatief:

- Je belt naar de verhuurder of je gaat bij hem langs om **uit te leggen waarom je (tijdelijk) de huishuur niet (op tijd) kan betalen.**
- Van zodra je 1 maand huurgeld niet hebt kunnen betalen, ga je best **naar het OCMW of naar de dienst 'Preventieve Woonbegeleiding' van het CAW.** Zij zullen samen met jou een afbetalingsplan opmaken of helpen zoeken naar een oplossing voor je financiële problemen. Zij kunnen ook helpen bemiddelen bij de verhuurder.

Als je toch een **brief krijgt van het vrederecht** dat je voor de rechter moet verschijnen, ga dan zeker ook **langs bij het OCMW.** Zij kunnen voor een pro deo advocaat zorgen (als je inkomen niet hoog is) en bemiddelen voor een afbetalingsplan.

OPGELET!

Als je **niet naar de rechtbank** gaat of geen advocaat in jouw plaats naar de rechtbank laat gaan, dan kan de **vrederechter je uit je huis laten zetten.** Je hebt dan nog een **maand de tijd** om zelf uit je woning te vertrekken. **Als je niet zelf uit je woning vertrekt,** komt de **deurwaarder je uit je huis zetten** en neemt hij alles uit je huis mee. De kosten voor de uithuiszetting zijn dan ook voor jou!

4.7. Wat kan de verhuurder doen als de huur niet betaald wordt?

4.7.1. Minnelijke schikking en gerechtelijke oplossing

Wanneer een huurder zijn maandelijkse huur niet heeft betaald, treed je als verhuurder best onmiddellijk in actie om te vermijden dat de huurachterstand te veel oploopt.

- Verstuur een aangetekende brief:

In deze brief wordt de huurder opgeroepen om binnen een redelijke termijn de huurachterstand te betalen. Bewaar het ontvangstbewijs en een kopie van de aangetekende brief voor het geval je later naar het vrederecht moet stappen.

- Neem contact op met de dienst 'Preventieve Woonbegeleiding' van het CAW of het OCMW van de gemeente waar de huurder woont.

- Wanneer de huurder 2 maanden zijn huur niet heeft betaald, vraag dan een minnelijke schikking aan bij het vrederecht:

Deze verzoeningsprocedure is gratis en kan via de griffie worden aangevraagd. De rechter zoekt mee naar een oplossing voor de huurachterstand. Indien er een akkoord tot stand komt, wordt hiervan een proces-verbaal opgesteld en moet dit worden uitgevoerd. Deze verzoeningspoging is niet verplicht, maar zeker de moeite. Baat het niet, dan schaadt het niet. Je vermijdt zo in elk geval gerechtskosten.

- Wanneer via een minnelijke schikking geen oplossing wordt gevonden, kan je een gerechtelijke procedure opstarten:

De vrederechter zal een uitspraak doen over het probleem. Beide partijen dienen zich aan deze afspraak te houden. Indien een partij niet akkoord gaat met de uitspraak, kan er in beroep worden gegaan. De verliezende partij betaalt de gerechtskosten en een stuk van de advocaatkosten van de tegenpartij. Deze kosten kunnen heel hoog zijn.

→ De gegevens van de vrederechten, de OCMW's en de dienst 'Preventieve Woonbegeleiding' van het CAW, vind je achteraan dit boekje (hoofdstuk 10).

4.7.2. Verzekering tegen huurachterstand en huurschade

De Vlaamse Overheid wil met het **huurgarantiefonds** verhuurders beschermen tegen wanbetalers. Aansluiting bij het fonds kost 77 euro per contract. Wanneer een huurder zijn huur niet meer kan betalen en ook het afbetalingsplan van de vrederechter niet meer betaalt, neemt het fonds onder bepaalde voorwaarden voor 3 maand huishuur (voor een maximum van 2700 euro) op zich.

→ Meer info vind je op www.wonenvlaanderen.be > premies > Vlaams huurgarantiefonds.

Sommige verzekeraars bieden ook verzekeringen aan tegen huurachterstand en huurschade, al dan niet met inbegrip van rechtsbijstand.

4.8. Wat kan de verhuurder doen als de huurder zijn woning niet onderhoudt?

Voorkomen is beter dan genezen: oefen het **bezoekrecht** van je woning uit (meer info in hoofdstuk 4.3).

Wijs de huurder op zijn onderhoudsverplichting, in eerste instantie mondeling, eventueel gevolgd door een aangetekende brief. Bij aanhoudende verwaarlozing van de woning blijf je de huurder aangetekend in gebreke stellen. Zo bouw je een dossier op om indien nodig aan het vrederecht voor te leggen en de uithuiszetting van de huurder te vorderen. Via het woonloket van de gemeente, het OCMW of de dienst 'Preventieve Woonbegeleiding' van het CAW kan je nagaan of er diensten zijn die de huurder kunnen helpen, alvorens de gerechtelijke weg op te gaan.

4.9. Verkoop van de huurwoning

De verhuurder mag de huurwoning steeds verkopen. Een (geplande) verkoop van de woning is echter **geen reden om aan de huurder zijn opzeg te geven.** De huurder kan ook niet zomaar vertrekken omdat de huurwoning te koop staat.

Wanneer een huurwoning wordt verkocht, wordt de **huurovereenkomst automatisch overgenomen door de nieuwe eigenaar.** Voor de huurder verandert er in principe niets. De nieuwe eigenaar kan de huurovereenkomst dus enkel beëindigen volgens de wettelijke termijnen (meer info in hoofdstuk 5).

Er is hier één uitzondering op: bij huurcontracten die **voor 1 januari 2019 afgesloten zijn en niet geregistreerd** zijn is de huurder veel minder beschermd:

- Als de huurder minder dan 6 maanden in de woning woont: de koper van de woning kan het contract direct stopzetten zonder opzegtermijn en vergoeding
- Als de huurder meer dan 6 maanden in de woning woont: de koper van de woning kan het contract binnen 3 maanden opzeggen om de woning zelf te bewonen of te renoveren. Als hij zonder reden opzegt moet hij een vergoeding betalen. Als de koper het contract niet binnen de 3 maanden opzegt, moet de koper het oorspronkelijke contract naleven.

TIP!

Als de **woning** die je huurt **verkocht** wordt, **check** dan zeker of je **huurcontract geregistreerd** is. Bij het begin van de huur, heb je een kopie van het geregistreerd contract ontvangen van de verhuurder. Vind je dit nergens terug of heb je dit niet ontvangen, dan kan je ook navragen bij het kantoor Rechtszekerheid of het contract geregistreerd is. Je moet 5 euro betalen om dit te laten opzoeken. De contactgegevens van de kantoren vind je achteraan dit boekje. Als blijkt dat je contract **niet geregistreerd** werd, neem dan **contact** op met de **Huurdersbond** om uit te zoeken of het nodig is om het **huurcontract zelf te registreren in het kantoor Rechtszekerheid**

4.10. Overlijden van huurder of verhuurder

Het overlijden van een huurder of verhuurder betekent niet automatisch het einde van de huurovereenkomst (tenzij uiteraard bij een contract van levenslange duur).

Het zijn de **wettelijke erfgenamen die de huurovereenkomst overnemen** met alle rechten en plichten. Zij kunnen dus de huurovereenkomst beëindigen volgens de wettelijke termijnen (meer info in hoofdstuk 5). Uiteraard kunnen huurder en verhuurder steeds in onderling akkoord de overeenkomst stopzetten.

4.11. Onderverhuur

Voorbeeld: Jan huurt een huis van Pieter. Jan verhuurt echter een deel van het huis aan Ellen. De relatie tussen Jan en Ellen noemt men een 'onderverhuur'.

Onderverhuur mag als de huurder die het huis onderverhuurt ook zelf in de woning blijft wonen. De onderhuurder mag zijn domicilie zetten in de woning (maar dat is niet verplicht), behalve als de hoofdhuurder er ook niet gedomicilieerd is.

Een huurder die onderverhuurt moet hiervoor wel de **toestemming van de verhuurder** hebben.

→ Meer info vind je op www.woninghuur.vlaanderen/overdracht-van-de-huur-en-onderhuur

5. Opzeg of verlenging van de huurovereenkomst



5.1. Het huurcontract stopzetten

Een opzegtermijn start altijd de **eerste dag van de maand die volgt op de maand waarin de opzeg wordt meegedeeld**. We raden aan een opzeg met een **aangetekende brief** te doen, zo heb je het nodige bewijs

5.1.1. Opzeg op het einde van de huurtermijn

› **Huurcontract van korte duur van 3 jaar (of minder)**
Voor een contract van 1, 2 of 3 jaar bedraagt de opzegtermijn voor zowel de huurder als verhuurder **3 maanden**, zonder schadevergoeding.

› **Huurcontract van lange duur van 9 jaar (of meer of minder)**

We spreken van een contract van lange duur bij een contract van 9 jaar (of meer) of een contract tussen de 3 of 9 jaar of als er geen termijn bepaald is in het contract. De **verhuurder** kan het huurcontract van lange duur opzeggen tegen het einde van de huurtermijn, met een opzegtermijn van **6 maanden**, zonder schadevergoeding. De **huurder** kan dit met een opzegtermijn van **3 maanden**, zonder schadevergoeding.

› **Levenslang huurcontract**

Een levenslang huurcontract heeft geen vastgelegde eindtermijn. Ze eindigt in principe automatisch bij het overlijden van de huurder. Dit soort opzeg is dus niet van toepassing bij dit soort huurcontract.

› **Renovatiehuurcontract**

De opzegmogelijkheden van een renovatiehuurcontract hangen af van de duur en de modaliteiten van het contract. Voor zover de verhuurder geen afstand doet van zijn recht om het contract op te zeggen

gedurende een bepaalde periode, gelden de reguliere opzegmogelijkheden van het huurcontract van korte en lange duur. De reguliere opzegmogelijkheden gelden ook voor de huurder. Zegt de huurder op voor het einde van de afgesproken werkzaamheden, dan blijft die ten opzichte van de verhuurder in gebreke.

5.1.2. Vroegtijdige opzeg van het huurcontract

In dit geval wil de verhuurder of de huurder niet wachten tot het einde van het huurcontract, en is er sprake van een vroegtijdige opzeg, voor het einde van de huurtermijn.

› **Beëindigen van een huurcontract in onderlinge overeenkomst**

Huurder en verhuurder kunnen onderling overeenkomen om een huurcontract op elk moment stop te zetten. Om eventuele latere discussies te vermijden, zet je het bereikte akkoord en de gemaakte afspraken **op papier**. De stopzetting is mogelijk bij elk type huurcontract, zolang alle partijen akkoord zijn met de stopzetting.

› **Huurcontract van korte duur van 3 jaar (of minder)**

Voor huurcontracten afgesloten vóór 1 januari 2019:

Een huurcontract van korte duur kan niet vroegtijdig beëindigd worden, niet door de verhuurder en niet door de huurder. Een uitzondering op deze regel is als dit anders bepaald staat in het huurcontract, of als beide partijen het huurcontract in onderling akkoord beëindigen.

Voor huurcontracten afgesloten vanaf 1 januari 2019:

De **verhuurder** kan het huurcontract van korte duur **niet vroegtijdig opzeggen**, ook niet wegens persoonlijk gebruik of grondige renovatiewerken. De **huurder** kan het huurcontract van korte duur wél op elk tijdstip beëindigen. De opzegtermijn bedraagt **3 maanden**.

De huurder moet dan wel een **vergoeding betalen**:



- **Anderhalve maand huur** als het einde van de opzegtermijn in het **eerste huurjaar** valt.
- **Eén maand huur** als het einde van de opzegtermijn in het **tweede huurjaar** valt.
- **Een halve maand huur** als het einde van de opzegtermijn in het **derde huurjaar** valt.

OPGELET!

Als het **huurcontract niet geregistreerd** is door de verhuurder, kan de huurder vertrekken **zonder opzegtermijn en zonder vergoeding** te betalen. Dit kan ten vroegste 2 maanden na de ondertekening van het contract. De huurder moet wel een opzegbrief versturen.

TIP!

Heb je bij het begin van de huur geen geregistreerd huurcontract van de verhuurder ontvangen of twijfel je of huurcontract geregistreerd is? Vraag dit na bij het dichtst gelegen kantoor Rechtszekerheid. Hiervoor moet je wel 5 euro betalen. De contactgegevens vind je in hoofdstuk 10.

› **Huurcontract van lange duur van 9 jaar (of meer of minder)**

Opzeg door de huurder

De huurder kan een negenjarig huurcontract altijd beëindigen, met een opzegtermijn van **3 maanden**. Zegt de huurder op **in de eerste 3 huurjaren**, dan moet hij een **opzegvergoeding** betalen:

- in het eerste huurjaar = 3 maanden huur als vergoeding
- in het tweede huurjaar = 2 maanden huur als vergoeding
- in het derde huurjaar = 1 maand huur als vergoeding

OPGELET!

Als het **huurcontract niet geregistreerd** is door de verhuurder, dan kan de huurder vertrekken **zonder opzegtermijn en zonder vergoeding** te betalen.

Opzeg door de verhuurder

Gedurende de negenjarige huurperiode kan de verhuurder **in 3 gevallen** het huurcontract opzeggen, met telkens een opzegtermijn van **6 maanden**.

GEVAL 1: Opzeg voor eigen bewoning of bewoning door familieleden

Voor huurcontracten afgesloten vóór 1 januari 2019:

De verhuurder kan het huurcontract op elk moment

opzeggen om de huurwoning zelf te betrekken of te laten betrekken door een familielid. De opzegtermijn bedraagt 6 maanden. Alleen bepaalde familieleden komen in aanmerking. Binnen het jaar moeten die familieleden effectief verhuisd zijn en ze moeten de woning minstens 2 jaar bewonen.

Voor huurcontracten afgesloten vanaf 1 januari 2019:

Alles geldt zoals hierboven vermeld, behalve als de verhuurder het contract opzegt om een familielid in de woning te laten wonen. Dan kan de opzegtermijn niet verstrijken voor het einde van het 3de jaar van het huurcontract.

GEVAL 2: Opzeg voor grondige renovatiewerken

Voor huurcontracten afgesloten vóór 1 januari 2019:

De verhuurder kan bij het verstrijken van de 1ste en 2de driejarige huurperiode het huurcontract opzeggen om (een deel van) de woning te renoveren. Om meergezinswoningen te renoveren, kan de verhuurder op elk moment opzeggen, behalve in het 1ste huurjaar. Er zijn strikte voorwaarden verbonden aan opzeg voor renovatiewerken. Het moet om ingrijpende werkzaamheden gaan in het gedeelte van de woning dat de huurder effectief betreft. De kosten moeten hoger zijn dan 3 jaar huur.

Voor huurcontracten afgesloten vanaf 1 januari 2019:

Alles geldt zoals hierboven vermeld, met een paar verschillen. De verhuurder kan het huurcontract op elk tijdstip opzeggen om (een deel van) de huurwoning te verbouwen of renoveren. Bij een opzegging in de eerste driejarige periode van het contract mag de opzeggingstermijn niet verstrijken voor het einde van het derde jaar. Om meerdere woningen in hetzelfde gebouw samen te verbouwen, moeten de kosten van de werken meer dan 2 jaar huur voor alle woningen samen bedragen.

GEVAL 3: Opzeg zonder reden

De verhuurder kan het huurcontract van lange duur op het einde van de 1ste of de 2de driejarige huurperiode opzeggen zonder reden. De opzegtermijn is 6 maand. De verhuurder is dan wel een schadevergoeding verschuldigd aan de huurder. Op het einde van de 1ste driejarige periode bedraagt de schadevergoeding 9 maanden huur, bij het einde van de 2de driejarige periode betaalt de verhuurder 6 maanden huur.

› **Levenslang huurcontract**

Een levenslang huurcontract kan in principe enkel eindigen bij het overlijden van de huurder. **De huurder** kan dit soort contract op elk moment opzeggen, met een opzegtermijn van **3 maanden**. De **verhuurder** kan een levenslange overeenkomst **niet voortijdig opzeggen**, tenzij het anders bepaalt staat in het huurcontract.

› **Renovatiehuurcontract**

Maak een sluitend renovatiehuurcontract. De **opzegmogelijkheden** van het renovatiehuurcontract **hangen immers af van de duur en de modaliteiten van het huurcontract**. Voor zover u geen afstand doet van uw recht om de overeenkomst op te zeggen gedurende een bepaalde periode, gelden de reguliere opzegmogelijkheden

van het kortdurende en negenjarige huurcontract.

De reguliere opzegmogelijkheden gelden ook voor de huurder. Zegt de huurder evenwel op voor het einde van de afgesproken werkzaamheden, dan blijft die ten opzichte van de verhuurder in gebreke.

5.2. Het huurcontract verlengen

5.2.1. Huurcontract van korte duur van 3 jaar (of minder)

Je kan een huurcontract van korte duur **1 keer verlengen**. Dit moet schriftelijk en onder dezelfde voorwaarden gebeuren. De **duur van de contracten samen mag niet meer zijn dan 3 jaar**. Een contract van 1 jaar mag dus met 1 of 2 jaar verlengd worden en een contract van 2 jaar mag met 1 jaar verlengd worden.

Als het contract **niet** wordt **opgezegd** op het einde van het contract, dan wordt het contract **automatisch omgezet in een contract van 9 jaar**. De startdatum is dan de datum waarop het oorspronkelijke contract van korte duur startte. Er moet hiervoor geen nieuw contract ondertekend worden.

5.2.2. Huurcontract van lange duur van 9 jaar (of meer of minder)

Als de verhuurder of de huurder binnen de 6 maanden voor het einde van het huurcontract **geen opzeg** heeft gegeven, dan loopt het huurcontract **automatisch verder onder dezelfde voorwaarden voor een periode van 3 jaar**.

5.3. Tegenopzeg door de huurder

Wanneer de verhuurder de huurovereenkomst vervroegd heeft opgezegd (voor het einde van de huurovereenkomst), maar de huurder wil nóg vroeger uit zijn woning vertrekken, dan kan dat: de **huurder** moet dan een **tegenopzeg** doen met een termijn van één maand. Op die manier kan de huurder vermijden dat hij dubbele huishuur moet betalen voor de nieuwe woning. De huurder moet daarvoor een **aangetekende brief** versturen tegen het einde van de maand die voorafgaat aan de maand waarin hij wil vertrekken. De huurder moet in dat geval geen opzegvergoeding betalen, ook al eindigt de huur tijdens de eerste 3 jaar van de huurovereenkomst.

De tegenopzeg kan niet worden gegeven als verhuurder het contract opzegt tegen het einde van de huurovereenkomst.





5.4. Verlenging wegens buitengewone omstandigheden

Op welke manier de huurovereenkomst ook is stopgezet, de **huurder** kan aan de verhuurder een **verlenging van de huurovereenkomst** vragen omwille van **buitengewone omstandigheden**. Buitengewone omstandigheden zijn **dringende, onvoorziene of moeilijke omstandigheden die een verhuis onmogelijk maken**.

De huurder moet een aangetekende brief versturen met de reden van de verlenging. Dat moet minstens 1 maand vóór het einde van de huurovereenkomst gebeuren. Als de verhuurder akkoord gaat, bepalen de partijen de duur van de verlenging. Als de verhuurder weigert, beslist de vrederechter.

→ Vraag hulp aan de Huurdersbond.

5.5. Bezoekuren voor nieuwe huurders of kandidaat-kopers

De huurder moet toestaan dat kandidaat-huurders of -kopers de woning **3 dagen in de week telkens 2 uur** (of 2 dagen in de week telkens 3 uur) komen bekijken. Uiteraard kan deze regeling soepeler zijn als de huurder en verhuurder het hierover eens zijn.

6. Het einde van de huur



6.1. Plaatsbeschrijving

Als de huurder gaat verhuizen moet er opnieuw een plaatsbeschrijving opgemaakt worden. De huurder en de verhuurder kunnen zelf een plaatsbeschrijving opmaken. Ze kunnen ook beroep doen op een deskundige (dat kan ook iemand van een immokantoor zijn). Dat moet ten laatste gebeuren wanneer de verhuurder de sleutels van de woning ontvangt van de huurder.

→ Meer info over de plaatsbeschrijving vind je in hoofdstuk 2.3.

TIP!

De verhuurder gaat best voor het einde van de huur al eens langs bij de huurder om te overlopen welke herstellingen de huurder nog moet uitvoeren. Zo heeft de huurder nog wat tijd om herstellingen die hij over het hoofd zag, uit te voeren.

Alle schade die er nog **niet** was **bij de eerste plaatsbeschrijving**, moet de **huurder herstellen**. Schade die door ouderdom, normale slijtage of overmacht is ontstaan, moet de verhuurder zelf herstellen en betalen.

Als de **huurder** de huurschade **niet herstelt** of zijn huurdersverplichtingen niet nakomt, dan kan de verhuurder de **kosten voor de herstelling afhouden van de huurwaarborg**.

→ Meer info over wie verantwoordelijk is voor welke herstellingen vind je in hoofdstuk 4.4.

De huurder en de verhuurder moeten akkoord gaan over de kosten voor de herstellingen. Bij de Huurdersbond, de Verenigde Eigenaars of de Eigenaarsbond kan je te weten komen hoeveel ongeveer kan aangerekend worden voor bepaalde herstellingen.

→ Als de huurder vindt dat de kosten die worden aangerekend voor de huurschade te hoog zijn of als hij vindt dat die kosten niet voor hem zijn, dan kan hij best naar de Huurdersbond gaan.

OPGELET!

Als er **geen plaatsbeschrijving** is opgemaakt **bij het begin van de huur**, dan is de **huurder niet verantwoordelijk** voor mogelijke schade. Enkel als de verhuurder kan bewijzen dat de schade werd veroorzaakt door de huurder, moet de huurder die schade wel herstellen.

6.2. Huurwaarborg

Op het einde van de huurovereenkomst moet de verhuurder de **waarborg mét intrest teruggeven** aan de huurder indien hij al zijn verplichtingen is nagekomen. De bank mag de waarborg pas terugbetalen als de huurder en verhuurder een formulier hebben ondertekend dat bij de bank beschikbaar is.

Wanneer de verhuurder de waarborg niet op een geblokkeerde rekening heeft gezet, dan is hij verplicht om de waarborg met intrest terug te betalen aan de huurder. Deze interestvoet is wettelijk vastgelegd.

→ Als er na afloop van de huurovereenkomst geen akkoord is over het terugbetalen van de waarborg, dan stap je als huurder best naar de Huurdersbond. Als verhuurder kan je terecht bij de Verenigde Eigenaars of Eigenaarsbond.

6.3. Wat moet de huurder doen op het einde van het contract?

In hoofdstuk 3 'Verhuizen' staat er **waar je moet op letten wanneer het einde van je huurovereenkomst nadert**.

In hoofdstuk 4.4 'Onderhoud en herstellingen' staat een **overzicht van de herstellingen of het onderhoud waarvoor huurder of verhuurder verantwoordelijk zijn**. Lees dit goed na, zodat je weet wat je als huurder moet herstellen of controleren vooraleer je verhuist.

In de hoofdstukken 2.8 en 2.9 kan je lezen hoe je de **overname van je elektriciteit, gas en water** moet regelen als je gaat verhuizen.



7. Welke premies en voordelen kan je als huurder krijgen



7.1. Vlaamse huurpremie

Als je op de wachtlijst voor een sociale huurwoning staat en een laag inkomen hebt, kan je een Vlaamse huurpremie krijgen.

Wanneer kom je aanmerking?

- Je bent 4 jaar of langer ingeschreven voor een sociale huurwoning
- Je bent ingeschreven bij een sociale huisvestingsmaatschappij (SHM) die werkt in de gemeente waarin je woont.
- Je hebt een geschreven huurovereenkomst (geen mondeling contract).
- De woning die je huurt moet voldoen aan de kwaliteitsnormen van de Vlaamse Wooncode
- Je inkomen (van 3 jaar geleden) mag niet meer zijn dan een bepaald bedrag.
- De huurprijs van de woning waarin je woont mag niet meer zijn dan een bepaald bedrag.

→ Deze bedragen vind je op www.wonenvlaanderen.be > premies > Vlaamse huurpremie wanneer u op de wachtlijst staat voor een sociale huurwoning

→ Wie recht heeft op een huurpremie krijgt automatisch een aanvraagformulier in zijn brievenbus. Indien je geen formulier hebt ontvangen maar denkt toch recht te hebben op een huurpremie, dan kan je een e-mail sturen naar huurpremie.wonen@vlaanderen.be of bellen naar

1700 (gratis). Je kunt ook op het OCMW of het woonloket van je gemeente meer uitleg krijgen.

7.2. Vlaamse huursubsidie

Je kan de Vlaamse huursubsidie in de huurprijs aanvragen als je verhuist of net verhuist bent naar een nieuwe huurwoning. Je moet de aanvraag wel binnen de 9 maand na je verhuis doen.

Wanneer heb je recht op de Vlaamse huursubsidie?

- Je verlaat een onbewoonbaar, ongeschikte of overbevoorde woning of kamer. Je hebt niet in alle gevallen recht op een Vlaamse huursubsidie. Vraag na bij het OCMW of woonloket van je gemeente of je er recht op hebt.
- Of je bent dakloos geweest en ontvangt daarvoor van het OCMW een installatiepremie of verhoging van het leefloon.
- Of je hebt een invaliditeit van minstens 66% of je bent 65+ en je verlaat een onaangepaste woning.
- Of je verhuist naar een woning van een sociaal verhuurkantoor.

Andere voorwaarden:

- Je moet een geschreven huurovereenkomst hebben.
- Je **inkomen** (van 3 jaar geleden) mag niet meer zijn dan een bepaald bedrag.
- De **huurprijs** van de woning waarin je woont mag niet meer zijn dan een bepaald bedrag.

- Je mag geen woning of perceel (gedeeltelijk) in eigendom hebben

→ Deze bedragen vind je op www.wonenvlaanderen.be/premies de Vlaamse huursubsidie voor wie verhuist naar een geschikte huurwoning

Huurders die al een huurpremie krijgen of vroeger al een tegemoetkoming in de huurprijs hebben gekregen, kunnen geen Vlaamse huursubsidie meer krijgen.

OPGELET!

Je moet **ingeschreven zijn bij de sociale huisvestingsmaatschappij** die werkt **in de gemeente** waar je op dat moment gedomicilieerd bent. Als je niet bent ingeschreven, heb je geen recht op een tegemoetkoming in de huurprijs. De inschrijving moet gebeurd zijn ten laatste 9 maanden nadat je de tegemoetkoming hebt aangevraagd.

→ Je kan deze Vlaamse huursubsidie aanvragen via het OCMW of het woonloket van je gemeente.

7.3. Vermindering van onroerende voorheffing

Elke verhuurder betaalt jaarlijks onroerende voorheffing. Dit is een belasting op het kadastraal inkomen van de woning. **De verhuurder kan een vermindering krijgen op deze onroerende voorheffing.**

De verhuurder komt in aanmerking voor een vermindering wanneer **de huurder** van de woning:

- 2 of meer kinderen ten laste heeft die kinderbijslag krijgen.
- Of minstens één gehandicapte persoon ten laste heeft of zelf minstens 66% invalide is.
- Of andere personen ten laste heeft dan kinderen of personen met een handicap.

De verhuurder betaalt hierdoor minder onroerende voorheffing.

De huurder moet deze vermindering aanvragen aan de belastingdienst en moet hiervoor eenmalig een aanvraagformulier invullen en terugsturen naar de belastingdienst. Als de vermindering toegekend wordt op het aanslagbiljet van de eigenaar, ontvangt de huurder een brief zodat hij weet dat de vermindering is

toegekend. **De verhuurder moet deze korting jaarlijks doorstorten naar de huurder of aftrekken van de huurprijs.**

→ De huurder kan het aanvraagformulier vinden op belastingen.vlaanderen.be > formulieren > onroerende voorheffing > vermindering voor een huurder. Je kan dit formulier ook telefonisch aanvragen op het nummer 1700 (gratis).

In het geval de huurder de woning heeft verlaten, moet de verhuurder het bedrag van de vermindering doorstorten aan de huurder.

Zodra de gegevens bij de belastingdienst bekend zijn, zal de vermindering jaarlijks toegekend worden, ook als de huurder zou verhuizen.

OPGELET!

De vermindering wordt toegekend **aan de eigenaar van de huurwoning waar de huurder op 1 januari gedomicilieerd was**. Indien de huurder er niet meer woont of een conflict heeft met de huisbaas (en die stort het geld niet door aan de huurder), vraag dan hulp bij de Huurdersbond.

7.4. Installatiepremie van het OCMW

Wanneer je dakloos bent geweest en je verhuist naar een huurwoning, dankan je bij het OCMW een installatiepremie aanvragen. Dit is **enkel voor mensen die een leefloon krijgen of een vervangingsinkomen** (zoals een werkloosheidsvergoeding of invaliditeitsuitkering) of een heel laag loon hebben. Je kunt maar 1 keer in je leven een installatiepremie krijgen.

Dakloos zijn = je woont op straat, in een kraakpand, in een opvangtehuis, bij vrienden of familie die je voorlopig opvangen, in de gevangenis of in een huis voor daklozen.

→ Je kunt een installatiepremie bij het OCMW aanvragen.

7.5. Sociaal tarief voor gas en elektriciteit

Sommige personen en gezinnen hebben recht op de **laagste prijs voor elektriciteit en aardgas**. Dit wordt het sociaal tarief of de sociale maximumprijs genoemd. Dit tarief is **bij alle energieleveranciers hetzelfde**, dus het heeft geen zin om van energieleverancier te veranderen.

Je hebt recht op het sociaal tarief als jij of iemand van je gezin een uitkering krijgt zoals:

- Een leefloon of een tegemoetkoming van het OCMW.
- Een invaliditeitsuitkering of een tegemoetkoming aan gehandicapten van de FOD Sociale Zekerheid (dus niet voor een invaliditeitsuitkering van de ziekenkas).
- Een bijkomende kinderbijslag van de FOD Sociale Zekerheid voor je kinderen die gehandicapt zijn.
- Een inkomensgarantie voor ouderen (IGO) of een gewaarborgd inkomen voor bejaarden van de Federale Pensioendienst.
- Een zorgbudget voor ouderen met een zorgnood via de zorgkas
- Als je een appartement huurt van een sociale huisvestingsmaatschappij waar wordt verwarmd op aardgas met een gemeenschappelijke installatie.

→ Normaal gezien krijg je automatisch het sociaal tarief van je leverancier als je er recht op hebt. Als dit niet zo is, ga je best langs bij het OCMW of neem je zelf contact op met je energieleverancier.

7.6. Korting voor een energiezuinige wasmachine of koelkast en plaatsen van condensatieketel

Als je recht hebt op **sociaal tarief** voor aardgas en elektriciteit (meer info in hoofdstuk 7.5) kan je via Fluvius een **kortingsbon** krijgen **van 150 euro om een energiezuinige wasmachine of koelkast** (AAA of A+ of A++) **te kopen**. Wie een **condensatieketel** laat plaatsen door een aannemer kan een **premie van 1800 euro** aanvragen.

Vul **vóór de aankoop** van het toestel een **aanvraagformulier** in dat je moet opsturen **naar Fluvius**. Via een aangetekende brief wordt de kortingsbon naar je opgestuurd. Daarmee kan je het toestel kopen. Let op, niet in elke winkel aanvaarden ze de kortingsbon.

→ Een aanvraagformulier kan je vinden op www.fluvius.be > premies > premies voor beschermde klanten. Hier vind je ook de lijst met winkels waar je de kortingsbon kunt inwisselen. (let op: de grote ketens staan niet in deze lijst, maar je kan er meestal wel terecht met je kortingsbon). Ook in het OCMW of het woonloket kunnen ze helpen met het aanvragen van de kortingsbon.

7.7. Sociaal tarief voor water

Sommige personen en gezinnen hebben recht op een verlaagd tarief voor water. Dit wordt een **sociaal tarief** of een **sociale korting** genoemd.

Je hebt recht op het sociaal tarief voor water als jij of iemand van je gezin een uitkering krijgt zoals:

- Een leefloon van het OCMW.
- Een inkomensgarantie voor ouderen (IGO) of een gewaarborgd inkomen voor bejaarden van de Federale Pensioendienst.
- Een inkomensvervangende tegemoetkoming of een integratietegemoetkoming voor personen met een handicap van de FOD Sociale Zekerheid

- Een zorgbudget voor ouderen met een zorgnood via de zorgkas.

→ Normaal gezien krijg je automatisch het sociaal tarief van je leverancier als je er recht op hebt. Als dit niet zo is, ga je best langs bij het OCMW of neem je zelf contact op met de watermaatschappij (het adres vind je op de factuur).

7.8. Energiescan

Vind je ook dat je factuur voor elektriciteit of gas hoog is? Vraag dan om een energiescan in je huis te laten uitvoeren. Een specialist (energiescanner) bekijkt hoe **het energieverbruik in jouw woning kan verminderen**. Op het einde van het bezoek plaatst de energiescanner **gratis energiebesparend materiaal** zoals spaarlampen, een spaardouchekop,...

Een energiescan is **gratis** voor de volgende personen:

- Je woont in een sociale woning van een sociale huisvestingsmaatschappij of een sociaal verhuurkantoor.
 - Je hebt sociaal tarief voor gas en elektriciteit (meer uitleg in hoofdstuk 7.5).
 - Je hebt een budgetmeter voor elektriciteit of aardgas.
 - Je huurt een woning met een huurprijs van 500 euro of minder (of 550 euro in de grote steden zoals Sint-Niklaas).
 - Je kan je factuur voor elektriciteit of gas niet meer betalen en moest voor de lokale adviescommissie (LAC) van het OCMW komen.
 - je hebt recht op een energielening (zie vlaanderen.be/energielening)
- Je kan een gratis energiescan aanvragen via www.fluvius.be > typ in zoekfunctie – energiescan – klik op energiescan en vul het aanvraagformulier in of langsgaan bij het OCMW.

7.9. Verwarmingstoelage

Je kunt een **verwarmingstoelage** ontvangen bij het OCMW als je jouw woning **verwarmt** met:

- Mazout of huisbrandolie
- Verwarmingspetroleum
- Bulkpropaangas in grote hoeveelheid

Wie kan deze toelage aanvragen:

- Je hebt een verhoogde tegemoetkoming of omnio-statuut (het laatste cijfer van de code op je klevertje van de ziekenkas is een 1).
- Je bent in collectieve schuldenregeling of in schuldbemiddeling en je kan je verwarmingsfactuur niet betalen.
- Je hebt een laag inkomen (ga naar het OCMW om te weten hoeveel dit is).

→ Je kan een verwarmingstoelage aanvragen bij het OCMW (binnen de 60 dagen na de levering van de brandstof).

7.10. Aanpassingspremie voor ouderen

Een **eigenaar of huurder die zelf 65 jaar oud is of van wie de partner of een inwonend gezinslid minstens 65 jaar oud is**, kan een premie krijgen om zijn **woning toegankelijker te maken**. Voorbeelden daarvan zijn een badkamer laten aanpassen met een inloopdouche, een verhoogd toilet installeren, automatiseren van de deuren,... Er gelden ook inkomensvoorwaarden. De premie betaalt 50% van het bedrag van de voorgelegde facturen terug.

→ Om te weten of je in aanmerking komt voor deze premie of om deze aan te vragen ga je naar www.wonenvlaanderen.be > premies > vlaamse aanpassingspremie voor ouderen. Of ga langs bij het woonloket van je gemeente of het OCMW.

7.11 Energielening voor energiezuinige huishoudstoestellen

Een aantal groepen, waaronder mensen met sociaal tarief voor gas en elektriciteit of verhoogde tegemoetkoming van het ziekenfonds (klevertje eindigt op 1) kunnen aan 0% geld lenen om een wasmachine, koelkast of diepvries aan te kopen. Deze lening moet je aanvragen bij het Energiehuis Waasland (regio Waasland) of Energiehuis BEA (regio Dendermonde).

→ Het overzicht wie in aanmerking komt en wat de voorwaarden zijn voor een Vlaamse energielening vind je op vlaanderen.be/energielening. Op deze website of het laatste hoofdstuk van dit boekje vind u ook de contactgegevens van het Energiehuis van uw regio.

8. Welke premies en voordelen kan je als verhuurder krijgen?



8.1. Vermindering onroerende voorheffing

Vermindering vanwege de huurder

Elke verhuurder betaalt jaarlijks onroerende voorheffing. Dit is een belasting op het kadastraal inkomen van de woning. De verhuurder komt in aanmerking voor een vermindering wanneer **de huurder** van de woning voldoet aan een van de onderstaande voorwaarden:

- 2 of meer kinderen ten laste heeft
- minstens één gehandicapt persoon ten laste heeft of zelf minstens 66% invalide is

Het is de **huurder** die de **aanvraag** hiervoor moet indienen. De belastingdienst brengt de huurder per brief op de hoogte van de vermindering. De verhuurder betaalt hierdoor minder onroerende voorheffing. **De verhuurder moet deze korting doorstorten naar de huurder**. In het geval dat de huurder de woning heeft verlaten, moet de verhuurder het bedrag van de vermindering doorstorten aan de huurder.

Vermindering voor energiezuinige nieuwe woningen en ingrijpende energetische renovaties

De vermindering wordt automatisch toegekend op het aanslagbiljet op het basis van het energiepeil (E-peil) van de woning.

Vermindering bij verhuur aan een sociaal verhuurkantoor

Deze vermindering krijg je niet automatisch, maar moet je voor 31 maart van het aanslagjaar melden.

→ Meer info vind je op belastingen.vlaanderen.be/onroerende-voorheffing

8.2. Premies en subsidies voor energiebesparende maatregelen

- **Fluvius** voorziet verschillende premies voor **energiebesparende maatregelen** (bv. voor dak- en zoldervloerisolatie, hoogrendementsglas,...).

→ Voor meer informatie en de aanvraag van de premie ga je naar www.fluvius.be (> energie besparen > premies > overzicht premies) of ga langs bij het woonloket van de gemeente.



- Via **de huur-en-isolatiepremie** kan je rekenen op een premie voor dakisolatie, hoog rendementsglas en geïsoleerde spouwmuren. Deze premie is enkel **voor verhuurders die hun woning verhuren aan iemand die in aanmerking komt voor een gratis energiescan** (een oplijsting van welke huurder hiervoor in aanmerking komt, vind je in hoofdstuk 7.8). In ruil wordt van de verhuurder verwacht dat hij de huurprijs niet verhoogt en het lopend huurcontract niet voortijdig opzegt.

→ Voor meer informatie en aanvraag van de premie ga je naar www.huur-en-isolatiepremie.be of ga je langs bij het woonloket van de gemeente.

- **Premies van de gemeente**
Sommige gemeenten geven nog extra premies. Ga langs bij het woonloket van je gemeente om deze premies te kennen.

8.3. Energielening voor energiebesparende werken

Voor energiebesparende werken kunnen verhuurders die sociaal tarief voor gas en elektriciteit of verhoogde tegemoetkoming van het ziekenfonds (klevertje eindigt op 1) hebben aan 0% geld lenen. Per wooneenheid waar een huurder zijn hoofdverblijfplaats heeft, kan de eigenaar-verhuurder een lening aanvragen. Deze lening moet je aanvragen bij het Energiehuis Waasland (regio Waasland) of Energiehuis BEA (regio Dendermonde).

→ Het overzicht van mogelijke renovatiewerken, wie in aanmerking komt en wat de voorwaarden zijn voor een Vlaamse Energielening vind je op vlaanderen.be/energielening. Op deze website of het laatste hoofdstuk van dit boekje vind u ook de contactgegevens van het Energiehuis van uw regio.

8.4. Extra premies en voordelen bij verhuur aan een sociaal verhuurkantoor (SVK)

De voordelen voor het verhuren van je huurwoning aan een Sociaal Verhuurkantoor vind je in hoofdstuk 1.2.2. Naast deze voordelen kan de verhuurder nog extra premies krijgen:

- De **Vlaamse renovatiepremie** voor wie zijn SVK-woning wil verbeteren of renoveren. Verschillende werken komen in aanmerking. Bijvoorbeeld de herstelling van het dak, het vernieuwen van bestaande ramen of de vernieuwing van de elektrische installatie. Verhuurders die niet verhuren aan een SVK hebben geen recht op de Vlaamse renovatiepremie.

→ Meer informatie vind je op www.wonenvlaanderen.be > premies > De Vlaamse renovatiepremie

- De **Vlaamse aanpassingspremie voor ouderen** richt zich specifiek op het toegankelijk maken van de woning voor senioren of installeren van technische hulpmiddelen voor senioren (65-plussers). Deze premie komt niet in aanmerking voor verhuurders die niet verhuren aan een SVK.

→ Voor meer informatie en aanvraag van de premie surf je naar www.wonenvlaanderen.be > premies > Vlaamse aanpassingspremie voor ouderen.

- Wie verhuurt via een SVK kan via de **huur- en isolatiepremie** rekenen op een premie voor dakisolatie, spouwmuur en rendementsbeglazing. Verhuurders die niet verhuren aan een SVK kunnen deze premie enkel krijgen als ze hun woning verhuren aan iemand die in aanmerking komt voor een gratis energiescan.

→ Voor meer informatie en aanvraag van de premie ga je naar www.huur-en-isolatiepremie.be

- Sinds 2014 hebben eigenaars die verhuren aan een SVK recht op een **verlaagd tarief onroerende voorheffing**.

9. Moeilijkheden met het betalen van gas en elektriciteit



9.1. Veranderen van energieleverancier = besparen

Je kunt van energieleverancier (bv. Ecopower, Engie Electrabel, Essent, Luminus, Nuon, ...) **veranderen wanneer je maar wilt**. Voor het veranderen van leverancier, moet je geen boete meer betalen.

Het is goed om **ieder jaar opnieuw te bekijken welke energieleverancier de goedkoopste is**, want ieder jaar verandert dat. Hiermee kan je vaak geld besparen. Je kan ook voor 2 aparte leveranciers kiezen: de goedkoopste voor elektriciteit en de goedkoopste voor aardgas.

Om je op elk moment **de goedkoopste leverancier** te helpen **kieszen**, kan je de **V-test** doen. Je hebt daarvoor je laatste eindafrekening van elektriciteit en aardgas nodig.

- Ga naar de website www.vreg.be. Daar klik je op de knop 'Vergelijk: doe de V-test'.
- Je kan ook gratis bellen naar 1700. Je kiest toets 3 (andere vraag) en vraagt om de V-test te doen. Daar zullen ze de vergelijking gratis voor jou doen.
- Je kunt ook naar het OCMW of het woonloket van de gemeente gaan. Zij kunnen helpen om samen met jou de V-test te doen.

OPGELET!

Vergelijk nooit wat je zelf betaalt met wat je buur of vriend betaalt. **De leverancier die voor de ene persoon goedkoper is, kan duurder zijn voor de andere persoon.**

Het **sociaal tarief is bij alle energieleveranciers hetzelfde**. Als je het sociaal tarief krijgt, heeft het dus geen zin om van leverancier te veranderen.

9.2. Ik kan mijn rekeningen niet betalen bij mijn energieleverancier

Het is belangrijk om op tijd de energierekening te betalen. Wanneer het niet lukt om die op tijd te betalen, dan word je **niet onmiddellijk afgesloten**. Wat gebeurt er wel:

Stap 1: Je ontvangt van je energieleverancier een **herinneringsbrief** om je openstaande factuur te betalen.

OPGELET!

Neem zo snel mogelijk **contact op met je energieleverancier**. Zij zullen met jou een oplossing zoeken en bijvoorbeeld een **afbetalingsplan** opmaken. Je kan ook steeds terecht bij het **OCMW** om een afbetalingsplan met de leverancier te regelen.

Stap 2: Als je **15 dagen na de herinneringsbrief** je factuur voor energie **nog niet** betaalt en ook geen afbetalingsplan aangaat, ontvang je een **ingebrekestelling**. De energieleverancier zal je opnieuw de kans geven om een afbetalingsplan aan te gaan.

Stap 3: Nadat je een ingebrekestelling hebt ontvangen, heb je **15 dagen** de tijd om schriftelijk te laten weten hoe je de schuld zal betalen.

Stap 4: Als je geen afbetalingsplan aanvraagt of het niet stipt betaalt, dan krijg je een **opzegbrief**. Dat wil zeggen dat je energieleverancier het contract opzegt. Er is een opzegtermijn van zestig dagen.

Stap 5: Tijdens de opzegtermijn zoek je best zo snel mogelijk een **nieuwe energieleverancier** (zie hoofdstuk 2.8). Als je schulden hebt bij je vorige leverancier, moet je die natuurlijk nog betalen aan je oude energieleverancier.

Stap 6: Wanneer je geen contract afsluit met een nieuwe leverancier dan zal je elektriciteit en/of aardgas van **Fluvius** krijgen. Je krijgt dan ook facturen van Fluvius, maar je moet wel nog de schulden bij de vorige leverancier afbetalen. De prijzen die Fluvius aanrekent zijn zeker niet de goedkoopste. Het is dus beter om een contract af te sluiten bij een gewone energieleverancier.

9.3. Ik kan mijn rekeningen niet betalen bij Fluvius

Als je de rekeningen van Fluvius niet op tijd betaalt, worden de volgende stappen gevolgd:

Stap 1: **Fluvius** stuurt je een **herinnering** om te betalen.

Stap 2: Als je 15 dagen na die herinnering niet betaald hebt, stuurt Fluvius je een aangetekende brief met een **ingebrekestelling**.

Stap 3: Als je 15 dagen na de ingebrekestelling niet kan betalen, plaatst Fluvius (gratis) een **digitale budgetmeter** voor elektriciteit en/of aardgas bij je thuis.

Stap 4: Als je de **budgetmeter** niet meer oplaadt, krijg je een uitnodiging voor het LAC (de lokale adviescommissie) op het OCMW. Neem dan zeker contact op met het OCMW om samen een oplossing te vinden. Als je niet naar het OCMW gaat, kan je volledig worden afgesloten van elektriciteit of aardgas.

9.4. Budgetmeter

OPGELET!

Vanaf 1 juli 2019 worden alle budgetmeters vervangen door **digitale budgetmeters**. Fluvius plaatst na die datum ook enkel nog digitale budgetmeters. Alle oude budgetmeters worden in de loop van 2019, 2020 en 2021 vervangen door digitale budgetmeters. De digitale budgetmeter werkt niet meer met een oplaadkaart. Je kan enkel elektriciteit en/of aardgas gebruiken als je vooraf hebt betaald. Bij de digitale budgetmeter kan dit online, maar ook nog altijd via de oplaadpunten (bv. OCMW of kantoor Fluvius).



10. Contactgegevens



9.4.1. Hoe werkt een budgetmeter?

Er bestaat zowel een budgetmeter voor aardgas als voor elektriciteit. Een budgetmeter werkt met een **oplaadkaart**, net zoals een prepaidkaart van een GSM. Er bestaat een oplaadkaart voor gas en een **oplaadkaart voor elektriciteit**. Je moet de kaart voor een bedrag naar keuze **opladen in het OCMW of het kantoor van Fluvius**. Daarna kan je elektriciteit of aardgas verbruiken voor dat bedrag.

Een budgetmeter heeft altijd een **dag- en nachttarief**. Je verdoet dus minder geld als je je wasmachine en andere toestellen **'s nachts en in het weekend** gebruikt. Wanneer is het nachttarief geldig:

- Voor inwoners van Berlare, Beveren, Kruibeke, Laarne, Lokeren, Wetteren, Wichelen en Zele: **van 22u tot 7u en het hele weekend**.
- Voor inwoners van Buggenhout, Dendermonde, Hamme, Lebbeke, Sint-Gillis-Waas, Sint-Niklaas, Stekene, Temse en Waasmunster: **van 21u tot 6u en het hele weekend**.

→ Voor al je vragen over de budgetmeter kan je bellen naar Fluvius op 078 35 35 34 of langsgaan bij het OCMW.

9.4.2. Minimale levering van aardgas via de budgetmeter

Wanneer je een **budgetmeter voor aardgas** hebt en je hebt **geen geld meer om je kaart op te laden**, dan kan je nog het nooddiediet van 1.000 kWh gebruiken. **Als ook dat nooddiediet is opgebruikt**, dan kan je **van sommige OCMW's** in de winter een minimale levering aardgas krijgen.

Je kunt dit enkel krijgen van **1 november tot 31 maart**.

Het OCMW zet dan geld op je oplaadkaart. Het OCMW is niet verplicht om dat aan iedereen toe te kennen. Zij beslissen na **een sociaal onderzoek of je in aanmerking komt** voor dit geld. Sommige OCMW's vragen om een deel van dat geld later terug te geven.

9.4.3. Ik verhuis: wat gebeurt er met mijn budgetmeter?

Een aantal dagen voor je verhuis neem je contact op met Fluvius. **Fluvius komt dan gratis langs om in je nieuwe woning een budgetmeter te plaatsen**.

Op vraag van de nieuwe bewoner schakelt Fluvius de budgetmeter in je oude woning uit. Daarna werkt de meter opnieuw als een gewone meter. De nieuwe bewoner kan er ook voor kiezen om de budgetmeter te **laten weghalen**, maar **hiervoor moet de nieuwe bewoner wel betalen**.

9.5. Sociaal tarief en andere energieprijzen voor gas en elektriciteit

Bekijk in hoofdstuk 7.5 of je recht hebt op **sociaal tarief** voor gas en/of elektriciteit. Ook andere **energiepremies** vind je in hoofdstuk 7.

10.1. Sociale Huisvestingsmaatschappijen

De Volkswoningen

Werkingsgebied: Aalst, Dendermonde, Lebbeke, Lede en Waasmunster.

Kantoor Dendermonde:

Pijnderslaan 2, Dendermonde - 052 22 14 43

Kantoor Aalst:

Kanunnik Colinetstraat 15/4, Aalst - 053 21 56 80

info@devolkswoningen.be - www.devolkswoningen.be

De Zonnige Woonst

Werkingsgebied: Hamme, Temse en Waasmunster
Rozenhoed 1, Hamme - 052 470 471

info@dezonnigewoonst.be - www.zonnigewoonst.be

Eigen Dak

Werkingsgebied: Laarne, Wetteren en Wichelen
Felix Beernaertsplein 55/01, Wetteren - 09 365 43 10

info@eigendak.be - www.eigendak.be

Gewestelijke Maatschappij voor Huisvesting Beveren

Werkingsgebied: Beveren, Kruibeke, Temse en St-Niklaas
Diederik van Beverenlaan 11, Beveren - 03 750 95 30

info@gmhbeveren.be - www.huisvesting-beveren.be

Gewestelijke Maatschappij voor Woningbouw

Werkingsgebied: Buggenhout, Dendermonde en Zele
Acacialaan 49/w13, Zele - 052 45 62 00

info@gmvwzele.woonnet.be - www.gmvwzele.be

Hulp in Woningnood

Werkingsgebied: Berlare en Dendermonde

Gaver 70, Berlare - 052 42 57 60

info@hiwberlare.be - www.hulpinwoningnood.be

Sint-Niklase maatschappij voor de Huisvesting

Werkingsgebied: Sint-Niklaas

William Griffithstraat 92, Sint-Niklaas - 03 780 58 48

info@snmh.be - www.snmh.be

Sociale huisvestingsmaatschappij Denderstreek

Werkingsgebied van Waas en Dender: Lebbeke

Heilig Hartlaan 54, Aalst - 053 77 15 18

info@shmdenderstreek.be - www.shm-denderstreek.be

Tuinwijk

Werkingsgebied: Lokeren

Meersstraat 8, Lokeren - 09 348.27.38

info@tuinwijk.be - www.tuinwijk.be

Volkswelzijn

Werkingsgebied: Buggenhout en Dendermonde

Serbosstraat 2/16, Dendermonde - 052 21 68 79

info@volkswelzijn.be - www.volkswelzijn.be

WoonAnker Waas

Werkingsgebied: Temse, Sint-Gillis-Waas, Stekene en Nieuwkerken-Waas

Kantoor Temse:

Mariadal 1, Temse - 03 771 10 33

Kantoor Sint-Gillis Waas:

Zwanenhoekstraat 10, Sint-Gillis Waas - 03 770 60 63

info@woonankerwaas.be - www.woonankerwaas.be

10.2. Woonloketten

Bij het woonloket van de gemeente kunnen zowel huurders als verhuurders terecht met allerlei woonvragen. Sommige gemeenten noemen dit ook de woonwinkel, huisvestingsdienst of dienst wonen. Als er geen woonloket is in je gemeente kan je terecht in de dienst openbare werken of dienst stedenbouw.

Berlare: dienst vergunningen
Dorp 22 - 052 43 25 15

Beveren: dienst stedenbouw
Stationsstraat 2 - 03 750 17 20

Buggenhout: dienst stedenbouw
Nieuwstraat 2 - 052 33 95 29

Dendermonde: woonwinkel
Franz Courtensstraat 11 - 052 25 11 20

Hamme: dienst vergunningen
Nieuwstraat 11 - 052 47 55 00

Kruibeke: dienst stedenbouw
OL.Vrouwplein 18 - 03 740 36 96

Laarne: woondienst
Dorpsstraat 2 - 09 365 46 11

Lebbeke: sociale dienst en huisvesting
Flor Hofmanslaan 1 - 052 46 82 18

Lokeren: dienst huisvesting
Groentemarkt 1 - 09 340 94 73

Sint-Gillis-Waas: dienst wonen
Burgemeester Omer De Meyplein 1 - 03 727 17 52

Sint-Niklaas: dienst wonen
Grote Markt 1 - 03 778 32 40

Stekene: dienst huisvesting
Stadionstraat 2 - 03 790 03 40

Temse: dienst ruimtelijke ordening en huisvesting
Frans Boelplein 1 - 03 710 12 44

Waasmunster: dienst huisvesting
Vierschaar 1 - 052 46 95 15

Wetteren: dienst wonen
Rode Heuvel 1 - 09 369 00 50

Wichelen: woonloket
Oud Dorp 2 - 052 43 04 19

Zeel: dienst huisvesting
Markt 50 - 052 45 98 36

10.3. Sociale Verhuurkantoren

SVK Laarne, Wetteren en Wichelen
Werkingsgebied: Laarne, Wetteren en Wichelen
Margote 93, 9230 Wetteren - 052 42 33 80
info@svk-lww.be - www.svk-lww.be

SVK Waasland
Werkingsgebied: Beveren, Kruibeke, Sint-Gillis-Waas en Sint-Niklaas
Welzijnshuis: Abingdonstraat 99 - 03 778 62 50
info@svkwaasland.be - www.svkwaasland.be

Woonaksent vzw
Werkingsgebied: Berlare, Buggenhout, Dendermonde, Hamme en Waasmunster
Gentsesteenweg 1, 9200 Dendermonde - 052 37 85 73
info@woonaksent.be - www.woonaksent.be

10.4. Vlaams Woningfonds

Wil je meer info over sociale woningen (voor grote gezinnen) van het Vlaams Woningfonds of meer uitleg over de Vlaamse huurwaarborglening? Dan kan je bellen naar **09 222 03 94** of langsgaan op één van de contactpunten in Gent, Sint-Niklaas of Dendermonde die je vindt op www.vlaamswoningfonds.be/contact

10.5. Dienst 'Preventieve Woonbegeleiding'

van het CAW

Huurders en verhuurders kunnen bij deze dienst terecht bij **woonoverlast of huurachterstal**. Ze proberen zo een uithuiszetting te vermijden. Neem contact op met het **CAW onthaal** op het gratis nummer **0800 13 500** (waarna je je postcode moet ingeven en doorverbonden wordt met het CAW in je buurt).

10.6. Huurdersbond Oost-Vlaanderen



Deze organisatie voor huurders geeft **informatie en advies aan huurders**. Je kunt er met al je vragen over sociaal en privaat huren terecht.

Het lidgeld bedraagt 20 euro per jaar. Hiermee kan je een jaar lang advies krijgen en je krijgt hun tijdschrift regelmatig toegestuurd. In sommige gevallen kan je ook een gratis lidmaatschap krijgen. Vraag dit na bij het woonloket van de gemeente of bij het OCMW.

Organisaties kunnen een **collectief lidmaatschap** aangaan bij de Huurdersbond. Hiermee kunnen ze cliënten gratis doorsturen en telefonisch advies krijgen.

U kan elke weekdag tussen 9u30 en 12u30 bellen om een **afspraak** te maken:
- in Sint-Niklaas of Dendermonde op 03 778 36 90
- in Gent op 09 223 28 77

U kan ook zonder afspraak langskomen op de spreekuren:

In Gent
- Donderdagavond van 17u30 tot 19u30
(Grondwetlaan 56b, Sint-Amansberg)

In Sint-Niklaas
- Dinsdagavond van 18u00 tot 19u30
(Welzijnshuis - Abindonstraat 99, Sint-Niklaas)

In Dendermonde
- Maandagvoormiddag van 09u00 tot 11u00 in de Woonwinkel (Administratief Centrum - Fr. Courtensstraat 11, Dendermonde)
- Elke tweede en vierde dinsdagavond van de maand van 17u00 tot 18u30 in het Sociaal Huis (Gentsesteenweg 1, Dendermonde) (niet tijdens schoolvakanties)

10.7. Eigenaarsverenigingen



De Verenigde Eigenaars is een organisatie voor eigenaars. Ze hebben juristen in dienst die antwoord geven op **alle vragen over verhuren**.

Wanneer je **lidgeld** betaalt, ontvang je onder andere hun tijdschrift, heb je recht op gratis juridisch advies per telefoon (tot 12 telefonische oproepen per jaar) en kan je aan een voordelig tarief huurcontracten en aanplakbiljetten aankopen.

Persoonlijk onderhoud (juridisch advies) is ook mogelijk in hun kantoren na afspraak (enkel voor leden en betalend).

Hoofdzetel: Violetstraat 43 - 1000 Brussel
02 880 60 24 - info@ve-pr.be en www.ve-pr.be

Afdeling Gent: Koningin Elisabethlaan 5 - 9000 Gent
09 324 90 80 - gent@ve-pr.be

Afdeling Dendermonde - Aalst: Aalstersestraat 41
9280 Lebbeke (Wieze) - 02 880 60 25



EEN DUURZAME TOEKOMST VOOR UW VASTGOED

Ook **de Eigenaarsbond vzw** is er voor (mede-)eigenaars. Wanneer je lidgeld betaalt, ontvang je onder andere hun tijdschrift, heb je recht op gratis juridisch advies (per telefoon of op consultatie) en kan je aan een voordelig tarief huurcontracten en aanplakbiljetten aankopen.

Hoofdzetel:
Otto Veniusstraat 28 - 2000 Antwerpen - 03/232 26 06
info@eigenaarsbond.be - www.eigenaarsbond.be

Afdeling Sint-Niklaas: Stationsplein 7E (in NMBS-station) elke 2e vrijdag van de maand.

10.8. Kantoor Rechtszekerheid

Bij het registratiekantoor kan de verhuurder terecht voor het **registreren van een huurovereenkomst**. Ook de huurder kan er terecht om na te vragen of zijn huurovereenkomst werd geregistreerd.

Je betaalt vijf euro om te laten opzoeken of je huurcontract geregistreerd werd en 10 euro voor de aflevering van een duplicaat.

Voor de inwoners van Berlare, Buggenhout, Dendermonde, Laarne, Lebbeke, Wetteren, Wichelen, Zele

Kantoor Rechtszekerheid Dendermonde 1
Begijnhoflaan 49 - 9200 Dendermonde - 02 575 33 00
rzsj.kantoor.dendermonde1@minfin.fed.be

Voor de inwoners van Beveren, Hamme, Kruibeke, Lokeren, Sint-Gillis-Waas, Sint-Niklaas, Stekene, Temse, Waasmunster

Kantoor Rechtszekerheid Dendermonde 2
Begijnhoflaan 49 - 9200 Dendermonde - 02 575 37 10
rzsj.registratie.dendermonde2@minfin.fed.be

10.9. OCMW / Sociaal huis



In het OCMW of Sociaal huis kan je onder andere ook terecht voor al je vragen over wonen. Daarnaast kan je er ook terecht voor gratis juridisch advies.

Sociaal Huis **Berlare**
Baron Tibbautstraat 29A - 09 326 97 10

Sociaal Huis **Beveren**
Oude Zandstraat 92 - 03 750 46 00

OCMW **Buggenhout**
Groenlaan 1 - 052 33 96 11

Sociaal huis **Dendermonde**
Gentssesteenweg 1 - 052 37 85 00

OCMW **Hamme**
Hospitaalstraat 26 - 052 26 13 29

OCMW **Kruibeke**
Kruibekestraat 12 - 03 740 96 01

OCMW **Laarne**
Nerenweg 3 - 09 365 46 90

Sociaal Huis **Lokeren**
Lepelstraat 4 - 09 340 86 02

Sociaal Huis **Lebbeke**
Brusselsesteenweg 47 - 052 46 91 00

OCMW **Sint-Gillis-Waas**
Blokstraat 2 - 03 727 14 50

OCMW **Sint-Niklaas**
welzijnshuis Abingdonstraat 99 - 03 778 66 66

OCMW **Stekene**
Kerkstraat 14 - 03 790 10 40

OCMW **Temse**
Kouterstraat 1 - 03 710 25 04

Sociaal Huis **Waasmunster**
Molenstraat 41 - 052 25 13 00

Sociaal huis **Wetteren**
Scheldedreef 52 - 09 365 73 73

Sociaal huis **Wichelen**
Oud Dorp 2 - 052 43 24 50

OCMW **Zele**
Padweg 4A - 052 45 67 18

10.10. Vrederegerecht

Op het vrederegerecht kan je terecht voor het neerleggen van een verzoekschrift voor een verzoeningspoging of voor een verzoekschrift ten gronde bij een huurgeschil.

Voor de inwoners van Beveren, Kruibeke en Sint-Gillis-Waas

Gravendreef 3 - 9120 Beveren-Waas - 03 775 70 87
vred.beveren@just.fgov.be
www.vrederegerechtbeveren.be

Voor de inwoners van Buggenhout, Dendermonde en Lebbeke

Noordlaan 31 - 9200 Dendermonde - 052 25 96 00
vred.dendermonde@just.fgov.be

Voor de inwoners van Hamme, Temse en Zele

Meulenbroekstraat 20 - 9220 Hamme - 052 25 01 80
vred.hamme@just.fgov.be

Voor de inwoners van Lokeren en Stekene

Markt 8 - 9160 Lokeren - 09 348 25 44
vred.lokeren@just.fgov.be

Voor de inwoners van Wetteren, Wichelen en Laarne

Gentssesteenweg 90 - 9230 Wetteren - 09 369 07 84

Voor de inwoners van Sint-Niklaas

Kazernestraat 4-6 - 9100 Sint-Niklaas - 03 760 94 32
vred.stniklaas@just.fgov.be

10.11. Unia

Al wie een klacht heeft rond discriminatie op basis van huidskleur, seksuele geaardheid, gezondheidstoestand of handicap, leeftijd en etniciteit kan kan dit melden aan Unia.

Bel het gratis nummer 0800 12 800 of vul het contactformulier in op www.unia.be.

Of ga langs bij een lokaal contactpunt:

Sint-Niklaas

Abingdonstraat 99 - 9100 Sint-Niklaas
03 778 30 32 - sint-niklaas@unia.be

Aalst

Werf 9 - 9300 Aalst
053 72 31 88 - aalst@unia.be

Gent

Woodrow Wilsonplein 1 - 9000 Gent
09 268 21 68 - gent@unia.be

10.12 Energiehuizen

Bij de Energiehuizen kan je terecht voor begeleiding en ondersteuning bij:

- Aanvragen van de Vlaamse energielening en premies die met wonen en energie te maken hebben.
- Een leveranciersvergelijking en -wissel of andere vragen over je energiefactuur.
- Aanvragen en vergelijken van offertes voor energetische renovatiewerken
- Uitvoeren van energetische renovatiewerken.
- Interpretatie van het EPC attest, thermografische informatie en de zonnekaart.
- Doorverwijzing naar energiescan en/of gratis renovatieadvies aan huis.

Energiehuis regio Waasland

Energiehuis Waasland, Lamstraat 113, Sint-Niklaas

Of op één van de zitmomenten van het Energiehuis Waasland in elke gemeente van het Waasland. Kijk voor de zitmomenten in de regio Waasland op <https://www.interwaas.be/vlaams-energiehuis/energieloket>

Maak een afspraak op 03 780 52 00 of via energiehuis@interwaas.be

Energiehuis regio Dendermonde

Energiehuis BEA, Administratief centrum, Werf 9, Aalst

Maak een afspraak op 0800 930 30 of via info@vzwbea.be.

Bronnenlijst

Agentschap Wonen Vlaanderen, [Het Vlaams Woninghuurdecreet voor woningen gesloten vanaf 1 januari 2019](#), december 2018.

Stad Gent, [Verhuren](#), februari 2019

Federale Overheidsdienst Justitie, [De huurwet](#), maart 2013.

Gemeente Wetteren, [Woning \(ver\)huren De meest gestelde vragen](#), november 2011.

IGEMO, [Huren en verhuren, infobrochure voor huurders en verhuurders](#), november 2012.

Provincie Oost-Vlaanderen, [Huurmap](#), februari 2013.

Test Aankoop, [Huren & verhuren in 100 vragen](#), 2011.It, volorem





SAMENLEVINGSOPBOUW
Oost-Vlaanderen

streekoverleg
WAAS & DENDER

