

## Inhoudsopgave

1. Contacten.....	1
2. Sociaal Verhuurkantoor / Sociale Huisvestingsmaatschappij.....	2
3. Private huur.....	3
4. Huurcontract / Huurovereenkomst.....	3
4.1. Duur van een contract en opzegtermijn.....	4
4.2. De huurwaarborg.....	4
4.3. Plaatsbeschrijving.....	5
4.4. Registratie.....	5
4.5. Onroerende voorheffing.....	5
4.6. Indexering.....	5
4.7. Huurprijs.....	6
4.8. Onderhoud en herstelling.....	6
5. Brandverzekering.....	7
6. Eventuele doorverwijzing.....	7
7. Bronnen.....	7

### 1. Contacten

	Huur	
Huurdersbond	Otterstraat 116, Turnhout 014 44 26 76	hhh@skynet.be

## 2. Sociaal Verhuurkantoor / Sociale Huisvestingsmaatschappij

### Sociaal Verhuurkantoor (SVK)

Een SVK is een erkende organisatie die woningen en appartementen huurt op de private markt en vervolgens voor een redelijke prijs onderverhuurt. Gezinnen en inwoners die het niet zo breed hebben krijgen bijgevolg een goede woning en woonzekerheid tegen een betaalbare huurprijs.

Een SVK ontstaat uit de samenwerking tussen enkele gemeenten en/of OCMW's. Er zijn 3 SVK's actief in onze regio:

- SVK Noorderkempen
- SVK ISOM
- SVK Zuiderkempen

Het SVK werkt met een puntensysteem: Je krijgt punten toegewezen. Deze punten worden bepaald aan de hand van je inkomen, gezinsleden, huidige woonsituatie,... Ook als je al lang op de wachtlijst staat, krijg je extra punten. Hoe meer punten je hebt, hoe hoger op de wachtlijst je terecht komt.

### Sociale Huisvestingsmaatschappij (SHM)

Een Sociale Huisvestingsmaatschappij bouwt sociale woningen om deze op zijn beurt te verhuren of verkopen aan een sociale prijs. Niet iedereen komt hiervoor in aanmerking. Je moet voldoen aan verschillende criteria. Het inkomen van de huurder, het aantal gezinsleden en de waarde van eigendom bepalen de sociale huurprijs voor de kandidaat.

Na je inschrijving kom je terecht op een wachtlijst. De wachttijd is afhankelijk van de situatie en het aantal beschikbare woningen.

### Inschrijven bij SVK of SHM

Je kan je inschrijven bij een SVK of SHM in de buurt. Je wordt enkel ingeschreven als je voldoet aan de voorwaarden voor een sociale woning.

Wat heb je nodig bij je inschrijving?

- Inkomen: je inkomen van 3 jaar geleden telt. Dat wil zeggen dat in het jaar 2019 je documenten van het jaar 2016 zullen tellen.
  - als je werkte, neem dan je aanslagbiljet mee van de belastingen van 3 jaar terug
  - als je een leefloon of uitkering kreeg, neem dan je betalingsbewijzen of attesten mee van 3 jaar terug
  - als je geen belastbaar inkomen had, dan zal je een verklaring moeten ondertekenen bij de inschrijving.
- Gezin
  - Ze kunnen vragen om een attest van gezinssamenstelling mee te brengen. Dit attest moet je gaan opvragen bij de gemeente/stad.

- Als je weet dat je gezinssituatie in de nabije toekomst gaat veranderen, neem dan de juridische stukken hiervan mee (bijvoorbeeld een inleiding tot echtscheiding)
- Heb je een gezinslid dat officieel mindervalide is verklaard? Neem dan hiervan een bewijsstuk mee. Zo kan de organisatie een specifiek aanpaste woning zoeken.
- Eigendom
  - Is jouw huidige woning officieel ongeschikt, onaangepast of onbewoonbaar verklaard? Neem de documenten mee die dit kunnen bewijzen.
- Leeftijd
  - Neem je identiteitskaart mee

### 3. Private huur

Je kan ook terecht op de private huurmarkt. Dit is minder voordelig dan de sociale huurmarkt. Hier zijn geen voorwaarden om een woning te huren.

De verhuurder mag zelf kiezen aan wie hij zijn woning verhuurt. Hierbij mag hij niet discrimineren op basis van vb huidskleur, handicap, geslacht, burgerlijke staat, geardheid of vermogen. De verhuurder mag dan ook enkel informatie vragen die noodzakelijk is voor de verhuring, zoals identiteit, woonplaats en het inkomen van de kandidaat-huurder [enkel de hoogte van het inkomen, niet de aard of de bron ervan zoals vb een uitkering].

### 4. Huurcontract / Huurovereenkomst

Huurovereenkomsten moeten altijd schriftelijk in een document opgemaakt worden dat de huurder en verhuurder ondertekenen. Er zijn enkele elementen die je in de huurovereenkomst moet terug vinden:

- volledige naam, rijksregisternummer en adres van de huurder en verhuurder
- het adres en goede omschrijving van het gehuurde goed (bijvoorbeeld: garage, tuin, verdieping...)
- begindatum van het contract
- de overeengekomen duur. Als je een contract van bepaalde duur afspreekt, is het nodig om de einddatum van het contact te vermelden. Als het een contact van onbepaalde duur is, dan geldt het als een negenjarige huurcontract.
- de basishuurprijs
- vermelding van eventuele andere kosten (poetskosten,...)

- waarborg (bedrag en de wijze van betaling)
- een plaatsbeschrijving ( een intredende plaatsbeschrijving is verplicht, een uittredende niet!)
- de verplichte bijlage “vulgariserende toelichting (Dis is de huurwetgeving)
- registratie (dit moet de verhuurder in orde brengen)
- handtekeningen!

De verhuurder kan nog extra dingen vermelden in het contract zoals de indexering, de kosten, het onderhoud, de herstellingen, ..

**Belangrijk!** Van de huurovereenkomst moet er evenveel exemplaren zijn als partijen. Dit moeten allemaal originele documenten zijn die ondertekend zijn. Daarnaast moet er één extra exemplaar voorzien worden voor de registratie.

#### 4.1. Duur van een contract en opzegtermijn

Er zijn 4 vormen om een contract af te sluiten:

- Het standaardcontract: Dit zijn contracten van 9 jaar. Dit wordt na 9 jaar automatisch verlengd met nog 9 jaar. Zo'n contracten kan je ten alle tijden opzeggen. Je hebt een opzegtermijn van 3 maanden.
- Kortlopend contract: Het contract is maximum 3 jaar. Het kan nog eens verlengd worden met een aantal maanden, in totaal mag dat maximum 3 jaar zijn. Dit contact kan je opzeggen 3 maanden voor de einddatum. Als dit contact niet wordt opgezegd, dan word dit automatisch een contract van 9 jaar.
- Een contract voor meer dan 9 jaar: Dit moet bij de notaris worden afgesloten. Het kan worden opgezegd met een opzegtermijn van 3 maanden. Zo'n contract komt niet veel voor, soms in sociale woningen.
- Contract voor het leven: Dit wordt ook bij de notaris afgesloten. Ook dit contract komt niet veel voor, enkel in de sociale huur kom je dit af en toe tegen.

#### 4.2. De huurwaarborg

In de meeste huurcontracten staat dat de huurder een huurwaarborg moet betalen. De verhuurder doet dit om zichzelf te beschermen zodat hij niet met lege handen achterblijft als de verhuurder zijn plichten niet nakomt. Hier zijn enkele regels over:

- De huurwaarborg mag nooit meer dan 3 maanden huur zijn.
- De huurwaarborg kan enkel worden samengesteld op één van de manieren die het Vlaams Woninghuurdecreet voorziet.

Er zijn 3 manieren voorzien voor de huurwaarborg:

- De geïndividualiseerde rekening: Men kan de waarborg plaatsen op een geblokkeerde bankrekening op de naam van de huurder. De intrest van deze rekening is voor de huurder. De verhuurder kan de rekening actief maken vanaf het

moment dat de huurder zijn verplichtingen niet of onvoldoende nakomt.

- Zakelijke zekerheidsstelling: De huurder kan een zakelijke zekerheidsstelling bij een financiële instelling op zijn naam stellen. Dit kan bijvoorbeeld aan de hand van kapitalisatiebon of obligatie. De verhuurder heeft een voorrecht om deze rekening terug actief te maken als de huurder zijn verplichtingen niet of onvoldoende nakomt.
- Bankwaarborg via een typecontract tussen het OCMW en een financiële instelling: Huurders die het moeilijk hebben om de huurwaarborg te betalen, kunnen aankloppen bij het OCMW. Dan kunnen ze een verzoek indienen bij deze financiële instelling.

#### 4.3. Plaatsbeschrijving

Een plaatsbeschrijving is een verplichte, schriftelijke, gedetailleerde en uitgebreide beschrijving van hoe de woning er aan de binnenkant uitziet. Denk maar aan meubels of al aanwezige schade. De plaatsbeschrijving wordt opgemaakt in aanwezigheid van beide partijen, gedateerd en ondertekend door beide partijen. Bij intrede van de woning is dit verplicht. Moest het zijn dat er tijdens de huur iets verandert aan de woning, moet dit in een bijlage worden opgenomen en ondertekend worden door beide partijen.

De plaatsbeschrijving moet samen met de huurovereenkomst geregistreerd worden. Dit is de taak van de verhuurder.

#### 4.4. Registratie

Als een verhuurder zijn eigendom verhuurt, is hij verplicht om zijn huurcontract te laten registreren bij het Ministerie van Rechtszekerheid. Dit moet de verhuurder binnen de 2 maanden na het tekenen van het contract doen, anders betaalt hij een boete van 25 euro. Zo'n registratie is vooral belangrijk in het geval van de verkoop van de huurwoning. Dan heb jij als huurder meer rechten en bescherming. Dit maakt ook een verschil bij de opzeg.

#### 4.5. Onroerende voorheffing

Dit is een belasting op huizen en gebouwen die ten laste is van de verhuurder. Dit mag nooit ten laste van de huurder worden gelegd. Er kan een vermindering van onroerende voorheffing aangevraagd worden. Dit moet de verhuurder zelf doen aan de hand van een document. Dit kan in mindering gebracht worden met de huurprijs.

#### 4.6. Indexering

Een indexaanpassing betekent dat de huurprijs aangepast wordt aan de dalende of stijgende koopkracht. De index is gebaseerd op het gezondheidscijfer. Dit mag 1 keer per jaar gebeuren en ten vroegste elk jaar op de verjaardag van de huurovereenkomst. Bijvoorbeeld uw huurovereenkomst begint 01/06/2017 dan mag men ten vroegste een indexering aanrekenen op 1/06/2018. De verhuurder moet de huurder schriftelijk op de hoogte brengen.

Er mag enkel een indexering gebeuren op de basishuurprijs (zonder kosten en lasten). Je kan de indexering laten uitrekenen bij de huurdersbond of juridische dienst van het OCMW. Je kan dit ook berekenen via de huurcalculator van statbel.

#### 4.7. Huurprijs

De partijen mogen de huurprijs in onderling overleg bepalen. Daarbij zijn 2 voorwaarden:

- de verlenging van een bestaande huurovereenkomst tussen dezelfde partijen gebeurt onder dezelfde voorwaarden. De huurprijs mag dus niet gewijzigd worden (behalve indexatie)
- bij opeenvolgende korte huurovereenkomsten met dezelfde huurder mag de huurprijs niet hoger liggen dan de huurprijs van de eerste overeenkomst van korte duur.

#### 4.8. Onderhoud en herstelling

De huurder moet gedurende zijn contract de woning als een goede huisvader onderhouden. Als huurder heb je ook meldingsplicht. Dit wil zeggen dat je altijd gebreken of nodige herstellingswerken moet melden aan de huisbaas. Het is pas na het melden, schriftelijk en aangetekend, dat de huisbaas een herstellingsplicht heeft.

Wat doet de huurder:

- kleine herstellingen en onderhoud (*zie bijlage 3 in de brochure van het Vlaams Woninghuurdecreet voor een uitgebreide lijst*)
- herstellingen ten gevolge van eigen schade of schade toegebracht door huisgenoten of bezoekers
- herstellingen ten gevolge van gebrekkig melding
- herstellingen ten gevolge van brand en waterschade (tenzij de huurder bewijst dat de brand niet door zijn schuld is ontstaan)

Wat doet de verhuurder:

- herstellingen ten gevolge van overmacht (bv blikseminslag)
- herstellingen ten gevolge van ouderdom, slijtage, normaal gebruik (bv vervangen van versleten vloerbekleding)
- herstellingen ten gevolge van verborgen gebreken (bv scheur in de muur die verborgen zat achter het behangpapier)
- herstellingen die nodig zijn om de woning in goede staat van onderhoud te behouden
- dringende zaken (bv een lek in het dak)
- ruimen van putten

#### PAS OP!

Je huurovereenkomst mag hiervan afwijken. Bekijk dit eerst in je eigen huurcontract. Hiermee kan je steeds terecht bij de Huurdersbond.

## 5. Brandverzekering

De huurder is aansprakelijk voor brand en waterschade, tenzij hij bewijst dat de brand niet door zijn schuld is ontstaan, bijvoorbeeld door de slechte staat van de elektriciteitsinstallatie. Dat vermoeden van aansprakelijkheid geldt enkel voor de brandschade aan het verhuurde goed zelf. Buren die ook schade hebben geleden, zullen dus een fout van de huurder moeten aantonen om een schadevergoeding te kunnen krijgen. De huurder en verhuurder zijn daarom allebei verplicht om een verzekering voor brand en waterschade af te sluiten.

Hoe je een brandverzekering afsluit, kan je lezen bij puntje 7: verzekeringen.

## 6. Eventuele doorverwijzing

Heb je vragen? Heb je een geschil met je huisbaas? Ga dan langs bij de Huurdersbond. Dit is een organisatie die opkomt voor de belangen van de huurders. Ze strijden voor de rechten van de huurders en verdedigen hun belangen naar de overheid.

Je kan er terecht voor advies, informatie, voor alles wat met de huurwetgeving te maken heeft. Ook over geschillen tussen huurder en verhuurder.

Laat het niet te lang aanslepen. Ga tijdig! Dat kan vele problemen voorkomen.

Indien er een gerechtelijke procedure zou moeten worden opgestart, kan de huurdersbond je hierin op weg helpen.

## 7. Bronnen

[https://www.woninghuur.vlaanderen/sites/default/files/atoms/files/Brochure\\_Vlaams\\_Woninghuurdecreet\\_Hoofdverblijfplaatsen.pdf](https://www.woninghuur.vlaanderen/sites/default/files/atoms/files/Brochure_Vlaams_Woninghuurdecreet_Hoofdverblijfplaatsen.pdf)

<https://www.vlaanderen.be/een-sociale-woning-huren-bij-een-sociaal-verhuurkantoor>

<https://www.wonenvlaanderen.be/content/houdt-men-rekening-met-sociale-huurwoningen-die-een-shm-enkel-beheer-heeft>

<https://www.vlaanderen.be/een-sociale-woning-huren-bij-een-sociaal-verhuurkantoor>