



HUREN EN VERHUREN

IK WIL HUREN	2
HUREN OP DE PRIVÉMARKT.....	2
HUREN VIA EEN SVK.....	4
HUREN VIA EEN SOCIALE HUISVESTINGSMAATSCHAPPIJ	5
IK WIL VERHUREN.....	6
OP ZOEK NAAR EEN HUURDER	6
DE HUUROVEREENKOMST	8
DE DUUR	8
DE WAARBORG.....	9
DE PLAATSBESCHRIJVING	9
DE HUURPRIJS	10
DE KOSTEN EN LASTEN	10
ONDERHOUD EN HERSTELLINGEN.....	11
REGISTRATIE VAN DE HUUROVEREENKOMST	11
EINDE VAN DE HUUROVEREENKOMST	12
TERUGGAVE VAN DE WONING	12
DE PROCEDURES.....	14
DE VERZOENING.....	14
PROCEDURE TEN GRONDE.....	14
KOSTELOZE JURIDISCHE BIJSTAND.....	15
NUTTIGE LINKS EN ADRESSEN	16
HUURDERSBOND VLAAMS-BRABANT.....	16
ALGEMEEN EIGENAARSSYNDICAAT	16
BALIE LEUVEN	17
BUREAU VOOR JURIDISCHE BIJSTAND	17
VREDEGERECHT LANDEN – ZOUTLEEUV	17
VREDEGERECHT TIENEN	17
SOCIALE HUISVESTINGSMAATSCHAPPIJEN	17
SOCIALE VERHUURKANTOREN.....	18
MODEL BRIEVEN.....	19
Modelbrieven voor huurders	19
Modelbrieven voor verhuurders	19
Modeldocumenten huurovereenkomst.....	19
Modeldocumenten procedure	19
NOTITIES.....	20

IK WIL HUREN

De huurdersverplichtingen

1. **Stofferingsplicht:** de huurder moet voldoende huisraad voorzien zodat bewoning mogelijk is
2. **Huurprijsbetalingsverplichting:** de huurder moet volgens de bepalingen van de huurovereenkomst de huurprijs tijdig betalen
3. **Gebruiksverplichting:** de huurder moet het goed gebruiken en onderhouden als een goede huisvader
4. **Teruggaveverplichting:** de huurder dient het goed in dezelfde staat terug te geven aan de verhuurder wanneer de huurovereenkomst een einde neemt. De huurder dient dus ook bij gebreken of dringende herstellingen die ten laste van de verhuurder zijn, deze zo snel mogelijk hiervan op de hoogte brengen (Meldingsplicht). Het is dan ook aan te raden om als huurder een brandverzekering te nemen die uw huurdersaansprakelijkheid dekt.

Er zijn verschillende huurmogelijkheden. Je kan een woning huren op de private huurmarkt, via een sociaal verhuurkantoor (SVK) of bij een sociale huisvestingsmaatschappij (SHM).

HUREN OP DE PRIVÉMARKT

Waar moet ik rekening meehouden als ik een huurwoning op de privémarkt zoek?

Voordat je aan je zoektocht begint, moet je stilstaan bij de volgende punten:

1. Bepaal het **bedrag** dat je maandelijks kan spenderen aan een huurwoning. Hou hierbij ook rekening met extra kosten (verwarming, elektriciteit, waterverbruik, gemeenschappelijk onderhoud,...)
Vraag hiernaar wanneer je een woning gaat bekijken!
2. Wat zoek ik juist en hoe groot moet de woning zijn? (appartement, woning in de rij, vrijstaande woning, aantal slaapkamers, tuin, garage,...)
3. Vraag aan de eigenaar of je eventueel huisdieren in de woning mag houden.
4. De huurwaarborg bedraagt in principe 2 maanden huurgelden (zonder kosten). Heb je zo een bedrag aan de kant staan? Indien dit niet het geval is, kan je de waarborg eventueel betalen met een bankwaarborg. Weet wel dat de huurwaarborg in dat geval 3 maanden huur mag bedragen als je deze met constante maandelijkse aanbetalingen opbouwt en dit over de duur van de huurovereenkomst met een maximumduur van 3 jaar. Je kan eventueel ook bij het OCMW vragen om je te helpen met de huurwaarborg.
5. Vraag het energieprestatiecertificaat (EPC) aan de eigenaar. Op dit attest staat het energieverbruik van de woning. De eigenaar is verplicht dit te tonen.
6. **BEGIN TIJDIG TE ZOEKEN NAAR EEN WONING!**

Waar zoek ik een woning?

1. Kijk goed rond in de buurt waar je zou willen wonen. Aan de raamaffiches kan je direct zien of iets te huur staat.
2. Ook in de krantenadvertenties worden vrijgekomen woningen aangeboden. Hiervoor kan je kijken in de Streekkrant en de Passe-Partout die gratis worden bedeed. (voor Landen en Linter ook: Weekspiegel en Weekkrant). Ook in de Zondagskrant die je op zondagmorgen gratis bij de bakker vindt, staan huurwoningen.

3. Je kan ook zoeken via immobiënkantoren en een overzicht vragen van het huuraanbod in de streek waar je wilt wonen. Houd er wel rekening mee dat immokantoren handelen in opdracht van de eigenaar en dat zij soms kosten zullen aanrekenen.
4. Via het internet kan je ook op zoek gaan naar een woning. vb. www.immoweb.be, www.vlan.be, ...
5. Vertel ook aan familie, vrienden en kennissen dat je op zoek bent naar een woning.

Hierop moet ik letten tijdens het bezoek aan de woning:

1. Is de gevraagde huur wel in overstemming met de kwaliteit / de toestand van de woning? Wees altijd kritisch. Niet alle verhuurders verhuren een woning die voldoet aan de normen van veiligheid en gezondheid.
2. Bezoek de woning overdag. 's Avond zijn gebreken minder zichtbaar. Inspecteer alles:
 - Stabiliteit:** zijn er vervormingen, verzakkingen of scheurvormingen in de binnen- of buitenmuren? Buigt het dak door? Zijn de regenafvoerbuizen gebroken of lek? Helt de schouw op het dak over?
 - Ramen en deuren:** kijk de sluiting en het houtwerk na. Denk eraan dat spleten tocht doorlaten. Zitten er barsten in het glas? Kunnen de ramen open zodat er kan verlucht worden?
 - Muren en vloeren:** ga na of je moet schilderen, behangen of vloerbekleding moet leggen. Reken uit hoeveel dat zal kosten.
 - Toilet en badkamer:** controleer of er warm water is. Bekijk ook of de boiler genoeg capaciteit heeft en veilig is. Check of een gasboiler in een voldoende verluchte ruimte hangt. Check de staat van het toilet.
 - Vocht:** wonen in een vochtige omgeving is ongezond en schadelijk. Natte muren zijn o.a. herkenbaar aan zwarte plekken en een muffe geur in de kamer. Kijk goed naar de hoeken, plafond, ramen, vloerbekleding en voel met uw handen of de muren droog zijn (vooral boven de plinten). Laat je niet misleiden door latten tegen de muur.
 - Verlichting en elektriciteit:** zijn de zekeringen zwaar genoeg (bijvoorbeeld als u een wasmachine wilt gebruiken)? Zijn er voldoende stopcontacten en lichtpunten? Is er een keuringsattest? Is er aarding? Is er een verliesstroomschakelaar? Loshangende draden en stopcontacten zijn gevaarlijk: elektrocutiegevaar! Krijg je zonlicht of voldoende daglicht binnen?
 - Geluid:** is de woning geïsoleerd tegen storende geluiden (van boven- en onderburen, de straat,...)
 - Verwarming:** Er moet voldoende verwarming in de woning zijn. Vraag hoe de verwarming werkt. Kijk of de gaskachel een blauwe vlam heeft (geel is gevaarlijk). Informeer of er een keuringsattest is.
 - Trappen en overlopen:** zijn de trappen niet te steil? Zijn ze stabiel? Is er een leuning?
 - Bergruimte:** Is er een eigen kelder? Mag je de gang gebruiken? Is er een plaats waar je uw fiets kan stallen?
3. Neem altijd iemand mee om de woning te bekijken.
4. Praat met de vorige bewoners of de burens. Zij kennen de voor – en nadelen van de woning, de buurt,...

Laat je informeren voor je tekent

1. Informeer je over de huurwetgeving vooraleer u een overeenkomst ondertekent.
2. **Eenmaal ondertekend, is de overeenkomst bindend!** Laat eventueel de huurovereenkomst door iemand nalezen. (vb huurdersbond)

HUREN VIA EEN SVK

Een SVK treedt op als tussenpersoon bij het huren van woningen aan personen met een laag inkomen en een hoge woonneed. Het SVK wil mensen die het extra moeilijk hebben op de huurmarkt toch aan een betaalbare woning helpen en hen woonzekerheid bieden. Het SVK huurt daarom woningen van eigenaars en verhuurt ze door.

Een SVK geeft voorrang aan personen met de hoogste woonneed. Hiervoor hanteert het SVK een wachtlijst gebaseerd op een erkend puntensysteem.

U dient zich in te schrijven bij een SVK om in aanmerking te kunnen komen.

Bij inschrijving neemt u best volgende documenten mee:

- Identiteitskaart
- Attest van woonst en attest van gezinssamenstelling (ongezegeld – vragen op de gemeente)
- Aanslagbiljet belastingen van 3 jaar geleden
- Bewijs huidig inkomen (loon, leefloon, werkloosheid,...)
- Schooldiploma of taal cursus van Vlaamse Instelling (aantonen kennis van het Nederlands)
- Eigendomsakte (indien u over een woning beschikt)
- Recht op kinderbijslag
- Vonnis of oproeping scheiding
- Vonnis onderhoudsgeld of hoederecht / bezoekrecht
- Bewijsstukken van woonneed (opzegbrief, huurovereenkomst, verklaring opvang,...)
- ...

De dichtstbijzijnde SVK's vindt je hier:

SVK Woonwinkel Tienen

Kabbeekvest 110 bus 3
3300 Tienen
016/82 34 33
info@woonwinkel-tienen.be

Openingsuren

dinsdag:	09.30 – 12.00
donderdag	13.30 – 16.00

SVK Land van Loon

Paardskerhofstraat 20
3870 Heers
011/48 01 70
svk.landvanloon@skynet.be

Zitdagen:

1^{ste} en 3^{de} dinsdag van de maand

OCMW Alken	10.00 tot 12.00
Gemeentehuis Heers	09.00 tot 11.00
OCMW Gingelom	09.00 tot 11.00

1^{ste} en 3^{de} woensdag van de maand

OCMW Sint-Truiden	14.00 tot 16.00
OCMW Borgloon	09.00 tot 11.00

Buiten de zitdagen kan je het SVK bereiken op het hoofdkantoor, elke werkdag van 09.00 tot 17.00

HUREN VIA EEN SOCIALE HUISVESTINGSMAATSCHAPPIJ

Wanneer je een sociale woning huurt, is de huurprijs afhankelijk van je inkomen, de grootte van de woning en de gezinssamenstelling. Je dient je in te schrijven bij een SHM.

Bij inschrijving neem je best volgende documenten mee:

- Identiteitskaart
- Attest van woonst en attest van gezinssamenstelling (ongezegeld – vragen op de gemeente)
- Aanslagbiljet belastingen van 3 jaar geleden
- Bewijs huidig inkomen (loon, leefloon, werkloosheid,...)
- Schooldiploma of taal cursus van Vlaamse Instelling (kennis van het Nederlands)
- ...

Je kan bij volgende sociale huisvestingsmaatschappijen terecht:

Sociale Woningen van Landen

Hertog van Brabantlaan 61
3400 Landen
011/ 88 21 58
info@swlanden.woonnet.be

elke werkdag 10:00 – 12:00
op afspraak na telefonisch contact

Huisvesting Tienen

Menegaard 60-61
3300 Tienen
016/82 27 27
info@huisvesting-tienen.woonnet.be
www.huisvestingtienen.be

ma/woe/vrij 09:00 – 11:00
dinsdag 18:00 – 20:00

Sociale Woningen Arrondissement Leuven

Wijmaalsesteenweg 18
3020 Herent
016/31 62 00
info@swleuven.be
www.swleuven.be

ma – don 08:30 – 12:00 namiddag op
afspraak
vrijdag voor- en namiddag op afspraak

IK WIL VERHUREN

De verhuurdersverplichtingen

1. **Afleveringsplicht:** de verhuurder moet de woning in goede staat aan de huurder leveren.
2. **Onderhoudsplicht:** de verhuurder moet er voor zorgen dat de woning zo wordt onderhouden dat ze geschikt is voor bewoning.
3. **Vrijwaringsplicht:** de verhuurder moet de huurder het rustig genot van de woning verzekeren.
4. **Vrijwaring voor andermans daden:** de verhuurder moet er voor zorgen dat de rechten die derden op de woning laten gelden het rustig genot van de huurder niet verstoren.
5. **Vrijwaring voor de gebreken aan verhuurde woning:** de verhuurder staat in voor de verborgen gebreken.
6. Over een **energieprestatiecertificaat** beschikken
7. **Registratie huurovereenkomst:** de verplichting voor de registratie ligt volledig bij de verhuurder.

OP ZOEK NAAR EEN HUURDER

Waar moet ik rekening meehouden voor ik mijn woning te huur stel?

Voordat je de affiche aan de venster hangt, moet je stilstaan bij de volgende punten:

1. Voldoet de woning aan de normen in zake veiligheid, gezondheid en bewoonbaarheid?
Je kan deze normen terugvinden in artikel 5 van de Vlaamse Wooncode.
Als verhuurder van een woning kan je steeds een conformiteitsattest aanvragen bij je gemeente. je kan de huurder dan een attest voorleggen dat de woning voldoet aan alle opgelegde normen in zake veiligheid, gezondheid en woonkwaliteit. Het conformiteitsattest blijft geldig voor een periode van 10 jaar, ook wanneer het meerdere huurovereenkomsten betreft.
Bij een eventueel ongeschikt- of onbewoonbaarverklaring van de woning beschik je als verhuurder eveneens over een grotere bewijskracht dat de woning voldeed aan de normen.
2. Heb je al een energieprestatiecertificaat (EPC)?
Voor huurovereenkomsten die afgesloten zijn na 1 januari 2009 moet de verhuurder een energieprestatiecertificaat kunnen voorleggen aan de huurder die hierom verzoekt. Indien je hier niet over beschikt, kan het Vlaams Energieagentschap jou een administratieve geldboete opleggen van minimaal 500 euro en maximaal 5000 euro.
3. Ga ik zelf verhuren of schakel ik een vastgoedkantoor in?
Als je de woning zelf gaat verhuren houdt dit in dat je alles gaat opvolgen: adverteren, potentiële huurders rondleiden, het opvolgen van de betalingen, reageren bij achterstal, indexering van de huurprijs, Wanneer je zou opteren voor een vastgoedkantoor zullen zij dit voor jou doen. Dit is natuurlijk niet gratis. Informeer je dus grondig alvorens een overeenkomst te sluiten met een vastgoedkantoor.
4. Hoe bepaal ik de huurprijs?
Je mag de huurprijs vrij bepalen. Kijk in de buurt naar vergelijkbare panden die te huur staan. Hoeveel huur vraagt men? Wat is de afwerkingsgraad van de woning? Welke voordelen heeft de ligging van de woning (school en winkels op wandelafstand, openbaar vervoer, rustig,). Niets belet de verhuurder om een lager huurprijs te vragen noch de huurder om in te stemmen met een prijs die hoger ligt dan de marktwaarde.
Een onderzoek naar de voor- en nadelen van de woning alsook een vergelijking met de huurprijzen in de buurt moeten de kandidaat-huurder een idee geven van de redelijke of buitensporige aard van de hem voorgestelde prijs.

je kan ook altijd een expert (vastgoedmakelaar,...) vragen om je te helpen de prijs te bepalen. Dit is meestal niet gratis.

Waar ga ik adverteren?

1. Je kan de tehuurstelling op een zichtbare plaats hangen aan de woning
2. Ook kan je adverteren in de plaatselijke kranten. Denk hierbij aan de Streekkrant, Passe-Partout en de Zondagskrant. (voor Landen en Linter kan je ook adverteren in de Weekspiegel en de Weekkrant)
3. Veel huurders zoeken ook een nieuwe huurwoning via het internet. Populaire sites hierbij zijn www.vlan.be; www.immoweb.be,...
4. Vertel in je omgeving dat je een woning te huur hebt.

Wat moet ik vermelden op de bekendmaking?

1. Denk eraan dat je als verhuurder verplicht bent om de **huurprijs** en de eventuele kosten en lasten te vermelden bij elke kennisgeving van de te huurstelling.
2. Vanaf 01/01/2012 geldt een advertentieplichting van het **EPC** bij het te huur stellen van een woning.

Wanneer geldt deze verplichting wel?

- Bij een advertentie (digitaal of in een tijdschrift of krant), bij bekendmaking in de etalages van vastgoedkantoren, bij openbare verkoop zijn volgende elementen verplicht:
 - De EPC-score uitgedrukt in kWh/m²
 - Het adres met bus- en bisnummer of de unieke code zoals aangegeven op het EPC-verslag
- Bij nieuwbouw (na 01/01/2006) zijn volgende elementen verplicht:
 - De EPC-score uitgedrukt in kWh/m²(van het EPC bouw)
 - Het adres met bus- en bisnummer of de unieke code zoals aangegeven op het EPC-verslag bouw
 - het E-peil

Wanneer geldt deze verplichting niet?

- Voor raamaffiches (te huur zonder verdere informatie) en zoekertjes geldt deze verplichting nog niet.
- Als de EPB-procedure bij nieuwbouw nog niet is afgerond, of er verkocht werd op plan, is deze vrijgesteld van de advertentieplicht.

DE HUUROVEREENKOMST

De huurovereenkomst is een belangrijk document. Eenmaal dat het ondertekend is, ben je er aan gebonden. Dus teken niet zomaar iets! Ben je niet zeker laat de overeenkomst dan nalezen bij bv. de Huurdersbond.

De huurovereenkomst moet schriftelijk worden afgesloten en bevat:

- De identiteit van de huurder(s) en de verhuurder(s)
- De begindatum van de huurovereenkomst
- De omschrijving van alle ruimtes en gedeelten van het gebouw die deel uitmaken van de overeenkomst
- De huurprijs

Volgende bijlagen zijn eveneens verplicht:

- De plaatsbeschrijving dient verplicht te worden opgesteld en moet samen met de huurovereenkomst worden geregistreerd.
- Bijlage Koninklijk besluit van 08 juli 1997 tot vaststelling van de voorwaarden waaraan ten minste voldaan moet zijn wil een onroerend goed dat wordt verhuurd als hoofdverblijfplaats in overeenstemming zijn met de elementaire vereisten inzake veiligheid, gezondheid en woonbaarheid.
- Bijlage met essentiële elementen van de huurwetgeving: deze tekst werd gepubliceerd in het B.S. van 31 mei 2007.

DE DUUR

Een huurovereenkomst voor een hoofdverblijfplaats wordt meestal geacht te zijn aangegaan voor **9 jaar**. Men kan hier echter van afwijken en volgende termijnen voorzien:

- Een huurovereenkomst van korte duur (max. 3 jaar)
- Een huurovereenkomst voor meer dan 9 jaar (dmv een authentieke akte)
- Een huurovereenkomst voor de duur van het leven van de huurder (dmv een authentieke akte)

De duur is bepalend voor de wijze waarop de huur kan beëindigd worden.

Huurovereenkomsten van korte duur (bv; 1 jaar) kunnen in principe niet voortijdig beëindigd worden door de huurder of de verhuurder. Een huurovereenkomst van korte duur kan slechts eenmaal, enkel schriftelijk en onder dezelfde voorwaarden, worden verlengd zonder dat de totale duur van de huur langer dan 3 jaar mag zijn. Wanneer door een verlenging de maximum duur van 3 jaar overschreden wordt, wordt de huurovereenkomst geacht te zijn aangegaan voor een duur van 9 jaar met als begin de dag waarop de oorspronkelijke huurovereenkomst in werking is getreden.

DE WAARBORG

De verhuurder is niet verplicht om een huurwaarborg te vragen, maar de praktijk leert ons dat deze meestal wel wordt gevraagd.

De huurwaarborg kan worden afgeleverd onder volgende vormen:

1. De waarborg (maximaal 2 maanden huur) wordt op een geblokkeerde geïndividualiseerde rekening op naam van de huurder geplaatst. De rente is voor de huurder. De verhuurder heeft het voorrecht op de gelden van de rekening wanneer de huurder zijn verplichtingen volledig of gedeeltelijk niet nakomt.
2. De waarborg wordt via een bankwaarborg gedurende de looptijd van de huurovereenkomst via constante maandelijkse afbetalingen afgekort. De huurwaarborg bedraagt dan maximaal 3 maanden.
3. De waarborg kan via het OCMW verlopen onder de vorm van een bankwaarborg. In dat geval vraagt het OCMW aan de financiële instelling om een bankwaarborg af te geven tav de verhuurder. Tussen het OCMW en de huurder wordt afgesproken binnen welke termijn de huurder de huurwaarborg bij elkaar spaart.
Wanneer je kiest voor een bankwaarborg, levert de financiële instelling aan de verhuurder een type-verklaring af waaruit de verhuurder niet kan afleiden of de huurder al dan niet beroep heeft moeten doen op de hulp van OCMW.
4. De huurwaarborg kan ook op een andere wijze worden samengesteld (kasbons, borgstelling van privé-persoon,...). Een huurovereenkomst waarin gesteld wordt dat de waarborgsom in handen van de verhuurder wordt gegeven zijn strijdig met de wet.
Wanneer de huurder de huurwaarborg in cash geld aan de verhuurder heeft gegeven, kan de huurder alsnog eisen dat deze op een geblokkeerde rekening op zijn naam wordt geplaatst. Tevens blijven de interesten aan de huurder verschuldigd.

DE PLAATSBESCHRIJVING

Het opmaken van een omstandige plaatsbeschrijving in aanwezigheid van alle partijen en voor gezamenlijke rekening is verplicht. Deze moet gebeuren tijdens de periode dat de ruimtes onbewoond zijn ofwel tijdens de eerste maand van bewoning.

Huurder en verhuurder kunnen dit samen opstellen of kunnen kiezen om dit door een deskundige te laten doen. De huurder heeft er alle baat bij dat deze intredende plaatsbeschrijving zeer nauwkeurig gebeurt. Alles wat niet is opgenomen in de plaatsbeschrijving wordt immers geacht in goede staat te zijn.

Let ook op dat alle nutsvoorzieningen reeds zijn aangesloten zodat u kan nagaan of deze naar behoren werken.

De plaatsbeschrijving dient samen met de huurovereenkomst te worden geregistreerd door de verhuurder. Deze registratie is kosteloos.

Indien er geen plaatsbeschrijving wordt opgemaakt is er het wettelijk, weerlegbaar, vermoeden dat de woning op het einde van de huur zich in dezelfde staat bevindt als bij aanvang. Het is dan aan de verhuurder om te bewijzen dat er huurschade zou zijn.

DE HUURPRIJS

Over de huurprijs kan vrij onderhandeld worden. De huurprijs die wordt afgesproken en vastgelegd in de huurovereenkomst. Dit is de basishuurprijs.

De huurprijs is onderhevig aan de schommelingen van de gezondheidsindex.

De verhuurder kan één maal per jaar de indexering van de huurprijs vragen en dit ten vroegste op de verjaardag van de huurovereenkomst. De indexering dient met volgende formule te gebeuren:

$$\frac{\text{Basishuurprijs} \times \text{nieuw indexcijfer}}{\text{Beginindexcijfer}}$$

De basishuurprijs = de huurprijs zonder kosten en lasten die opgenomen werd in de huurovereenkomst

Het beginindexcijfer = het indexcijfer van de maand voor de ondertekening van de huurovereenkomst.

Het nieuwe indexcijfer = het indexcijfer van de maand voorafgaand aan de verjaardag van de inwerkingtreding van de huurovereenkomst.

De verhuurder kan ook later dan op de verjaardag van de huurovereenkomst een indexaanpassing vragen, maar mag dan maximum drie maanden teruggaan en moet de wettelijke formule gebruiken met de juiste indexcijfers.

DE KOSTEN EN LASTEN

Kosten bedragen meestal het verbruik van water, gas, elektriciteit, maar het kan ook gaan om het onderhoud van de gemeenschappelijke delen van een appartementsgebouw.

De lasten gaan over de taksen en belastingen die op de huurwoning van toepassing zijn.

Men kan in de huurovereenkomst bepalen welke kosten door de huurder en de verhuurder worden gedragen.

Deze afspraken zijn bindend.

De onroerende voorheffing kan niet ten laste van de huurder worden gelegd.

De kosten en lasten kunnen forfaitair worden aangerekend, dus zonder eindafrekening, maar men kan ook maandelijks voorschotten betalen en op het einde afrekening krijgen van de reële kosten.

De verhuurder mag in geen geval winst maken. De aangerekende bedragen moeten in overeenstemming zijn met de reële kosten.

ONDERHOUD EN HERSTELLINGEN

De huurder staat in voor:

- **De kleine huurherstellingen:** dit zijn kleine onderhoudswerken en herstellingen die verondersteld noodzakelijk te zijn door toedoen van de huurder zelf (vb. nieuw slot, nazicht verwarmingsketel – verplicht, ...)
- Herstellingen als gevolg van **eigen schade** of schade door inwonende personen en onderhuurders.
- Herstellingen als gevolg van **gebrekkige melding**: de huurder heeft een meldingsplicht. Wanneer hij nalaat de verhuurder tijdig te verwittigen wanneer deze herstellingen dient uit te voeren, vallen deze herstellingen ten laste van de huurder.

De huurder heeft er alle belang bij om nodige herstellingen die ten laste van de verhuurder zijn zo snel mogelijk aan de verhuurder door te geven. Indien de verhuurder niet reageert op een telefonische melding is het aangeraden om de verhuurder per aangetekend schrijven op de hoogte te brengen.

De verhuurder staat in voor:

- Herstellingen door **overmacht**: dit is wanneer er schade is door een onverwachte gebeurtenis of situatie geheel buiten de wil van de huurder om.
- Herstelling als gevolg van **slijtage, ouderdom en normaal gebruik**
- Herstellingen als gevolg van **verborgen gebreken**

REGISTRATIE VAN DE HUUROVEREENKOMST

De registratie is een fiscale verplichting die bij de verhuurder ligt.

De huurovereenkomst dient geregistreerd te worden binnen de 2 maanden na ondertekening. Dit is kosteloos. Een laattijdige registratie kost 25 euro.

Wanneer een huurovereenkomst niet geregistreerd is, kan de huurder de overeenkomst te allen tijde verbreken zonder dat hij een opzegperiode dient te respecteren of een schadevergoeding verschuldigd is.

Volgende voorwaarden moeten wel vervuld zijn alvorens men de huurovereenkomst kan verbreken:

- Het betreft een hoofdverblijfplaats (woninghuurwet)
- Schriftelijke huurovereenkomst
- Huurduur van 9 jaar
- De ondertekening van de overeenkomst is minstens 2 maanden oud.
- De huurovereenkomst mag niet geregistreerd zijn op het moment van de opzeg.

EINDE VAN DE HUUROVEREENKOMST

Een huurovereenkomst kan in principe altijd worden beëindigd met een onderling akkoord.

De opzeg van de overeenkomst gaat altijd in op de eerste dag van de maand die volgt op de maand waarin de opzeg werd gegeven.

De huurovereenkomst van 9 jaar eindigt op vervaldag indien één van beide partijen 6 maanden vooraf een opzeg heeft betekend.

Voortijdige beëindiging is mogelijk.

De huurder kan op ieder moment de huurovereenkomst opzeggen mits een opzegperiode van 3 maanden.

Wanneer de huur wordt beëindigd tijdens de eerste 3 jaar van de overeenkomst heeft de verhuurder recht op een schadevergoeding. Deze bedraagt 3 maanden huur bij een opzeg in het eerste jaar, 2 maanden huur in het tweede jaar en 1 maand huur in het derde jaar.

De huurder die werd opgezegd door de verhuurder kan ook een tegenopzeg geven van 1 maand zonder dat hij enige schadevergoeding verschuldigd is.

De verhuurder kan onder strikte vormen de overeenkomst ook voortijdige beëindigen:

- Omwille van eigen bewoning of bewoning door familie tot in de 2^{de} graad: ten allen tijde mits een opzeg van 6 maanden
- Omwille van bewoning door familie in de 3^{de} graad: de opzeg van 6 maanden kan niet verstrijken voor het einde van de eerste driejarige periode
- Omwille van het uitvoeren van bouwwerken: bij het verstrijken van de eerste en tweede driejarige periode mits een opzegperiode van 6 maanden. (bijkomende voorwaarden aan verbonden)
- Zonder motief met schadevergoeding: bij het verstrijken van iedere driejarige periode mits een vooropzeg van 6 maanden. De schadevergoeding bedraagt 9 maanden huur bij een opzeg bij het verstrijken van de eerste driejarige periode, 6 maanden huur bij het verstrijken van de tweede driejarige periode.

Huurovereenkomst van korte duur (Max. 3 jaar) moet 3 maanden voor het verstrijken van de einddatum worden opgezegd door de huurder of de verhuurder. Indien dit niet gebeurt, wordt de overeenkomst automatisch omgezet in een huurovereenkomst van 9 jaar met als aanvangsdatum deze van de oorspronkelijke huurovereenkomst.

Vervroegde beëindiging is niet mogelijk tenzij men een onderling akkoord kan bereiken.

TERUGGAVE VAN DE WONING

Op het einde van de overeenkomst maken huurder en verhuurder een afspraak om enerzijds een uittredende plaatsbeschrijving op te maken (zelf of door een expert) en anderzijds om de sleutels te overhandigen.

Bij afgifte van de sleutels is het aan te raden dat de huurder een gehandtekend ontvangstbewijs vraagt aan de verhuurder.

Indien de verhuurder de sleutel niet in ontvangst wil nemen, kan de huurder twee dingen doen: of de sleutels in bewaring geven bij een gerechtsdeurwaarder en de verhuurder hiervan per aangetekend schrijven van op de hoogte brengen ofwel de sleutels per aangetekende brief aan de verhuurder sturen. In beide gevallen wordt een begeleidende brief meegestuurd met de vaststelling dat de verhuurder de sleutels niet in ontvangst wou nemen of niet op de afspraak was en de stelling dat dit niet kan worden beschouwd als een voortzetting van de huurovereenkomst. Zolang de huurder de sleutels niet heeft overhandigd, verhindert hij de verhuurder om het pand verder te verhuren en riskeert de huurder een schadevergoeding te moeten betalen.

DE PROCEDURES

Een goede verstandhouding tussen huurder en verhuurder is heel belangrijk, maar deze verstandhouding wordt zwaar op de proef gesteld wanneer een van de partijen zich niet aan zijn verplichtingen houdt.

Het is aan te raden om de andere partij daar vriendelijk, doch onmiddellijk en direct op aan te spreken.

Op die manier kunnen veel zaken onderling geregeld worden. Wanneer pogingen tot het uitpraten van een geschil niets opbrengen en aangetekende brieven evenmin een oplossing bieden, kunt u een verzoening bij de vrederechter aanvragen alvorens u een echt proces aanspant.

DE VERZOENING

De verzoening of minnelijke schikking voor de vrederechter is de meest eenvoudige en goedkoopste manier om een geschil op te lossen, gesteld dat beide partijen bereid zijn water bij de wijn te doen. De vrederechter doet dus geen uitspraak over schuld of onschuld of over de feiten.

Wanneer de partijen tot een akkoord kunnen komen, stelt de vrederechter een proces-verbaal van verzoening op. Volgt een van de partijen de afspraken niet op, dan kan de tegenpartij overgaan tot een procedure ten gronde.

Als een partij niet komt opdagen of er volgt geen akkoord, dan stelt de vrederechter een proces-verbaal van niet akkoord op. Daarna is enkel nog een procedure ten gronde mogelijk.

Deze procedure is gratis en men heeft geen advocaat nodig. De verzoening vraag je schriftelijk op de griffie van het vredegerecht. De aanvraag vermeld:

- naam en adres van de vragende partij
- naam en adres van de tegenpartij
- probleemstelling en welke stappen er al ondernomen zijn
- voorstel tot oplossing

PROCEDURE TEN GRONDE

Deze procedure is niet gratis. Je bent niet verplicht een advocaat te hebben, maar dit is wel wenselijk. Personen met een beperkt inkomen hebben recht op een pro-deoadvocaat.

De procedure ten gronde kan op 2 manieren worden ingesteld: -

1. door het neerleggen van een verzoekschrift op de griffie van het bevoegde kanton (en ter plaatse rolrechten betalen);
2. door een dagvaardingsexploot: een advocaat stelt dan het dagvaardingsexploot op en maakt dit over aan de deurwaarder om te betekenen.

Het is raadzaam om een vordering in te stellen door een verzoekschrift. Dit is immers veel goedkoper en eenvoudiger dan de betekening van een dagvaarding.

Het vonnis van de vrederechter is uitvoerbaar.

KOSTELOZE JURIDISCHE BIJSTAND

Juridische bijstand kan volledig of gedeeltelijk kosteloos zijn voor wie over onvoldoende inkomsten beschikt en voor de met hem gelijkgestelde personen. De inkomensgrenzen kunnen geconsulteerd worden op de website van de Orde van Vlaamse Balies: www.advocaat.be.

Dit kan men aanvragen bij het bureau voor Juridische bijstand in Leuven.

Denk er wel aan het volgende documenten mee te brengen:

1. **Een recent bewijs van inkomen**, zoals loonbrief, bewijs van storting pensioen, attest uitbetalingsinstelling, arbeidsongeschiktheid of werkloosheidsuitkering ,... . Ook het inkomen van de personen waarmee je samenwoont dient voorgelegd te worden.
2. Een ongezegeld **attest samenstelling gezin** (af te halen op de gemeente)
3. **Identiteitskaart** of paspoort

NUTTIGE LINKS EN ADRESSEN

HUURDERSBOND VLAAMS-BRABANT

Centraal Secretariaat

Tiensevest 106 bus 48

3000 Leuven

016/25 05 14

huurdersbond.vl-br@scarlet.be

juridisch advies aan huurders

vrij spreekuur

donderdag 09.00 – 12.30
13.00 – 15.00

na afspraak

maandag 12.30 – 14.30
17.00 – 21.00

woensdag 10.00 – 12.00
14.00 – 17.00

vrijdag 10.00 - 12.00
14.00 – 17.00

Adviespunt Tienen

Woonwinkel Tienen

Kabbeekvest 110 bus 3

330 Tienen

016/82 34 33

na afspraak

dinsdag 09.30 – 12.30

Adviespunt Diest

OCMW Diest

Hasseltsestraat 30

3290 iest

013/35 06 29

na afspraak

elke 2^{de} en 4^{de} woensdag van de maand
13.00 – 16.00

ALGEMEEN EIGENAARSSYNDICAAT -

Brussel

secretariaat

Lombardstraat 76

1000 Brussel

02/521 62 87

info@aes-snp.be

juridisch advies aan eigenaars en verhuurders

Leuven

secretariaat

Confederatie Bouw

Dreefstraat 8

3001 Heverlee

016/23 78 64

vrij spreek uur

maandag 10.00 – 12.00
donderdag 14.00 – 17.00

Hasselt

Confederatie Bouw

Prins Bisschopsingel 34A

3500 Hasselt

011/22 51 59

na afspraak

woensdag 09.30 - 11.30
donderdag 10.00 – 12.00

BALIE LEUVENLeuven

Justitiehuis
Bondgenotenlaan 116
3000 Leuven
016/21 45 45

Hoegaarden

OCMW
Kloosterstraat 29/3

Landen

vredegerecht
Molenbergstraat 2

Tienen

vredegerecht
Goossensvest 15

Zoutleeuw

OCMW
Prins Leopoldstraat 3

kosteloos juridisch advies

openingsuren

dinsdag 16.30 – 18.30
woensdag 14.30 – 16.00
donderdag 09.00 – 11.00
(steeds na telefonische afspraak 016/30 14 50)

1^{ste} dinsdag van de maand 16.30 – 17.30

1^{ste} dinsdag van de maandag 15.00 – 16.00

1^{ste} en 3^{de} dinsdag van de maand 16.30 – 17.30

1^{ste} dinsdag van de maand 16.30 – 17.30

BUREAU VOOR JURIDISCHE BIJSTAND

Vaartstraat 5
3000 Leuven
016/21 45 45
BJB@balieleuven.be

kosteloze juridische bijstand

openingsuren

dinsdag 11.00 – 12.00
donderdag 11.00 -12.00

VREDEGERECHT LANDEN – ZOUTLEEUWLanden

Molenbergstraat 2
3400 Landen
011/88 15 83
vred.landens@just.fgov.be

Zoutleeuw

Prins Leopoldplaats 6
3440 Zoutleeuw
011/58 69 90
vred.zoutleeuw@just.fgov.be

openingsuren

Griffie open 08.30 – 12.30

Griffie open 13.30 – 16.00

VREDEGERECHT TIENEN

Goossensvest 15
3300 Tienen
016/81 40 58

SOCIALE HUISVESTINGSMAATSCHAPPIJENSociale Woningen van Landen

Hertog van Brabantlaan 61
3400 Landen
011/ 88 21 58
info@swlanden.woonnet.be

openingsuren

elke werkdag 10:00 – 12:00
op afspraak na telefonisch contact

Huisvesting Tienen

Menegaard 60-61
3300 Tienen
016/82 27 27
info@huisvesting-tienen.woonnet.be
www.huisvestingtienen.be

openingsuren

ma/woe/vrij 09:00 – 11:00
dinsdag 18:00 – 20:00

Sociale Woningen Arrondissement Leuven

Wijmaalsesteenweg 18
3020 Herent
016/31 62 00
info@swleuven.be
www.swleuven.be

openingsuren

ma – don 08:30 – 12:00
namiddag op afspraak
vrijdag voor- en namiddag op afspraak

SOCIALE VERHUURKANTOREN

SVK Woonwinkel Tienen

Kabbeekvest 110 bus 3
3300 Tienen
016/82 34 33
info@woonwinkel-tienen.be

openingsuren

dinsdag: 09.30 – 12.00
donderdag 13.30 – 16.00

SVK Land van Loon

Paardskerhofstraat 20
3870 Heers
011/48 01 70
svk.landvanloon@skynet.be

Zitdagen

1^{ste} en 3^{de} dinsdag van de maand

OCMW Alken 10.00 tot 12.00
Gemeentehuis Heers 09.00 tot 11.00
OCMW Gingelom 09.00 tot 11.00

1^{ste} en 3^{de} woensdag van de maand

OCMW Sint-Truiden 14.00 tot 16.00
OCMW Borgloon 09.00 tot 11.00

Buiten de zitdagen kan je het SVK bereiken op het hoofdkantoor, elke werkdag van 09.00 tot 17.00

MODEL BRIEVEN

Je kan volgende modelbrieven opvragen bij de interlokale vereniging 'Beter Wonen aan de Gete':

Modelbrieven voor huurders

Opzeggen huurovereenkomst korte duur (≤ 3 jaar)
Opzeggen geregistreeerde huurovereenkomst van 9 jaar
Opzeggen niet geregistreeerde huurovereenkomst van 9 jaar
Dringende herstellingen ten laste van de verhuurder
Aanvraag woningonderzoek
Vrijgave huurwaarborg

Modelbrieven voor verhuurders

Opzeggen huurovereenkomst tegen vervaldatum
Opzeggen huurovereenkomst zonder motief
Opzeggen huurovereenkomst voor eigen bewoning
Opzeggen huurovereenkomst voor uitvoering van werken
Aanmaning betalen van achterstallige huur
Aanmaning tot onderhoud van de woning

Modeldocumenten huurovereenkomst

Huurovereenkomst korte duur
Huurovereenkomst 9 jaar
Plaatsbeschrijving
Verplichte bijlagen huurovereenkomst

Modeldocumenten procedure

Verzoek tot oproeping in verzoening

WOONINFOPUNT HOEGAARDEN

Gemeentehuis

Gemeenteplein 1

3320 Hoegaarden

tel: 016 76 87 41

dinsdag en vrijdag : 9 - 12u



WOONINFOPUNT LINTER

Gemeentehuis

Helen-bosstraat 43

3350 Linter

tel: 011 78 93 52

maandag en vrijdag : 9 - 12u



WOONINFOPUNT LANDEN

Sociaal Huis

Stationsstraat 29A

3400 Landen

tel: 011 69 05 46

woensdag en donderdag : 8.30 - 12u



Beter Wonen aan de Gete

Interlokale vereniging

Sociaal Huis

Stationsstraat 29A

3400 LANDEN

tel: 011 69 05 45

info@beterwonenaandegete.be

www.beterwonenaandegete.be