

## Of je nu huurt, wil gaan huren of stopt met huren!

Dit is een driedelige brochure voor huurders met vragen. In elk deel vind je informatie over een andere fase van het huurverhaal:

1. Ik ga huren!
2. Ik huur!
3. Ik stop met huren!

### 1.1 Ik ga huren!

#### 1.1.1 Keuze van je woning

Bij de keuze van je woning zijn er veel dingen waar je rekening mee moet houden: het energieverbruik, de ligging, de kwaliteit, ...



#### *Staar je niet blind op de huurprijs*

Wat bepaalt de totale kostprijs die je maandelijks dient te betalen:

- Huurprijs;
- Vaste kosten: vaste bijkomende maandelijks kosten naast de huurprijs;
- Energiekosten: gas, elektriciteit, water. Bestudeer daarom zeker het energieprestatiecertificaat (EPC) van de woning. Een lage huurprijs voor een woning met een hoge EPC-score kan je maandelijks toch veel meer kosten dan een energiezuinigere woningen met een wat hogere huurprijs;
- Afstand tussen de woning en werk-kinderopvang-scholen-openbaar vervoer.

Als vuistregel wordt vaak gesteld dat de huurprijs niet meer dan 1/3<sup>de</sup> van het inkomen mag bedragen. Dus, als je je inkomen deelt door 3 heb je een idee van de huurprijs die jij maximaal zou kunnen betalen.



#### *Opletten voor vocht*

Kijk na of de woning niet vochtig is. Wonen in een vochtige omgeving is erg ongezond, niet alleen voor jezelf maar ook voor je spullen. Vochtplekken zijn herkenbaar aan zwarte of donkere plekken op de muur. Kijk dus goed rond en voel met je handen op plaatsen waar je denkt dat er vochtproblemen kunnen zijn. Vooral plaatsen onder het dak en in de kelder zijn gevoelig voor vochtproblemen. Een vochtige woning verwarmen is ook veel duurder omdat er veel meer energie nodig is om al dit vocht mee op te warmen.



### Rookmelders

Rookmelders zijn verplicht vanaf 1 oktober 2014 en dit in elke woning. Dus ook woningen met lopende huurcontracten. Je huisbaas moet deze plaatsen.

## 1.1.2 Recht op sociale woning?



Als je aan de inkomstvoorwaarden voldoet kom je ook in aanmerking voor een sociale huurwoning. De wachttijden voor zo'n woning lopen vaak op tot meerdere jaren. Het is dus raadzaam om je tijdig in te schrijven. Je kan dit rechtstreeks bij de maatschappij doen of je laten bijstaan door het OCMW.

Hier aanvullen:

Maatschappijen actief in (gemeente)

- SVK + contactgegevens
- SHM('s) + contactgegevens

## 1.1.3 Lees je huurcontract na!



Lees je huurcontract grondig na alvorens je het ondertekent. Je kan ook best je contract door de Huurdersbond of de OCMW-jurist laten nakijken. Voor informatie over de termijnen van je huurcontract en de manieren waarop je een contract kan opzeggen kan je gaan kijken **in de brochure 'ik wil stoppen met huren'**.

## 1.1.4 Plaatsbeschrijving



Als je besluit de woning te huren vraag je een plaatsbeschrijving en ga je samen met de verhuurder de woning bekijken en nagaan of alles in orde is. De toestand van de woning wordt nauwkeurig beschreven in een document, de plaatsbeschrijving. Alle gebreken worden hier in genoteerd. Je voegt best ook foto's van de woning toe aan dit document. Deze plaatsbeschrijving dient zowel door jou als door de verhuurder te worden getekend. Als je niet

akkoord bent onderteken je het document niet en ga je eerst langs bij de huurdersbond of de OCMW-jurist. Bewaar steeds een kopie van deze plaatsbeschrijving

### 1.1.5 Huurcontract registreren



Normaal is de huisbaas verantwoordelijk voor het registreren van het huurcontract. Je kan je contract echter ook zelf laten registreren als de eigenaar dit niet doet. Een huurcontract laten registreren is altijd gratis en het heeft ook voor jou voordelen. Zo blijft je huurcontract dan gelden als de eigenaar de woning verkoopt en moet de nieuwe eigenaar je huur laten verderlopen tot het contract afloopt. Tenzij de nieuwe eigenaar zelf in de woning gaat wonen. Een huurcontract kan altijd worden opgezegd door een eigenaar als hij(of een familielid tot in de derde graad) zelf zijn intrek neemt in de woning. Dan bedraagt de opzegtermijn 6 maanden.

### 1.1.6 Meterstanden



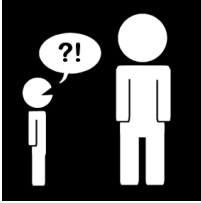
Je moet steeds de meterstanden (water, elektriciteit en indien van toepassing gas) in je nieuwe woning doorgeven aan je energieleverancier. Hiervoor is er 1 overnamedocument uitgewerkt dat geldig is voor alle leveranciers in Vlaanderen. Je moet het overnamedocument gezamenlijk ondertekenen. Dus zowel de huurder die de woning verlaat als de nieuwe huurder. Zo vermijd je dat je nog rekeningen gaat moeten betalen van de vorige huurder of dat je elektriciteit, gas of water plots wordt afgesloten. Na ondertekening bezorg je 1 exemplaar aan de energieleverancier en 1 exemplaar bewaar je zelf.

### 1.1.7 Waarborg



De meeste huurovereenkomsten bepalen dat de huurder een huurwaarborg dient te storten van 2 maanden. Je kan deze waarborg best door de bank op een geblokkeerde rekening op jouw naam laten plaatsen. Ook het OCMW kan je helpen bij het voorzien van een huurwaarborg.

### 1.1.8 En wie kan mij helpen?



Je staat er uiteraard niet alleen voor en kan met je vragen terecht bij:

Hier aanvullen:

- Contactgegevens OCMW sociale dienst
- Contactgegevens OCMW-jurist
- Huurdersbond steunpunt Turnhout
  - Otterstraat 116, 2300 Turnhout
  - T 014 44 26 76
  - mail: [hhh@skynet.be](mailto:hhh@skynet.be)

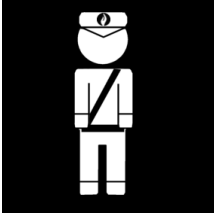
### 1.1.9 Meer info

Ben je op zoek naar nog meer informatie over huren? Dan kan je ook eens gaan kijken in de 2 andere brochures:

- Ik huur!
- Ik wil stoppen met huren!

## 1.2 Ik huur!

### 1.2.1 Nieuw adres



Als je definitief verhuist, moet er een officiële adreswijziging gebeuren:

- Langsgaan op de bevolkingsdienst om aangifte van je adresverandering te doen;
- Na aangifte komt de wijkagent zo snel mogelijk controleren of je werkelijk op dat adres woont;
- Als alles in orde is krijg je van de wijkagent een formulier mee, dat je samen met je identiteitskaart overhandigt aan de bevolkingsdienst. Vanaf dan woon je officieel op je nieuwe adres.

Na de adreswijziging geef je je nieuwe adres door aan iedereen (werk, school kinderen, verenigingen ...). De Post kan gedurende een bepaalde periode je post automatisch doorsturen naar je nieuwe adres. Dit kan je op de Post aanvragen tegen een kleine vergoeding.

### 1.2.2 Onderhoud en herstellingen



#### **Huurder**

Algemeen kan je stellen dat de huurder moet instaan voor het onderhoud van de woning en dat hij de huurwoning moet betrekken als een goede huisvader. Wat onder meer betekent dat je als huurder voorzorgsmaatregelen neemt (bijvoorbeeld zorgen dat de leidingen niet verstopten of niet bevriezen, ...) en dat je kleine onderhouds- en herstellingswerken uitvoert.

- Smeren van sloten;
- Vervangen van lampen of een gebroken ruit;
- Tuin onderhouden;
- Verstoppte leidingen;
- ...

#### **Verhuurder**

De verhuurder moet de grote herstellingswerken voor zijn rekening nemen, zoals het vernieuwen van de elektriciteit indien nodig, herstellingen aan het dak of dakgoten, vervangen van versleten vloerbekleding, ...

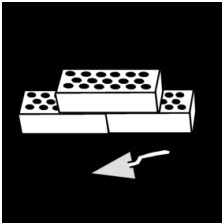
Herstellingen als gevolg van ouderdom, sleet, normaal gebruik en overmacht, zijn sowieso voor de verhuurder. De verhuurder is ook verplicht om de woning in goede staat van onderhoud over te dragen aan de huurder. En de verhuurder moet tijdens de duur de nodige werkzaamheden uitvoeren opdat de huurder de woning kan blijven gebruiken zoals bedoeld:

- Dakherstellingen;

- Elektriciteitsproblemen;
- Verwarming die stuk is;
- Enzoverder...

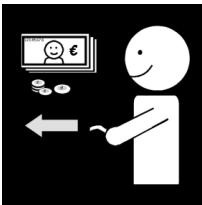
Als er grote herstellingswerken nodig zijn in je woning vraag je de verhuurder schriftelijk om deze werken uit te voeren. Reageert de verhuurder niet op je brief, stuur dan een aangetekende brief. Indien je nog geen reactie krijgt ga je langs bij het OCMW.

### 1.2.3 Wijzigingen aan de woning



Indien je als huurder belangrijke wijzigingen in de woning wil doorvoeren, heb je de uitdrukkelijke en schriftelijke toestemming van de huisbaas nodig. Zelfs in geval van kleine verfraaiingswerken (bv. een muur schilderen) is het aan te raden om de schriftelijke toestemming te bekomen van de verhuurder.

### 1.2.4 Betalingsproblemen



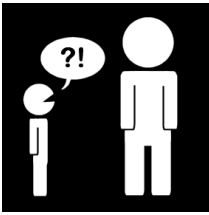
Als je achterloopt met het betalen van je huur of problemen hebt bij het betalen van je energiefacturen, ga dan zo snel mogelijk langs bij het OCMW. Zij kunnen je bijstaan en voorkomen dat je uit je huurwoning wordt gezet of dat je water, gas of elektriciteit wordt afgesloten.

### 1.2.5 Woonkwaliteitsproblemen



Als de woning die je huurt ernstige kwaliteitsproblemen vertoont, meld je dit aan je verhuurder. Indien de verhuurder niet ingrijpt kan je hem best via een aangetekend brief op de hoogte brengen van de problemen. Grijpt je verhuurder dan nog steeds niet in, dan kan je langsgaan op de dienst ruimtelijk ordening van de gemeente om een woningonderzoek aan te vragen.

### 1.2.6 En wie kan mij helpen?



Je staat er uiteraard niet alleen voor en kan met je vragen terecht bij:

- Contactgegevens OCMW sociale dienst
- Contactgegevens OCMW-jurist
- Contactgegevens huisvestingsambtenaar (of andere bevoegde persoon op gemeentelijke dienst RO) en hier tussen haakjes achter: woningkwaliteit
- Huurdersbond steunpunt Turnhout
  - Otterstraat 116, 2300 Turnhout
  - T 014 44 26 76
  - mail: [hkh@skynet.be](mailto:hkh@skynet.be)

### 1.2.7 Meer info

Ben je op zoek naar nog meer informatie over huren? Dan kan je ook eens gaan kijken in de 2 andere brochures:

- Ik ga huren!
- Ik wil stoppen met huren!

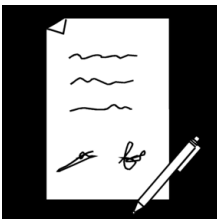
## 1.3 Ik wil stoppen met huren!



Wanneer er een einde komt aan de huurovereenkomst is het belangrijk dat er tussen huurder en verhuurder een aantal afspraken worden gemaakt...

- Wanneer de huurovereenkomst wordt opgezegd laat je de woning leeg en netjes achter. Veroorzaakte schade dien je te herstellen (bijvoorbeeld kleine gaatjes die je geboord hebt om zaken op te hangen, ...).
- Meterstanden noteren: wanneer je de woning verlaat, noteer je de meterstanden op de daarvoor bestemde formulieren van je energiemaatschappij. Op deze manier voorkom je dat je moet opdraaien voor energiekosten die zijn gemaakt nadat je de woning hebt verlaten. Het overnamedocument onderteken je gezamenlijk. Dus dit ondertekenen jullie beiden, zowel de nieuwe huurder als jij. Na ondertekening bezorg je 1 exemplaar aan de energieleverancier en 1 exemplaar bewaar je zelf;
- Wanneer uit het nazicht blijkt dat je als huurder schade hebt veroorzaakt in de woning, kan dit verrekend worden met de huurwaarborg. Maar indien het gaat over schade die is ontstaan door ouderdom of overmacht, is de verhuurder aansprakelijk.

### 1.3.1 Hoe je huurcontract opzeggen?



De woninghuurwet is hier van toepassing. Deze voorziet verschillende soorten huurcontracten:

- korte duur (maximum 3 jaar)
- lange duur (langer dan 3 jaar)

#### **Huurcontract van korte duur**

Een kortlopend huurcontract kan je maximum voor 3 jaar afsluiten. Ook voor kortere periodes is dit mogelijk. Deze contracten kan je in principe niet vroegtijdig opzeggen en zijn dus bindend voor de overeengekomen duur, tenzij je in het huurcontract een clause opneemt die een vroegtijdige beëindiging mogelijk maakt.

Wil je als huurder de huurovereenkomst beëindigen na de overeengekomen periode, moet je de huur schriftelijk opzeggen met een aangetekende brief en dit minstens 3 maanden op voorhand. Indien noch de huurder, noch de verhuurder een einde maken aan de huurovereenkomst na de overeengekomen periode, wordt een kortlopend huurcontract automatisch een contract van lange duur.

#### **Huurovereenkomst van lange duur**

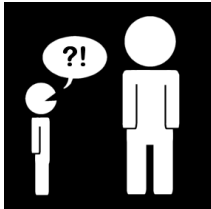
De huurovereenkomsten van lange duur zijn in de volksmond bekend als de negenjarige huurcontracten. Als huurder kan je een langdurig huurcontract te allen tijde schriftelijk en aangetekend opzeggen zo lang je maar 3 maanden op voorhand opzegt. Zeg je echter op in de eerste driejarige periode, moet je ook nog een schadevergoeding betalen van 3, 2 of 1 maand huur. Dit naargelang de opzeg verstrijkt in het eerste, tweede of derde jaar.



### ***Niet-geregistreerde huurcontracten***

Als je huurcontract niet werd geregistreerd binnen de 2 maanden na het sluiten van het contract, kan je als huurder een schriftelijk contract van lange duur opzeggen zonder de wettelijke opzegtermijn van 3 maanden en de eventuele schadevergoeding (van 3, 2 of 1 maand huur) te moeten betalen.

#### **1.3.2 En wie kan mij helpen?**



Je staat er uiteraard niet alleen voor en kan met je vragen terecht bij:

- Contactgegevens OCMW-jurist
- Huurdersbond steunpunt Turnhout
  - Otterstraat 116, 2300 Turnhout
  - T 014 44 26 76
  - mail: [hjh@skynet.be](mailto:hjh@skynet.be)

#### **1.3.3 Meer info**

Ben je op zoek naar nog meer informatie over huren? Dan kan je ook eens gaan kijken in de 2 andere brochures:

- Ik ga huren!
- Ik huur!