

huur
contract

huurcontract

Je wil een woning huren die je hoofdverblijfplaats wordt. Dat betekent dat je daar echt woont en daar bent ingeschreven in het bevolkingsregister. In dat geval moet je contract voldoen aan de Woninghuurwet. Als je bv. een studentenkot of een lokaal voor een vereniging huurt, dan gelden de regels uit het algemeen huurrecht. Hier komt alleen de reglementering van de Woninghuurwet aan bod.

Is een schriftelijk huurcontract noodzakelijk?

Als je problemen krijgt, is het makkelijker als je een schriftelijk contract hebt. Zo weten beide partijen altijd wat er afgesproken werd (bv. over de huurprijs). Daarom is een schriftelijke overeenkomst verplicht. Meestal maakt de verhuurder vooraf een contract op. Nogal wat van deze overeenkomsten regelen zoveel mogelijk in het voordeel van de verhuurder. Eenmaal afgesloten, kan je niet meer terug. Denk dus na voor je tekent. Vraag eventueel raad aan iemand die ervaring heeft met huren of met contracten. Als je een modelcontract van bv. de Huurdersbond gebruikt (zie hieronder), zit je redelijk safe. De basisregels van de huurwet worden dan nageleefd en je kan rekenen op de bescherming die de wet aan huurders biedt.

Hoe weet je wat het exact zal kosten ?

De verhuurder is verplicht de huurprijs én de huurlasten exact te vermelden op elke aankondiging.

Hoe lang duurt een huurcontract?

In principe huur je een woning voor 9 jaar. Daarna houdt de overeenkomst niet vanzelf op. Als huurder noch verhuurder het contract zes maanden voor het einde van die periode opzegt, loopt

huurcontract

de overeenkomst gewoon verder, telkens voor een periode van 3 jaar.

Als de verhuurder akkoord is, kan je huren voor een korte periode van bv. 1 tot max. 3 jaar. Een schriftelijk contract is verplicht. Zo'n overeenkomst mag slechts 1 keer worden verlengd. Daarna wordt het automatisch een gewone overeenkomst.

Hoe zeg je een huurcontract op?

Als beide partijen akkoord gaan, kan een huurcontract altijd worden beëindigd. Je doet dat best schriftelijk en aangetekend.

De huurder kan op elk moment en zonder reden de huur opzeggen met een termijn van 3 maanden. De termijn gaat in op de eerste dag van de maand die volgt op de maand waarin je opzegt. Als je de huur opzegt op 15 mei, gaat de opzegtermijn in op 1 juni en eindigt die op 31 augustus. Tijdens de eerste drie jaar, moet je wel een schadevergoeding betalen, ook als je een nieuwe huurder vindt (behalve natuurlijk als de eigenaar afziet van een schadevergoeding).

De verhuurder kan opzeggen met een termijn van zes maanden:

- op elk moment, als hij de woning wil voor eigen gebruik, onder bepaalde voorwaarden. Als die niet allemaal voldaan zijn, moet de verhuurder een schadevergoeding betalen.
- op het einde van het 3de of 6de jaar, voor grote verbouwingswerken. Ook daar zijn voorwaarden aan verbonden.
- bij elke driejarige periode, zonder reden. Hij moet wel een schadevergoeding betalen.

Als de huisbaas de huur opzegt en je vindt voor het einde van de opzegperiode een andere woning, dan kan je onmiddellijk weg als

huurcontract

de huisbaas akkoord gaat. Anders moet je een 'tegenopzeg' doen met een termijn van 1 maand.

Een contract van korte duur kan je in principe niet opzeggen. Drie maanden voor het einde van het contract kunnen beide partijen dat wel. Gebeurt het niet, dan gaat het contract over in een contract van 9 jaar en gelden alle andere regels van de gewone huurovereenkomst. Wil je zo'n kort contract toch opzeggen, dan zit er niets anders op dan de verhuurder te overtuigen. Lukt dat niet, dan kan je het contract 'verbreken'. Vraag raad aan de diensten voor huurproblemen (zie verder).

Is een plaatsbeschrijving nodig?

Het is verplicht om bij de start van de huur (binnen 1 maand) een nauwkeurige en schriftelijke beschrijving van de staat van de woning te maken. Is er geen plaatsbeschrijving, dan ligt de bewijslast voor huurschade bij de eigenaars. Als je een plaatsbeschrijving maakt, moeten huurder en verhuurder aanwezig zijn. Zorg dat alle gebreken van de woning op papier staan. Wat niet als een tekort wordt vermeld, wordt geacht in goede staat te zijn. Dat zal je op het einde van de huur in goede staat moeten teruggeven. Op basis van de plaatsbeschrijving kunnen huurder en verhuurder op het einde van de huurperiode nagaan welke schade al bestond voor de start van het contract en welke schade is ontstaan tijdens de huurperiode. Let op! Niet alle schade die ontstond tijdens de huurperiode moet door de huurder vergoed worden. Normale slijtage bv. is niet ten laste van de huurder.

Moet je een huurcontract laten registreren?

De verhuurder moet het contract binnen 2 maanden laten

huurcontract

registreren. Doet hij dit niet, dan moet de huurder geen vergoeding betalen als hij de huur voortijdig opzegt en is hij niet gebonden aan de opzegtermijn. Als de woning verkocht wordt, moet de nieuwe eigenaar het oorspronkelijke contract naleven. Registratie gebeurt bij de Dienst Registratie en Domeinen van het Ministerie van Financiën en is gratis.

Welke plichten heeft de huurder?

De huurder moet maandelijks de huurprijs (en de overeengekomen kosten en lasten) betalen. Je moet de woning voorzien van voldoende meubelen en verzorgen (onderhouden, verwarmen, verluchten) alsof hij van jou was en je moet instaan voor kleine herstellingen. Grote tekortkomingen moet je (liefst per aangetekende brief) melden aan de verhuurder. Als je dat te laat doet, moet jij misschien de schade betalen. Als er écht grote discussies ontstaan i.v.m. herstellingen, vraag dan gespecialiseerd advies (zie: Waar kan je terecht met huurproblemen?). De algemene regel is in ieder geval dat je de woning op het einde van de huur moet teruggeven, zoals je hem kreeg.

Welke plichten heeft de verhuurder?

De verhuurder moet de woning ter beschikking stellen. Hij staat in voor de goede staat en het blijvend onderhoud van de woning. Herstellingen ten gevolge van overmacht, ouderdom, slijtage, normaal gebruik en verborgen gebreken zijn ten laste van de verhuurder. Hij staat ook in voor alle herstellingen die volgens het burgerlijk wetboek niet ten laste van de huurder vallen. Hij moet het 'rustig genot van het gehuurde pand' aan de huurder verzekeren. De verhuurder heeft in geen geval toegang tot de woning, behalve met toestemming van de huurder.

Moet je een waarborg betalen?

Het is niet wettelijk verplicht, maar de meeste verhuurders vragen een waarborg. Ze mag nooit meer dan 3 maanden huur bedragen.

Stort de waarborg niet op de rekening van de verhuurder! De huurwaarborg bedraagt max. 2 maanden als de huurder dit bedrag op een 'geïndividualiseerde en geblokkeerde rekening' plaatst. Zo krijg jij op het einde van de huur de interest en behoudt de verhuurder al zijn wettelijke rechten op een eventuele vergoeding voor schade aan zijn woning. Om geld van die rekening te halen, heb je het akkoord nodig van de verhuurder. Als je werkt met een 'bankwaarborg' mag het bedrag maximum 3 maanden huur zijn. Alleen de waarborg kan gebruikt worden om eventuele tekortkomingen vanwege de huurder te vergoeden. Op het einde van de huur moeten huurder en verhuurder samen tekenen om de waarborgsom van de rekening te kunnen halen. Opgelet: sommige banken rekenen hiervoor serieuze dossierkosten aan.

Kan de verhuurder de huurprijs veranderen?

Neen, dat kan niet. Maar op het einde van elke driejarige periode kunnen beide partijen de huurprijs herzien. Bij een huur van korte duur ligt de huurprijs in ieder geval vast.

De verhuurder mag de prijs wel jaarlijks aanpassen aan de index van de consumptieprijzen, ook als dat niet in het contract staat. De indexaanpassing gebeurt niet automatisch. De verhuurder moet dat schriftelijk meedelen aan de huurder. De eigenaar mag alleen en ten vroegste een aanpassing vragen op de verjaardag van het contract. Voor de berekening telt volgende formule: $(\text{basishuurprijs} \times \text{nieuwe index}) : \text{basisindex}$.

huurcontract

De basishuurprijs is de oorspronkelijke huurprijs (zonder kosten of lasten). De nieuwe index is de index van de maand voor de verjaardag van de ingangsdatum van het contract. En de basisindex is de index van de maand voor de ondertekening van het contract. Voor het juiste indexcijfer bel je naar het Ministerie van Economische Zaken (zie verder).

Kan een minderjarige een woning huren?

Een minderjarige kan geldig een huurcontract tekenen. Maar als zijn ouders oordelen dat hij door dit contract wordt benadeeld (bv. de prijs is veel te hoog in verhouding tot de kwaliteit van de woning) dan kan de rechter op hun vraag het contract nietig verklaren. Om alleen te gaan wonen – dus los van contractkwesties – heeft een minderjarige altijd toestemming van zijn ouders nodig

Moet je een brandverzekering afsluiten?

Strikt genomen moet dat niet. Maar... je moet de woning op het einde van het contract teruggeven 'zoals je ze gekregen hebt'. Als er brand ontstaat, wordt dat zonder brandverzekering heel moeilijk. Trouwens: vaak zal de verhuurder in het contract opnemen dat zo'n verzekering verplicht is. De verhuurder mag een kopie van de verzekeringspolis vragen. Let op: je mag altijd zélf de verzekeringsmaatschappij kiezen. De verhuurder kan je niet verplichten een polis te nemen bij de maatschappij van zijn keuze.

Kan je met meerdere personen een woning huren?

Dat kan, maar overleg op voorhand wie het contract tekent. Als je met z'n tweeën huurt en jij tekent alleen, ben jij verplicht om

huurcontract

de overeenkomst uit te voeren. Als je beiden tekent, dan ben je beiden huurder. Kom je niet meer goed overeen, kan je de ander niet dwingen om de woning te verlaten. Als één van beide uit eigen beweging weggaat, moet je aan de verhuurder vragen om het contract aan te passen, anders blijft diegene die vertrekt mee verantwoordelijk voor de huur, eventuele schade enz.

Huur je een woning met een aantal mensen samen, dan is alleen de persoon die tekent verantwoordelijk t.o.v. de verhuurder. Hij zou kunnen onderverhuren aan de anderen. Maar in een huurcontract staat meestal dat onderverhuuring niet mag. Als iedereen tekent, dan ben je samen en in gelijke delen verantwoordelijk. Dat is lastig als er vaak bewoners wisselen. Het contract moet elke keer worden aangepast.

Waar kan je terecht met huurproblemen?

Als huurder kan je heel wat problemen krijgen: je kan de huur niet meer betalen, je huisbaas komt zonder toestemming in je woning, het regent binnen en de eigenaar laat het lek niet herstellen, de huurprijs wordt verhoogd, je wordt uit de woning gezet enz. Je kan op tal van plaatsen informatie en advies vragen.

Huurdersbond

Leden krijgen informatie over huurcontract, huurprijs, waarborg, herstellingen enz. Lid worden kost tussen 12 en 15 euro. Voor je een contract tekent, kan je het hier laten checken. Er wordt geen advies gegeven per telefoon of per brief. Per e-mail kan wel, maar dan enkel voor leden (vermeld je lidnummer). Er is een afdeling in elke provincie (zie website).

huurcontract

Wetswinkels

In een wetswinkel krijg je een eerste advies over allerlei huurkwesties. Er wordt geen advies gegeven aan de telefoon of per brief. Je moet geen lid zijn, maar een advies kost wel 15 euro. Niet niks, maar misschien kan je zo veel grotere kosten vermijden.

Diensten voor rechtshulp van het OCMW

Zo'n dienst geeft informatie en advies over allerlei huurproblemen. Het advies is gratis en iedereen kan er terecht. Het is dus zeker niet noodzakelijk dat je een laag inkomen hebt.

Woonwinkels

Er zijn bijna 25 woonwinkels (of woonwijzer, wooninfocentrum, woonhoek) in Vlaanderen. Meestal is het een dienst van de gemeente of het OCMW. Huurders, kamerbewoners, kandidaat-sociale huurders enz. kunnen er terecht voor informatie, begeleiding en advies op maat. Je krijgt dus niet alleen informatie, maar bv. ook begeleiding bij de invulling van dossiers.

Als je met de hulp van deze diensten niet uit de problemen raakt, moet je naar de vrederechter. Een advocaat is daarbij niet noodzakelijk, maar soms wel nuttig. Jammer genoeg kost een advocaat (veel) geld. Je kan daarom eerst kiezen voor een procedure tot 'minnelijke schikking'. Die procedure is gratis en vraagt weinig formaliteiten.

Adressen, folders, websites

Federaal Ministerie van Justitie

www.just.fgov.be: klik op 'Publicaties' en klik op 'De huurwet'.

Ministerie van de Vlaamse Gemeenschap - Afdeling Woonbeleid

Informatie over leningen, sociale tegemoetkomingen, sociale woningen enz. vind je op www.bouwenenwonen.be.

huurcontract

Huurdersbond

info@huurdersbond.be en www.huurdersbond.be

Wetswinkels

Alle informatie en adressen via www.dewetswinkel.be.

Diensten voor rechtshulp van het OCMW

Adressen en telefoonnummers: zie telefoonboek of de informatiedienst van de gemeente.

In Petto

Diksmuidelaan 50 - 2600 Berchem - 03/366.15.20

mailbox@inpetto-jeugddienst.be en www.inpetto-jeugddienst.be

Folder: Op eigen benen (0,70 euro). Deze folder is eveneens te verkrijgen bij de JAC's.

JAC's (= jongerenadviescentra)

In een JAC kan je terecht met alle vragen en problemen: vakantie, studentenarbeid, seksualiteit, dus ook met vragen over alleen gaan wonen, huren, problemen thuis enz. In een JAC kan je zonder afspraak en anoniem terecht, per e-mail, telefoon en brief. Er is zeker ook een JAC in de regio waar jij woont. Kijk op www.jac.be.

Federale Overheidsdienst Financiën - Sector Registratie en Domeinen

Adressen en telefoonnummers vind je in het telefoonboek (onder 'Ministeries', 'Financiën', 'BTW, Registratie en Domeinen' en dan onder 'Registratie').

Federale overheidsdienst Economie – Indexcijfers

Voor het juiste indexcijfer kan je e-mailen naar ind@mineco.fgov.be of surfen naar www.mineco.fgov.be.

Woonwinkels

Diksmuidelaan 50 - 2600 Berchem - 03/366.30.15

www.vob-vzw.be en klik in de balk bovenaan op 'woonwinkels'.

JIP

En dan is er ook nog het JIP!

Wil je meer uitleg over dit thema? Wil je één van de vermelde websites of folders bekijken? Loop dan binnen in het JIP of jongereninformatiepunt. Je kan er terecht met vragen of problemen in verband met wonen, werk, seks, relaties, sport, jeugdverenigingen, vorming, drugs, geld, cultuur, toerisme, mobiliteit, gezondheid, onderwijs, geweld enz.

In een JIP kan je zelf informatie opzoeken, maar je bent er ook welkom voor een gesprek. Als je wil, zoekt de JIP-medewerker mee naar een antwoord op je vraag of een oplossing voor jouw probleem. Heb je verder advies, hulp of begeleiding nodig, dan word je doorverwezen naar een persoon of dienst die je verder kan helpen.

Voor het adres en het telefoonnummer van een JIP in de buurt: zie www.jips.be.



Voorjaar 2009



Vlaams InformatiePunt Jeugd vzw
Zuidlaan 25-27 • 1000 Brussel

www.jips.be