

Toelichting bij de regelgevende bepalingen  
die van toepassing zijn op de verhouding  
tussen de huurder en het sociaal  
verhuurkantoor

## Typehuurovereenkomst sociaal verhuurkantoor

# ..... Algemeen

U krijgt deze toelichting omdat u een huurovereenkomst heeft gesloten met een sociaal verhuurkantoor. Dat betekent dat u een sociale woning huurt.

De eigenaar-verhuurder in deze toelichting is de particuliere persoon of rechtspersoon van wie het sociaal verhuurkantoor de woning inhuurt.

**Belangrijk** om te onthouden is dat de Vlaamse overheid de regels van de sociale huur kan wijzigen of aanvullen. Dat kan gebeuren als zij dat noodzakelijk vindt voor het algemeen belang. Die wijzigingen en aanvullingen kunnen ook gevolgen hebben voor uw huurovereenkomst. In dat geval zal het sociaal verhuurkantoor u verwittigen en er voor zorgen dat u ervan op de hoogte bent (bijvoorbeeld via de website van het sociaal verhuurkantoor, huurdersinfo, ...).

Als u bij deze toelichting vragen heeft, kan u zich steeds richten tot het sociaal verhuurkantoor.

.....

## Inhoudsopgave

Hoe is deze toelichting opgebouwd? .....	3
Wie is huurder? .....	4
Wat met de huurprijs? .....	6
Verloop .....	7
<b>Start</b> van de huurovereenkomst .....	8
Duur van de huurovereenkomst .....	8
Waarborgregeling.....	8
Plaatsbeschrijving.....	10
Brandverzekering.....	10
<b>Tijdens</b> de huurovereenkomst.....	11
<b>Einde</b> van de huurovereenkomst.....	11
Opzegging van de huurovereenkomst.....	11
Automatische beëindiging.....	14
Huurdersbescherming .....	16
<b>Verplichtingen</b> .....	18
Huurder.....	18
Sociaal verhuurkantoor.....	20
Kosten en lasten.....	20
<b>Bijlage 1:</b> lijst met kleine herstellingen .....	21
<b>Bijlage 2:</b> kosten of lasten die aan de huurder of eigenaar-verhuurder mogen worden aangerekend .....	26

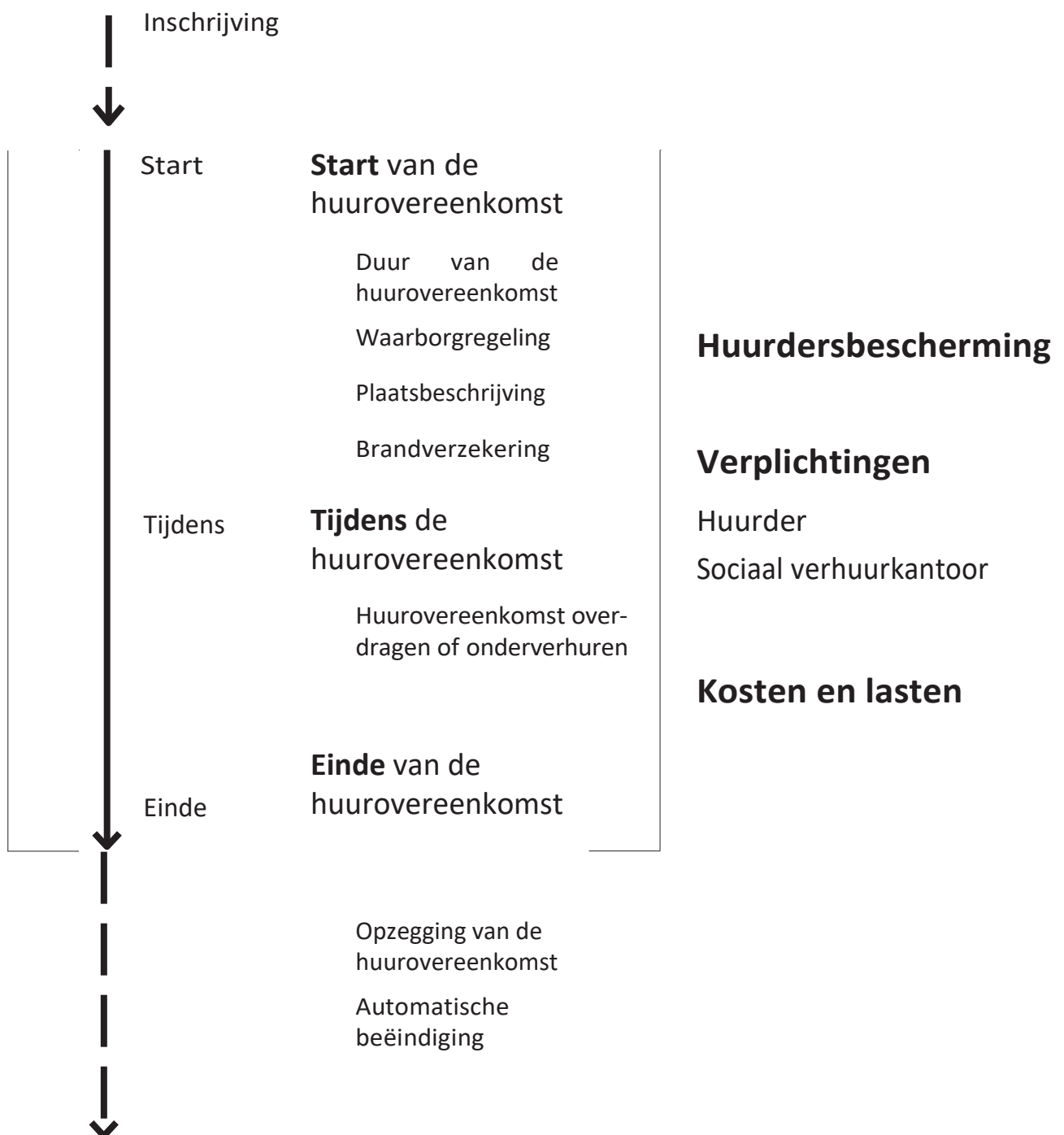
.....

## Hoe is deze toelichting opgebouwd?

**Wie is huurder?**  
Hoe maken we het onderscheid?

**Wat met de huurprijs?**

### Verloop

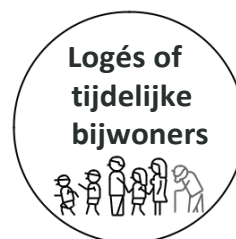


# Wie? .....

## Huurder, bijwoner of logé?

Hoe maken we het onderscheid?

Niet iedereen die in de sociale huurwoning verblijft, is huurder van de woning. We onderscheiden huurders, bijwoners en logés. Dat verschil is belangrijk. Voor elke groep kunnen de rechten en plichten, maar ook de verhouding ten aanzien van het sociaal verhuurkantoor, verschillend zijn.



- Persoonlijk woonrecht

- **Geen** persoonlijk woonrecht

- **Geen** persoonlijk woonrecht

- Woonzekerheid

- **Minder** woonzekerheid

- **Geen** woonzekerheid, verblijven slechts tijdelijk

- Moeten voldoen aan de toelatingsvoorwaarden

- Moeten **niet** voldoen aan de toelatingsvoorwaarden

- Moeten **niet** voldoen aan de toelatingsvoorwaarden

## Huurder

Alleen huurders hebben een **persoonlijk woonrecht** in de sociale huurwoning. Ze hebben dan ook de meeste rechten en plichten. Om in de sociale huurwoning te kunnen blijven wonen, mogen huurders geen onroerend bezit verwerven.

- Worden in rekening gebracht bij de rationele bezetting van de woning

- Worden in rekening gebracht bij de rationele bezetting van de woning

- Worden **niet** in rekening gebracht bij de rationele bezetting van de woning

## Rationele bezetting

De rationele bezetting is de passende bezetting van een woning die het sociaal verhuurkantoor heeft vastgesteld, waarbij rekening wordt gehouden met het aantal personen en de fysieke toestand van deze personen. Bij het vaststellen van de deze bezetting wordt enkel rekening gehouden met de huurders en duurzame bijwoners en dus niet met de tijdelijke bijwoners en logés.

## Wie is huurder?

Inschrijving

### Referentiehurder

De persoon die zich bij de inschrijving voor een sociale huurwoning heeft opgegeven als toekomstig referentiehurder.



Start

### Echtgenoot, wettelijke samenwoner, feitelijke partner

De echtgenoot, de wettelijke samenwoner of de feitelijke partner van de referentiehurder. Deze persoon woont in de sociale huurwoning van bij de start van de huurovereenkomst.

Tijdens

### Echtgenoot, wettelijke samenwoner

De echtgenoot of de wettelijke samenwoner van de referentiehurder. Deze persoon is na de start van de huurovereenkomst komen bijwonen. Hij/zij moet samen met de referentiehurder voldoen aan de toelatingsvoorwaarden. Het samenwonen mag ook niet leiden tot een overbezette woning. De woning moet ook aangepast zijn aan de fysieke toestand van de echtgenoot of de wettelijke samenwoner. Een woning is **overbezett** als er meer personen in de woning wonen dan toegelaten is volgens de regels die de Vlaamse Overheid vaststelt. De bezetting van een woning wordt berekend op basis van het aantal woonlokalen en de totale netto-vloeroppervlakte van de woning.

**Wat doen?** De referentiehurder meldt aan het sociaal verhuurkantoor dat zijn/haar echtgeno(o)t(e) van plan is om te komen bijwonen of dat hij/zij van plan is om met een persoon wettelijk te gaan samenwonen in de sociale huurwoning. Dat is nodig omdat het sociaal verhuurkantoor moet kunnen controleren of de voorwaarden voor het samenwonen in de sociale huurwoning vervuld zijn. Als de toelatingsvoorwaarden vervuld zijn, wordt zijn/haar echtgeno(o)t(e) of de persoon met wie hij/zij wettelijk wil samenwonen automatisch huurder. Hij/zij hoeft de huurovereenkomst niet te ondertekenen. Als de toelatingsvoorwaarden niet vervuld zijn, zal hij/zij niet kunnen bijwonen.

### Feitelijke partner

De feitelijke partner van de referentiehurder. Deze persoon is na de start van de huurovereenkomst in de sociale huurwoning komen bijwonen en woont intussen minstens een jaar samen met de referentiehurder. Hij/zij moet voldoen aan een aantal voorwaarden.

Hij/zij bewijst met een verklaring op erewoord bij het begin van het samenwonen aan het sociaal verhuurkantoor dat hij/zij de feitelijke partner van de referentiehurder is. De referentiehurder moet dat bevestigen. Er kan maar één feitelijke partner zijn.

Als de feitelijke partner een jaar met de huurder heeft samengewoond, kan hij/zij alleen maar in de woning blijven wonen als zij samen voldoen aan de toelatingsvoorwaarden. Als de toelatingsvoorwaarden vervuld zijn, wordt hij/zij automatisch huurder. Hij/zij hoeft de huurovereenkomst niet te ondertekenen. Als de toelatingsvoorwaarden niet vervuld zijn, zal hij/zij de woning moeten verlaten.

De feitelijke partner kan dus een jaar wonen in de sociale huurwoning zonder dat de toelatingsvoorwaarden worden gecontroleerd. Hij/zij is in die periode geen huurder maar een bijwoner.

## Wie is bijwoner?

Bijwoners zijn alle andere personen die samen met de referentiehuurder in de sociale woning wonen. Zij hebben **geen persoonlijk woonrecht**. Dat wil zeggen dat de bijwoners de woning moeten verlaten als de huurovereenkomst eindigt. Dat kan gebeuren omdat de laatste huurder overlijdt, de huurovereenkomst opzegt of niet meer in de woning woont.

Bijwoners hebben dus minder woonzekerheid dan huurders.

De bijwoners ondertekenen de huurovereenkomst niet. Ze hoeven niet te voldoen aan de toelatingsvoorwaarden. De huurder moet wel altijd aan het sociaal verhuurkantoor melden dat er iemand komt bijwonen.

>> **Let wel op!** De bijwoonst is niet toegelaten als de sociale huurwoning daardoor overbezet is of niet aangepast is aan de fysieke toestand van de bijwoners.

## Wie is logé?

Logés zijn de personen die in de sociale huurwoning niet bijwonen maar er enkel logeren (bv. een kleinkind bij de grootouders). Dat moet uiteraard niet gemeld worden aan het sociaal verhuurkantoor.



## >> We onderscheiden twee groepen van bijwoners:



Deze personen hebben hun hoofdverblijfplaats in de sociale huurwoning (ze zijn er gedomicilieerd of verblijven er voor langere tijd) en vallen niet onder de categorie 'tijdelijke bijwoners'.



Binnen deze categorie onderscheiden we twee subcategorieën:

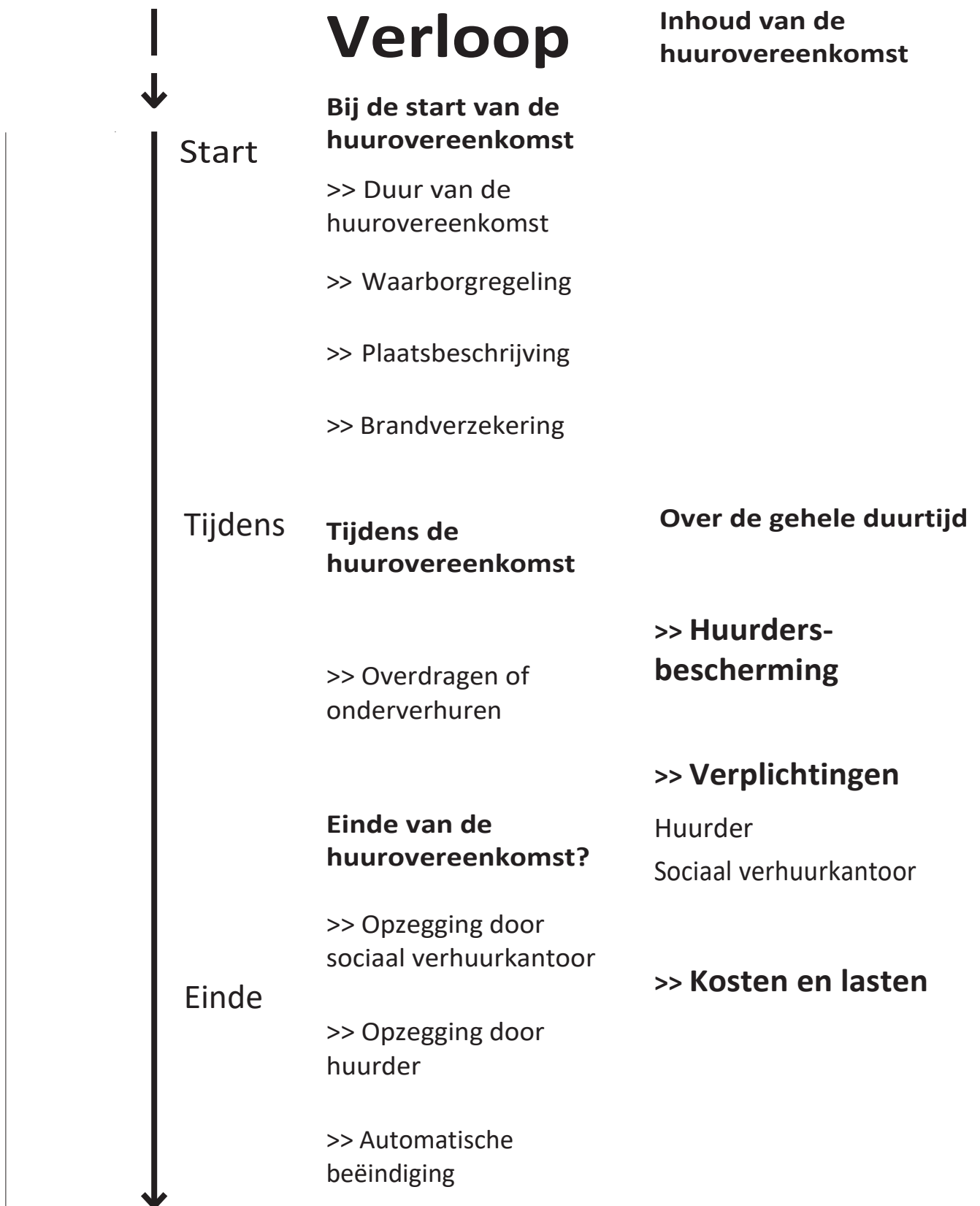
- Personen die slechts **heel tijdelijk** in de woning verblijven (bv. een kind van de huurder dat tijdelijk terug thuis komt wonen door een relatiebreuk of een mantelzorger die tijdelijk zorg komt verlenen aan de huurder en zijn eigen woning behoudt).

- Personen die nog **geen definitieve uitspraak hebben over hun verblijfsstatuut (bv. asielzoekers)**.

## Wat met de huurprijs?

### Huurprijsberekening

De huurprijs is opgenomen in de huurovereenkomst. Er is een jaarlijkse indexatie tenzij er bepaald is dat dat niet gebeurt.



## Start van de huur- overeenkomst



### >> Duur van de huurovereenkomst

De duur van de huurovereenkomst bedraagt maximaal negen jaar en kan nooit langer zijn dan de duur van de hoofdhuurovereenkomst die het sociaal verhuurkantoor sloot met de eigenaar-verhuurder van de woning.

Uw huurovereenkomst vermeldt wanneer de hoofdhuurovereenkomst is gestart en voor welke termijn. U moet er rekening mee houden dat zowel de eigenaar-verhuurder als het sociaal verhuurkantoor de hoofdhuurovereenkomst kunnen opzeggen tegen het einde van de termijn. In dat geval eindigt ook uw huurovereenkomst.

Als de hoofdhuurovereenkomst is aangegaan voor een duur van negen jaar of meer en er is geen opzegging gedaan tegen het einde van de termijn, worden de hoofdhuurovereenkomst en uw huurovereenkomst telkens voor een duur van drie jaar verlengd. Als de hoofdhuurovereenkomst negen jaar of meer bedraagt, staat in uw huurovereenkomst beschreven in welke gevallen de eigenaar-verhuurder de hoofdhuurovereenkomst vroegtijdig kan beëindigen.

### >> Waarborgregeling

Bij het begin van de huurovereenkomst moet u een waarborg stellen. Deze geeft het sociaal verhuurkantoor een garantie dat het niet met lege handen achterblijft als u uw verplichtingen niet nakomt.

Er zijn verschillende mogelijkheden:

**1**

U heeft de waarborg op een geïndividualiseerde rekening op uw naam bij een financiële instelling geplaatst. De kapitaliseerde interest is voor u. De waarborg bedraagt maximaal drie keer de huurprijs.

**2**

U heeft een schriftelijke garantie van het OCMW. Het OCMW betaalt de waarborg aan het sociaal verhuurkantoor, en u betaalt het bedrag in schijven af aan het OCMW. De waarborg bedraagt maximaal drie keer de huurprijs.

**3**

U heeft een schriftelijke borgstelling van het OCMW of van een andere persoon voor maximaal drie keer de huurprijs. In dat geval moet u zelf geen waarborg betalen. Het sociaal verhuurkantoor zal bij het einde van de huur voor schade of huurachterstallen aankloppen bij het OCMW of de andere persoon. U moet daarna de betaalde som terugbetalen.



4

Het OCMW stelt voor u een bankwaarborg bij een financiële instelling. De waarborg bedraagt maximaal drie keer de huurprijs.

5

U stelt een zakelijke zekerheid bij een financiële instelling. Dat is bijvoorbeeld een kapitalisatiebon of een obligatie. De waarborg bedraagt maximaal drie keer de huurprijs.

6

U heeft een huurwaarborglening van het Vlaamse Woningfonds afgesloten.

#### >> Wat bij het einde van de huurovereenkomst?

Als u uw verplichtingen bent nagekomen, krijgt u bij het einde van de huurovereenkomst de waarborg en de interesten terug. Als de huurwaarborg in de vorm van een persoonlijke borgstelling is gesteld, loopt die borgstelling af.

Als er schade of huurachterstallen zijn, kan het sociaal verhuurkantoor een beroep doen op de huurwaarborg om haar financieel verlies te compenseren.

#### >> De financiële instelling mag de waarborg pas terugbetalen als één van de volgende documenten worden bezorgd:

1

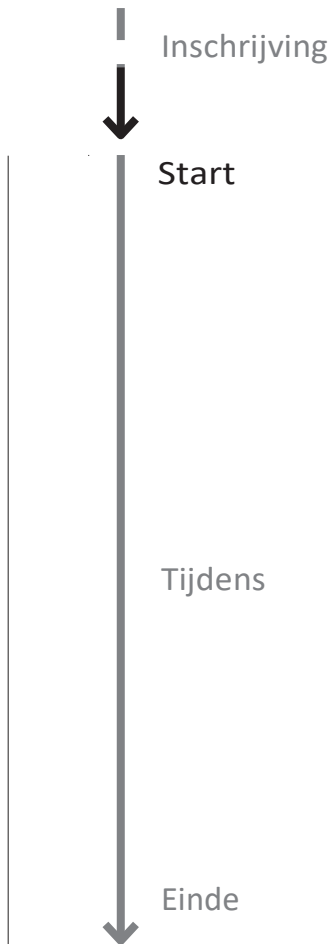
Een schriftelijk akkoord van u en het sociaal verhuurkantoor dat na het einde van de huurovereenkomst is opgemaakt. Dat kan een brief zijn of een speciaal formulier (te verkrijgen bij de bankinstelling) dat door beide partijen is ondertekend.

2

Een kopie van de rechterlijke beslissing waarin is bepaald aan wie de waarborg toekomt.

## >> De plaatsbeschrijving

### Start van de huur-overeenkomst?



#### **Wat is een plaatsbeschrijving?**

In de plaatsbeschrijving wordt schriftelijk vastgesteld in welke staat de woning zich bevindt. Dat gebeurt bij het begin en het einde van de huurperiode. Het sociaal verhuurkantoor maakt deze plaatsbeschrijving terwijl u er bij bent. Het sociaal verhuurkantoor kan een deskundige aanstellen om dat te doen.

#### **Wat zijn de vormvereisten?**

Het sociaal verhuurkantoor en u ondertekenen en dateren de plaatsbeschrijving, die als bijlage bij de huurovereenkomst hoort.

#### **Hoeveel kost dat?**

Als er kosten zijn voor deze plaatsbeschrijving, dan zijn die te delen met het sociaal verhuurkantoor. U betaalt maximaal de helft van de kosten en nooit meer dan een vastgesteld bedrag. Dat bedrag wordt jaarlijks geïndexeerd en bedraagt in 2020 34 euro. Als u en het sociaal verhuurkantoor het niet eens zijn, stelt de vrederechter een deskundige aan. Die zal dan de plaatsbeschrijving opmaken. De vrederechter zal dan ook de verdeling van de kosten bepalen.

#### **Waarom is het nodig?**

Bij het einde van de huurovereenkomst moet de woning in dezelfde staat zijn als beschreven in de plaatsbeschrijving. Als er schade is die niet in de plaatsbeschrijving staat, dan moet u die vergoeden of herstellen.

#### **U moet geen schade vergoeden of herstellen als:**

1. de schade een gevolg is van normale slijtage door ouderdom of overmacht.
2. als u kunt aantonen dat de eigenaar-verhuurder de schade moet herstellen.

## >> De brandverzekering

#### **Verzekering huurdersaansprakelijkheid**

Het sociaal verhuurkantoor sluit een brandverzekering met een clause van 'afstand van verhaal en uitbreiding van verhaal van derden ten voordele van de huurder'. Dat betekent dat als u aansprakelijk bent, de verzekeraar van het sociaal verhuurkantoor de uitbetaalde schadevergoeding aan het sociaal verhuurkantoor of aan derden (buren) niet van u zal terugvorderen.

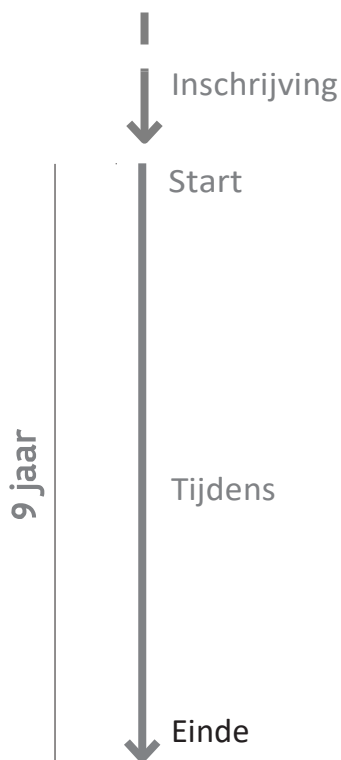
U zal een deel van de premie aan het sociaal verhuurkantoor moeten betalen, waardoor u mee verzekerd bent voor brandschade aan de woning en aan de woning van de burens.

#### **Verzekering inboedel**

U bent niet verplicht om een verzekering voor uw inboedel te nemen, maar dat is wel aan te raden.

## Tijdens de huur- overeenkomst

## Einde van de huur- overeenkomst?



## >> Overdragen of onderverhuren

U mag de huurovereenkomst niet overdragen. U mag de woning of een deel ervan niet onderverhuren.

## >> De opzegging van de huurovereenkomst

### Wie kan de huurovereenkomst opzeggen?

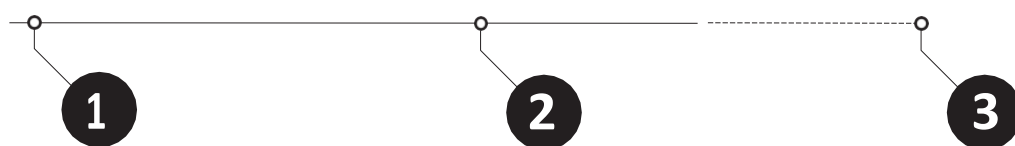
U of het sociaal verhuurkantoor kan de huurovereenkomst opzeggen. Dat moet altijd gebeuren met een aangetekende brief. De opzegtermijn begint op de eerste dag van de maand na de opzegging.

Bijvoorbeeld: als u op 14 mei een aangetekende opzeggingsbrief verstuurt, dan begint de opzegtermijn te lopen op 1 juni.

### Wat wordt er van u verwacht tijdens de opzegtermijn?

Tijdens de opzegtermijn moet u toestaan dat kandidaat-huurders of kandidaat-kopers de woning bezoeken. U moet tweemaal in de week gedurende drie opeenvolgende uren bezoeken aan de woning toestaan. U kunt met het sociaal verhuurkantoor afspreken op welke dagen en uren dat gebeurt. U moet ook toelaten dat er plakbrieven zichtbaar worden aangebracht.

## >> Opzeg door het sociaal verhuurkantoor

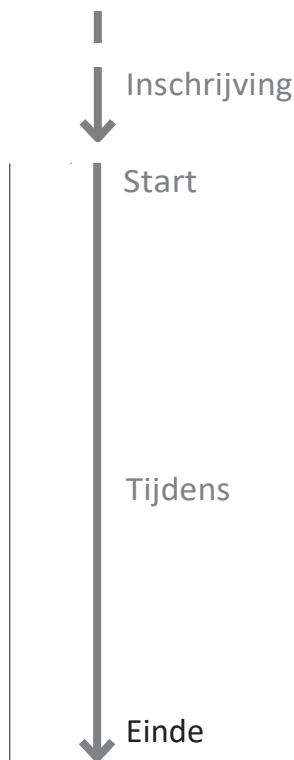


>> Als u niet langer voldoet aan de onroerende bezitsvoorwaarde

>> Als u blijvend of ernstig tekortkomt aan uw huurdersverplichtingen

>> Als u foute of onvolledige informatie hebt gegeven en daardoor:

- bepaalde voordelen hebt gekregen waarop u eigenlijk geen recht had.
- toegelaten bent tot de sociale huurwoning terwijl u daar geen recht op had.



# 1

## >> Als u niet langer voldoet aan de onroerende bezitsvoorwaarde

### 1. U hebt in België of in het buitenland een woning of bouwgrond:

- volledig of gedeeltelijk in volle eigendom, vruchtgebruik, erfpacht of opstal.
- die volledig of gedeeltelijk door u zelf in vruchtgebruik is gegeven.
- die door uzelf of een andere persoon volledig of gedeeltelijk in erfpacht of opstal is gegeven.

### 2. U bent zaakvoerder, bestuurder of aandeelhouder van een vennootschap waarin u een zakelijk recht (volle eigendom, vruchtgebruik, erfpacht, opstal) op een woning of bouwgrond hebt ingebracht.

U kunt in volgende gevallen uitstel krijgen om aan die onroerende bezitsvoorwaarde te voldoen:

#### 1. U verwerft via erfenis of schenking:

- een woning volledig of gedeeltelijk in volle eigendom.
- een woning, volledig of gedeeltelijk, waarop een recht van erfpacht of opstal is gegeven.
- een volledig of gedeeltelijk recht van erfpacht, opstal of vruchtgebruik op een woning.
- een bouwgrond, volledig of gedeeltelijk, waarop een recht van erfpacht of opstal is gegeven.

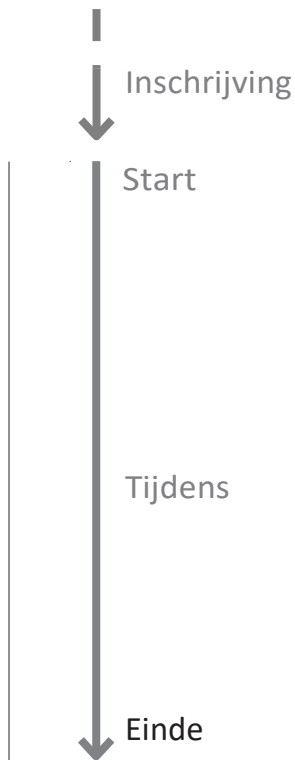
#### 2. U verwerft via erfenis, schenking of aankoop:

- een bouwgrond volledig of gedeeltelijk in volle eigendom.
- een volledig of gedeeltelijk recht van erfpacht, opstal of vruchtgebruik op een bouwgrond.

In het eerste geval moet u een jaar na de verwerving aan de onroerende bezitsvoorwaarde voldoen. U kunt het sociaal verhuurkantoor vragen om die termijn te verlengen. Daarvoor moet u gegronde redenen hebben. Als u na een jaar of na de verlengde termijn niet voldoet aan de onroerende bezitsvoorwaarde, dan wordt de huurovereenkomst alsnog opgezegd met een opzegtermijn van zes maanden.

In het tweede geval moet u na vijf jaar opnieuw aan de onroerende bezitsvoorwaarde voldoen. Als u na vijf jaar niet voldoet aan de onroerende bezitsvoorwaarde, wordt de huurovereenkomst alsnog opgezegd met een opzegtermijn van zes maanden.

**Let op!** Een woning in een ruimtelijke bestemmingszone in België waar permanent wonen verboden is, wordt wel toegelaten.



## 2 >> Als u blijvend of ernstig tekortkomt aan uw huurdersverplichtingen

Als u uw huurdersverplichtingen niet nakomt, kan het sociaal verhuurkantoor uw huurovereenkomst opzeggen met een opzegtermijn van drie maanden. Het sociaal verhuurkantoor moet dit vooraf melden aan het OCMW, dat u zal helpen zo goed als het kan.

## 3 >> Als u foute of onvolledige informatie hebt gegeven

Het sociaal verhuurkantoor kan de huurovereenkomst opzeggen als u foute of onvolledige informatie hebt gegeven en daardoor:

1. bepaalde voordelen hebt genoten waarop u eigenlijk geen recht had.
2. toegelaten bent tot de sociale huurwoning terwijl u daar geen recht op had.

De opzegtermijn daarbij is drie maanden.

## >> Opzeg door de huurder



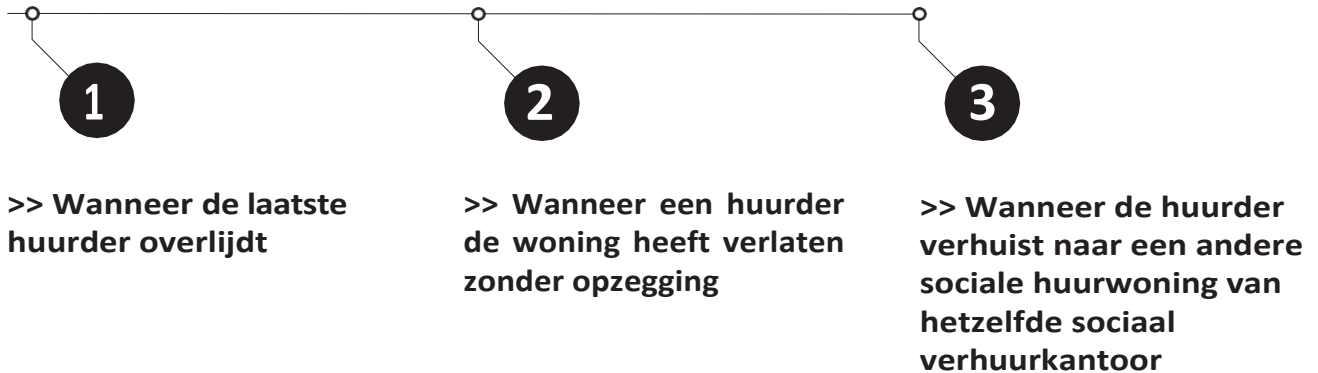
U kunt de huurovereenkomst op ieder moment opzeggen met een aangetekende brief, met een opzegtermijn van drie maanden.

\* Als er nog een andere huurder in de woning blijft wonen, is er geen opzegtermijn.

\*\* In deze gevallen is de opzegtermijn één maand:

1. u verhuist naar een woonzorgcentrum.
2. u verhuist naar een voorziening voor opvang, behandeling en begeleiding van personen met een handicap.

## >> Automatische beëindiging van de huurovereenkomst



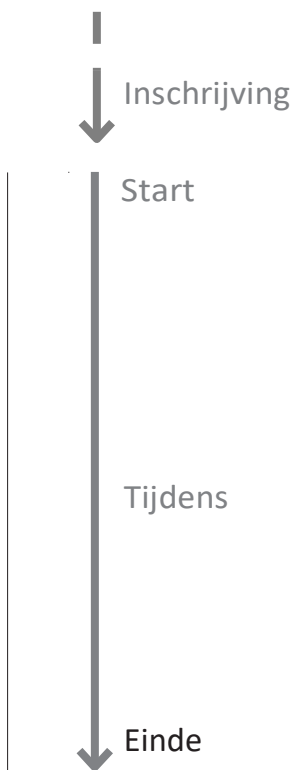
### **1** >> Wanneer de laatste huurder overlijdt

Als de laatste huurder overlijdt, eindigt de huurovereenkomst automatisch op het einde van de tweede maand na het overlijden van die laatste huurder.

Als er nog overblijvende bijwoners zijn, dan mogen ze de woning nog blijven bewonen tot de laatste dag van de zesde maand na de datum waarop het sociaal verhuurkantoor het overlijden van de laatste huurder heeft vernomen.

**Bijvoorbeeld:** de laatste huurder overlijdt op 10 januari 2020. De overblijvende bijwoners melden het overlijden aan het sociaal verhuurkantoor op 17 januari 2020. Tot 31 juli 2020 kunnen zij in de woning blijven wonen. Op die manier hebben ze nog de tijd om een andere woning te zoeken.

In bepaalde gevallen kan het sociaal verhuurkantoor die termijn van zes maanden verlengen tot maximaal vijf jaar. In die periode mogen er geen extra personen in de sociale huurwoning komen wonen. Het sociaal verhuurkantoor sluit dan een overeenkomst met de bewoner. Die bepaalt de vergoeding voor het bewonen, de indexatie, de waarborgregeling, de plaatsbeschrijving, het onderhoud en de herstellingen, de kosten en lasten, en de verzekeringen en aansprakelijkheden. De vergoeding voor het bewonen zal overeenkomen met de huurprijs die voor de woning werd betaald.



## **2 >> Wanneer een huurder de woning heeft verlaten zonder opzegging**

De overblijvende huurder meldt aan het sociaal verhuurkantoor dat de andere huurder de woning heeft verlaten. Op de eerste dag van de tweede maand na de maand van de melding eindigt de huurovereenkomst automatisch voor de huurder die de woning heeft verlaten. De huurovereenkomst blijft wel bestaan voor de overblijvende huurder.

**Bijvoorbeeld:** een huurder verlaat op 15 februari 2020 de woning. De overblijvende huurder brengt het sociaal verhuurkantoor daarvan op de hoogte op 20 februari 2020. De huurovereenkomst van de huurder die de woning heeft verlaten, eindigt op 1 april 2020.

Als het nieuwe adres van de vertrokken huurder bekend is, zal het sociaal verhuurkantoor hem contacteren, zodat hij kan laten weten dat hij toch nog in de woning wil blijven wonen. Dat moet gebeuren binnen de termijn die het sociaal verhuurkantoor vastlegt.

## **3 >> Wanneer de huurder verhuist naar een andere sociale huurwoning van het sociaal verhuurkantoor**

De huurovereenkomst eindigt automatisch als u verhuist naar een andere sociale huurwoning van hetzelfde sociaal verhuurkantoor. Dat gebeurt op het moment dat de nieuwe huurovereenkomst ingaat.



## >> Huurders- bescherming

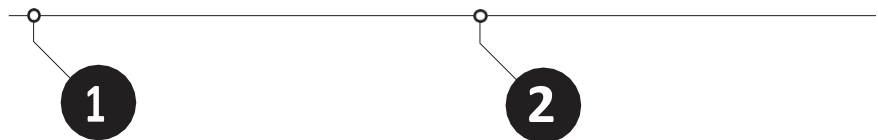
Mogelijkheden om uw rechten of belangen te beschermen tegenover het sociaal verhuurkantoor

## >>Algemeen

Als u een klacht heeft over het sociaal verhuurkantoor, dan moet u dat eerst melden aan het sociaal verhuurkantoor zelf. De huurdersbond kan u daarbij helpen. Het sociaal verhuurkantoor moet zelf eerst de kans krijgen om de klacht op te lossen. Als u niet tevreden bent met de reactie van het sociaal verhuurkantoor kunt u uw klacht bezorgen aan de Vlaamse Ombudsdienst.

Op de website [www.vlaamseombudsdienst.be](http://www.vlaamseombudsdienst.be) vindt u alle nodige informatie. Die dienst zal de klacht onderzoeken en bemiddelen tussen u en het sociaal verhuurkantoor. Als ook dat geen oplossing biedt, kunt u nog kiezen voor een procedure voor de vrederechter.

## >> U kunt ook onmiddellijk naar de vrederechter gaan. Daarbij zijn er twee mogelijkheden



### >> De verzoenings- procedure

U kunt het sociaal verhuurkantoor laten oproepen in verzoening. Dat gebeurt voor het opstarten van een gerechtelijke procedure voor de vrederechter. De verzoeningsprocedure is gratis. Er zijn geen gerechtskosten en u hebt niet meteen een advocaat nodig.

### >> De gerechtelijke procedure

Als u meteen wilt starten met een gerechtelijke procedure voor de vrederechter, dan zal die altijd eerst proberen om de partijen te verzoenen. Pas als dat niet lukt, zal hij zelf een uitspraak doen.

## 1 >> Hoe start u een verzoeningsprocedure?

Daarvoor moet u (schriftelijk of mondeling) een verzoek richten tot de griffie van het vrederecht dat bevoegd is voor uw woonplaats. De griffie zal dan de partijen oproepen om voor de vrederechter te verschijnen.

Er zijn drie mogelijkheden:

1. De verzoening lukt: het akkoord van de partijen wordt dan in het proces-verbaal opgenomen. Dat akkoord heeft dezelfde waarde als een vonnis.
2. Eén van de partijen verschijnt niet: dan is een gerechtelijke procedure de enige mogelijkheid.
3. Er is geen akkoord: ook dan is alleen nog een gerechtelijke procedure mogelijk.



## 2

### >> Hoe start u een gerechtelijke procedure?

#### **Een gezamenlijk verzoekschrift (vrijwillige verschijning)**

Het gezamenlijke verzoekschrift is een handige en goedkope manier om uw conflict met het sociaal verhuurkantoor aan de vrederechter voor te leggen. Het wordt gebruikt als partijen een conflict hebben waar ze zelf niet uitraken, maar wel akkoord zijn om de rechter erover te laten beslissen.

U stelt dan met het sociaal verhuurkantoor een gezamenlijk verzoekschrift op, om het conflict aan de rechter uit te leggen. Iedere partij licht zijn standpunt toe en ondertekent en dateert het verzoekschrift.

Dat is dan te bezorgen aan de griffie van de rechtbank, ofwel door het ter plaatse af te geven, ofwel per aangetekende brief.

De griffier geeft dan een datum waarop de partijen voor de rechter moeten komen.

Het gezamenlijke verzoekschrift is veel goedkoper dan een dagvaarding, omdat u de kosten van de gerechtsdeurwaarder niet moet betalen. Op het einde van de procedure beslist de rechter wie de gerechtskosten (bv. rolrechten) moet betalen. U kunt ook met de tegenpartij afspreken om die elk voor de helft te betalen.

#### **Een verzoekschrift**

U bezorgt het verzoekschrift op de griffie van het vrederecht.

Dat verzoekschrift moet het volgende vermelden:

1. de datum (dag, maand en jaar).
2. uw naam, voornaam, geboortedatum en woonplaats.
3. de gegevens van het sociaal verhuurkantoor die in uw huurovereenkomst staan.
4. het onderwerp en de korte samen-

vatting van de middelen van de vordering (de bepalingen van de huurovereenkomst en een omschrijving van het geschil).

5. uw handtekening of die van uw advocaat.

6. een attest van de gezinssamenstelling, opgemaakt door het gemeentebestuur.

**Let op:** als één of meer van die elementen ontbreken, is uw verzoekschrift niet geldig.

Als het verzoekschrift volledig is, zal de griffier de partijen met een gerechtsbrief oproepen om voor de vrederechter te verschijnen. Bij de gerechtsbrief hoort een kopie van het verzoekschrift.

Die procedure voor huurbetwistingen is aan te raden als een gezamenlijk verzoekschrift door de partijen onmogelijk blijkt. Zo vermijdt u de kosten van een dagvaarding. Op het einde van de procedure beslist de rechter wie de gerechtskosten (bv. rolrechten) moet betalen.

#### **Een dagvaarding**

U kunt ook de tegenpartij laten dagvaarden door een gerechtsdeurwaarder. De kosten van een dagvaarding moet u vooraf aan de gerechtsdeurwaarder betalen. De vrederechter kan daarna wel beslissen dat de partij die ongelijk kreeg, de kosten moet terugbetalen.

U kunt altijd terecht bij de huurdersbond, de wetswinkel of bij een advocaat voor uitleg bij de gerechtelijke procedure. Dat is ook aan te raden als u met een ingewikkeld juridisch probleem zit.

#### **De procedure in kort geding**

Voor dringende geschillen kunt u een behandeling in kort geding vragen. Dat kan voor geschillen waarvoor de gewone procedure voor de vrederechter te traag zou gaan. De vrederechter zal beoordelen hoe dringend de zaak is.

## >> Verplichtingen

### Huurder

1. Als huurder moet u in de sociale huurwoning uw hoofdverblijfplaats hebben en er gedomicilieerd zijn.
2. U mag geen beroepsactiviteit uitoefenen in de sociale woning.
3. Als uw echtgenoot of de persoon met wie u wettelijk wilt samenwonen na de start van de huurovereenkomst in de sociale huurwoning komt bijwonen, dan moet u samen voldoen aan de toelatingsvoorwaarden. Zo niet is samenwonen niet toegestaan in uw sociale woning.
4. U mag niet toestaan dat uw feitelijke partner na een jaar blijft bijwonen als u samen niet voldoet aan de toelatingsvoorwaarden voor een sociale huurwoning.
5. U mag niet toestaan dat personen in de sociale huurwoning hun hoofdverblijfplaats vestigen als de woning daardoor overbezet is of als ze onaangepast is aan de fysieke toestand van de bewoners.
6. U moet iedere bijwoonst melden aan het sociaal verhuurkantoor.
7. U moet de huurprijs betalen.
8. U moet de onderhouds- en herstellingsklusjes waarvoor u verantwoordelijk bent uitvoeren en de sociale huurwoning onderhouden als een goede huisvader.
9. Nadat u een jaar de woning huurt, moet u een basiskennis van het Nederlands hebben.
10. U mag geen overmatige hinder veroorzaken voor de burens en de naaste omgeving en u mag de leefbaarheid niet verstoren.
11. Als u een begeleidingsovereenkomst met een welzijns- of gezondheidsorganisatie hebt ondertekend, moet u de afspraken uit die overeenkomst naleven.
12. U moet instemmen met een verhuizing naar een andere sociale huurwoning in de volgende gevallen:
  - a. als er renovatie-, aanpassings- of sloopwerken aan de woning nodig zijn, waardoor u niet in de woning kunt blijven wonen.
  - b. als u in een overbezette woning woont, of in een woning die niet is aangepast aan de fysieke mogelijkheden van de bewoners.
- c. als de woning wordt verkocht (de verkoop van uw woning leidt niet altijd tot een beëindiging van uw huurovereenkomst).
- d. als de sociale huurwoning is aangepast aan de fysieke mogelijkheden van personen met een handicap en ze niet langer wordt bewoond door een persoon die daar nood aan heeft. Het sociaal verhuurkantoor kan wel een afwijking toestaan.
13. U moet toestaan dat de het sociaal verhuurkantoor op afgesproken tijdstippen de woning bezoekt om te kijken of u uw verplichtingen nakomt en te controleren of er herstellingen nodig zijn.

### Let op!

Als u de **woning toch geheel of gedeeltelijk gebruikt voor het uitoefenen van een beroepswerkzaamheid**, moet u aan het sociaal verhuurkantoor een vergoeding betalen die gelijk is aan het financieel nadeel dat de eigenaar-verhuurder daardoor ondervindt.

Voor de **bijwoners gelden de huurdersverplichtingen niet**. Maar u bent verantwoordelijk voor hen. Als zij bijvoorbeeld overlast veroorzaken of niet bijdragen in de huurprijs waardoor er huurachterstallen ontstaan, kan dat ertoe leiden dat het sociaal verhuurkantoor de huurovereenkomst opzegt.

## > Onderhoud en herstellingen

>> U zorgt voor het onderhoud en reiniging van de woning.

Deze huurherstellingen zijn voor u:

1. Kleine herstellingen die staan opgesomd in de lijst als *bijlage 1*.

**Let wel:** de lijst geeft geen volledig overzicht van alle mogelijke gevallen.

2. Herstellingen die nodig zijn door verkeerd gebruik of slecht onderhoud.

3. Herstellingen die nodig zijn doordat u een defect of schade niet op tijd hebt gemeld (tenzij u kunt aantonen dat het sociaal-verhuurkantoor of de eigenaar-verhuurder toch op de hoogte was van de nodige herstellingen).

Als u hierover vragen heeft, kan u steeds contact opnemen met het sociaal verhuurkantoor, dat als het nodig is, op haar beurt contact kan opnemen met de eigenaar-verhuurder.

### >> Wat bij dringende herstellingen?



Normaal kan de eigenaar-verhuurder geen herstellingen uitvoeren aan uw woning zonder uw toestemming. Maar als de woning dringende herstellingen nodig heeft die niet kunnen wachten tot na het einde van de huur, moet u die toestaan. Ook als ze voor ongemakken zorgen en zelfs als daardoor tijdens de werken een deel van de woning onbruikbaar is. Als de herstellingen meer dan veertig dagen duren, zal de huurprijs verminderd worden evenredig met de duur en de grootte van het ongemak.



## >> Verplichtingen

Het sociaal verhuurkantoor:

1. zorgt dat de woning voldoet aan de kwaliteitsnormen van de Vlaamse Wooncode.
2. deelt de huurprijs mee. Het geeft u een inschatting van de kosten en vergoedingen van diensten of leveringen aan de huurder. Het sociaal verhuurkantoor doet dit bij de start van de huurovereenkomst.
3. voert basisbegeleidingstaken uit (bv. u begeleiden en ondersteunen bij het nakomen van uw huurdersverplichtingen, organiseren van huurdersvergaderingen, ...)
4. sluit een brandverzekering af voor de sociale huurwoning met een clausule afstand van verhaal en uitbreiding van het verhaal van derden ten voordele van de huurders.
5. verwittigt het OCMW als het uw huurovereenkomst wil opzeggen omdat u uw huurdersverplichtingen niet zou nakomen.



## >> Kosten en lasten

Huurder en eigenaar-verhuurder

Naast de huurprijs zal u ook een aantal kosten en lasten moeten betalen. Voor een groot aantal kosten en lasten ligt vast wie ze moet betalen. De Vlaamse regering heeft een lijst van kosten vastgelegd voor de huurder en de eigenaar-verhuurder. De lijst is gevoegd in *bijlage 2*.

**Let op!** De lijst geeft geen volledig overzicht van alle mogelijke gevallen.

Kosten die niet op de lijst staan, worden als volgt verdeeld:

- de eigenaar-verhuurder betaalt de kosten en lasten die te maken hebben met de zakelijke rechten op de woning
- de huurder betaalt de kosten en lasten die te maken hebben met het gebruik van de gehuurde woning

Daarnaast is de eigenaar-verhuurder verplicht om de onroerende voorheffing te betalen.

De eigenaar-verhuurder kan een vermindering van de onroerende voorheffing krijgen. De vermindering komt u ten goede.

**Dat is mogelijk als:**

1. u of uw kinderen een handicap hebben.
2. u minstens twee kinderen heeft die recht hebben op kinderbijslag.
3. een erkende oorlogsinvaliden in de sociale huurwoning woont.

Het sociaal verhuurkantoor zal de informatie om te kunnen genieten van de vermindering aan de Vlaamse Belastingdienst bezorgen. U hoeft dus niets te doen. Het sociaal verhuurkantoor zal de vermindering een keer per jaar verrekenen met de huurprijs of aan u uitbetalen. U mag die vermindering ook van de huurprijs aftrekken. U moet het sociaal verhuurkantoor daar dan wel van verwittigen en het sociaal verhuurkantoor moet hiermee akkoord gaan. Het sociaal verhuurkantoor kan die vermindering ook verrekenen met eventuele achterstallen of met de afrekening van kosten of facturen voor herstellingswerken. In die gevallen brengt het sociaal verhuurkantoor u daarvan schriftelijk op de hoogte.

## >> Bijlage 1: lijst met kleine herstellingen

### 1. Algemene opmerkingen:

- herstellingen die nodig zijn door ouderdom of overmacht zijn altijd voor rekening van de eigenaar-verhuurder. Dat is zo bepaald in artikel 26, eerste lid van het Vlaams Woninghuurdecreet.
- herstellingen die nodig zijn door foutief gebruik door de huurder zijn altijd voor rekening van de huurder. Dat is zo bepaald in artikel 26, eerste lid van het Vlaams Woninghuurdecreet.
- onderhoud en reinigen is altijd voor rekening van de huurder.
- technische installaties die een specifiek onderhoud vragen, zoals domotica, zonneboilers, warmtepompen, ... moeten worden onderhouden volgens de instructies van de fabrikant. De instructies worden aan de huurder gegeven door de eigenaar-verhuurder.
- de huurder is verplicht om de eigenaar-verhuurder op de hoogte te brengen van de herstellingen die nodig zijn en door de eigenaar-verhuurder moeten worden uitgevoerd. Als de huurder dat niet doet, is de schade die daaruit voortvloeit voor zijn rekening. Dat is zo bepaald in artikel 28, § 2 van het Vlaams Woninghuurdecreet.
- herstellingen door de huurder moeten altijd vakkundig worden uitgevoerd. Als de huurder onvakkundige herstellingen uitvoert, is de schade die daaruit voortvloeit voor zijn rekening.
- de herstellingsplicht voor de huurder is beperkt tot plaatsen die bereikbaar zijn (gebruik van een ladder van een redelijke afmeting, maar niet van een steiger).
- de onderstaande lijst is niet-limitatief. Dat betekent dat niet alle mogelijke herstellingen in de lijst zijn opgenomen. Herstellingen die niet op de lijst staan, zijn voor rekening van de huurder of de eigenaar-verhuurder. Het algemene verdelingsprincipe van artikel 26 van het Vlaams Woninghuurdecreet bepaalt wie verantwoordelijk is voor de herstelling.
- van de onderstaande lijst kan altijd afgeweken worden in het voordeel van de huurder.



## 2. Buitenzijde van de woning

### 2.1. Afsluiting

2.1.1. Loskomende elementen vastzetten en oliën van sloten

### 2.2. (Voor)tuin

2.2.1. Bomen en struiken snoeien volgens de regels van de kunst

2.2.2. Grasperk maaien en verticuteren

2.2.3. Voorkomen dat buitenkranen, waterbekkens, fonteinen,... bevroren

### 2.3. Balkon/terras

2.3.1. Voorkomen dat de afvoer verstopt

### 2.4. Brievenbus

2.4.1. Hengsels en sloten oliën

2.4.2. Sleutels vervangen bij verlies

### 2.5. Ramen

2.5.1. Glas

2.5.1.1. Gebroken glas vervangen

2.5.1.2. Ontbrekende stopverf en silicone vervangen

2.5.2. Raamkader

2.5.2.1. Afvoerkanaal voor condensatie vrijhouden

2.5.2.2. Verluchttingsroosters of -systemen vrijhouden

2.5.2.3. Hengsels en sloten oliën

2.5.2.4. Scharnieren vastschroeven als ze loskomen en oliën

2.5.2.5. Schrammen bijwerken

2.5.3. Rolluiken

2.5.3.1. Zorgen voor de goede werking door ze geregeld te gebruiken

2.5.3.2. Rolluiklint vervangen indien nodig

2.5.3.3. Smeren

### 2.6. Deuren

2.6.1. Scharnieren vastschroeven als ze loskomen en oliën

2.6.2. Sleutels vervangen bij verlies

2.6.3. Batterijen van de bel, parlofoon, videofoon of beveiligingssysteem vervangen

### 2.7. Garagepoort

2.7.1. Zorgen voor de goede werking door ze geregeld te gebruiken

2.7.2. Gleuven oliën

2.7.3. Batterijen van de afstandsbediening vervangen

2.7.4. Sleutels of afstandsbediening vervangen bij verlies

### 2.8. Dak

2.8.1. Dakgoot en afvoerpijp

2.8.1.1. Dode bladeren verwijderen om te voorkomen dat ze verstopten

## 2.8.2. Schouwen

2.8.2.1. Periodiek vegen van de schoorsteen (zie ook 'verwarming/warm water')

## 2.8.3. Extensieve groendaken

Extensieve groendaken zijn groendaken bestaande uit mossen, vetplanten en grassen. Zij hebben een minimaal onderhoud nodig. Het is niet de bedoeling dat een extensief groendak betreden wordt, behalve voor het onderhoud.

2.8.3.1. Periodiek onderhoud (spontaan gegroeide planten verwijderen, bijmesten,...)

## 2.8.4. Lichtkoepels

2.8.4.1. Hengsels en sloten oliën

2.8.4.2. Scharnieren vastschroeven als ze loskomen en oliën

## 2.9. Regenwaterput en septische put

2.9.1. Ruimen indien nodig

## 3. Binnenzijde van de woning

### 3.1. Lokalen

#### 3.1.1. Muren/plafonds

3.1.1.1. Nagels, krammen en vijzen verwijderen en deschade herstellen

3.1.1.2. Schade door onvoldoende verluchting herstellen (als er voldoende verluchtingsmogelijkheden voorhanden zijn)

3.1.1.3. Het schilderwerk in goede staat onderhouden (vegen, vuil, vetplekken, tekeningen,... verwijderen en schade aan de muur (putten, gaten,...) herstellen).

De huurder is niet verantwoordelijk voor kleurverschil door meubels of kaders.

De huurder moet herschilderen als hij moeilijk overschilderbare kleuren heeft gekozen.

3.1.1.4. Het behangpapier in goede staat onderhouden (vegen, vuil, vetplekken, tekeningen,... verwijderen). De huurder is niet verantwoordelijk voor kleurverschil door meubels of kaders.

De huurder moet opnieuw behangen als hij onredelijke kleuren heeft gekozen.

#### 3.1.2. Binnendeuren

3.1.2.1. Scharnieren vastschroeven als ze loskomen en oliën

3.1.2.2. Sleutels vervangen bij verlies

#### 3.1.3. Parketvloer

3.1.3.1. Plastificeren mag niet zonder de toestemming van de eigenaar-verhuurder

3.1.3.2. De huurder is niet verantwoordelijk voor kleurverschil door meubels of kaders

#### 3.1.4. Verluchting(srooster)

3.1.4.1. Niet afdekken

### 3.2. Trap

3.2.1. Loskomende leuning of balustrade vastzetten, tenzij de leuning of balustrade moet vervangen worden

### 3.3. Technische installaties

#### 3.3.1. Elektriciteit

3.3.1.1. Zekeringkast: defecte zekeringen vervangen

- 3.3.1.2. Stopcontacten: niet behoorlijk werkende stopcontacten vervangen
- 3.3.1.3. Verlichting: niet behoorlijk werkende schakelaars vervangen
- 3.3.1.4. Verlichting: elektriciteitsdraden van het lichtpunt afschermen met klemmen als ze niet gebruikt worden
- 3.3.1.5. Verlichting: wachtdraden niet inkorten
- 3.3.1.6. Zonneboiler/warmtepomp: periodiek laten nakijken
- 3.3.1.7. Zonneboiler/warmtepomp: specifieke onderdelen reinigen en werkingsvloeistof bijvullen of vervangen

### 3.3.2. Verwarming/warm water/airco-installatie

- 3.3.2.1. (centrale) Verwarmingsketel/waterverwarmer: periodiek laten reinigen volgens de relevante regelgeving (zie de relevante bepalingen van het besluit van de Vlaamse Regering van 8 december 2006 betreffende het onderhoud en het nazicht van centrale stooktoestellen voor de verwarming van gebouwen of voor de aanmaak van warm verbruikswater, *BS 27 april 2007*)
- 3.3.2.2. (centrale) Verwarmingsketel/waterverwarmer: ontkalken en gasmonden en kranen reinigen
- 3.3.2.3. Radiatoren/convectoren: radiatorkranen regelmatig gebruiken
- 3.3.2.4. Radiatoren/convectoren: ontluchten
- 3.3.2.5. Airco-installatie/ventilatiesystemen: periodiek laten nakijken
- 3.3.2.6. Airco-installatie/ventilatiesystemen: filter reinigen en koelvloeistof bijvullen of vervangen

### 3.3.3. Rookmelders/branddetectiesysteem/beveiligingssysteem

- 3.3.3.1. Batterijen rookmelders vervangen
- 3.3.3.2. Brandblusapparaten periodiek laten nakijken
- 3.3.3.3. Beveiligingssysteem periodiek laten nakijken

### 3.3.4. Leidingen

- 3.3.4.1. Waterleidingen: voorkomen dat waterleidingen bevriezen
- 3.3.4.2. Riolering, afvoerbuizen en sifons (waterslot): voorkomen dat ze verstoppem

### 3.4. Sanitair

- 3.4.1. Bad/douche/lavabo(meubel)
  - 3.4.1.1. Kalkaanslag verwijderen, geen bijtende producten gebruiken
  - 3.4.1.2. Lekkende kranen herstellen, tenzij de kraan volledig vervangen moet worden
  - 3.4.1.3. Ontbrekende silicone tussen bad/douche/lavabo en de muur vervangen
- 3.4.2. Toilet
  - 3.4.2.1. Bij lekkend toilet: vlotter vervangen, tenzij die niet toegankelijk is
  - 3.4.2.2. Trekkoord en hendel vervangen
  - 3.4.2.3. Scharnieren en vijzen van toiletbril en deksel vastschroeven
  - 3.4.2.4. Ontbrekende silicone tussen toilet en muur of vloer vervangen
  - 3.4.2.5. Voorkomen dat het toilet verstopt

### 3.5. Keuken

- 3.5.1. Gootsteen
  - 3.5.1.1. Kalkaanslag verwijderen, geen bijtende producten gebruiken
  - 3.5.1.2. Voorkomen dat gootsteen verstopt
  - 3.5.1.3. Lekkende kranen herstellen, tenzij de kraan volledig vervangen moet worden
  - 3.5.1.4. Ontbrekende silicone tussen gootsteen en de muur vervangen
- 3.5.2. Fornuis



3.5.2.1. Gasdarm van het fornuis vervangen bij vervaldatum als het fornuis geplaatst is door de huurder

3.5.3. Dampkap

3.5.3.1. Filter en lampen vervangen

3.6. Ongedierte

3.6.1. Ongedierte bestrijden, tenzij het al aanwezig was bij de aanvang van de huur

**>> Bijlage 2: Kosten of lasten die aan de huurder of eigenaar-verhuurder mogen worden aangerekend.**

Meergezinswoningen	Voor huurder	Voor eigenaar-verhuurder
1. Verbruik water	X	
2. Verbruik stookolie/aardgas	X	
3. Verbruik elektriciteit gemeenschappelijke delen	X	
4. Kosten vuilnisinzameling (indien collectief georganiseerd)	X	
5. Schoonmaak en onderhoud gemeenschappelijke delen	X	
6. Kleine herstellingen gemeenschappelijke delen (volgens de lijst van kleine herstellingen)  Dit omvat o.m. het vervangen van een defecte lamp, het vervangen van batterijen van rookmelders in de gemeenschappelijke delen, het herstellen van defecte sloten, het herstellen en vervangen van dienstkranen, stopcontacten en (licht)schakelaars.	X	
7. Grote herstellingen gemeenschappelijke delen/installaties (die niet op de lijst van kleine herstellingen voorkomen), behalve herstellingen ten gevolge van oneigenlijk gebruik door huurders		X
8. Aankoop/vervangen meters nutsvoorzieningen		X
9. Kosten voor de lift Het onderhoud en de herstelling van de lift valt in principe onder de verantwoordelijkheid van de eigenaar-verhuurder. Bepaalde onderdelen waarvan de vervanging of de herstelling te wijten is aan het gebruik en die daarom periodiek moeten gebeuren, vallen evenwel ten laste van de huurder. Om ingewikkelde berekeningen te vermijden, wordt geopteerd voor een forfaitaire verdeling.		
9.1. Periodiek onderhoud	50%	50%
9.2. Het uitvoeren van de risicoanalyse en het uitvoeren van een preventieve inspectie		100%
9.3. Het vervangen van grote onderdelen en het uitvoeren van de nodige modernisaties		100%
10. Kosten voor de syndicus  Een syndicus vervult taken die zowel betrekking hebben op het dagelijks gebruik van het gebouw als op het in standhouden van het gebouw. Om ingewikkelde berekeningen te vermijden, wordt geopteerd voor een forfaitaire verdeling.  Diensten die specifiek op verzoek en in het belang van de eigenaar-verhuurder of huurder worden gemaakt (bv. sleutel laten bijmaken voor huurder of dossier samenstellen bij verkoop voor eigenaar-verhuurder), zijn volledig ten laste van die partij.	34%	66%
11. Conciërge	75%	25%
12. Kosten voor algemene vergadering		X

13. Beheerskosten/administratiekosten		X
14. Investerings/reservefonds		X