



gent:

WEGWIJZER VERHUREN

Informatiegids voor verhuurders in Gent

In deze brochure

1. IS JE WONING VERHUURBAAR?	3
2. JE WONING TE HUUR ZETTEN	15
3. START VAN DE VERHUUR	25
4. TIJDENS DE VERHUUR	31
5. EINDE VAN DE VERHUUR	39
6. INDEX	50



1

**IS JE WONING
VERHUURBAAR?**

IS JE WONING VERHUURBAAR?

Als je een woning wil verhuren, moet ze voldoen aan de Vlaamse woonkwaliteitsnormen en aan de stedenbouwkundige voorschriften van de Stad Gent.

DE VLAAMSE WOONKWALITEITSNORMEN

De Vlaamse woonkwaliteitsnormen zijn de minimumnormen op het vlak van gezondheid, veiligheid en basiscomfort. Ze zijn wettelijk bepaald en liggen vast in de Vlaamse Codex Wonen. Dit zijn de belangrijkste:

Structurele stabiliteit van het gebouw

- › Zowel het dak, de buitenmuren, (dragende) binnenmuren als de vloeren moeten stabiel en stevig zijn.

Veiligheid

- › Voldoende en veilige elektrische installaties voor de verlichting van de woning en voor het veilige gebruik van elektrische apparaten.
- › Veilige gas- en verwarmingsinstallaties, zonder co-gevaar.
- › Veilige trappen.

- › Elke verdieping moet minstens een rookmelder hebben die voldoet aan de norm NBN EN 14604. Bij kamerwoningen moeten de kamers ook zelf een rookmelder hebben.
- › Veilige toegang tot de woning.

Gezondheid

- › Geen vochtproblemen.
- › Mogelijkheid tot voldoende veilige verluchting en natuurlijke verlichting.
- › Toevoer van drinkbaar water.

Minimum aan comfort

- › Volgende sanitaire voorzieningen zijn minstens aanwezig: een goed werkend toilet, badkamer met bad of douche en stromend water die is aangesloten op een afvoerkanaal zonder geurhinder.

- › Er is een kookgelegenheid (keuken) met drinkbaar water aanwezig.
- › Minstens één leefruimte heeft een vast verwarmingstoestel.
- › Vloeren, wanden en plafonds zijn correct afgewerkt.
- › Ramen en deuren zijn in goede staat.
- › Er is een vlotte toegang tot de woning en respect voor de persoonlijke levenssfeer.

5 Minimale energetische prestaties

- › Sinds 1 januari 2020 moeten alle woningen minstens dubbel glas hebben.
- › Minimale dakisolatie is aanwezig.

6 Oppervlakte

- › Verder is het belangrijk dat de woning ruim genoeg is, zowel qua oppervlakte als qua plafondhoogte.

Lees meer op www.wonenvlaanderen.be/woningkwaliteit of bekijk de brochure van Wonen-Vlaanderen *“Wonen doe je niet op goed geluk. Check de woningkwaliteitsnormen.”*

Specifieke woonkwaliteitsnormen voor (studenten)kamers.

Voor kamerwoningen gelden een aantal specifieke regels. In Gent bepaalt het politiereglement op de kamerwoningen (www.stad.gent – zoek op ‘kamer-

woningen’) de brandveiligheidsnormen voor kamers. Voor meer informatie over studentenhuisvesting kun je terecht bij Kotatgent.

Kotatgent

Dienst Wonen – Stad Gent
Woodrow Wilsonplein 1, 9000 Gent
09 266 76 80
(van maandag tot en met
donderdag van 9 tot 12.30 uur)
kot@gent.be
www.kotatgent.be

Wat als de woning niet voldoet?

Als je woning niet voldoet aan de normen voor woonkwaliteit, kan de burgemeester de woning ongeschikt of onbewoonbaar verklaren. Het is strafbaar om een woning met gebreken te verhuren, omdat dit gezondheids- en veiligheidsrisico's inhoudt voor de bewoners. De burgemeester zal werken opleggen om de woning opnieuw geschikt te maken voor bewoning. Je moet die werken zo snel mogelijk (laten) uitvoeren en je mag de woning pas verder verhuren als het besluit tot ongeschikt- of onbewoonbaarheid opgeheven is.

Elke ongeschikt of onbewoonbaar verklaarde woning komt in de Vlaamse Inventaris van Ongeschiktheid en

Onbewoonbaarheid en de eigenaar betaalt een jaarlijkse stadsbelasting.

Je leest er meer over in de brochure *“Mijn woning is ongeschikt of onbewoonbaar verklaard. Wat nu?”*.

Het verhuurderspunt: Advies en premies onder één dak

De experts van het Verhuurderspunt helpen verhuurders om hun huurwoning aan de kwaliteitsnormen te laten voldoen. Weet je graag of je woning voldoet aan de normen of heb je een vraag over de kwaliteitsnormen? Neem contact op met het Verhuurderspunt om je vragen te beantwoorden. Je kunt er ook terecht voor vrijblijvend advies. Een renovatiebegeleider zal samen met jou de huurwoning bezoeken en kijken welke werken er moeten uitgevoerd worden om aan de wettelijke minimumnormen te voldoen. Daarnaast krijg je gratis ondersteuning om deze werken tot een goed einde te brengen.

Welke financiële hulp kun je krijgen?

Woonpremies

Verschillende instanties geven woonpre-

mies om de kwaliteit van je woning te verbeteren en ze veilig, comfortabel en energiezuinig te maken. Stad Gent verleent zelfs een aparte premie aan verhuurders, de subsidie voor de renovatie van huurwoningen. Neem contact op met het Verhuurderspunt en ontvang maximaal 15.000 euro voor de verbouwing van je huurwoning.

Vind een volledig overzicht van alle premies in de brochure *“Woonpremies in Gent”*

Sommige investeringen komen daarnaast ook in aanmerking voor een belastingvermindering. Bijvoorbeeld bij het renoveren van beschermd onroerend erfgoed. Ook bij een schenking van gebouwen kun je een verlaagd belastingtarief krijgen. De woning moet dan binnen de 3 jaar een conformiteitsattest hebben en voor minimum 9 jaar worden verhuurd.

Energie leningen

Er bestaan verschillende soorten energieleeningen om energiezuinige renovaties te doen. Onder bepaalde voorwaarden kunnen ook verhuurders beroep doen op deze leningen. Neem contact op met het Verhuurderspunt voor meer informatie.

Conformiteitsattest

Elke woning die wordt verhuurd, te huur of ter beschikking gesteld moet voldoen aan de woonkwaliteitsnormen. Met een conformiteitsattest kun je bewijzen dat je huurwoning voldoet aan deze normen. In Gent is het niet verplicht om een conformiteitsattest als bewijs te hebben bij het verhuren van een woning, maar je huurwoning moet natuurlijk wel aan de woonkwaliteitsnormen voldoen. Een conformiteitsattest is gratis.

Bijkomend voordeel is dat het conformiteitsattest ook vermeldt hoeveel personen er maximaal in de woning mogen wonen. Dat is de bezettingsnorm.

Tip! Neem het maximale aantal bewoners op in je huurcontract. Zo kun je jouw huurwoning beschermen tegen overbevolking.

Hoe vraag je een conformiteitsattest aan?

De aanvraag gebeurt door de eigenaar. Je vindt het aanvraagformulier op de website van Stad Gent (www.stad.gent) – zoek op ‘conformiteitsattest’.

Voeg deze documenten toe:

- › een recent keuringsattest van de elektrische installaties (indien beschikbaar)

- › een keuringsattest van de gas-installaties (indien beschikbaar)
- › een beknopt schema van het gebouw met aanduiding van de woningen/kamers

Je kan de aanvraag:

- › afgeven in het Verhuurderspunt van de Stad Gent
- › opsturen naar Dienst Toezicht Wonen, Bouwen en Milieu, Botermarkt 1, 9000 Gent
- › mailen naar toezicht@stad.gent

Wat gebeurt er na de aanvraag?

Een technisch controleur van Dienst Toezicht Wonen, Bouwen en Milieu contacteert je om een afspraak vast te leggen voor de keuring van de woning. Op het afgesproken moment komt de controleur langs in jouw huurwoning. Binnen de 60 dagen na de keuring ontvang je de beslissing.

› Was de keuring positief?

Dan ontvang je een conformiteitsattest dat in principe 10 jaar geldig blijft.

› Was de keuring negatief?

Dan heb je de kans om de gebreken op te lossen en na een nieuwe positieve keuring alsnog een conformiteitsattest te krijgen.

STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN

Je woning moet niet alleen in orde zijn met de Vlaamse woonkwaliteitsnormen. Om te kunnen verhuren, moet je ook rekening houden met de regelgeving rond ruimtelijke ordening. Zo moet je gebouw natuurlijk bestemd zijn voor bewoning en mag je ook niet elk gebouw zomaar opsplitsen in verschillende woningen.

Mag je aparte kamers verhuren?

Je mag niet in elke woning aparte kamers verhuren. Dat is afhankelijk van de omgevingsvergunning die de woning of het gebouw heeft.

Verschil een- en meergezinswoning

Een eengezinswoning is een woning die bestemd is voor de huisvesting van 1 gezin. Ze heeft 1 huisnummer en 1 brievenbus. Een meergezinswoning en een kamerwoning tellen verschillende woonegelegenheden, bijvoorbeeld appartementen, studio's of kamers. Meergezinswoningen en kamerwoningen hebben doorgaans verschillende huisnummers en brievenbussen.

Van een- naar meergezinswoning

Wil je een eengezinswoning omvormen tot een kamerwoning of een meergezinswoning? Dat kan niet zomaar. Voor het opdelen van een woning is er een omgevingsvergunning nodig, zelfs als je voor de omvorming geen renovatiewerken uitvoert. Hou rekening met de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (www.ruimtelijkeordening.be/VCRO) en met het Algemeen Bouwreglement van de Stad Gent (ga naar www.stad.gent en zoek op 'Algemeen Bouwreglement Stad Gent').

Informeer je grondig bij de Balie Bouwen om te weten aan welke voorschriften je woning moet voldoen.

Balie Bouwen

Dienst Stedenbouw en Ruimtelijke Planning – Stad Gent

Woodrow Wilsonplein 1, 9000 Gent
09 266 79 50

(Elke werkdag van 9 tot 12.30 uur,
op dinsdag en woensdag ook van
14 tot 16.30 uur)

bouwen@stad.gent

Huisnummering

Huisnummers geven of veranderen gebeurt volgens het huisnummeringsreglement van de Stad Gent (www.stad.gent/burgerzaken/verhuizen/huisnummering).

Je vraagt een nieuw huisnummer aan bij de Dienst Burgerzaken.

Dienst Burgerzaken – Huisnummering

Woodrow Wilsonplein 1, 9000 Gent
09 266 72 39 (Elke werkdag van
9 tot 12 uur en van 14 tot 16 uur)
huisnummering@stad.gent

Andere vormen van verhuur

Samenhuizen

Samenhuizen is een woonvorm waarbij verschillende bewoners buiten het klas-sieke gezinsverband in een eengezinswo-ning samenwonen.

Wat zijn de voorwaarden?

Verhuurders kunnen een woning verhu-
ren aan verschillende bewoners als aan
volgende voorwaarden is voldaan:

- › de bewoners gebruiken de woning als
hoofdverblijfplaats en moeten zich dus
allemaal domiciliëren op het adres.

- › de bewoners sluiten samen 1 huurcon-
tract af, conform de Woninghuurwet of
het Vlaams Woninghuurdecreet.
- › alle bewoners worden in het huur-
contract vermeld en elke bewoner
ondertekent het huurcontract.
- › de woning mag fysiek niet opgedeeld
worden. De kamers in de woning of
het appartement hebben geen eigen
brievenbus, nummer, bel of adres.

Inschrijving bevolkingsregister?

Huurders die samenhuizen zijn allemaal
gedomicilieerd op hetzelfde adres en
zijn dus feitelijk samenwonend. In het
bevolkingsregister worden alle bewoners
ook geregistreerd als samenwonend.
Dat heeft een effect op heel wat sociale
voordelen en uitkeringen.

Hospitawonen

Hospitawonen is een woonvorm waarbij
een eigenaar een kamer in zijn woning
verhuurt. In principe wordt de hospitaka-
mer aan 1 persoon verhuurt. Uitzonder-
lijk kan de kamer ook verhuurd worden
aan 2 personen die een relationele of
gezinsband hebben als de hospitakamer
minstens 18 m² groot is.

Wat zijn de voorwaarden?

- › De verhuurder verhuurt maar 1 kamer
in zijn woning.

- › De verhuurder is eigenaar én bewoner van de woning waarin hij een kamer verhuurt. De verhuurder is dus ook gedomicilieerd in deze woning.
- › De woning telt minstens 1 rookmelder per bouwlaag.
- › De woning voldoet volledig aan het Algemeen Bouwreglement van de Stad Gent.
- › De verschillende kamers moeten voldoen aan minimale oppervlakenormen en voldoen aan de woningkwaliteitsnormen Vlaamse Codex Wonen.
- › Huurder en verhuurder delen minstens 1 van volgende voorzieningen: toilet, bad/douche of kookruimte.
- › De huurder mag zowel iemand die zijn domicilie in de kamer plaatst als een student zijn.

Vergunning nodig?

Voor hospitawonen heb je een vergunning nodig. Vraag het aan via www.omgevingsloket.be of bij de Balie Bouwen. Een vergunning is 5 jaar geldig en je kan ze na 5 jaar opnieuw aanvragen.

Balie Bouwen

Dienst Stedenbouw en Ruimtelijke Planning – Stad Gent
Woodrow Wilsonplein 1, 9000 Gent
09 266 79 50 (Elke werkdag van 9 tot 12.30 uur, op dinsdag en woensdag ook van 14 tot 16.30 uur)
bouwen@stad.gent

Inschrijving bevolkingsregister?

Een vergunning voor hospitawonen zorgt ervoor dat de Dienst Burgerzaken de hospitaahuurder als alleenstaande in plaats van samenwonende zal inschrijven in het bevolkingsregister. Aangezien huurder en verhuurder wel op hetzelfde adres gedomicilieerd staan, kan er een effect zijn op bepaalde uitkeringen, (sociale) voordelen, woonpremies, de woonbonus...

Zorgwonen

Zorgwonen is een woonvorm waarbij een eigenaar of een huurder een woning deelt met maximaal 2 hulpbehoevende personen of 65-plussers. Bij zorgwonen is er sprake van een aparte en kleinere wooneenheid binnen een bestaande woning zonder dat de woning omgevormd wordt tot een meergezinswoning.

Een huurwoning komt ook in aanmerking als zorgwoning, maar de eigenaar moet daarvoor wel zijn goedkeuring geven.

Wat zijn de voorwaarden?

- › In een bestaande woning komt er 1 ondergeschikte wooneenheid die maximum 1/3 van de oppervlakte van de totale woning mag innemen. Gemeenschappelijke ruimtes worden niet meegeteld in de oppervlakte van de ondergeschikte wooneenheid.

- › De ondergeschikte wooneenheid vormt een fysiek geheel met de hoofdwoning.
- › De 65-plusser of hulpbehoevende persoon kunnen zowel in de hoofdwoning als in de ondergeschikte wooneenheid wonen.
- › Bij zorgwonen kan het om een verhuursituatie gaan, maar het is ook mogelijk om bewoning kosteloos aan te bieden (bijvoorbeeld aan familieleden).

Vergunning nodig?

Als er geen structurele veranderingen gebeuren aan je woning om aan zorgwonen te doen, volstaat een melding voor zorgwonen. Deze melding gebeurt via www.omgevingsloket.be. Een omgevingsvergunning is nodig wanneer je je woning wil vergroten of als er constructieve werken moeten gebeuren om aan zorgwonen te doen. Ook de vergunning kun je aanvragen via www.omgevingsloket.be.

Let op, als er een einde komt aan de zorgsituatie moet er opnieuw een melding gebeuren via www.omgevingsloket.be. De woning wordt dan terug een eengezinswoning.

Voor meer informatie en hulp bij het indienen van de melding of omgevingsvergunning kun je terecht bij de Balie Bouwen.

Balie Bouwen

Dienst Stedenbouw en Ruimtelijke Planning – Stad Gent
Woodrow Wilsonplein 1, 9000 Gent
09 266 79 50 (Elke werkdag van 9 tot 12.30 uur, op dinsdag en woensdag ook van 14 tot 16.30 uur)
bouwen@stad.gent

Inschrijving bevolkingsregister?

Als je woning als zorgwoning is erkend, worden de bewoners van de ondergeschikte wooneenheid en hoofdwoning als aparte gezinnen geregistreerd in het bevolkingsregister. Zorgwonen heeft daardoor geen nadelig effect op sociale voordelen of uitkeringen.

Tijdelijk wonen

Tijdelijk wonen is een woonvorm waarbij een eigenaar een stuk van zijn woning deelt met erkende vluchtelingen of personen waarvan de woning onbewoonbaar is verklaard door onvoorziene omstandigheden.

Bij tijdelijk wonen creëer je een aparte en kleinere wooneenheid binnen

een bestaande woning zonder dat de woning omgevormd wordt tot een meergezinswoning.

Wat zijn de voorwaarden?

- › In een bestaande woning komt er 1 ondergeschikte wooneenheid die maximum 1/3 van de oppervlakte van de totale woning mag innemen. Gemeenschappelijke ruimtes worden niet meegeteld in de oppervlakte van de ondergeschikte wooneenheid.
- › De ondergeschikte wooneenheid vormt een fysiek geheel met de hoofdwoning.
- › De ondergeschikte wooneenheid en de hoofdwoning hebben dezelfde eigenaar(s) en kun je niet afzonderlijk verkopen.
- › Bij tijdelijk wonen kan het om een verhuursituatie gaan, maar het is ook mogelijk om bewoning kosteloos aan te bieden.
- › Tijdelijk wonen is maximaal 3 jaar mogelijk en deze periode kan niet verlengd worden.

Vergunning nodig?

Als er geen structurele veranderingen gebeuren aan je woning om aan tijdelijk wonen te doen, volstaat een melding via

www.omgevingsloket.be. Een omgevingsvergunning is nodig wanneer je je woning wil vergroten of als er constructieve werken moeten gebeuren om aan tijdelijk wonen te doen. Ook een vergunning kun je aanvragen via www.omgevingsloket.be.

Let op: het stopzetten van tijdelijk wonen dient opnieuw met een melding te gebeuren via www.omgevingsloket.be. De woning wordt dan terug een eengezinswoning.

Voor meer informatie en hulp bij het indienen van de melding of omgevingsvergunning kun je terecht bij de Balie Bouwen.

Balie Bouwen

Dienst Stedenbouw en Ruimtelijke Planning – Stad Gent
Woodrow Wilsonplein 1
9000 Gent
09 266 79 50
(Elke werkdag van 9 tot 12.30 uur,
op dinsdag en woensdag ook van
14 tot 16.30 uur)
bouwen@stad.gent

Inschrijving bevolkingsregister?

De melding of vergunning zorgt ervoor

dat de bewoners van de ondergeschikte wooneenheid en de hoofdwoning apart worden ingeschreven in het bevolkingsregister. Hierdoor zijn er geen nadelige effecten op sociale voordelen of uitkeringen.

Airbnb

Airbnb zet druk op de reguliere huurmarkt. De Stad Gent wil het liefst dat panden worden voorbehouden aan huurders in plaats van aan toeristen.

Wie graag wil verhuren via Airbnb, moet rekening houden met het algemeen kader waaraan elke toeristische logie zich moet houden in Gent:

- › Elke uitbater is verplicht zijn toeristische logies aan te melden bij Toerisme Vlaanderen. Alle informatie is te vinden op www.toerismevlaanderen.be/logiesdecreet/aanmelden
- › De Stad Gent heft een belasting op het verstrekken van logies. Voor meer informatie kun je terecht bij de Dienst Belastingen.
- › Informeer je bij de Balie Bouwen van de Stad Gent of er een omgevingsvergunning nodig is.
- › Specifiek rond brandveiligheidsvoor-

waarden kun je terecht bij de brandweer.

- › Verhuur je een appartement of studio in een gebouw waar ook andere eigenaars een appartement of studio bezitten (mede-eigendom)? Hou er dan rekening mee dat de Vereniging van Mede-Eigenaars (VME) verhuren via Airbnb kan verbieden. Bekijk hiervoor de statuten van het gebouw.

Dienst Belastingen – Stad Gent

Woodrow Wilsonplein 1
9000 Gent
09 266 74 80 (Elke werkdag van
9 tot 13 uur)
stadsbelastingen@stad.gent

Balie Bouwen

Dienst Stedenbouw en Ruimtelijke
Planning – Stad Gent
Woodrow Wilsonplein 1
9000 Gent
09 266 79 50
(Elke werkdag van 9 tot 12.30 uur,
op dinsdag en woensdag ook van
14 tot 16.30 uur)
bouwen@stad.gent

CHECKLIST

Is je woning verhuurbaar?

Volg dit stappenplan. Zo ben je zeker dat je niks vergeet.

DIT DOE JE ZELF		
1	Advies nodig? Ga langs bij het Verhuurderspunt.	
2	Bekijk of de woning voldoet aan de woonkwaliteitsnormen.	
3	Een kamerwoning? Bekijk het politiereglement op kamerwoningen.	
4	Moet de woning verbouwd worden? Ga naar het verhuurderspunt voor renovatiebegeleiding of informatie over premies en energieleningen.	
5	Ga na of de stedenbouwkundige vereisten in orde zijn. Dit is vooral belangrijk wanneer de woning opgedeeld is of wanneer je de woning wenst op te delen.	
6	Vraag gratis een conformiteitsattest aan.	



2

JE WONING TE HUUR ZETTEN

JE WONING TE HUUR ZETTEN

Als je een woning te huur zet, let je op deze dingen.

ENERGIEPRESTATIECERTIFICAAT (EPC)

Een EPC geeft met een label (van A+ tot F) aan hoe energiezuinig een woning is.

Als verhuurder ben je verplicht om deze energiescore te vermelden in alle huuradvertenties: op websites, affiches te huur, advertenties via makelaars,... Op raamaffiches of borden aan je huurwoning is de vermelding van de EPC-score enkel verplicht als je er ook extra informatie in opneemt over de woonindeling (bijvoorbeeld het aantal slaapkamers). Als alleen de huurprijs op de affiche staat, hoeft je de EPC-score hier dus niet te vermelden. Daarnaast dien je een EPC ook voor te leggen aan alle geïnteresseerde huurders.

Alleen wanneer je de woning verhuurt zonder schriftelijke publieke reclame,

is een EPC niet verplicht. Dit kan bijvoorbeeld het geval zijn wanneer de verhuur onderling tussen familieleden wordt geregeld.

Een EPC is 10 jaar geldig. Je kan altijd een nieuw EPC aanvragen indien de energiezuinigheid van je woning veranderd is door bijvoorbeeld bijkomende isolatie.

Hoe aanvragen?

Het EPC wordt opgemaakt door een erkende energiedeskundige type A. Het Vlaams Energie Agentschap (VEA) kan je helpen om een energiedeskundige te vinden in je buurt (www.energiesparen.be/energiesdeskundigen)

Wat kost een EPC?

Er is geen vaste kostprijs om een EPC op te stellen. De prijs hangt af van de grootte, het type en de complexiteit van de woning. Vraag offertes op bij verschillende energiedeskundigen.

Wat gebeurt er als je geen EPC hebt?

Wie geen EPC kan voorleggen bij de verhuur van een woning, riskeert een geldboete van 500 tot 5.000 euro. Het Vlaams Energie Agentschap ziet toe op de naleving van deze regelgeving.

HOE VIND JE ZELF EEN HUURDER?

Praktische tips

- › Spreek familie, vrienden of kennissen aan: misschien kennen zij iemand die een woning zoekt?
- › Plaats een advertentie in de krant of op het internet. Populaire websites zijn Immoweb, Zimmo, 2dehands,...
- › Je kan ook sociale media gebruiken om geïnteresseerde huurders te vinden.
- › Hang een raamaffiche 'te huur' op aan je woning. De Stad Gent stelt gratis raamaffiches ter beschikking.

- › Download de affiche op de website van Stad Gent en print ze zelf. (Ga naar www.stad.gent en zoek op 'raamaffiche')
- › Je kunt ze ook gratis afhalen in het Verhuurderspunt.

Verplichte vermeldingen op de advertenties

Als verhuurder ben je wettelijk verplicht om de huurprijs en de eventuele gemeenschappelijke lasten te vermelden bij elke officiële of publieke mededeling.

Dit geldt zowel voor publicaties online, in een advertentieblad als op raamaffiches. Verhuurders die de huurprijs of de gemeenschappelijke lasten niet vermelden, riskeren een GAS-boete van 60 euro.

Ook het vermelden van de EPC-score is verplicht (zie 'Energieprestatiecertificaat' op pagina 16).

HOE BEPAAL JE DE HUURPRIJS?

Je kunt zelf kiezen welke huurprijs je vraagt. De huurschatter van de Vlaamse overheid (www.huurschatter.be) maakt aan de hand van een aantal kenmerken zoals bijvoorbeeld de ligging, een inschatting van een correcte huurprijs. Deze richthuurprijs is enkel een schatting en is dus informatief.

HOE SELECTEER JE HUURDERS?

Als verhuurder mag je kandidaat-huurders enkel selecteren en dus ook weigeren op basis van objectieve redenen. Dit om discriminatie tegen te gaan.

Zo mag je als verhuurder bijvoorbeeld de solvabiliteit van kandidaat-huurders nagaan om te kijken of de huurder de huur zal kunnen betalen. Alleen mag je je hiervoor niet baseren op de aard van het inkomen (bijvoorbeeld loon, uitkering, kinderbijslag, ...).

Je leest er meer over in de brochure "Discriminatie op de huurmarkt" van Wonen-Vlaanderen.

VERHUREN VIA DERDEN

Via een sociaal verhuurkantoor (SVK)

Verhuurders kunnen hun woning verhuren via het SVK. Je sluit dan een huurcontract van minstens 9 jaar af met het SVK die de woning vervolgens doorverhuurt aan een huurder die moeilijker een betaalbare woning vindt op de privémarkt. Deze manier van verhuren biedt heel wat voordelen. Zo garandeert het SVK je maandelijkse huurinkomsten voor de volledige periode van het huurcontract, zelfs als de huurder niet zou betalen. Het SVK volgt ook alle administratieve taken op (bijvoorbeeld opmaak huurcontract) en zorgt ervoor dat je de woning aan het einde van het contract in de oorspronkelijke staat terugkrijgt. Tot slot kom je ook in aanmerking voor bepaalde fiscale voordelen en ontvang je hogere woonpremies als de woning moet verbouwd worden. De dienstverlening van het SVK is gratis. Het SVK werkt wel

met maximale huurprijzen afhankelijk van de grootte en energiezuinigheid van de huurwoning.

SVK Gent

Jubileumlaan 217

9000 Gent

09 266 95 61 (Elke werkdag van 8.30 tot 12.30 uur en van 13.30 tot 17 uur)

info@sociaalverhuurkantoor.gent

Via Huuringent

Als verhuurder kun je je woning ook verhuren via het stedelijke verhuurkantoor, Huuringent. Als eigenaar sluit je met Huuringent een huurcontract van 3 of 9 jaar af die de woning vervolgens doorverhuurt. Hierbij neemt Huuringent de meeste eigenaarstaken over: zoeken van een goede huurder, administratieve opvolging zoals plaatsbeschrijving, zorgen dat de huur op tijd wordt betaald, controle op het onderhoud van de wo-

ning... Verhuurder en Huuringent maken samen een akkoord over de huurprijs. De werking van Huuringent wordt verrekend in de overeengekomen hoofdhuurprijs.

Huuringent

Voldersstraat 1

9000 Gent

09 266 69 69

info@huuringent.be

Via een vastgoedmakelaar

Tal van vastgoedmakelaars bieden verhuurbemiddeling aan. Een vastgoedmakelaar voert publiciteit voor de huurwoning, zoekt naar een huurder, helpt met de wettelijke verplichtingen en regelt het administratief werk zoals opmaak en registratie van een huurcontract.

Er zijn ook vastgoedbemiddelaars-experten die gespecialiseerd zijn in bepaalde aspecten van het verhuren (bijvoorbeeld het opmaken van plaatsbeschrijvingen).

Daarnaast kun je ook kiezen voor het rentmeesterschap van de vastgoedmakelaar. Hierbij geef je het volledige verhuurtraject uit handen. De rentmeester volgt in jouw plaats de huurder op: het onderhoud van het pand, de betaling en indexering van de huur, ...

Wil je een beroep doen op een vastgoedmakelaar, dan betaal je een commissie. De commissie of bemiddelingskosten vallen ten laste van de verhuurder en mogen niet doorgerekend worden aan de (toekomstige) huurder.

Vastgoedmakelaars worden gecontroleerd door het Beroepsinstituut van Vastgoedmakelaars (BIV) en kunnen zich aansluiten bij de Confederatie van Immobiliënberoepen (CIB). Via deze instanties vind je erkende makelaars.

VERZEKERINGEN

Brandverzekering

Sinds 1 januari 2019 is het wettelijk verplicht dat zowel huurder als verhuurder een brandverzekering nemen. Voor huurcontracten afgesloten voor 1 januari 2019 geldt deze verplichting niet, toch is het aan te raden om wel een brandverzekering te nemen. Als verhuurder kun je in het huurcontract opnemen dat het afsluiten van een brandverzekering verplicht is.

Bij brandschade in een huurwoning veronderstelt de wetgever dat de huurder aansprakelijk is, tenzij die het tegendeel kan bewijzen. De verhuurder kan aansprakelijk worden gesteld, wanneer de huurder 1 van volgende zaken aantoont:

- › Overmacht: bijvoorbeeld blikseminslag.
- › Fout van derden: bijvoorbeeld brandstichting bij de bureu.
- › Een gebrek te wijten aan de verhuurder: bijvoorbeeld brand door een verouderde elektrische installatie.

Verhuurders kunnen zich ook laten verzekeren met afstand van verhaal. Hierbij zal de verzekering van de verhuurder ook de aansprakelijkheid van de huurder dekken. De afstand van verhaal wordt dan vastgelegd in het huurcontract en de verhoogde kost mag doorgerekend worden aan de huurder. Ook in deze situatie neemt de huurder best nog een eigen verzekering om zijn eigen inboedel te verzekeren.

Verhuurdersverzekering

Als je zorgeloos wilt verhuren, kun je kiezen voor een verhuurdersverzekering. Deze verzekering beschermt je tegen huurachterstallen, huurschade en huurderving en verleent je ook rechtsbijstand.

Verschillende verzekeraars bieden formules voor verhuurders aan.

BELASTINGEN EN FISCALE VOORDELEN BIJ HET VERHUREN VAN JE WONING

Personenbelasting

Als je een woning verhuurt, dan moet je het niet-geïndexeerd kadastraal inkomen van je woning aangeven in de personenbelasting. De belastingdienst, de Verenigde Eigenaars of je bank kunnen je helpen bij het invullen van je aanslagbiljet voor de personenbelasting.

Verenigde Eigenaars

Koningin Elisabethlaan 5

9000 Gent

09 234 90 80

gent@ve-pr.be

www.ve-pr.be

Onroerende voorheffing

De onroerende voorheffing is een jaarlijkse belasting op onroerende goederen. De voorheffing wordt berekend op basis van het kadastraal inkomen van de woning. Je moet de belasting zelf betalen; je mag

ze niet doorrekenen aan de huurder van de woning. In sommige gevallen krijg je een vermindering van de onroerende voorheffing.

Lees meer over de onroerende voorheffing en de vermindering op:

www.belastingen.vlaanderen.be/onroerende-voorheffing.

Vermindering door en voor de huurders

Huurders in volgende situaties hebben recht op een vermindering van de onroerende voorheffing:

- › Huurders met minstens 2 kinderen die recht hebben op gezinsbijslag
- › Huurders met een handicap
- › Huurders met het statuut van 'grootoorlogsverminkte'

De vermindering gebeurt niet automatisch. De verhuurder of de huurders

moeten de vermindering eenmaal aanvragen en daarna gebeurt ze elk jaar automatisch.

Let op: het bedrag van de vermindering van de onroerende voorheffing is voor de huurder. Het bedrag zal echter op rekening van de verhuurder gestort worden, want die is de belastingplichtige. De verhuurder moet het bedrag daarna overschrijven op de rekening van de huurder of afspreken om het te verrekenen in de huurprijs van de komende maand.

Vermindering voor energiezuinige nieuwe woningen en voor ingrijpende energetische werken.

Je kunt een vermindering van de onroerende voorheffing krijgen voor een energiezuinige nieuwbouwwoning of een verbouwing gelijk gesteld aan nieuwbouw. Ook als je een ingrijpende energetische renovatie doet kom je hiervoor in aanmerking. Aan welke voorwaarden je

moet voldoen en hoeveel vermindering je krijgt, hangt af van het energiepeil van de woning. De vermindering wordt automatisch toegekend op je aanslagbiljet, je moet er dus zelf niets voor doen.

Vermindering bij verhuur aan een sociaal verhuurkantoor.

Als je je woning verhuurt via een sociaal verhuurkantoor, dan kun je een vermindering krijgen van de onroerende voorheffing. Dit gebeurt niet automatisch, je moet dit melden voor 1 april van het aanslagjaar.

Bij de aankoop van een woning betaal je 7% registratierechten in plaats van 10% als je de woning zal verhuren aan een sociaal verhuurkantoor. Het huurcontract moet afgesloten worden binnen de 3 jaar na aankoop en voor een looptijd van minimaal 9 jaar.

CHECKLIST

Je woning te huur zetten

Volg dit stappenplan. Zo ben je zeker dat je niks vergeet.

DIT DOE JE ZELF		
1	Advies nodig? Ga langs bij het Verhuurderspunt.	
2	Vraag een energieprestatiecertificaat aan.	
3	Beslis of je de woning zelf wilt verhuren of als je dit werk graag wil uitbesteden.	
4	Bepaal de huurprijs. Ga naar www.huurschatter.be om een inschatting te krijgen.	
ALS JE ZELF VERHUURT		
5	Plaats advertenties en/of hang een affiche te huur op. Bij het verhuurderspunt kun je gratis raamaffiches 'te huur' afhalen.	
6	Vergeet de huurprijs en EPC niet te vermelden in de advertenties en op de raamaffiche.	
DIT DOE JE ZELF		
7	Is je woning voldoende verzekerd?	



3

**START VAN
DE VERHUUR**

START VAN DE VERHUUR

Als je een woning verhuurt regel je dat met een huurcontract. Tot 2019 was de Woninghuurwet van kracht. Sinds 2019 vallen huurcontracten voor een hoofdverblijfplaats onder het Vlaams Woninghuurdecreet.

WELK SOORT HUURCONTRACT KIES JE?

Je kiest zelf welk soort huurcontract je aanbiedt aan je huurder. Het verschil zit vooral in de verlengings- en opzegmogelijkheden (zie 'Einde van de verhuur' op pagina 39.)

Korte of lange duur?

Je hebt de keuze tussen 4 soorten huurcontracten:

1 **Huurcontract van korte duur.**

Dit contract loopt 3 jaar of korter.

2 **Huurcontract van lange duur.**

Dit contract loopt 9 jaar.

3 **Renovatiehuurcontract.**

Met dit soort contract spreek je af dat de huurder bepaalde onderhouds- of reno-

vatiewerken doet tijdens de huurtermijn. Het huurcontract vermeldt welke werkzaamheden, binnen welke termijn en wat je tegenprestatie als verhuurder is.

4 **Levenslang huurcontract.**

Dit contract loopt zolang de huurder leeft. Je legt dit best vast via een notariële akte.

In de praktijk komen de 2 eerste soorten het meest voor.

Huurcontracten moeten altijd op papier staan. De wet verbiedt mondelinge huurcontracten. Deze maatregel is voordelig voor jou als verhuurder en voor de huurder: wat op papier staat is duidelijk voor alle partijen. Zo vermijd je discussies en misverstanden.

Modelhuurcontracten

Verschillende organisaties bieden modelhuurcontracten aan. We raden je aan zo'n modelhuurcontract te gebruiken, omdat ze volledig en conform de wetgeving is. Verplichte bijlagen zitten er ook bij. Gebruik een modelhuurcontract, maar zorg toch voor voldoende maatwerk. Maak het contract duidelijk en concreet voor jezelf en je huurder. Het Verhuurderspunt kan je hierbij helpen.

Een huurcontract als overeenkomst tussen verhuurder en huurder

In het huurcontract staan de rechten en plichten van de verhuurder en de huurder opgesomd samen met specifieke afspraken. Alle partijen moeten het contract ondertekenen. Op die manier geeft iedereen aan dat ze akkoord zijn met de inhoud van het huurcontract.

Let op: Je kunt niet eender wat in een huurcontract zetten. Je kunt ook niet zomaar iets schrappen uit een huurcontract. De wetgeving staat boven de inhoud van het huurcontract.

DE PLAATSBESCHRIJVING

Bij de start van de huurperiode (en voor het einde van de 1ste maand van de huurtermijn) maak je samen met je huurder een plaatsbeschrijving op. Dat is een momentopname van de staat van de woning. Doe dit uitgebreid en gedetailleerd: beschrijf de binnen- en de buitenkant van de woning. Voeg eventueel foto's toe. Je kunt ook een deskundige inschakelen die de plaatsbeschrijving opmaakt. Dan deel je de kosten met de huurder: ieder betaalt de helft.

Een goede plaatsbeschrijving opmaken is belangrijk. Bij het einde van de huurperiode is het de enige manier om aan te tonen dat de staat van je woning mogelijk slechter geworden is. Met de plaatsbeschrijving kun je eventuele huurschade vaststellen en laten herstellen of vergoeden door je huurder.

Registreer de plaatsbeschrijving samen met het huurcontract (zie 'Je huurcontract registreren' op pagina 29).

DE HUURWAARBORG VASTLEGGEN

Een huurwaarborg beschermt je als de huurders hun verplichtingen niet nakomen. Een waarborg vragen is niet verplicht, maar wel aan te raden. Zet de afspraken over de waarborg in het huurcontract.

Als verhuurder kies je het bedrag van de waarborg, maar dat mag niet hoger zijn dan 3 maanden huurprijs.

De huurders kiezen welk soort waarborg ze geven. Er zijn 3 soorten waarborg:

- 1** Een waarborg van maximaal 3 maanden op een geblokkeerde rekening op naam van de huurder.
- 2** Een zekerheidsstelling van maximaal 3 maanden via de bank van de huurder.
- 3** Een bankwaarborg van maximaal 3 maanden via het OCMW.

De huurders kunnen de waarborg ook aanleveren via een borgstelling door een

natuurlijke persoon of een rechtspersoon. Hiervoor moeten de huurders je akkoord vragen.

Het vragen van een cash waarborg is niet toegestaan.

DE HUISSLEUTELS AAN DE HUURDERS GEVEN

Noteer op de plaatsbeschrijving het aantal en soort sleutels dat je aan de huurders geeft. Zo ben je op het einde van de huurperiode zeker dat je alle sleutels terug krijgt. Laat de huurders aftekenen voor de ontvangst van de sleutels.

DE METERSTANDEN OPNEMEN

Noteer samen met de huurders de meterstanden van gas, elektriciteit en water. Doe dit op het moment dat je hen de sleutels geeft.

JE HUURCONTRACT REGISTREREN

Als verhuurder ben je verplicht om het huurcontract, de bijlagen, en de plaatsbeschrijving binnen de 2 maanden na ondertekening te registreren. De registratie is gratis.

Waarom registreren?

De registratie van het huurcontract geeft het document een 'vaste datum'. Dat wil zeggen dat niemand die datum nog kan betwisten en dat het contract bindend is voor derde partijen.

De belangrijkste gegevens van het huurcontract staan door de registratie in een register van het kantoor Rechtszekerheid.

Hoe registreer je je huurcontract?

Er zijn 3 manieren:

- › online via MyRent
- › per post via een standaardformulier:
 - » vraag het formulier aan op het nummer 02 572 57 57
 - » stuur het ingevulde formulier samen met een kopie van het huurcontract op. Het adres staat op het formulier.
- › via het webformulier van de FOD Financiën.

Lees meer op www.financien.belgium.be.

Ga naar particulieren – woning – huren
en verhuren – registratie huurcontract.

CHECKLIST

Start van de verhuur

Volg dit stappenplan. Zo ben je zeker dat je alles in de juiste volgorde regelt en niks vergeet.

DIT DOE JE ZELF		
1	Advies nodig? Ga langs bij het Verhuurderspunt.	
2	Beslis welk soort huurcontract je zal gebruiken.	
3	Stel je huurcontract op en gebruik een modelhuurcontract als leidraad.	
DIT DOE JE SAMEN MET JE HUURDER		
4	Overloop het huurcontract en onderteken het.	
5	Maak een plaatsbeschrijving op en onderteken het.	
6	Spreek een regeling af voor de huurwaarborg.	
7	Noteer de meterstanden.	
8	Geef de huurder de sleutels en laat een ontvangstbewijs ondertekenen.	
DIT DOE JE ZELF		
9	Registreer het huurcontract en de plaatsbeschrijving.	
10	Ga na of de huurwaarborg correct en op tijd is geregeld.	



4

**TIJDENS
DE VERHUUR**

TIJDENS DE VERHUUR

DE HUURPRIJS INDEXEREN

'Indexatie' is een aanpassing van de huurprijs aan de kosten van het levensonderhoud. Een indexering gebeurt op basis van het gezondheidsindexcijfer, een cijfer dat de Federale Overheidsdienst Economie elke maand berekent. Je vindt het cijfer terug op de website www.statbel.fgov.be (zoek op 'gezondheidsindex'). Je kunt het ook telefonisch opvragen via het gratis nummer 0800 120 33.

De huurprijs mag éénmaal per jaar geïndexeerd worden op de verjaardag van de startdatum van het huurcontract, tenzij in het contract staat dat er geen indexering gebeurt. Indexeer je pas na de verjaardag van het huurcontract? Dan kun je een indexering doen tot maximaal 3 maanden voorafgaand aan de maand van de aanvraag. Let op: hou altijd rekening met de verjaardag van het huurcontract. Dit is de uiterste datum tot waar je kunt terugrekenen. Verwittig de huurder schriftelijk van de indexering. Laat duidelijk weten hoeveel de nieuwe huurprijs voortaan bedraagt.

Hoe bereken je de geïndexeerde huurprijs?

Bereken de geïndexeerde huurprijs:

- › met de huurcalculator op www.statbel.fgov.be.
- › via de indexdienst van Verenigde Eigenaars. Abonneer je op deze betalende dienst en je krijgt een verwittiging wanneer je de huurprijs voor een bepaald huurcontract mag indexeren. Je krijgt een modelbrief met de berekening van de nieuwe huurprijs, die je alleen nog moet ondertekenen en opsturen naar de huurder.
- › via deze formule:

GEÏNDEXEERDE HUURPRIJS =

BASISHUURPRIJS X NIEUW INDEXCIJFER

AANVANGSINDEXCIJFER

Let op: de invulling van de termen in de formule is anders naargelang de afsluitingsdatum van het huurcontract.

DE HUURPRIJS HERZIEN

Je mag de huurprijs ook herzien bij nieuwe omstandigheden. Heb je bijvoorbeeld grote verbeterwerken laten doen tijdens de verhuur, dan kun je met de huurder een eerlijke verhoging van de huurprijs afspreken.

Ook de huurder heeft het recht om een herziening te vragen, bijvoorbeeld als de staat van de woning tijdens de huurtermijn een stuk slechter is geworden. Let op: akkoord gaan met de vermindering van de huurprijs ontslaat je niet van je plichten als verhuurder. Zorg dat je woning altijd conform de kwaliteitsnormen is (zie 'Kwaliteitsnormen van een huurwoning' op pagina 4)

Welke richtlijnen volg je bij een herziening?

- › De herziening moet gebeuren tussen de 9de en de 6de maand die voorafgaat aan het einde van elke driejarige

periode van de huurtermijn. Herzieningen die buiten deze periode gebeuren, zijn niet geldig.

Let op:

- › Bij huurcontracten afgesloten vanaf 1 januari 2019 is er een extra mogelijkheid om de huurprijs te herzien. Als je energiebesparende investeringen hebt gedaan, kun je de huurprijs op elk moment herzien.
- › Bij renovatiehuurcontracten gelden andere regels.
- › Als je met de huurder niet tot een akkoord komt, dan beslist de vrederechter over de herziening. In dat geval moet de vragende partij kunnen bewijzen dat de huurwaarde door de nieuwe omstandigheden minimaal 20% hoger of lager ligt of moet je als verhuurder bewijzen dat de huurwaarde met 10% gestegen is door uitgevoerde werken.

HERSTELLINGEN EN ONDERHOUD: WIE DOET WAT?

De algemene regel voor herstellingen is:

Als verhuurder ben je verantwoordelijk voor:

- › structurele herstellingen
- › herstellingen die nodig zijn als gevolg van slijtage

De huurder is verantwoordelijk voor:

- › herstellingen van gebreken die de huurder zelf (of zijn bezoek) veroorzaakt
- › herstellingen van gebreken of slijtage door abnormaal gebruik van de woning

- › Voor huurcontracten afgesloten vóór 1 januari 2019: In de Woninghuurwet ontbreekt er een concrete opsomming van wie verantwoordelijk is voor een bepaalde herstelling. Informeer je bij het Verhuurderspunt of gebruik de algemene regel als leidraad.
- › Voor huurcontracten afgesloten vanaf 1 januari 2019: In een bijlage van het Woninghuurdecreet (de 'vulgariserende toelichting') staat concreet omschreven waarvoor verhuurder en huurder verantwoordelijk zijn bij huurherstellingen.

JE BEZOEKRECHT ALS VERHUURDER

Als je een woning verhuurt, wil je er zeker van zijn dat de huurder er zorg voor draagt. Daarom heb je als verhuurder bezoekrecht. Zo kun je tijdens de verhuur af en toe de staat van je woning gaan bekijken en een babbel doen met je huurder.

Er bestaan geen regels over het aantal bezoeken. Respecteer de privacy en het huurgenot van de huurder. Je kunt bijvoorbeeld met de huurder afspreken dat je 1 keer per jaar op bezoek komt. Noteer die afspraak ook in het huurcontract. Laat de huurder op tijd weten dat je op bezoek komt.

Wat doe je tijdens het bezoek?

- › Bekijk of de huurder de woning goed onderhoudt. Zijn er problemen? Maak dan afspraken over het onderhoud en de herstellingen ten laste van de huurder. Schrijf de afspraken op.
- › Bekijk of er structurele mankementen zijn die je moet (laten) herstellen. Moet je dingen herstellen? Maak dan afspraken over de herstellings- of onderhoudswerken die je zult doen. Schrijf de afspraken op.

PROBLEMEN TIJDENS HET VERHUREN VAN JE WONING

De gouden regel bij problemen: probeer ze zoveel mogelijk te vermijden. Als je dingen opmerkt die fout aan het lopen zijn, praat er dan op tijd over met je huurder. Wellicht komen jullie zo samen tot een oplossing.

Komen jullie er toch niet samen uit? Dan kun je verschillende stappen ondernemen.

Stappenplan bij huurachterstal

Contacteer de huurder vanaf de eerste week betalingsachterstand. Maak afspraken over de betaling van het bedrag en bevestig die afspraken schriftelijk met een aangetekende en een gewone brief. Je kunt bijvoorbeeld overeen komen dat de huurder de achterstal afbetaalt via een afbetalingsplan.

Lukt het niet om de huurder te contacteren of om tot een

akkoord te komen? Dan kun je de vrederechter inschakelen en een verzoeningsprocedure en/of een procedure ten gronde opstarten.

Stappenplan bij slecht onderhoud van je woning

Contacteer de huurder zo snel mogelijk en wijs de huurder op zijn plichten. Maak afspraken over het onderhoud en de eventuele herstellingen die de huurder moet doen. Bevestig die afspraken schriftelijk met een aangetekende en gewone brief.

Lukt het niet om de huurder te contacteren of tot een akkoord te komen? Of blijft de huurder de woning verwaarlozen? Stuur de huurder dan een aangetekende ingebrekestellingsbrief. Zo bouw je een dossier op om indien nodig aan het vredegerecht voor te leggen en de uitzetting van de huurder en/of de opruiming van de woning te eisen.

Bemiddeling bij huurconflicten

Centrum Algemeen Welzijnswerk (CAW) Oost-Vlaanderen bemiddelt gratis bij allerlei huurconflicten. Hun begeleiding heeft zowel voor jou als voor de huurder voordelen. Dankzij die bemiddeling kun je gerechtelijke stappen voorkomen, komt er een oplossing voor het conflict en kun je een eventuele uithuiszetting van de huurder vermijden.

Voor meer informatie en voor een aanmelding kun je terecht bij het regionale onthaalpunt van het CAW Oost-Vlaanderen. Een huurder kan zich ook zelf aanmelden.

CAW – Onthaal Gent

Oude Houtlei 124

9000 Gent

0800 13 500

www.cawoostvlaanderen.be

Juridisch advies

Er bestaan verschillende diensten die (gratis of betalend juridisch) advies geven bij huurconflicten. We sommen de belangrijkste hieronder op:

Het Justitiehuis

Het Justitiehuis geeft gratis juridisch eerstelijnsadvies. Je krijgt er informatie over je rechten als verhuurder en het verloop van een gerechtelijke procedure.

Let op: in het Justitiehuis behandelen ze je zaak niet volledig. Je kunt er dus enkel terecht voor een eerste advies en bijstand.

Justitiehuis Gent

Cataloniëstraat 6

9000 Gent

09 269 62 20

Justitiehuis.gent@vlaanderen.be
www.departementwvg.be/justitie-huizen/gent

Bureau voor Juridische Bijstand (BJB)

Het BJB of pro Deo bureau kan je een advocaat geven die volledig of voor een deel door de overheid wordt betaald. Jijzelf betaalt dan geen of maar een deel van de kosten voor je juridische bijstand.

Let op: je komt alleen in aanmerking als je een beperkt inkomen hebt. Alle voorwaarden en aanvraagformulieren vind je terug op de website.

Bureau voor Juridische Bijstand (BJB)

Opgeëistenlaan 401/P
9000 Gent
09 234 56 27
bjb@baliegent.be
www.baliegent.be

Verenigde Eigenaars

Verenigde Eigenaars geeft eerstelijnsadvies op zowel juridisch als fiscaal vlak. Je kunt er ook terecht voor modelhuurcontracten, een indexerings- en registratiedienst en het invullen van je belastingaangifte.

Let op: je moet betalend lid zijn van de Verenigde Eigenaars om hun diensten te kunnen gebruiken. Voor bepaalde diensten betaal je een extra kostprijs.

Verenigde Eigenaars

Koningin Elisabethlaan 5
9000 Gent
09 234 90 80
gent@ve-pr.be
www.ve-pr.be

Een advocaat

Op www.advocaat.be staat een lijst met advocaten per regio. Je vindt er ook informatie over wat een advocaat doet en hoeveel dit kost, en wat een rechtsbijstandsverzekering dekt qua kosten.

Via de advocatenlijn (09 269 62 56) krijg je een eerste gratis mondeling juridisch advies. De advocaat zal je kort uitleg geven over de beste werkwijze voor de aanpak van een probleem.

www.advocaat.be
De advocatenlijn: 09 269 62 56

CHECKLIST

Tijdens de verhuur

Volg dit stappenplan. Zo ben je zeker dat je alles in de juiste volgorde regelt en niks vergeet.

DIT DOE JE ZELF		
1	Advies nodig? Ga langs bij het Verhuurderspunt.	
2	Indexeer de huurprijs op de verjaardag van het huurcontract.	
3	Grote verbeteringen gedaan aan de woning? Kijk na of je een herziening van de huurprijs kan doen.	
4	Plan je bezoekrecht en verwittig je huurder.	
5	Onderhoud de woning en doe structurele herstellingen indien nodig.	
6	Volg herstellingen ten koste van de huurder op.	
7	Onderneem op tijd actie als er problemen zijn met de huurder.	



5

**EINDE VAN
DE VERHUUR**

EINDE VAN DE VERHUUR

Loopt het huurcontract binnen enkele maanden af? Dan is het tijd om na te denken of je het huurcontract wil verlengen of opzeggen. Ook de huurder staat voor deze beslissing. De wetgeving zegt hoe dit moet gebeuren.

Loopt de verlenging of opzeg niet volgens de wet, dan is ze niet geldig.

Misschien ben je wel van plan om de huurwoning te verkopen? Ook bij een verkoop bepaalt de wet wat er gebeurt met lopende huurcontracten.

WAT ALS JE HET HUURCONTRACT WIL VERLENGEN?

Als de verhuur vlot verloopt en de huurder in de woning wil blijven wonen, dan hoef je niks te doen met het huurcontract. De wet voorziet dat huurcontracten automatisch doorlopen als ze niet worden opgezegd. De voorwaarden in het huurcontract, zoals de huurprijs, moeten dezelfde blijven. Je mag de huurprijs wel indexeren. Lees meer over de indexatie van de huurprijs op pagina 32.

Is de eerste huurtermijn korter dan 3 jaar? Dan kan het huurcontract 1 keer schriftelijk worden verlengd onder dezelfde voorwaarden. De totale duur (1ste huurtermijn plus verlenging) mag niet langer zijn dan 3 jaar. Van zodra het huurcontract in totaal langer dan 3 jaar loopt, dan wordt het voor de wet automatisch beschouwd als een huurcontract van lange duur.

WANNEER GEEF JE EEN OPZEG?

Dat hangt af van het soort huurcontract:

- › Voor huurcontracten van 3 jaar of minder geef je minstens 3 maanden voor de einddatum een opzeg.
- › Voor huurcontracten van 9 jaar of meer geef je minstens 6 maanden voor de einddatum een opzeg.
- › Renovatiehuurcontract:
De opzegmogelijkheden hangen af van de duur en de modaliteiten van het contract. Voor zover je geen afstand doet van je recht om het contract op te zeggen gedurende

een bepaalde periode, gelden de reguliere opzegmogelijkheden van het huurcontract van korte en lange duur.

Let op: Een levenslang huurcontract is een uitzondering. Het heeft geen vaste einddatum en eindigt automatisch bij het overlijden van de huurder.

Een opzegtermijn start de 1^{ste} dag van de maand die volgt op de maand waarin de opzeg wordt gegeven. Doe een opzeg schriftelijk en aangetekend.

WAT ALS JE ALS VERHUURDER HET HUURCONTRACT VROEGER WIL OPZEGGEN?

Wil je het huurcontract opzeggen voor het einde van de huurtermijn? Dan heb je verschillende opties, afhankelijk van de reden voor de opzeg en van het soort huurcontract.

Een huurcontract vroeger opzeggen in overeenkomst met je huurder

Zowel huurder en verhuurder kunnen onderling overeenkomen om een huurcontract op elk moment stop te zetten. Zet

de afspraken die jullie hierover maken op papier. De stopzetting is mogelijk bij elk type huurcontract, zolang alle partijen akkoord zijn met de stopzetting.

Een huurcontract van korte duur vroeger opzeggen

Een huurcontract van korte duur kun je als verhuurder niet vroeger opzeggen, tenzij je huurder akkoord gaat.

Let op: Voor huurcontracten afgesloten voor 1 januari 2019 is er een uitzondering als je dit anders bepaald hebt in het huurcontract.

Een huurcontract van lange duur vroeger opzeggen

Tijdens de 9-jarige huurperiode kun je als verhuurder in 3 gevallen het huurcontract opzeggen:

1 opzeggen om zelf in de woning te gaan wonen, of familie er te laten wonen

2 opzeggen om verbouwingswerken te doen

3 opzeggen voor een andere reden
De opzegtermijn is altijd 6 maanden. In sommige gevallen zal je een vergoeding moeten betalen.

1. Opzeg voor eigen bewoning of bewoning door familieleden

Je kunt het huurcontract opzeggen om zelf in de woning te gaan wonen, of om het door familie te laten bewonen. De opzegtermijn is 6 maanden.

Voor huurcontracten afgesloten voor 1 januari 2019 kun je op elk moment opzeggen met deze reden. Voor huurcontracten afgesloten vanaf 1 januari 2019 mag de opzegtermijn niet afgelopen zijn voor het einde van het 3^{de} huurjaar.

Let op:

- › Alleen bepaalde familieleden komen in aanmerking. In de opzegbrief moet je hun identiteit en hun verwantschap vermelden.

den. Binnen het jaar moeten de familieleden effectief verhuisd zijn. Ze moeten er ook minimaal 2 jaar blijven wonen.

- › Gebruik deze opzegreden correct en hou je aan de voorwaarden. Anders kan de huurder een klacht indienen en een schadevergoeding van 18 maanden huur vragen.

2. Opzeg voor grondige renovatiewerken

Voor huurcontracten afgesloten vóór 1 januari 2019:

- › Je kunt het huurcontract opzeggen bij het verstrijken van de 1^{ste} en 2^{de} driejarige huurperiode.
- › De opzegtermijn is 6 maanden.
- › Het moet om grondige werken gaan in het deel van de woning dat de huurder effectief bewoont.
- › Je moet de werkzaamheden (laten) uitvoeren in regel met de stedenbouwkundige voorschriften.
- › De verbouwingskosten moeten hoger zijn dan 3 jaar huur.

Verhuur je een meergezinswoning?

Dan moet je het einde van de 1^{ste} of 2^{de} driejarige huurperiode niet afwachten om de individuele huurcontracten op te zeggen. Je kunt op elk moment na het 1^{ste} huurjaar opzeggen. Verder gelden dezelfde voorwaarden als voor eengezinswoningen.

Voor huurcontracten afgesloten vanaf 1 januari 2019:

- › Je kunt het huurcontract op elk moment opzeggen.
- › De opzegtermijn is 6 maanden.
- › Het moet om grondige werken gaan in het gedeelte van de woning dat de huurder effectief bewoont.
- › Je moet de werkzaamheden (laten) uitvoeren in regel met de stedenbouwkundige voorschriften.
- › De verbouwingskosten moeten hoger zijn dan 3 jaar huur.

Als je meerdere woningen in hetzelfde gebouw verhuurt en allemaal samen verbouwt, dan moeten de

verbouwingskosten hoger zijn dan 2 jaar huur voor alle woningen samen. De opzegtermijn is 6 maanden, tenzij je opzegt tijdens de 1^{ste} driejarige huurperiode. In dat geval kan de opzegtermijn niet eindigen voor het einde van de 1^{ste} driejarige periode.

Je moet aan de huurder bewijzen dat je je aan de opzegvoorwaarden houdt. Zorg voor de nodige documenten als bijlage bij de opzegbrief. Bewaak ook het tijdstip van de start (tot 6 maanden na het einde van de huurtermijn) en de afronding van de werken (tot 24 maanden na het einde van de huurtermijn). Vraag een conformiteitsattest aan na afronding van de werken.

Als de werken niet binnen de juiste termijn en voorwaarden zijn uitgevoerd (los van buitengewone omstandigheden), dan heeft de huurder recht op een schadevergoeding gelijk aan 18 maanden huur.

3. Opzeg zonder motief

Je kunt het huurcontract van lange duur op het einde van de 1^{ste} of de 2^{de} driejarige huurperiode opzeggen zonder reden. De opzegtermijn is 6 maanden.

Let op: je moet wel een schadevergoeding betalen aan de huurder:

- › als de laatste dag van de opzeg in huurjaar 1, 2 of 3 valt: je moet de huurder 9 maanden huur betalen als vergoeding.
- › als de laatste dag van de opzeg in het huurjaar 4, 5 of 6 valt: je moet de huurder 6 maanden huur betalen als vergoeding

Een renovatiehuurcontract vroeger opzeggen

Voor renovatiehuurcontracten gelden dezelfde opzegmogelijkheden als bij het kortdurende en 9-jarige huurcontract. Het is wel mogelijk om andere afspraken vast te leggen in het huurcontract.

WAT ALS DE HUURDER HET HUURCONTRACT VROEGER WIL OPZEGGEN?

De huurder heeft een huurcontract van korte duur

Bij huurcontracten afgesloten voor 1 januari 2019 kan de huurder niet vroeger opzeggen.

Bij huurcontracten afgesloten vanaf 1 januari 2019 is dit wel mogelijk. Het huurcontract kan op elk moment worden gestopt. De huurder moet zich wel aan enkele regels houden:

- › de opzegtermijn is 3 maanden
- › de huurder betaalt een vergoeding in ruil voor de vroege opzeg:
 - » als de laatste dag van de opzeg in het 1^{ste} huurjaar valt: de huurder moet anderhalve maand huur extra betalen als vergoeding.
 - » als de laatste dag van de opzeg in

het 2^{de} huurjaar valt: de huurder moet 1 maand huur extra betalen als vergoeding.

- » als de laatste dag van de opzeg in het 3^{de} huurjaar valt: de huurder moet een halve maand huur extra betalen als vergoeding.

Let op:

- › De huurder moet huur blijven betalen zolang het huurcontract nog loopt, dus tot en met het einde van de opzegtermijn. De vergoeding betaalt de huurder dus bovenop de huur.
- › Als je het huurcontract niet geregistreerd hebt, dan moet de huurder de vergoeding niet betalen. De huurder heeft dan ook geen opzegtermijn. Lees meer over de verplichte registratie op pagina 29.

De huurder heeft een huurcontract van lange duur

De huurder kan elk huurcontract van lange duur op elk moment stoppen. De huurder moet zich wel aan een paar regels houden:

- › de opzegtermijn is 3 maanden.
- › De huurder betaalt een vergoeding in ruil voor een opzeg tijdens de 1^{ste} 3 huurjaren:
 - » als de laatste dag van de opzeg in het 1ste huurjaar valt: de huurder moet 3 maanden huur extra betalen als vergoeding.
 - » als de laatste dag van de opzeg in het 2de huurjaar valt: de huurder moet 2 maanden huur extra betalen als vergoeding
 - » als de laatste dag van de opzeg in het 3de huurjaar valt: de huurder moet een 1 maand huur extra betalen als vergoeding.

Let op:

- › De huurder moet huur blijven betalen zolang het huurcontract nog loopt, dus tot en met het einde van de opzegtermijn. De vergoeding betaalt de huurder dus bovenop de huur.
- › Als je het huurcontract niet geregistreerd hebt, dan moet de huurder de vergoeding niet betalen. De huurder heeft dan ook geen opzegtermijn. Lees meer over de verplichte registratie op pagina 29.

De huurder heeft een renovatiehuurcontract

Voor renovatiehuurcontracten gelden dezelfde opzegmogelijkheden van het kortdurende en 9-jarige huurcontract. Het is wel mogelijk om andere afspraken vast te leggen in het huurcontract. Zegt de huurder op voor het einde van de afgesproken werken? Dan houdt hij zich niet aan de afspraken van het renovatiehuurcontract. Je kunt hiervoor een schadevergoeding vragen.

DIT DOE JE SAMEN MET DE HUURDER

Uittredende plaatsbeschrijving

Bij de uittredende plaatsbeschrijving vergelijk je de huidige staat van de woning met de staat van de woning bij het begin van de huurperiode. Hoe gedetailleerder de intredende plaatsbeschrijving, hoe minder discussie er kan zijn bij de uittredende plaatsbeschrijving.

De sleutels

Bij de uittredende plaatsbeschrijving geeft de huurder je de sleutels terug. Controleer via de intredende plaatsbeschrijving of je hetzelfde aantal en soort sleutels terugkrijgt.

De huurwaarborg vrijgeven

Op het einde van de huurtermijn moet de huurwaarborg worden vrijgegeven. Dat doe je door samen met de huurder de geblokkeerde rekening te deblokken.

Jullie ondertekenen daarvoor een speciaal formulier van de bank waarbij de huurwaarborg tijdens de start van de verhuur geblokkeerd werd. De opgebouwde intresten zijn voor de huurder.

Heeft de huurder de woning beschadigd? Dan mag je de waarborg gebruiken om de herstellingen te betalen. Je moet de kosten kunnen aantonen met officiële betalingsbewijzen. Je mag niet meer afhouden van de waarborg dan de werkelijke kosten van de herstellingen.

De meterstanden opnemen

Noteer samen met de huurder de meterstanden van gas, elektriciteit en water. Doe dat wanneer de huurder je de sleutels overhandigt. Zo ben je zeker dat er geen onverwacht extra verbruik is van de huurder.

WAT ALS JE VERKOOPT?

De verkoop van de woning is geen geldige reden om een lopend huurcontract stop te zetten. Afhankelijk van het soort huurcontract, heeft de koper (de nieuwe eigenaar) van de woning verschillende opties.

Voor huurcontracten afgesloten voor 1 januari 2019

Het huurcontract is geregistreerd

Als het huurcontract geregistreerd is op het moment van de verkoop van de woning, dan moet de koper het oorspronkelijke huurcontract naleven vanaf het verlijden van de akte. Dat wil zeggen dat de koper jouw rechten en plichten als verhuurder overneemt.

Het huurcontract is niet geregistreerd

Let op: je bent verplicht om een huurcontract te registreren (zie pagina 29). Voor huurcontracten vanaf 2007 ligt de plicht bij de verhuurder. Bij oudere huurcontracten was de registratie een gedeelde plicht van de verhuurder en de huurder.

- › Als de huurder minder dan 6 maanden in de woning woont, dan kan de koper het huurcontract direct stopzetten.

De koper moet geen opzegvergoeding betalen aan de huurder.

- › Als de huurder langer dan 6 maanden in de woning woont, dan kan de koper het huurcontract opzeggen binnen 3 maanden na het verlijden van de authentieke akte. De koper kan de opzeg geven om de woning zelf te bewonen of om ze te renoveren. De koper kan ook opzeggen zonder reden, maar dan moet hij de huurder een opzegvergoeding betalen.
- › Als de koper het huurcontract niet binnen 3 maanden na het verlijden van de authentieke akte opzegt, dan moet de koper het oorspronkelijke huurcontract naleven. De koper kan dan het huurcontract alleen opzeggen via de gewone opzegmogelijkheden.

Voor huurcontracten afgesloten vanaf 1 januari 2019

De koper neemt het lopende huurcontract over, vanaf de datum van het verlijden van de authentieke akte of op de datum van de uitwerking van de overdracht van het zakelijk recht tussen de verhuurder en de verkrijger. De koper kan het huurcontract dus alleen opzeggen via de gewone opzegmogelijkheden.

CHECKLIST

Einde van de verhuur

1	Advies nodig? Ga langs bij het Verhuurderspunt.	
2	Geef je zelf een opzeg? Verstuur de opzegbrief aangetekend en op tijd. Hou rekening met de wettelijke opzegtermijnen.	
3	Geeft de huurder een opzeg? Controleer of de opzeg wettelijk correct is gegeven en of je recht hebt op een vergoeding.	
4	Ga voor het einde van de verhuurtermijn langs bij je huurder, en neem de intredende plaatsbeschrijving mee. › Overloop welk onderhoud en welke herstellingen de huurder nog moet doen voor zijn vertrek. Zo heeft de huurder hier voldoende tijd voor, en hoeft je de kosten niet via de waarborg te regelen. › Bekijk of er huurschade is en informeer je over de prijzen. Zo kun je dit meteen verrekenen met de waarborg. › Spreek een datum af voor de sleutelafgifte.	
5	Op de dag van de sleutelafgifte › Doe een uittredende plaatsbeschrijving en vergelijk ze met de intredende plaatsbeschrijving. Bespreek eventueel wat er hersteld moet worden op kosten van de huurder. › Als er geen herstellingswerken nodig zijn: onderteken de documenten voor de vrijgave van de huurwaarborg › Neem de meterstanden op. Noteer ze en onderteken voor akkoord. De huurder doet hetzelfde.	

Index

aparte kamers	6
bezoekrecht	21
conformiteitsattest	3
energieprestatiecertificaat (EPC)	12
herstellingen en onderhoud	21, 22
huisnummering	6
huurachterstal	21
huurconflicten	22
huurcontract	17
huurder vinden	12, 13
Huuringent	13
huurprijs	13, 20
huurwaarborg	18, 28
indexeren	20
juridisch advies	22
meterstanden	18, 28
onroerende voorheffing	15
opzeg	25
personenbelasting	15
plaatsbeschrijving	17, 28
sleutels	18, 28
sociaal verhuurkantoor	13
stedenbouwkundige voorschriften	6
studentenkamers	4
vastgoedmakelaar	14
verhuurderspunt	5
verzekeringen	14
woonkwaliteitsnormen	3

VERHUURDERS PUNT

PREMIES EN ADVIES
ONDER ÉÉN DAK

Vragen over verhuren?

www.stad.gent/verhuurderspunt

verhuurderspunt@stad.gent

09 266 76 80

VERHUURDERS PUNT

PREMIES EN ADVIES
ONDER ÉÉN DAK

Voor verhuurders is het niet altijd even duidelijk wat hun rechten en plichten zijn en aan welke kwaliteitsnormen een huurwoning moet voldoen.

Deze gratis gids legt op een overzichtelijke manier de verschillende stappen van een verhuuring uit. Alle aspecten komen aan bod.

LAAT JE ADVISEREN



Woodrow Wilsonplein 1
9000 Gent



verhuurderspunt@stad.gent



www.stad.gent/verhuurderspunt



09 266 76 80

(bereikbaar van maandag tot en met
donderdag van 9 tot 12.30 uur)



Zitdag op afspraak

dinsdag (van 16.30 tot 19 uur)
en vrijdag (van 9 tot 12.30 uur)