

# Een woning huren

Het **afsluiten van een huurovereenkomst** is een **zeer belangrijk moment**. Het brengt rechten en plichten met zich mee voor de huurder en verhuurder.

Als de huurder een woning als hoofdverblijfplaats gaat bewonen en hiervoor een overeenkomst met de verhuurder afsluit, bepaalt de **Woninghuurwet** welke bepalingen van toepassing zijn:

- dwingende bepalingen, huurder en verhuurder kunnen hier in een overeenkomst niet van afwijken;
- aanvullende bepalingen: huurder en verhuurder kunnen hier van afwijken in de schriftelijke huurovereenkomst.

## De huurovereenkomst

De huurovereenkomst bestaat zodra de verhuurder en de huurder een akkoord hebben over:

- het **genot** van een woning of een deel ervan;
- de **periode**;
- de **prijs**.

### Huurovereenkomst moet schriftelijk zijn

Sinds 15 juni 2007 moet de huurovereenkomst **schriftelijk** zijn.

Er moet een **bijlage** aan toegevoegd worden die bestaat uit twee documenten (KB 04/05/2007):

- 1) De normen over gezondheid, veiligheid en woonbaarheid die van toepassing zijn in het Vlaams Gewest;
- 2) De federale wetgeving over woninghuur.

U kunt een modelhuurcontract met bijlagen verkrijgen bij de Huurdersbond, bij de Dienst Wonen (of de woonwinkel in uw buurt).

### Wat met mondelinge huurovereenkomsten?

Sinds 15 juni 2007 moeten alle huurovereenkomsten schriftelijk zijn.

Mondelinge overeenkomsten die zijn afgesloten vóór 15 juni 2007 blijven geldig.

Indien er geen schriftelijke huurovereenkomst is, kan de huurder of de verhuurder een schriftelijke huurovereenkomst eisen.

Hoe? Via ingebrekestelling bij aangetekende brief aan de andere partij of bij deurwaardersexploot.

Als er binnen de acht dagen nog steeds geen (volledig) schriftelijk contract werd opgesteld, kan de ene partij de andere via de vrederechter verplichten om een schriftelijke overeenkomst op te stellen, te vervolledigen of te ondertekenen.

## De verschillende soorten huurovereenkomsten

Belangrijk om te weten is dat een huurovereenkomst van onbepaalde duur niet bestaat.

Een huurovereenkomst heeft **steeds een bepaalde duur**.

De duur en de inhoud van de overeenkomst bepalen de opzegmogelijkheden voor de huurder en de verhuurder.

### 1. Huurovereenkomst met korte duur (maximaal 3 jaar)

De huurder en verhuurder kunnen een huurovereenkomst sluiten voor een duur van maximaal 3 jaar.

#### Opzeg van deze overeenkomst

De **huurder of verhuurder** kunnen de overeenkomst opzeggen uiterlijk **3 maanden** voor het verstrijken van de bepaalde duur.

Indien de huurder of de verhuurder de overeenkomst niet opzegt, wordt de overeenkomst automatisch verlengd en omgezet in een overeenkomst van 9 jaar. De startdatum is dan de datum waarop de overeenkomst van korte duur startte.

De huurder en de verhuurder kunnen de overeenkomst **niet vroegtijdig beëindigen**, tenzij:

- contractueel anders overeengekomen;
- de huurder en verhuurder tot een wederzijds akkoord komen (schriftelijk en ondertekend door beide partijen).

De huurder en verhuurder kunnen een huurovereenkomst van korte duur slechts 1 keer verlengen. Dit moet schriftelijk en onder dezelfde voorwaarden gebeuren. De duur van de 2 opeenvolgende overeenkomsten mag maar moet niet hetzelfde zijn, zolang de totale duur niet meer dan 3 jaar bedraagt.

## 2. Huurovereenkomst van 9 jaar

Voor een huurovereenkomst is 9 jaar de standaardduur indien:

- de huurovereenkomst de duur niet bepaalt;
- de huurovereenkomst een bepaalde duur van 3 tot 9 jaar zou hebben (bijvoorbeeld een overeenkomst van 6 jaar wordt beschouwd als een overeenkomst van 9 jaar).

Voor huurovereenkomsten met een bepaalde duur van meer dan 9 jaar gelden min of meer dezelfde bepalingen als de overeenkomst van 9 jaar.

### Opzeg gedurende de periode van 9 jaar

Opzeg door huurder	Opzeg door verhuurder
<p>Opzegtermijn 3 maanden</p> <p>Kan op elk ogenblik en zonder reden, maar tijdens de eerste 3 jaar enkel tegen een schadevergoeding:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>● 3 maanden huur bij beëindiging van het huurcontract tijdens eerste jaar;</li><li>● 2 maanden huur tijdens tweede jaar;</li><li>● 1 maand huur tijdens derde jaar.</li></ul> <p>Indien de huurovereenkomst niet geregistreerd is, kan de huurder de overeenkomst beëindigen zonder opzeggingstermijn en zonder vergoeding.</p>	<p>Opzegtermijn 6 maanden</p> <p>Opzeggen kan enkel:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>● als de verhuurder zelf of een nauw familielid van die verhuurder de woning wil bewonen: op elk ogenblik;</li><li>● voor belangrijke werken: bij het verstrijken van elke driejarige periode;</li><li>● zonder motief: bij het verstrijken na elke driejarige periode, tegen een schadevergoeding.</li></ul> <p>In bovenstaande 3 gevallen kan de huurder een tegenopzeg geven van 1 maand zonder schadevergoeding te betalen, ook al gebeurt de opzeg tijdens de eerste 3 jaar van de huurovereenkomst.</p>

### Na afloop van de periode van 9 jaar

De huurder en de verhuurder kunnen de overeenkomst van 9 jaar beëindigen door hun opzeg te geven minstens 6 maanden vóór de vervalddag.

Zoniet zal de huurovereenkomst telkens onder dezelfde voorwaarden voor een duur van drie jaar worden verlengd.

### Opzeg met wederzijds akkoord

De huurder en verhuurder kunnen de overeenkomst op elk moment beëindigen indien er een wederzijds akkoord is (schriftelijk en ondertekend door beide partijen).

## 3. Andere huurovereenkomsten

- De **levenslange huurovereenkomst** is gesloten voor het leven van de huurder en eindigt pas bij het overlijden van deze huurder.
- De **renovatiehuurovereenkomst** bepaalt, indien huurder en verhuurder overeenkomen dat de huurder zelf bepaalde kleine of grote herstellingen zal uitvoeren, welke werken de huurder precies zal uitvoeren, binnen welke termijn én wat de verhuurder als tegenprestatie moet leveren.

## Hoe een huurovereenkomst opzeggen?

De huurder of verhuurder verstuurt de opzeggingsbrief bij voorkeur **aangetekend**, om te vermijden dat de tegenpartij achteraf betwist dat er geen opzegging is gebeurd.

De **opzegperiode** start vanaf de eerste dag van de maand die volgt op de maand waarin de huurder of de verhuurder de overeenkomst opzegden.

Indien de huurovereenkomst wordt aangegaan met een **gehuwd paar** of **wettelijk samenwonenden** en de woning als voornaamste woning voor het gezin dient, zullen deze **elk afzonderlijk als huurder** worden beschouwd.

Indien de verhuurder de huurovereenkomst opzegt, moet dit afzonderlijk aan elk van de echtgenoten of samenwonenden gebeuren, of moeten beiden het ontvangstbewijs ondertekenen.

Indien door beide echtgenoten of samenwonenden de huurovereenkomst opzeggen, moet hun brief ook door beiden ondertekend worden.

## De waarborg

De huurwaarborg beschermt verhuurders tegen huurders die hun plichten onvoldoende of niet vervullen.

De huurwaarborg is **niet verplicht**.

De huurder kan kiezen tussen **drie vormen** van huurwaarborg.

1. Een waarborg op een **geïndividualiseerde rekening op naam van de huurder**.

De waarborg bedraagt in dit geval **maximum 2 maanden huur**. Dit bedrag moet verplicht op een geblokkeerde rekening worden geplaatst, bij een financiële instelling en op naam van de huurder. Wanneer de verhuurder nalaat om de waarborg op een geblokkeerde rekening te plaatsen, dan is hij aan de huurder de gemiddelde marktrente op de waarborgsom verschuldigd.

2. De **bankwaarborg** die de huurder in **schijven aan de bank betaalt**.

De waarborg bedraagt in dit geval **maximum 3 maanden huur**. De financiële instelling garandeert het totale bedrag van de waarborg van bij het afsluiten van de huurovereenkomst. De huurder is verplicht om de aanvraag in te dienen bij de financiële instelling waar hij zijn rekening heeft en waar zijn inkomsten worden gestort. De huurder verbindt er zich toe om gedurende de duur van de overeenkomst deze waarborg samen te stellen door maandelijkse afbetalingen, met een maximumduur van 3 jaar.

3. De **bankwaarborg geregeld via het OCMW** door een standaardcontract tussen het OCMW en een financiële instelling. De waarborg bedraagt in dit geval **maximum 3 maanden huur**. Het OCMW dient hiervoor een verzoek in bij de financiële instelling.

In het KB van 04/05/2007 is een standaardformulier vastgelegd waarmee de financiële instelling aan de verhuurder kan bevestigen dat de huurwaarborg is toegekend, ongeacht de manier waarop de waarborg is gevormd.

De financiële instelling mag de waarborg enkel terugbetalen:

- ofwel na schriftelijk akkoord van de huurder en de verhuurder, opgemaakt bij of na het beëindigen van de huurovereenkomst;
- ofwel na voorlegging van een kopie van een rechterlijke beslissing.

## De plaatsbeschrijving

### Wat is de plaatsbeschrijving?

De intredende plaatsbeschrijving of staat van bevinding is de beschrijving van de staat van de woning bij het intreden van de huurder.

In de plaatsbeschrijving staat per ruimte of kamer een nauwkeurige en gedetailleerde beschrijving van de staat en een opsomming van de gebreken.

De plaatsbeschrijving wordt bij het contract gevoegd.

Indien een deskundige de beschrijving opstelt, moeten de huurder en verhuurder die elk voor de helft betalen.

De plaatsbeschrijving is **verplicht**. Indien één van de partijen geen plaatsbeschrijving wil opstellen, kan de tegenpartij eisen om die toch op te stellen. Desnoods kan de vrederechter een deskundige aanduiden om de plaatsbeschrijving op te stellen.

### Wanneer is de plaatsbeschrijving geldig?

- De huurder en verhuurder (of hun vertegenwoordiger) zijn aanwezig tijdens het opstellen ervan.
- De plaatsbeschrijving vermeldt een datum en beide partijen ondertekenen de plaatsbeschrijving persoonlijk.
- De beschrijving moet voldoende gedetailleerd zijn. Een beschrijving in de aard van 'de woning is in goede staat en goed onderhouden en beide partijen erkennen dit' is voor discussie vatbaar en wordt niet als een plaatsbeschrijving beschouwd.

Wanneer de plaatsbeschrijving opstellen?

- Ofwel tijdens de periode dat de ruimtes onbewoond zijn.
- Ofwel tijdens de eerste maand van bewoning.

Als er in de loop van de huurovereenkomst **belangrijke wijzigingen** aan de woning aangebracht worden, kunnen de verhuurder en huurder een **bijvoegsel** bij de plaatsbeschrijving opmaken.

### Wat gebeurt er op het einde van de huurovereenkomst?

Op het **einde van de huurovereenkomst** moet de huurder de woning teruggeven in de staat die in de plaatsbeschrijving is omschreven.

Om dit te controleren, maken huurder en verhuurder een nieuwe **uittredende plaatsbeschrijving** op, die ze vergelijken met de intredende. De huurder moet schade en gebreken herstellen of betalen die niet in de ingaande staat van bevinding staan.

De verhuurder mag de herstelkosten afhouden van de huurwaarborg indien de huurder hiermee akkoord gaat.

Schade door ouderdom, overmacht of het normale gebruik van de woning is steeds ten laste van de verhuurder.

### Wat als er geen plaatsbeschrijving is?

In dat geval gaat de wet ervan uit dat de huurder de woning heeft gekregen in de staat waarin het zich bevindt op het einde van de huurovereenkomst.

De verhuurder kan de huurders dan niet verantwoordelijk stellen voor de schade, tenzij de verhuurder toch kan bewijzen dat de huurder de schade veroorzaakt heeft.

## Registratie beschermt huurders

### Wat is de registratie?

De registratie is de **ambtelijke inschrijving** van huurovereenkomsten bij de Dienst Registratie en Domeinen van het Ministerie van Financiën.

### Waarom registreren?

De registratie is **verplicht**.

Het is ook een veiligheid voor de huurders. De huurovereenkomst krijgt door de registratie een 'vaste datum', waardoor ze 'tegenstelbaar wordt aan derden' (of 'bindend ten aanzien van derde partijen').

Als de huurovereenkomst geregistreerd is, moet een nieuwe eigenaar (verhuurder) bijvoorbeeld automatisch alle rechten en plichten van de vorige eigenaar van hun woning overnemen. De nieuwe eigenaar moet dus de bestaande huurovereenkomst naleven.

Naast registratie kan een huurovereenkomst ook een vaste datum krijgen door het overlijden van de huurder of de verhuurder, of doordat de inhoud van de overeenkomst wordt overgenomen in een authentieke akte (vonnis, notariële akte).

### Wie moet de overeenkomst registreren?

Elke huurovereenkomst moet verplicht geregistreerd worden **door de verhuurder**. Uiteraard mag ook de huurder de huurovereenkomst registreren.

### Hoeveel kost de registratie?

De registratie is **gratis** indien deze tijdig gebeurt.

De verhuurder kan een boete krijgen indien hij de huurovereenkomst niet binnen de wettelijke termijn registreert. Bovendien is het bij huurovereenkomsten van 9 jaar zo dat de huurder een einde kan maken aan de niet-geregistreerde overeenkomst zonder een opzeggingstermijn te respecteren en zonder een vergoeding te betalen.

### Hoeveel exemplaren registreren?

De huurovereenkomst die door de verhuurder en huurder werd ondertekend of een kopie hiervan moeten worden aangeboden voor de registratie. In veel gevallen wordt ervoor gekozen om de overeenkomst in 3 exemplaren op te stellen én te ondertekenen (een exemplaar voor huurder, verhuurder en registratie).

### Wanneer registreren?

De registratie moet gebeuren **binnen 2 maanden** na de ondertekening.

### Hoe registreren?

Er zijn verschillende mogelijkheden om de huurovereenkomst te registreren.

Naast de klassieke methoden (post, fax of ter plaatse) is het ook mogelijk om de ondertekende versie van de huurovereenkomst via internet of per e-mail aan te bieden.

### Waar registreren?

Dienst Registratie en Domeinen  
Sint-Lievenslaan 27, 9000 Gent  
Openingsuren: van 8 tot 12 uur  
0257/732.60 en 0257/732.90



## Indexatie van de huurprijs

### Wat is de indexatie van de huurprijs?

Het is de jaarlijkse aanpassing van de huurprijs aan de kosten van het levensonderhoud.

Deze aanpassing is **niet verplicht**.

De huurovereenkomst kan de indexatie uitsluiten.

De formule van de indexatie is bij wet bepaald.

### Hoe de nieuwe huurprijs berekenen?

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

Het meest recente gezondheidsindexcijfer is te vinden op [www.mineco.fgov.be](http://www.mineco.fgov.be)

### Wanneer indexeren?

- Elk jaar op de verjaardag van de startdatum van de huurovereenkomst.
- De indexatie gebeurt niet automatisch, de verhuurder moet de huurder daarvan schriftelijk op de hoogte brengen.
- Indien de verhuurder de indexatie niet tijdig vraagt, heeft deze vraag **geen terugwerkende kracht** behalve voor de 3 maanden vóór de maand van de aanvraag.
- Contracten afgesloten vóór 28 februari 1991: de verhuurder mag de huurprijs enkel indexeren wanneer dit expliciet in de huurovereenkomst staat.

Modelbrief nr. 2 : 'Aanmaning

AANGETEKEND

Betreft : uitvoeren van herstellin

Geachte,

Ik bracht u vroeger reeds versc  
herstellingswerken die moeten  
appartement dat ik van u huur.

Het betreft :

\* .....  
\* .....  
\* .....  
\* .....  
(overzicht van de uit te voeren h

Ik herinner u aan de bepalingen

**Voor meer informatie kunt  
u steeds terecht bij:**

Dienst Wonen van de Stad Gent  
(sociaal consultants en woonwinkels)  
Administratief Centrum Zuid  
(ingang blok A – verdieping 1)  
Woodrow Wilsonplein 1, 9000 Gent  
Tel. 09 266 76 13 - Fax 09 266 76 69  
E-mail [wonen@gent.be](mailto:wonen@gent.be)  
Internet [www.gent.be](http://www.gent.be)

Verantwoordelijke uitgever:  
Tom Balthazar, schepen  
van Stadsontwikkeling,  
Milieu en Wonen  
Botermarkt 1 - 9000 Gent.

4de druk, 2011

## Rechten en plichten van de huurder en verhuurder

Het afsluiten van een huurovereenkomst brengt voor huurder en verhuurder een aantal rechten en plichten mee.

### De verhuurder:

- levert de woning in goede staat van onderhoud. De woning moet minstens voldoen aan de voorwaarden van veiligheid, gezondheid en bewoonbaarheid én aan de kwaliteitseisen opgelegd door de Vlaamse Wooncode;
- voert de herstellingswerken uit die ten laste van de verhuurder zijn;
- betaalt de onroerende voorheffing;
- heeft het recht om de woning te bezoeken voor het uitvoeren van dringende herstellingen;
- ontvangt de huurgelden;
- moet het contract registreren.

### De huurder:

- heeft het volle genot van de woning;
- betaalt de huurprijs op de gestelde vervaldagen;
- gebruikt de woning als een goede huisvader. Dit betekent dat hij de woning onderhoudt, verlucht en verwarmt en de noodzakelijke herstellingswerken uitvoert. Een overzicht van welke werken de huurder en de verhuurder moeten uitvoeren, is te verkrijgen bij de Dienst Wonen en de Huurdersbond;
- moet de woning met voldoende huisraad stofferen;
- sluit een brandverzekering af;
- moet de bestemming van de woning respecteren (doorgaans als hoofdverblijfplaats);
- meldt de gebreken aan de verhuurder met een (aangetekend) schrijven;
- geeft de verhuurder toegang tot de woning om herstellingswerken uit te voeren;
- geeft de sleutels en de woning bij het beëindigen van de huurovereenkomst terug in de staat waarin hij ze ontvangen heeft.

Het is van zeer groot belang dat zowel huurder als verhuurder steeds hun verplichtingen nakomen en niet alleen hun rechten laten gelden.

## Enkele tips voor wie een woning wil huren

- Bekijk de woning aandachtig voor u de woning huurt. Zie folder 'Een private huurwoning zoeken'.
- Bespreek de huurvoorwaarden grondig: soort overeenkomst, de waarborg, de huurprijs, ...
- Lees de overeenkomst vooraf nauwkeurig door.
- Kijk erop toe dat de verhuurder het contract na ondertekening registreert.
- Maak goede afspraken en leg ze schriftelijk vast.