U vindt de meest recente versie van deze toelichting op de website:

Toelichting bij de regelgevende bepalingen die van toepassing zijn op de verhouding tussen de huurder en de verhuurder

–

typehuurovereenkomst ingehuurde sociale huurwoning

Algemeen

U krijgt deze toelichting omdat u een huurovereenkomst heeft gesloten met een sociale verhuurder. Dat betekent dat u een sociale woning huurt.
De eigenaar-verhuurder in deze toelichting is de particuliere persoon of rechtspersoon van wie de sociale verhuurder 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 de verhuurder u verwittigen en er voor zorgen dat u ervan op de hoogte bent (bijvoorbeeld via de website van de sociale verhuurder, huurdersinfo, ...).

Als u bij deze toelichting vragen heeft, kan u zich steeds richten tot uw verhuurder.

V.U. Benediekt Van Damme, Havenlaan 80 bus 40, 1000 Brussel

Inhoudsopgave

Hoe is deze toelichting opgebouwd? **3**

Wie is huurder? **5**

Wat met de huurprijs? **7**

Verloop **12**

Start van de huurovereenkomst **13**
Brandverzekering **13**
Duur van het woonrecht **13**
Waarborgregeling **15**
Plaatsbeschrijving **16**

Einde van de huurovereenkomt **17**
Opzegging van de huurovereenkomt **17**
Automatische beëindiging **20**
Waarborgregeling **22**

Huurdersbescherming **23**

Verplichtingen & lasten of kosten **26**
Huurder **26**
Verhuurder **28**

Bijlage 1: lijst met kleine herstellingen **29**
Bijlage 2: kosten of lasten die aan de huurder of eigenaar mogen worden aangerekend **33**

Hoe is deze toelichting opgebouwd?

Wie is huurder?
Hoe maken we het onderscheid?

Wat met de huurprijs?

Verloop

Inschrijving

Start

Start van de huurovereenkomst?

- Duur van de huurovereenkomst
- Waarborgregeling
- Plaatsbeschrijving
- Brandverzekering

Tijdens

Tijdens de huurovereenkomst?

- Huurovereenkomst overdragen of onderverhuren

Einde

Einde van de huurovereenkomst

- Opzegging van de huurovereenkomst
- Automatische beëindiging

Huurdersbescherming

Verplichtingen

- Huurder
- Verhuurder

Kosten en lasten

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 de verhuurder, verschillend zijn.

Huurders	Duurzame bijwoners	Logés of tijdelijke bijwoners
> 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
> 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
	> hun inkomen telt mee voor de berekening van de huurprijs	> hun inkomen telt **niet** mee voor de berekening van de huurprijs

>> 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. Ze moeten ook op regelmatige basis bewijzen dat hun inkomen niet te hoog is.

>> Rationele bezetting

De rationele bezetting is de passende bezetting van een woning die de sociale verhuurder heeft vastgesteld, waarbij rekening wordt gehouden met het aantal personen en de fysieke toestand van deze personen. Bij het vaststellen van deze bezetting wordt enkel rekening gehouden met de huurders en duurzame bijwoners en dus niet met de tijdelijke bijwoners en logés. Er wordt wel rekening gehouden met kinderen die uit huis geplaatst zijn.

Wie is huurder?

Inschrijving

Start

Tijdens

Huurder bij de start van de huurovereenkomst

De persoon of de personen die als huurder worden vermeld in de huurovereenkomst. Dit is ofwel een alleenstaande persoon ofwel zijn dat echtgenoten, wettelijke samenwoners of feitelijke partners. Dit betekent dat er maximaal twee huurders zijn.

Huurder na de start van de huurovereenkomst.

Echtgenoot, wettelijke samenwoner

De echtgenoot of de wettelijke samenwoner van de huurder. Deze persoon is na de start van de huurovereenkomst komen bijwonen. Hij/zij moet samen met de huurder 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 overbezet 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 huurder meldt aan de verhuurder 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 de verhuurder 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)te 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 huurder. Deze persoon is na de start van de huurovereenkomst in de sociale huurwoning komen bijwonen en woont intussen minstens een jaar samen met de huurder. Hij/zij moet voldoen aan een aantal voorwaarden.

Hij/zij bewijst met een verklaring op erewoord bij het begin van het samenwonen aan de verhuurder dat hij/zij de feitelijke partner van de huurder is. De huurder 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 huurder 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 toelatings-voorwaarden. De huurder moet wel altijd aan de verhuurder melden als er iemand komt bijwonen.

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

>> 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).**

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 de sociale verhuurder.

Wat
met de huurprijs?

Huurprijsberekening

De huurprijs is opgenomen in de huurovereenkomst. Jaarlijks berekent de verhuurder een nieuwe huurprijs, rekening houdend met de waarde van de woning, het gezinsinkomen en de gezinssamensstelling.

Wat met de huurprijs?

>> Hoe wordt deze berekend?

> Huurprijsberekening

U betaalt normaal een maandelijkse huurprijs die gelijk is aan 1/54ste van uw jaarinkomen. Deze prijs verlaagt als u personen ten laste hebt. Dat heet de '**gezinskorting**'.

Ook door de kwaliteit van de woning kan de huurprijs dalen of stijgen. Dat heet de **'patrimoniumcorrectie'** (zie verder). Voor woningen in nieuwstaat betaalt u een patrimoniumtoeslag. U betaalt altijd maar één van de twee: ofwel de patrimoniumcorrectie ofwel de patrimoniumtoeslag. De huurprijs stijgt dan weer als de woning energiezuinig is. Dat heet de **'energiecorrectie'** (zie verder). Ook voor zonnepanelen betaalt u een extra vergoeding, die is opgenomen in de huurlasten.

U betaalt nooit meer dan een maximale huurprijs (basishuurprijs) en nooit minder dan een minimale huurprijs. Daardoor is de huurprijs voor elk huishouden verschillend. Twee gezinnen met hetzelfde inkomen maar met een verschillende woning betalen dus een verschillende huurprijs. En twee gezinnen in een vergelijkbare woning maar met een verschillend inkomen dus ook.

> Maximale huurprijs

Iedere woning heeft een maximale huurprijs. Dat noemen we de basishuurprijs. Die basishuurprijs is gelijk aan de **marktwaarde** van de woning. Dat betekent: de huurprijs zoals die zou zijn als de woning op de private huurmarkt wordt verhuurd. Die marktwaarde, bepaald door de **sociale huurschatter**, is de maximale huurprijs.

Een indexatie van de basishuurprijs gebeurt elk jaar. Negen jaar na de start van de huurovereenkomst wordt de basishuurprijs vervangen door de marktwaarde die op dat ogenblik geldt. Daarbij berekent men ook opnieuw de patrimoniumcorrectie (zie verder) en de minimale huurprijs (zie verder).

Tijdens de periode van negen jaar kan de verhuurder de basishuurprijs alleen maar wijzigen bij een grondige renovatie van de woning of als de marktwaarde is gedaald. Als de verhuurder de woning energiezuiniger heeft gemaakt, kan de energiecorrectie wijzigen bij iedere (jaarlijkse of tussentijdse) huurprijsaanpassing.

> Minimale huurprijs

Iedere woning heeft ook een minimale huurprijs. Die hangt ook af van de **marktwaarde**. Hoe hoger de marktwaarde is, hoe hoger de minimale huurprijs.

De minimale huurprijs wordt **ieder jaar geïndexeerd** en opnieuw berekend bij wijziging van de basishuurprijs. De minimale huurprijs ligt in 2026 tussen 226 en 389 euro.

Met wat
wordt er rekening gehouden?

Inkomen =
1+2+3+4+5

Huurprijs =
1/54 v/h inkomen

Huurprijs =
1/54 v/h inkomen
> uitzondering!

>> Inkomen

Van wie wordt het inkomen in rekening gebracht?

- uw inkomen
- het inkomen van de meerderjarige duurzame bewoners

Uitzonderingen:

1. kinderen die recht hebben op een gezinsbijslag.
2. uw familieleden tot de derde graad met een ernstige handicap. Hun inkomen wordt vrijgesteld ten belope van de geïndexeerde inkomensvervangende tegemoetkoming die toegekend wordt aan de personen die behoren tot categorie B (Wet van 27 februari 1987 betreffende de tegemoetkomingen aan personen met een handicap).

Het inkomen is de som van:

1. **Het gezamenlijk belastbare inkomen**
   a. Beroepsinkomsten (bv. lonen, winsten, vervangingsinkomsten)
   b. Onroerende inkomsten (huurinkomsten of geïndexeerd kadastraal inkomen)
   c. Roerende inkomsten (bv. dividenden en intresten)
   d. Diverse inkomsten (bv. onderhoudsuitkeringen)
2. **De afzonderlijk belastbare inkomsten**
   a. Roerende inkomsten (bv. intresten uit staatsbons)
   b. Meeste diverse inkomsten (bv. inkomsten uit het verlenen van het recht om reclameborden te plaatsen)
   c. Bepaalde niet-periodieke beroepsinskomsten (bv. opzeggingsvergoedingen, kapitalen vereffend bij het vervallen van een groepsverzekeringscontract, een levensverzekeringscontract of een pensioenplan)
3. **Het leefloon**
4. **De inkomensvervangende tegemoetkoming aan personen met een handicap**
5. **De beroepsinkomsten uit het buitenland of verworven bij een Europese of internationale instelling, die van belasting worden vrijgesteld**

Voor de huurprijsberekening gelden de inkomsten uit het jaar van het laatste beschikbare aanslagbiljet. Dat mag maximaal drie jaar geleden zijn.

De huurprijsberekening vertrekt normaal van 1/54ste van het jaarinkomen. Maar als er een hoger inkomen is dan de inkomensgrens van sociale huur, dan geldt de volgende regeling:

1. is het inkomen hoger dan of gelijk aan 125% van de inkomensgrens? Dan is de bovengrens 1/53ste van het jaarinkomen.
2. is het inkomen gelijk aan of hoger dan 150% van de inkomensgrens? Dan is de bovengrens 1/52ste van het jaarinkomen.

>> Toeslagen

> Energiecorrectie

Voor sommige woningen is een energiecorrectie mogelijk. Dat is een toeslag op de huurprijs, als de woning energiezuinig is door een extra-goede beglazing, isolatie en verwarming. Daarmee kunt u de energiekosten beperken, en betaalt u waarschijnlijk een lagere energiefactuur dan de huurder in een woning met een slechte energieprestatie.

De energiecorrectie wordt jaarlijks op 1 januari geactualiseerd aan het sociaal tarief. Als de verhuurder werken heeft uitgevoerd waardoor de woning energiezuiniger wordt en dat blijkt uit een nieuw energieprestatiecertificaat, kan hij de energiecorrectie aanpassen bij een jaarlijkse of tussentijdse huurprijsherziening.

> Patrimoniumcorrectie

Afhankelijk van de waarde van woning krijgt u een positieve of een negatieve correctie. Bij een hoge marktwaarde stijgt de huurprijs met een bedrag van maximaal 21 euro (in 2026). Bij een lage marktwaarde daalt de huurprijs met een korting van maximaal 52 euro (in 2026).

> Patrimoniumtoeslag

Voor woningen in nieuwstaat (nieuwbouw of na grondige renovatie) betaalt u de eerste vijf jaar een toeslag. Die toeslag bedraagt in 2026, 21 euro.

>> Kortingen

> Personen ten laste (gezinskorting)

U krijgt een gezinskorting voor personen ten laste. Voor 2026 is die korting 24 euro per persoon ten laste. Personen ten laste zijn:

1 Minderjarige kinderen die in de sociale huurwoning zijn gedomicilieerd.
2. Kinderen die in de sociale huurwoning zijn gedomicilieerd en die recht hebben op een gezinsbijslag.
3. Kinderen die in de sociale huurwoning zijn gedomicilieerd en die recht hebben op een wezentoelage.
4. Kinderen in co-ouderschap die niet in de sociale huurwoning zijn gedomicilieerd, maar er wel regelmatig verblijven.
5. Personen die in de sociale huurwoning hun hoofdverblijfplaats hebben en erkend zijn als ernstig gehandicapt.

Voor een kind (categorie 1 tot 4) met een ernstige handicap (categorie 5) wordt de korting verdubbeld. Voor personen die erkend zijn als ernstig gehandicapt (categorie 5) en die bovendien familieleden zijn tot de derde graad, wordt de korting ook verdubbeld.

De gezinskorting wordt jaarlijks geïndexeerd.

>> Kortingen

> Patrimoniumcorrectie

Afhankelijk van de waarde van de woning krijgt u een positieve of een negatieve correctie. Bij een hoge marktwaarde stijgt de huurprijs met een bedrag van maximaal 21 euro (in 2026). Bij een lage marktwaarde daalt de huurprijs met een korting van maximaal 52 euro (in 2026).

> Verrekening van de vermindering van de onroerende voorheffing in de huurprijs

Verhuurders kunnen een vermindering van de onroerende voorheffing krijgen.

Dat is mogelijk als:

1. u of uw kinderen een handicap hebben
2. u minstens twee kinderen hebt die recht hebben op een gezinsbijslag.
3. een erkende oorlogsinvalide in de sociale huurwoning woont.

De vermindering wordt afgetrokken van de huurprijs. Als u ook recht hebt op een sociale korting, zult u de hoogste van beide kortingen krijgen.

Er zijn twee mogelijkheden:

1. De verhuurder kan de vermindering op de onroerende voorheffing schatten. Die trekt hij dan maandelijks af van de huurprijs. Als de verhuurder zelf de vermindering ontvangt, gaat hij na of er nog een saldo moet doorgestort worden.
2. De verhuurder kan ook wachten tot hij zelf de vermindering ontvangt om na te gaan of de vermindering hoger was dan de sociale korting, want alleen dan moet hij het verschil aan u doorstorten.

>> Aanpassingen van de huurprijs

Elk jaar op 1 januari wordt de huurprijs aangepast. Soms kan dat ook in de loop van het jaar gebeuren. Dat kan in volgende gevallen:

- **Pensioen, overlijden of schrapping uit de huurovereenkomst**

  Een gezinslid kan met pensioen gaan, verhuizen of overlijden, waardoor het gezinsinkomen daalt. U kunt dan aan de verhuurder vragen om de huurprijs opnieuw te berekenen. De huurprijs wordt dan aangepast vanaf de maand na de maand waarin u dat aan de verhuurder hebt gevraagd. U moet wel met de nodige bewijsstukken aantonen dat het gezinsinkomen daalt.

- **Als de basishuurprijs verandert**

  Als de verhuurder de basishuurprijs wijzigt tijdens de periode van negen jaar, wordt de huurprijs aangepast. Dat kan gebeuren door een grondige renovatie van de woning of door een dalende marktwaarde van de woning.

- **Daling van het inkomen**

  Het kan ook gebeuren dat het gezinsinkomen plots daalt omdat bijvoorbeeld een gezinslid langdurig ziek wordt of zijn job verliest. U kunt dan aan de verhuurder vragen om de huurprijs opnieuw te berekenen. Daarvoor zal de verhuurder het gemiddelde inkomen berekenen over drie opeenvolgende maanden. Dat gemiddelde inkomen moet met minstens 20% zijn gedaald tegenover het inkomen waarop de huurprijsberekening was gebaseerd. De huurprijs wordt dan aangepast vanaf de maand na de maand waarin u dat, met de nodige bewijsstukken, aan de verhuurder hebt gevraagd.

- **Personen die komen bijwonen tijdens de loop van de huurovereenkomst**

  Als een persoon komt bijwonen in de sociale woning, wordt de huurprijs opnieuw berekend. Dat gebeurt alleen als het inkomen van die personen meetelt voor de huurprijsberekening (dus bij huurders en meerderjarige duurzame bijwoners met uitzondering van de kinderen die recht hebben op een gezinsbijslag). De huurprijs wordt dan aangepast vanaf de maand na de maand waarin de persoon erbij kwam wonen.

Verloop

Start

Bij de start van de huurovereenkomst

Start van de huurovereenkomst?

- Duur van de huurovereenkomst
- Waarborgregeling
- Plaatsbeschrijving
- Brandverzekering

Tijdens

Tijdens de huurovereenkomst?

- Overdragen of onderverhuren

Einde

Einde van de huurovereenkomst

- Opzegging door de verhuurder
- Opzegging door de huurder
- Automatische beëindiging

Inhoud van de huurovereenkomst

Over de gehele duurtijd

- **Huurdersbescherming**
- **Verplichtingen**

  Huurder

  Verhuurder

- **Kosten en lasten**

Start van de huurovereenkomst

>> De brandverzekering

Verzekering huurdersaansprakelijkheid

De verhuurder sluit een brandverzekering met een clausule 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 de verhuurder de uitbetaalde schadevergoeding aan de verhuurder of aan derden (buren) niet van u zal terugvorderen.

U zal een deel van de premie aan de verhuurder moeten betalen, waardoor u mee verzekerd bent voor brandschade aan de woning en aan de woning van de buren.

Verzekering inboedel

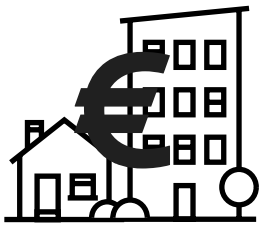
U bent niet verplicht om een verzekering voor uw inboedel te nemen, maar dat is wel aan te raden.

>> Duur van het woonrecht

U heeft een woonrecht van negen jaar. Vóór het einde van deze periode gaat de verhuurder na of u nog voldoet aan de inkomensvoorwaarde (zie punt a). De verhuurder gaat ook na of de woning niet onderbezet is (zie punt b). Als u nog voldoet aan de inkomensvoorwaarde en de woning is niet onderbezet, zal uw woonrecht verlengd worden met telkens drie jaar.

a) inkomensvoorwaarde

Om te controleren of u voldoet aan de inkomens-voorwaarde berekent de verhuurder het gemiddelde van uw inkomen tijdens de laatste drie jaar voor het einde van de huurperiode. Dat bedrag moet lager zijn dan 125% van de inkomensgrens.



> Wat als de voorwaarden voor de automatische verlenging niet vervuld zijn?

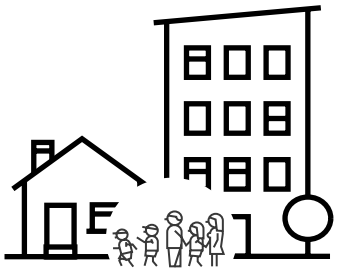
De huurovereenkomst wordt opgezegd. Er geldt een opzegtermijn van zes maanden.

Maar de huurperiode kan in sommige gevallen toch worden verlengd. Dan zal u de verhuurder moeten vragen om de opzegging in te trekken.

Dat kan in de volgende gevallen:

1. u toont aan dat uw huidige inkomen toch onder het plafond van 125% ligt. Het huidige inkomen wordt berekend over drie opeenvolgende maanden. Die drie maanden moeten voorafgaan aan het moment waarop de opzegtermijn ingaat. Dat bedrag wordt daarna omgezet naar twaalf maanden.
2. u toont aan dat het pensioen werd aangevraagd of dat u de wettelijke pensioenleeftijd bereikt binnen drie jaar na het einde van de huurovereenkomst. En u toont aan dat u door uw pensionering een inkomen zal hebben dat onder het plafond van 125% ligt.
3. u vindt dat de opzegging onredelijk is.

Als de verhuurder niet ingaat op uw vraag, kan u beroep instellen bij de toezichthouder.



b) bezettingsvoorwaarde

U mag geen onderbezette woning bewonen.

> Wanneer woont u in een onderbezette woning?

Het aantal slaapkamers min het aantal huurders en duurzame bijwoners is groter dan één. Hou er wel rekening mee dat een koppel telt voor één huurder. Kinderen die niet in de sociale woning wonen omdat ze uit huis geplaatst zijn tellen mee om het aantal bewoners te bepalen.

Bijvoorbeeld: een 3-slaapkamerwoning is onderbezet voor een alleenstaande of voor een koppel (3 slaapkamers min 1 huurder is 2).

Als u in een onderbezette woning woont, dan moet u een gepast woningaanbod aanvaarden. Zo worden grote woningen vrijgemaakt voor grote gezinnen op de wachtlijst.

Het aanbod van de woning is passend als het voldoet aan twee voorwaarden:

- de woning mag niet opnieuw onderbezet zijn
- de woning moet liggen in een straal van 15 km van de huidige woning of in dezelfde gemeente

De huurovereenkomst wordt opgezegd als u tweemaal een passend aanbod weigert en u woont tegen het einde van de huurovereenkomst nog steeds in een onderbezette woning. De opzeggingstermijn bedraagt zes maanden.

Let wel op!

Er moeten minstens drie maanden liggen tussen twee aanbiedingen. Bijvoorbeeld: de verhuurder doet u een passend aanbod, maar u weigert. Dat is de eerste weigering. De verhuurder doet u vervolgens één maand later een tweede passend aanbod. Dat is minder dan drie maanden. U kan dat tweede aanbod weigeren. Dat wordt niet beschouwd als tweede weigering.

Als de verhuurder geen passend aanbod heeft, dan kan hij een ander aanbod doen. De woning ligt dan misschien verder dan 15 km van uw huidige woning. In dat geval kan u het aanbod weigeren zonder dat er gevolgen zijn. De verhuurder moet dat dan in de aanbiedingsbrief vermelden.

Automatische verlenging

Uw huurrecht wordt automatisch met een periode van drie jaar verlengd als voldaan is aan de volgende voorwaarden:

- de woning is niet onderbezet of de sociale verhuurder heeft geen passende aanbiedingen gedaan
- u voldoet aan de inkomensvoorwaarde

> Wat als de voorwaarden voor de automatische verlenging niet vervuld zijn?

De huurovereenkomst wordt opgezegd. Er geldt een opzegtermijn van zes maanden.

Maar de huurperiode kan in sommige gevallen toch worden verlengd. Dan zal u de verhuurder moeten vragen om de opzegging in te trekken.

Als de verhuurder niet ingaat op uw vraag, kan u beroep instellen bij de toezichthouder.

>> Waarborgregeling

Bij het begin van de huurovereenkomst moest u een waarborg stellen. Deze geeft de verhuurder een garantie dat hij niet met lege handen achterblijft als u uw verplichtingen niet nakomt. U heeft die waarborg ofwel in één keer betaald, ofwel betaalt u die in verschillende schijven.

Als u de waarborgsom in één keer heeft betaald, zal dat op een van de twee volgende manieren zijn gebeurd:

1

U plaatste de waarborg op een geïndividualiseerde bankrekening op uw naam. De intresten op dat bedrag zijn voor u. De waarborg bedraagt maximaal drie keer de basishuurprijs.

2

U plaatste de waarborg op de rekening van de verhuurder. De verhuurder geeft u jaarlijks een overzicht van de waarborg en de intresten. De waarborg bedroeg maximaal twee keer de basishuurprijs (dit is de marktwaarde van de woning), maar kan in 2026 nooit hoger zijn dan 1.240 euro.

Als u de waarborgsom niet in één keer heeft betaald, heeft u van een van de volgende vijf mogelijkheden gebruik gemaakt:

1

Een schriftelijke garantie van het OCMW. Het OCMW betaalde de waarborg aan de verhuurder, en u betaalt het bedrag in schijven af aan het OCMW. De waarborg bedraagt maximaal drie keer de huurprijs.

2

Een schriftelijke borg-stelling van het OCMW of van een andere persoon voor maximaal drie keer de huurprijs. In dat geval heeft u zelf geen waarborg betaald. De verhuurder 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.

3

U betaalt de waarborg in maandelijkse betalingen aan de verhuurder. Als het bedrag van de waarborg volledig is betaald, wordt dat op een bankrekening op uw naam of op de rekening van de verhuurder geplaatst. De voorwaarden en de afbetalingsregeling komen in een bijlage bij de huurovereenkomst.
De verhuurder zal voor die dienstverlening een vergoeding aanrekenen.
De waarborg bedraagt maximaal twee keer de basishuurprijs.

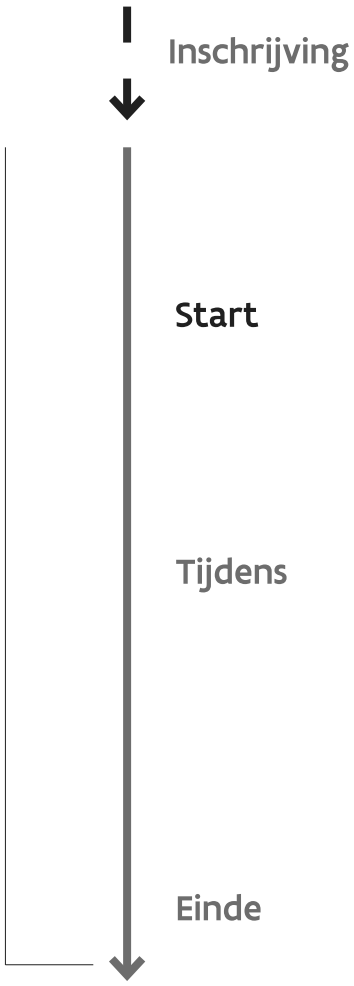
4

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

5

Het OCMW heeft voor u een bankwaarborg gesteld bij een financiële instellig.
De waarborg bedraagt maximaal drie keer de huurprijs.

>> De plaatsbeschrijving



Wat is een plaatsbeschrijving?

In de plaatsbeschrijving wordt schriftelijk vastgesteld in welke staat de woning zich bevindt. Er is alleen een plaatsbeschrijving verplicht bij het begin van de huurperiode. De plaatsbeschrijving bij het einde van de huurperiode moet gebeuren als u of de verhuurder dat vraagt. De verhuurder maakt deze plaatsbeschrijving terwijl u er bij bent. De verhuurder kan een deskundige aanstellen om dat te doen.

Wat zijn de vormvereisten?

De verhuurder 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 de verhuurder. U betaalt maximaal de helft van de kosten en nooit meer dan een vastgesteld bedrag. Dat bedrag wordt jaarlijks geïndexeerd en bedraagt in 2026 42 euro. Als u en de verhuurder 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.

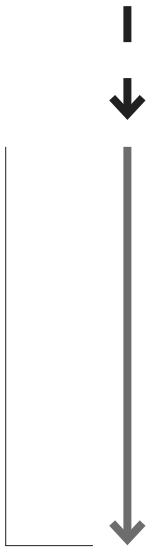
Waarom is het nodig?

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.

Einde van de huurovereenkomst



> 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 de verhuurder 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 de verhuurder afspreken op welke dagen en uren dat gebeurt. U moet ook toelaten dat er plakbrieven zichtbaar worden aangebracht.

>> Opzeg door de verhuurder

1

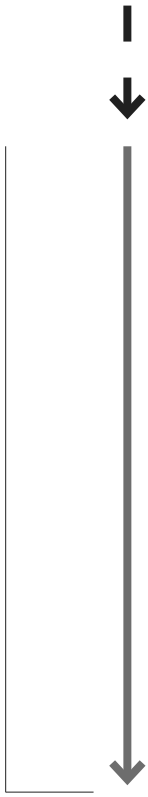
> Als u niet langer voldoet aan de onroerende bezits-voorwaarde

2

> Als u blijvend of ernstig tekortkomt aan uw huurders-verplichtingen

3

> Als u foute of onvolledige informatie hebt gegeven



1 > Als u niet langer voldoet aan de onroerende bezitsvoorwaarde

1. **U hebt, alleen of samen met de andere huurder, in België of in het buitenland een woning of bouwgrond:**
   - volledig in volle eigendom, vruchtgebruik, erfpacht of opstal
   - die volledig door u zelf in vruchtgebruik is gegeven
   - die door uzelf of een andere persoon volledig 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, alleen of samen met de andere huurder, via erfenis of schenking:**
      - een woning volledig in volle eigendom
      - een woning, volledig, waarop een recht van erfpacht of opstal is gegeven
      - een volledig recht van erfpacht, opstal of vruchtgebruik op een woning
      - een bouwgrond, volledig, waarop een recht van erfpacht of opstal is gegeven
   2. **U verwerft, alleen of samen met de andere huurder, via erfenis, schenking of aankoop:**
      - een bouwgrond volledig in volle eigendom
      - een volledig 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 de verhuurder 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.

Inschrijving

Start

Tijdens

Einde

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

Als u uw huurdersverplichtingen niet nakomt, kan de verhuurder uw huurovereenkomst opzeggen met een opzegtermijn van drie maanden. De verhuurder 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**

De verhuurder 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

Geen opzegtermijn

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

Opzegtermijn 1 maand

In deze gevallen is de opzegtermijn als u dat wil, maar één maand:

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

Opzegtermijn 3 maanden

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

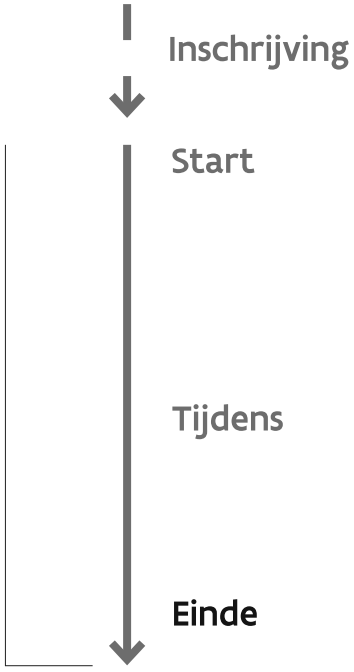
Einde huurovereenkomst

>> Automatische beëindiging van de huurovereenkomst

> Wanneer de laatste huurder overlijdt

> Wanneer een huurder de woning heeft verlaten zonder opzegging

> Wanneer de huurder verhuist naar een andere sociale huurwoning van dezelfde verhuurder



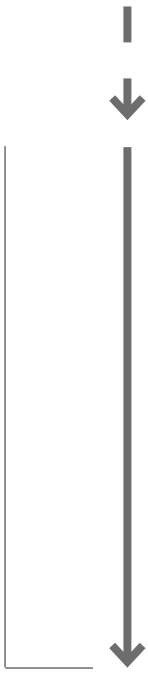
1 > Wanneer de laatste huurder overlijdt

Als de laatste huurder overlijdt en er zijn geen overblijvende bijwoners meer, eindigt de huurovereenkomst automatisch op de laatste dag van de tweede maand die volgt op de datum waarop de verhuurder het overlijden heeft vernomen.

Als er nog overblijvende bijwoners zijn, eindigt de huurovereenkomst automatisch op de laatste dag van de maand die volgt op de datum waarop de verhuurder het overlijden heeft vernomen. Zij mogen de woning nog blijven bewonen tot de laatste dag van de zesde maand na het einde van de huurovereenkomst.

Bijvoorbeeld: de laatste huurder overlijdt op 10 januari 2025. De huurovereenkomst eindigt op 28 februari 2025. Tot 31 augustus 2025 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 de sociale verhuurder die termijn van zes maanden verlengen tot maximaal vijf jaar. In die periode mogen er geen extra personen in de sociale huurwoning komen wonen. De sociale verhuurder 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 de verhuurder 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.

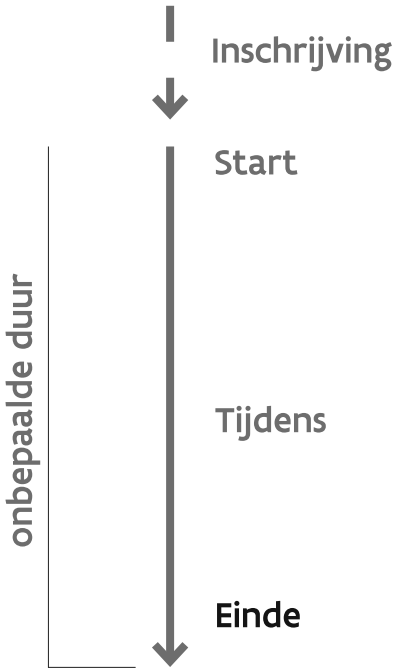
Bijvoorbeeld: een huurder verlaat op 15 februari 2025 de woning. De overblijvende huurder brengt de verhuurder daarvan op de hoogte op 20 februari 2025. De huurovereenkomst van de huurder die de woning heeft verlaten, eindigt op 1 april 2025.

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

3 > Wanneer de huurder verhuist naar een andere sociale huurwoning van de verhuurder

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

>> Waarborgregeling



Als er geen schade of schulden zijn, krijgt u bij het einde van de huurovereenkomst de waarborg met de intresten terug

Wat bij persoonlijke borgstelling?

Als de huurwaarborg in de vorm van een persoonlijke borgstelling is gesteld, loopt die borgstelling af.

Wat bij geïndividualiseerde rekening?

Als de waarborg op een geïndividualiseerde bankrekening op uw naam staat, mag de bank de waarborg pas terugbetalen als een van de volgende documenten worden bezorgd:

1. een schriftelijk akkoord tussen u en de verhuurder dat is opgemaakt na het einde van de huurovereenkomst. Dat kan een brief zijn of een speciaal formulier (te verkrijgen bij de bank) dat door beide partijen is ondertekend.
2. een kopie van een rechterlijke beslissing die bepaalt aan wie de waarborg toekomt.

Wat bij waarborg op rekening van verhuurder?

Als de waarborg op rekening van de verhuurder is geplaatst, wordt die meestal terugbetaald binnen drie maanden na het einde van de huur.

De verrekening kan ook gebeuren op basis van een forfaitaire inschatting. Dat kan wanneer de verrekening van de huurlasten die via voorschotten zijn betaald, niet kan worden gemaakt binnen de termijn van drie maanden. Nadien zal er dan geen verrekening meer gebeuren. De verhuurder kan de verrekening ook uitstellen tot wanneer hij de algemene jaarlijkse afrekening van de voorschotten heeft gemaakt. In dat geval kan de verhuurder een deel van de waarborg in reserve houden. Hij betaalt dan binnen een maand na de jaarlijkse afrekening het te veel betaalde bedrag aan u terug.

De verhuurder bezorgt u een gedetailleerd overzicht van de afgehouden bedragen. Daarbij horen ook de nodige bewijsstukken.

Let op!

Als er schade of huurachterstallen zijn, kan de verhuurder een deel van de waarborg bijhouden om die kosten te dekken.

Let op!

Als het langer duurt om de huurschade te berekenen, dan kan de verrekening ook later zijn.

Huurdersbescherming

>> Mogelijkheden om uw rechten of belangen te beschermen tegenover de verhuurder

> Algemeen

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

Op de website www.vlaamseombudsdienst.be vindt u alle nodige informatie. Die dienst zal de klacht onderzoeken en bemiddelen tussen u en de verhuurder. 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

1

> De verzoeningsprocedure

U kunt de verhuurder 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.

2

> 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 vredegerecht 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 de verhuurder 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 de verhuurder 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 vredegerecht.
Dat verzoekschrift moet het volgende vermelden:

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

>> Specifieke procedure: beroepschrift bij toezichthouder

De verhuurder zegt de huurovereenkomst op met een opzegtermijn van zes maanden, als de voorwaarden voor de automatische verlenging van de huurovereenkomst niet vervuld zijn.

Wanneer kan u beroep instellen?

U kan de verhuurder vragen om de opzegging in te trekken als u vindt dat de voorwaarden voor een automatische verlenging wel vervuld zijn. De verhuurder neemt een beslissing over uw vraag. Als hij niet ingaat op uw vraag, dan kunt u beroep instellen bij de toezichthouder.

Ontvankelijkheid beroep

Uw beroep moet ontvankelijk zijn. Daarvoor moet u een aangetekende brief sturen aan de toezichthouder. In deze brief moet u uitleggen waarom u het niet eens bent met de verhuurder. De brief verstuurt u binnen een termijn van 30 dagen. Die termijn begint te lopen vanaf de derde werkdag die volgt op de datum van afgifte op de post van de beslissing van de verhuurder. De datum van afgifte op de post van de aangetekende brief geldt als datum van indiening. Bijvoorbeeld: de verhuurder verstuurt op donderdag 9 maart 2025 een aangetekende brief met zijn beslissing over de opzegging naar u. Op dinsdag 14 maart 2025 begint uw reageertermijn van 30 dagen te lopen. U zal dus ten laatste op 12 april 2025 uw brief op de post moeten hebben afgegeven.

Opgelet: hou rekening met feest-, zater- en zondagen. Dit zijn geen werkdagen.

Hoorzitting

U kan ook vragen om gehoord te worden. Dat gebeurt tijdens een hoorzitting. Op de hoorzitting kan u zich laten bijstaan of vertegenwoordigen door een raadsman, een huurdersbond of een vertrouwenspersoon. Wenst u vertegenwoordiging door een huurdersbond of vertrouwenspersoon, dan is een schriftelijk mandaat nodig. Het organiseren van een hoorzitting vraagt meer tijd. Daarom is de beslissingstermijn van de toezichthouder langer, namelijk 60 dagen.

Opschortingstermijn beroepsprocedure

De opzegtermijn schort op bij een beroepsprocedure. De opschorting begint vanaf de datum van indiening van het beroepschrift. De opschorting eindigt wanneer de toezichthouder het beroep onontvankelijk of ongegrond heeft verklaard. Het einde van de opschorting vindt plaats op de derde werkdag die volgt op de datum van de afgifte op de post van de beslissing van de toezichthouder. Bijvoorbeeld: de beslissing wordt maandag 6 maart 2025 op de post afgegeven, dan komt er op donderdag 9 maart 2025 een einde aan de opschorting en loopt de opzegtermijn verder.

Beslissing toezichthouder

De toezichthouder moet zijn beslissing met een aangetekende brief tegelijk aan u en de verhuurder verzenden. Dat gebeurt binnen een termijn van 30 dagen (60 dagen als er een hoorzitting gehouden wordt). Deze termijn gaat in vanaf de derde werkdag die volgt op de datum van afgifte op de post van het beroepschrift. De datum van afgifte op de post van de beslissing geldt als datum van verzending.

Verlenging termijn 30 dagen

De toezichthouder kan één keer de termijn met 30 dagen verlengen. Dat is mogelijk wanneer er tijdelijk een grote toestroom van beroepschriften is of wanneer de toezichthouder te maken krijgt met onvoorziene omstandigheden. Door het verlengen van de termijn is het mogelijk om een rechtsgeldige beslissing te maken. De toezichthouder moet de beslissing om de termijn te verlengen tegelijk aan u en de verhuurder verzenden. Hij moet dat doen binnen de oorspronkelijke beslissingstermijn van 30 dagen (60 dagen bij een hoorzitting).

Als de toezichthouder de beslissing niet verzendt binnen de vastgestelde termijn, dan wordt de opzegging ingetrokken.

Verplichtingen en lasten of kosten

>> 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 de sociale verhuurder.
7. U moet ingeschreven zijn bij de VDAB als u niet werkt tenzij u niet kan werken wegens arbeidsongeschiktheid, invaliditeit of een erkende handicap.
8. U moet de huurprijs betalen.
9. U moet de onderhouds- en herstellingsklusjes waarvoor u verantwoordelijk bent uitvoeren en de sociale huurwoning onderhouden als een goede huisvader.
10. Nadat u twee jaar de woning huurt, moet u een basiskennis van het Nederlands hebben.
11. U mag geen overmatige hinder veroorzaken voor de buren en de naaste omgeving en u mag de leefbaarheid niet verstoren.
12. Als u een begeleidingsovereenkomst met een welzijns- of gezondheidsorganisatie hebt ondertekend, moet u de afspraken uit die overeenkomst naleven.
13. 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. De verhuurder kan wel een afwijking toestaan.
14. U moet toestaan dat de verhuurder 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 de verhuurder 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 de verhuurder de huurovereenkomst opzegt.

>> Onderhoud en herstellingen

> U zorgt voor het onderhoud en reiniging van de woning

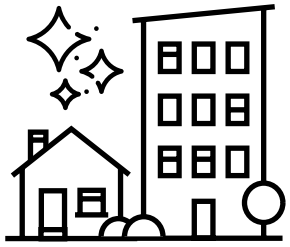
Deze huurherstellingen zijn voor u:

1. Kleine herstellingen die staan opgesomd in de lijst als bijlage 1.
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 de verhuurder of de eigenaar-verhuurder toch op de hoogte was van de nodige herstellingen).

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

> 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 dertig dagen duren, zal de huurprijs verminderd worden evenredig met de duur en de grootte van het ongemak.



> Verplichtingen

De verhuurder:

1. zorgt dat de woning voldoet aan de vereiste van conformiteit volgens de Vlaamse Codex Wonen van 2021
2. deelt de huurprijs mee. Hij geeft u een inschatting van de kosten en vergoedingen van diensten of leveringen aan de huurder. De verhuurder 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 huurders-vergaderingen, ...)
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 hij 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.

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, tenzij uw korting op de huurprijs groter is dan deze vermindering. U krijgt altijd de grootste korting. Ofwel is dat de vermindering onroerende voorheffing. Ofwel is dat de korting op de huurprijs.

Dat is mogelijk als:

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

De verhuurder zal de informatie om te kunnen genieten van de vermindering aan de Vlaamse Belastingdienst bezorgen. U hoeft dus niets te doen. De verhuurder zal de vermindering een keer per jaar verrekenen met de huurprijs of aan u uitbetalen. De verhuurder kan die vermindering ook verrekenen met eventuele achterstallen of met de afrekening van kosten of facturen voor herstellingswerken. In die gevallen brengt de verhuurder u daarvan schriftelijk op de hoogte.

Bijlagen

>> Bijlage 1: Lijst met kleine herstellingen

1. Algemene opmerkingen:

- herstellingen die nodig zijn door ouderdom of overmacht zijn altijd voor rekening van de 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 zijn 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 verhuurder.
- de huurder is verplicht om de verhuurder op de hoogte te brengen van de herstellingen die nodig zijn en door de 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 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,... bevriezen

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. Verluchtingsroosters 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. Instaan 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 verstoppen

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/plafond

3.1.1.1. Nagels, krammen en vijzen verwijderen en schade 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 installatie

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 verstoppen

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. Goorsteen

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. Rilter 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 9.2. Het uitvoeren van de risicoanalyse en het uitvoeren van een preventieve inspectie 9.3. Het vervangen van grote onderdelen en het uitvoeren van de nodige modernisaties	50%	50% 100% 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. Concierge	75%	25%
12. Kosten voor algemene vergadering		X
13. Beheerskosten/administratiekosten		X
14. Investeringen/reservefonds		X