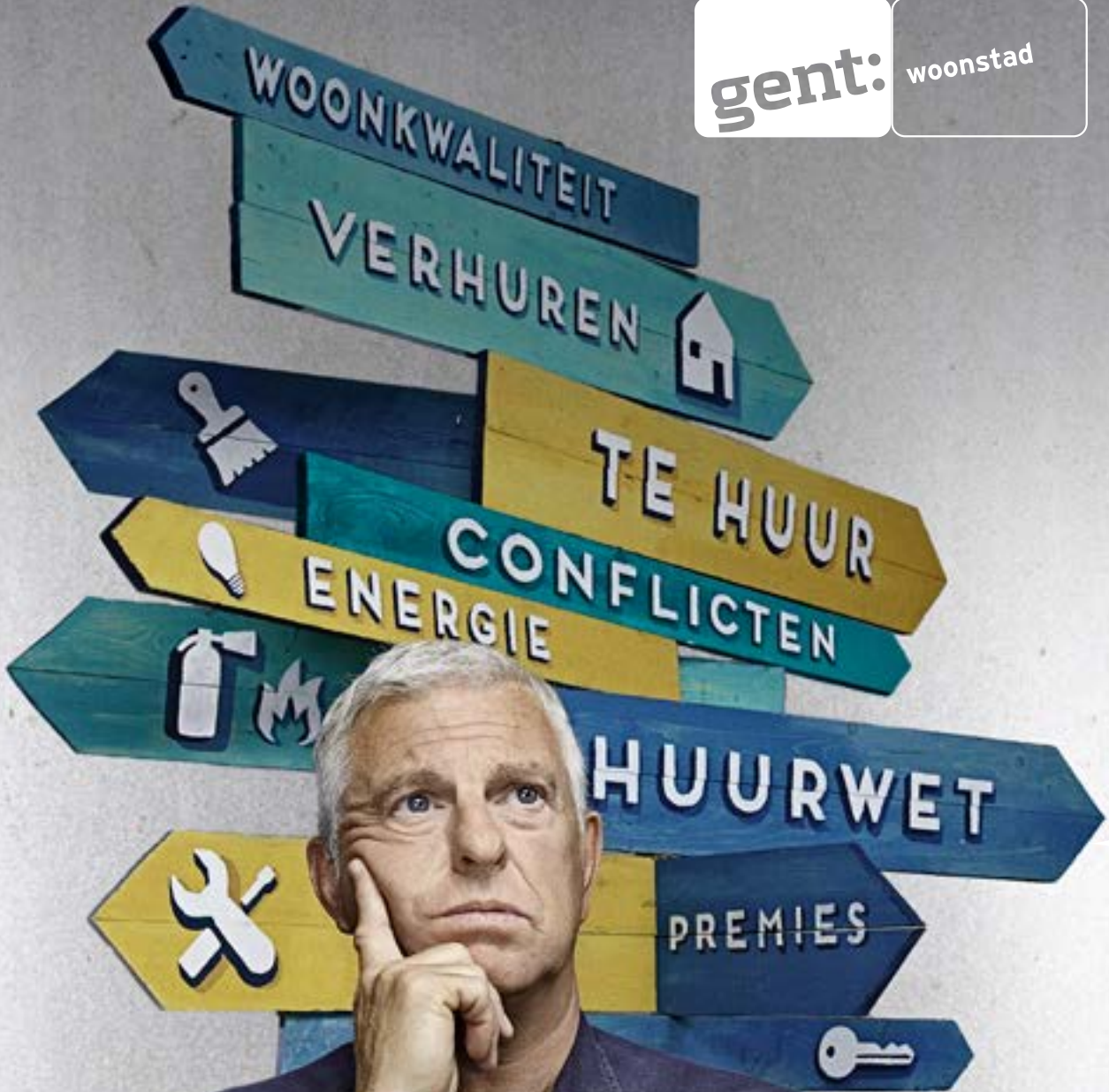


gent: woonstad



WEGWIJZER VERHUREN

GIDS VOOR DE VERHUURDER IN GENT

INHOUD

INHOUD.....	2
VOORWOORD	3
DE WONING	4
Woningkwaliteit	4
Vlaamse Wooncode.....	4
Conformiteitsattest.....	4
De woning is ongeschikt of onbewoonbaar?	4
Inventaris van leegstand en verwaarlozing	4
Meer weten?	4
Renovatiewerkzaamheden en steunmaatregelen	5
Advies nodig over duurzaam (ver)bouwen?	5
Financiële steun bij verbeterings- of renovatiewerken	5
Meer weten?	6
Een- of meergezinswoning?	7
Een eengezinswoning omvormen tot kamerwoning of	7
meergezinswoning?	7
Alternatieve woonvormen.....	7
Meer weten?	8
Energieprestatiecertificaat.....	8
Wat is een energieprestatiecertificaat?	8
Wie stelt een EPC op?	8
Wat kost een EPC?	8
Geen EPC?	9
Advies nodig over rationeel energiegebruik?	9
Meer weten?	9
Rookmelders	9
Meer weten?	10
Dakisolatie	10
Nieuwe dakisolatienorm	10
Milieudienst Stad Gent	10
Vzw REGent: sociaal dakisolatieproject.....	10
Eandis.....	10
Federale Overheidsdienst Financiën (FOD FIN)	10
Meer weten?	10
Verhuren en verzekeringen.....	11
Brandverzekering	11
Huurinsolventieverzekering.....	11
Vlaams Huurgarantiefonds	11
Meer weten?	11
DE VERHURING	12
Uw woning zelf verhuren	12
Hoe een huurder vinden?	12
Verplichtingen bij de publiciteit voor uw woning	12
Meer weten?	12
Verhuren via een vastgoedmakelaar.....	12
Meer weten?	12
Zorgeloos verhuren via een sociaal verhuurkantoor.....	12
Uw voordelen?	13
Meer weten?	13
Verhuren via Huuringent - het stedelijk huurkantoor	13
Meer weten?	14
Bepaling van de huurprijs	14
De righthuurprijs voor uw woning(en) berekenen?	14
Discriminatie op de Huisvestingsmarkt.....	14
Wat is discriminatie?	14
Meldpunt discriminatie Stad Gent	14
Meer weten?	14
DE HUUROVEREENKOMST.....	15
Soorten huurovereenkomsten	15
In principe duurt elke huurovereenkomst 9 jaar	15
Een kortere duur is ook mogelijk.....	15
Andere huurovereenkomsten	15
Verplichte bijlagen bij de huurovereenkomst	15
Huurwaarborg	16

Intredende plaatsbeschrijving	16
Zorg voor een volledige en gedetailleerde plaatsbeschrijving	16
Vraag een conformiteitsattest aan	16
Overhandiging van de sleutels.....	16
Registratie van de huurovereenkomst	16
Waarom registreren?.....	16
Indexering van de huurprijs	17
Gezondheidsindexcijfer vinden?	17
Hoe indexeren?	17
Niet of te laat geïndexeerd?	17
Online berekenen?	17
Zelf berekenen?	17
Laten berekenen?	17
Herziening van de huurprijs	17
Kosten en lasten.....	17
Forfaitaire kosten en lasten	17
Niet-forfaitaire kosten en lasten (ook provisie of voorschot)	17
Wat met de huurovereenkomst in geval van verkoop van de woning?	18
De huurovereenkomst is niet geregistreerd	18
De huurovereenkomst is geregistreerd.....	18
Meer weten?	18
TOCH EEN PROBLEEM?	19
U hebt een probleem met uw huurder?	19
Meer weten?	19
De huurder betaalt niet (op tijd)?.....	19
Minnelijke oplossing.....	19
Gerechtelijke oplossing	19
Verzoeningsprocedure.....	19
Procedure ten gronde	19
Juridisch advies nodig?.....	19
De huurder onderhoudt uw woning onvoldoende?	20
Voorkomen is beter dan genezen: bezoek uw huurwoning.	20
Stelt u toch een gebrekkig onderhoud vast?	20
Herstellingen en onderhoud: wie doet wat?	20
Meer weten?	20
Burenproblemen.....	20
De huurder heeft problemen met de buren of omgekeerd?	20
Meer weten? Bemiddeling aanvragen?	20
EINDE VAN DE VERHURING	21
Opzegging van de huurovereenkomst	21
Minnelijke beëindiging van de huurovereenkomst.....	21
De kortdurende huurovereenkomst.....	21
De negenjarige huurovereenkomst.....	21
Andere huurovereenkomsten	22
Uittredende plaatsbeschrijving	22
Aandachtspunten voor een correcte afronding van de verhuuring .	22
Overhandiging van de sleutels.....	22
Vrijgeven van de huurwaarborg.....	23
Meer weten?	23
VERHUREN EN FISCALITEIT	24
Kadastraal inkomen.....	24
Onroerende voorheffing	24
Vermindering vanwege de hoedanigheid van de huurder	24
Vermindering voor energiezuinige woningen	24
Belasting op het onroerend inkomen	24
Belastingvermindering voor dakisolatie.....	24
Belastingvermindering bij verhuur aan een sociaal verhuurkantoor	25
Meer weten?	25
VERHUREN EN WETGEVING	25
NUTTIGE ADRESSEN	26
Colofon	31

VOORWOORD

De Gentse private huurmarkt krimpt in: steeds meer Gentenaars hebben het moeilijk om een goede, betaalbare woning te vinden. En ook voor verhuurders wordt het alsmat moeilijker. Het kluwen aan administratieve, juridische en technische verplichtingen waar zij mee te maken krijgen, wordt alsmat groter.

De Stad Gent wil u als verhuurder in Gent ondersteunen. Enerzijds met duidelijke basisinformatie over verhuren en anderzijds door u te laten kennismaken met allerlei dienstverlenende woonorganisaties. De Stad hoopt u zo op een positieve manier te versterken in uw verantwoordelijkheden.

Deze gids spitst zich toe op het verhuren van zelfstandige woningen als hoofdverblijfplaats in Gent. Die vorm van verhuren valt onder de Woninghuurwet. Verhuurt u studentenhuisvesting? Daarop is doorgaans het gemeen huurrecht van toepassing. Voor informatie hierover kunt u terecht bij Kotatgent.

De WEGWIJZER VERHUREN is opgebouwd volgens de chronologie van een verhuuring. Hij legt u stap voor stap de belangrijkste regels uit en vertelt u waar u als verhuurder terecht kunt voor meer informatie of advies. U kunt hem naargelang van uw persoonlijke noden en vragen aanvullen met allerhande publicaties.

De gids is een aanvulling op de Huurmap van de Provincie Oost-Vlaanderen. Terwijl huurder en verhuurder in de Huurmap alle documenten kunnen bijhouden die gelinkt zijn aan een specifieke verhuuring (de huurovereenkomst, briefwisseling, keuringsattesten ...), belichten we hier de algemene aspecten van een verhuuring, vanuit de invalshoek van de verhuurder. Elk aspect krijgt eerst een beknopte toelichting. Daarna volgt een opsomming van relevante organisaties, websites of brochures die u meer informatie kunnen geven. Achteraan in de gids krijgt u nog eens een overzicht van al die doorwijsinformatie, aangevuld met alle mogelijke contactgegevens.

Hebt u vragen bij het gebruik van deze gids? Wilt u kennismaken met een gespecialiseerde woonorganisatie?

Ga naar een woonwinkel in uw buurt: de medewerkers wijzen u graag de juiste weg.



Tom Balthazar
Schepen van Stadsontwikkeling, Wonen en Openbaar Groen

Woningkwaliteit

Vlaamse Wooncode

Elke woning moet voldoen aan een aantal elementaire vereisten voor kwaliteit, veiligheid en comfort.

Die woonkwaliteitsnormen staan in de Vlaamse Wooncode. De Vlaamse Wooncode geldt zowel voor 'zelfstandige woningen' (bijvoorbeeld gezinswoningen) alsook voor 'niet-zelfstandige woningen' (bijvoorbeeld kamers). Voor deze verschillende woningtypes bepaalt de Vlaamse Wooncode verschillende kwaliteitsnormen. Hier gaan we enkel in op de kwaliteitsnormen voor zelfstandige woningen en niet voor kamers. Voor meer informatie over studentenhuysvesting kunt u terecht bij Kotatgent.

Voldoet uw woning aan de woonkwaliteitsnormen?

De antwoorden op de volgende vragen geven alvast een indicatie:

- zijn het dak, de buitenmuren, de dragende binnenmuren en de draagmuren voldoende stevig en stabiel?
- zijn de technische installaties (elektriciteits-, gas- of stookolie-installatie) voldoende veilig?
- is er een risico op CO-vergiftiging?
- is er vochtschade?
- zijn de ramen en deuren in goede staat of vertonen ze houtrot, corrosie of andere gebreken?
- zijn de wanden en vloeren naar behoren afgewerkt?
- is de woning veilig toegankelijk?
- zijn de bad-, keuken- en toiletfuncties vakkundig geïnstalleerd en functioneren ze naar behoren?
- kan de woning voldoende verlicht en verlucht worden?
- voldoet de woning aan de minimale oppervlakte- en hoogtenormen?
- voldoet de woning aan de nieuwe dakisolatienorm?
- zijn er rookmelders aanwezig?
- ...

Op www.wonenvlaanderen.be > U zoekt > Modeldocumenten > Modeldocumenten Woningkwaliteit voor verhuurders vindt u het technisch verslag dat de Stad Gent en het agentschap Wonen-Vlaanderen gebruiken om de kwaliteit van een woning te beoordelen.

Conformiteitsattest

Een woning die voldoet aan de woonkwaliteitsnormen is een **conforme** woning. Een conforme woning komt in aanmerking voor een **conformiteitsattest**.

Hoe vraagt u dat attest aan? Vraag uw conformiteitsattest aan in een van de woonwinkels van de Stad Gent.

U krijgt het na een positief onderzoek van uw woning. Het attest is gratis en blijft in principe 10 jaar geldig. Het conformiteitsattest vermeldt ook hoeveel personen in de woning mogen wonen. Dat is de bezettingsnorm.

Tip: neem het maximale aantal personen op in uw huurovereenkomst. Zo beschermt u zich tegen overbevolking in uw huurwoning.

De woning is ongeschikt of onbewoonbaar?

Is een woning niet zo veilig, comfortabel en kwaliteitsvol als de Vlaamse Wooncode voorschrijft? Dan kan de burgemeester die woning ongeschikt of onbewoonbaar verklaren.

Het is strafbaar om een woning met gebreken te verhuren, omdat dat gezondheids- en veiligheidsrisico's inhoudt voor de bewoners.

De burgemeester legt werkzaamheden op om de woning weer geschikt te maken voor bewoning. Die werkzaamheden moet u zo snel mogelijk (laten) uitvoeren. U mag de woning pas opnieuw verhuren nadat het besluit tot ongeschikt- of onbewoonbaarheid opgeheven is.

Inventaris van leegstand en verwaarlozing

De Stad Gent inventariseert woningen die ongeschikt of onbewoonbaar verklaard werden en heft er een belasting op. Hetzelfde geldt overigens voor woningen die langdurig leeg staan.

Meer weten?

Organisaties en websites

- Wonen-Vlaanderen - www.wonenvlaanderen.be > U gaat... > Verhuren > Is de huurwoning in orde?
- Woonwinkels Stad Gent www.stad.gent/wonen
- www.vlaanderen.be > Bouwen, wonen en energie

Brochures

Via www.stad.gent/wonen of via de woonwinkel:

- 'Gebreken aan een huurwoning' (Stad Gent, 2014)
- 'Leegstand = verspilling' (Stad Gent, 2014)

Via www.vlaanderen.be

- 'Woonkwaliteit: aan welke normen moet een zelfstandige woning of kamer voldoen?' (Wonen-Vlaanderen, 2014)
- 'Uw woning werd ongeschikt en/of onbewoonbaar verklaard. Wat nu?' (Wonen-Vlaanderen 2013)



Renovatiwerkzaamheden en steunmaatregelen

Verbetert of renoveert u de woning zelf? Of werkt u liever met een vakman? Vraag in elk geval offertes bij verschillende vaklui. U zult zien dat de prijs, kwaliteit en gebruikte materialen verschillen per vakman.

Hoe vindt u een vakman? Informeer in uw netwerk, misschien kan iemand u een bekwame vakman aanbevelen. U kunt ook terecht op de website www.ikzoekeenvakman.be van de Confederatie Bouw, of in de Gouden Gids.

Advies nodig over duurzaam (ver)bouwen?

De Stad Gent biedt u gratis bouwadvies aan op maat van uw woning. Een onafhankelijk expert geeft advies op kantoor of bij u aan huis. Dat kan gaan over isolatie, ventilatie, verwarming, water- en energieverbruik, materiaalkeuze, ... De experts begeleiden u bij het comfortabel en energiezuinig maken van uw woning. Zowel voor nieuwbouw, renovatie als voor kleinere bouwgrepen kunt u advies aanvragen. Renoveer met het oog op de toekomst, zo vermijdt u dubbel werk.

De energiecentrale

De Energiecentrale is hét contactpunt voor alle producten en diensten die de Stad Gent aanbiedt rond energiezuinig wonen en (ver)bouwen. De Energiecentrale bezorgt iedereen een **professioneel antwoord op zijn vragen**. Voor technische vragen en advies aan huis werkt de Stad samen met experts van de Milieuadvieswinkel en vzw REGent.

De Energiecentrale werkt op afspraak. U vindt de contactgegevens achteraan in deze brochure.

Milieuadvieswinkel

In Gent kunt u **gratis duurzaam bouwadvies** krijgen bij de Milieuadvieswinkel (MAW). De experts van de Milieuadvieswinkel begeleiden u bij het comfortabel, energiezuinig en milieuvriendelijk maken van uw woning. Op www.milieuadvieswinkel.be vindt u ook heel wat nuttige informatie over duurzaam (ver)bouwen.

vzw REGent

Vzw REGent staat voor Rationeel Energiegebruik Gent. Bij deze vzw kunt u terecht voor specifiek advies over energiezuinig (ver)bouwen. Het vertrekpunt van de dienstverlening is steeds een **energiescan** van de woning en is gratis aan te vragen bij vzw REGent. Iedereen kan een energiescan aanvragen maar de uitgebreide dienstverlening van vzw REGent richt zich voornamelijk op burgers die het financieel wat moeilijker hebben en/of intensieve (traject)begeleiding kunnen gebruiken bij hun verbouwingswerken. Verder vindt u op www.vzwregent.be tips over energiebesparend verbouwen, informatie over energieprestatienormen van woningen etc.

Financiële steun bij verbeterings- of renovatiewerken

Woonpremies

Verschiede instanties geven woonpremies om de kwaliteit van uw woning te verbeteren en ze veilig, comfortabel en energiezuinig te maken. Een overzicht van die premies vindt u in de brochure 'Woonpremies in Gent' van de Stad Gent. In de inhoudstafel ziet u welke premies voor verhuurders bedoeld zijn. Download de brochure via www.stad.gent/wonen of haal ze af in een woonwinkel van de Stad Gent. De medewerkers van de woonwinkels geven u graag uitleg over de woonpremies en helpen u zelfs bij uw aanvraag.

Belastingvermindering

Sommige investeringen komen ook in aanmerking voor een belastingvermindering, bijvoorbeeld het plaatsen van dakisolatie of het renoveren van een woning die aan een sociaal verhuurkantoor verhuurd zal worden. Lees hierover meer bij 'Verhuren en fiscaliteit' op pagina 24.

Energielening

De energielening is een **voordelige lening voor energiebesparende investeringen** zoals in isolatie, isolerende beglazing, een condenserende verwarmingsketel In Gent verstrekt vzw ReGent energieleningen. Zowel eigenaar-bewoners als eigenaar-verhuurders komen in aanmerking.



- ontruiming van een woning
- verhuizen
- schrijnwerk

Wilt u weten of u in aanmerking komt?

Bent u al OCMW-cliënt? Richt u tot uw maatschappelijk werker.

Bent u nog geen OCMW-cliënt? Richt u zich rechtstreeks tot de Leerwerkplekken op leerwerkplekken@ocmwgent.be of 09 266 97 97.

Opmerking: hou rekening met een bepaalde wachttijd voordat de werkzaamheden kunnen starten.

Meer weten?

Organisaties en websites

- Woonwinkels Stad Gent www.stad.gent/wonen
- De Energiecentrale - www.gentklimaatstad.be/wonen
- Milieudadvieswinkel - www.milieudadvieswinkel.be
- Wonen-Vlaanderen - www.wonenvlaanderen.be
> U zoekt... > Premies
- Vzw REGent - www.vzwregent.be
- Federale Overheidsdienst Financiën (FOD FIN) www.financien.belgium.be > particulieren
> woning > belastingvermindering
- www.premiezoeker.be

Brochures

Via www.stad.gent/wonen

- 'Woonpremies in Gent' (Stad Gent, 2015)
- 'Woonleningen' (Stad Gent, 2014)

Via www.vlaanderen.be

- 'Premies en goedkope leningen voor energiebesparing in Vlaanderen' (Vlaams Energie Agentschap, 2013)



De voorwaarden zijn (cumulatief):

- de woning ligt in Gent
- u verhoogt de huurprijs niet wegens de uitgevoerde werkzaamheden
- de lening bedraagt maximaal 10.000 euro
- u betaalt de lening af op maximaal 5 jaar
- de interest bedraagt 2 %
- voor kwetsbare doelgroepen is de lening renteloos, de intrest is dan 0 %
- bovendien is voor deze doelgroep extra praktische ondersteuning voorzien

Tot de doelgroep van 0 % rente behoren mensen die (ofwel):

- recht hebben op verhoogde verzekeringstegemoetkoming van de ziekte- of invaliditeitsverzekering
- een begrensde inkomensgrens hebben
- met schuldoverlast kampen
- begeleid worden door het OCMW omdat ze problemen hebben om hun gas- en elektriciteitsfactuur te betalen
- eigenaars die hun woning verhuren via een SVK aan mensen uit deze doelgroep

OCMW Gent – Leerwerkplekken

Als u een bescheiden inkomen hebt, kunt u voor **lichte renovatiewerkzaamheden** een beroep doen op de **Leerwerkplekken van het OCMW**.

De Leerwerkplekken voeren die werkzaamheden uit **tegen een tarief aangepast aan uw inkomen**.

U kunt een beroep doen op de Leerwerkplekken voor:

- isolatiewerken
- behangen en schilderen
- plaatsen van vinyl
- kleine herstellingen van sanitair
- plaatsen van gipskartonplaten
- kleine herstellingen
- onderhoud, herstelling en aansluiten van gaskachels
- eenmalig tuinonderhoud

Een- of meergezinswoning?

Een eengezinswoning is een gebouw dat in zijn geheel bestemd is voor de huisvesting van één gezin, al dan niet met een nevenfunctie over een beperkt deel van de oppervlakte (handel, dienst, horeca ...).

Een meergezinswoning telt verschillende woongelegenheden, bijvoorbeeld appartementen.

In het verleden zijn in Gent veel eengezinswoningen omgebouwd tot een kamerwoning of meergezinswoning, onder meer om het toenemende aantal studenten te huisvesten. Sinds geruime tijd zijn er echter **strikte regels voor het opdelen van woningen**.



De basisregels staan in het Gentse Algemeen Bouwreglement, de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening van de Stad Gent.

U kunt dit reglement verkrijgen bij het Loket Stedenbouw en Openbaar Domein of downloaden via www.stad.gent/wonen

Opgelet: het Algemeen Bouwreglement is gewijzigd op 1 oktober 2014.

Een eengezinswoning omvormen tot kamerwoning of meergezinswoning?

- u hebt altijd een stedenbouwkundige vergunning nodig
- woningen met een totale vloeroppervlakte kleiner dan 250 m² zijn beschermd als eengezinswoning en mogen niet worden opgedeeld
- uw project moet afgetoetst worden aan de stedenbouwkundige voorschriften die voor uw woning van toepassing zijn, gelegen in een bijzonder plan van aanleg (BPA), een ruimtelijk Uitvoeringsplan (RUP) of verkaveling.
- elke nieuwe meergezinswoning moet ook altijd voldoen aan de basisvereisten uit het Bouwreglement (minimumnormen voor oppervlaktes, natuurlijke verlichting, vrije hoogte, fietsberging, afvallokaal ...)
- afhankelijk van de ligging, de bestaande situatie, mobiliteitsaspecten ... kan men vanuit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening bijkomende voorwaarden opleggen: omdat een goede sociale mix verschillende types en groottes van woonentiteiten vereist, de aan- of afwezigheid van buitenruimte, parkeervoorzieningen en dergelijke meer ...

Wilt u een woning opdelen? Informeer u dan eerst grondig bij het Loket Stedenbouw en Openbaar Domein over de stedenbouwkundige voorschriften en vraag een voorbespreking aan bij de Afdeling Stedenbouwkundige Vergunningen.

Alternatieve woonvormen

Samenhuizen

Wanneer verschillende mensen buiten een gezinsverband samenwonen, spreken we over 'samenhuizen'. Deze vorm van samenwonen is de laatste tijd erg in opmars.

De voorwaarden om in Gent een eengezinswoning te verhuren aan een niet-klassiek gezin zijn (cumulatief):

- de bewoners gebruiken de woning als hoofdverblijfplaats en moeten zich dus domiciliëren
- de bewoners sluiten samen één huur-overeenkomst af, conform de Woninghuurwet
- de kamers in de woning of het appartement hebben geen eigen brievenbus, nummer, bel of adres

Zorgwonen

Zorgwonen is een woonvorm waarin een **zorgbehoevende (huurder) en een zorgverstrekker (verhuurder) een woning delen**. Om als zorgwoning erkend te worden moeten de volgende voorwaarden vervuld zijn.

- in een bestaande woning komt er één ondergeschikte wooneenheid
- de ondergeschikte wooneenheid maakt ten hoogste één derde uit van het bouwvolume van de volledige woning (woonruimten die men deelt met de hoofdwooneenheid zijn daarin niet inbegrepen)

- de eigendom (althans de naakte eigendom) op de hoofd- en ondergeschikte wooneenheid berust bij dezelfde titularis(sen)
- de creatie van de ondergeschikte wooneenheid gebeurt met het oog op het huisvesten van:
 - hetzij ten hoogste twee ouderen in de zin van de gecoördineerde decreten van 18 december 1991 inzake voorzieningen voor ouderen (ouder dan 60)
 - hetzij ten hoogste twee hulpbehoevende personen, zijnde personen met een handicap, die in aanmerking komen voor een tenlasteneming door de Vlaamse zorgverzekering, evenals personen met een nood aan ondersteuning om zich in het thuismilieu te kunnen handhaven

Zorgwonen doet u aan de hand van een eenvoudige stedenbouwkundige melding als u geen constructieve ingrepen doet of de woonoppervlakte niet vergroot, met stedenbouwkundige vergunning als u dat wel zou doen. U hebt hier alle belang bij, want zo erkent de overheid de zorgverstrekker en de zorgbehoevende als aparte gezinnen en is het onder meer mogelijk om uitkeringen te behouden.

Hospitawonen

Hospitawonen is een woonvorm waarbij een **eigenaar een kamer in zijn eengezinswoning of appartement verhuurt aan een alleenstaande**. De eigenaar woont er zelf ook, eventueel met zijn gezin. En hij deelt minstens één specifieke ruimte met zijn huurder. Hospitawonen laat beide partijen toe hun woonkost te drukken. Deze woonvorm draagt ook bij tot een vermindering van de woonnood door de invulling van woonruimte die nu niet of nauwelijks gebruikt wordt. Aan hospitawonen zijn een aantal voorwaarden verbonden voor de verhuurder, de huurder en de woning.

De verhuurder:

- verhuurt maar één kamer in zijn woning
- is eigenaar én bewoner van de woning waarin hij een kamer verhuurt en hij is gedomicilieerd in de woning

De woning:

- telt minstens één rookmelder per bouwlaag
- voldoet volledig aan het Algemeen Bouwreglement van de Stad Gent
- voldoet volledig aan de woonkwaliteitsnormen van de Vlaamse Wooncode

De huurder:

- gebruikt de kamer niet voor een beroepsactiviteit
 - deelt minstens een van de volgende voorzieningen met de verhuurder: toilet, bad of douche of kookruimte
 - bewoont de kamer alleen, hij mag er zich domiciliëren
 - hospitawonen is vergunningsplichtig
- Vraag uw vergunning gratis aan bij het Loket Stedenbouw en Openbaar Domein van de Stad Gent

Meer weten?

Organisaties en websites

- Loket Stedenbouw en Openbaar Domein Stad Gent - www.stad.gent/wonen
- Woonwinkels Stad Gent www.stad.gent/wonen
- Kotatgent (voor informatie over studentenhuisvesting) - www.kotatgent.be

Energieprestatiecertificaat

Naast de huurprijs neemt de energiekost een steeds grotere hap uit het budget van de huurder. Het is belangrijk dat kandidaat-huurders een correcte inschatting kunnen maken van het energieverbruik. Zo krijgen kandidaat-huurders een realistisch beeld van de totale woonkost. Opdat kopers en huurders zich een idee zouden kunnen vormen van het energieverbruik in een woning, verplicht de overheid verkopers en verhuurders om voor hun woning(en) een energieprestatiecertificaat (verder EPC) te laten opmaken.

Als u een woning verhuurt, moet u dus een geldig EPC kunnen voorleggen aan kandidaat-huurders.

Als u uw woning adverteert moet de advertentie ook de energiescore van de uw woning vermelden. Lees hierover meer bij 'Uw woning zelf verhuren' op pagina 12.

Wat is een energieprestatiecertificaat?

Een EPC is een gedetailleerd verslag over de energiezuinigheid of **energieprestatie** van een woning. Die energieprestatie wordt uitgedrukt in een **energiescore**. De energiescore toont het jaarlijkse energieverbruik per m² bruikbare vloeroppervlakte (in kWh/m²).

Op het EPC wordt de energieprestatie ook voorgesteld door een gekleurde balk: groen staat voor een zuinige woning en rood voor een energieverslindende.

Wie stelt een EPC op?

Een EPC moet u laten opstellen door een energiedeskundige type A. Het Vlaams Energie Agentschap (verder VEA) kan u helpen er een te vinden in uw buurt. Bel daarvoor naar het gratis telefoonnummer 1700 of surf naar www.energiesparen.be > Energieprestatiecertificaten > EPC bij verkoop en verhuur van woongebouwen.

Wat kost een EPC?

De prijs van het EPC hangt af van de grootte, het type en de complexiteit van de woning. Vraag offertes bij verschillende energiedeskundigen, er is geen wettelijk bepaald tarief.



Geen EPC?

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

Advies nodig over rationeel energiegebruik?

In Gent kunt u advies krijgen over rationeel energiegebruik bij vzw REGent. Een medewerker komt op uw verzoek aan huis voor een **gratis energiescan**. Vzw REGent geeft u allerlei tips om uw woning energiezuiniger te maken en legt uit welke **premies** hiervoor bestaan. Wilt u een gratis energiescan laten uitvoeren? Bel de Energiecentrale op 09 266 52 00 of surf naar www.gentklimaatstad.be/wonen.

Opgelet: vzw ReGent stelt zelf geen EPC op, maar adviseert hoe u uw woning energiezuiniger kunt maken (eventueel voorafgaand aan het bezoek van de energiedeskundige die het EPC opmaakt).

Meer weten?

Organisaties en websites

- De Energiecentrale - www.gentklimaatstad.be/wonen
- Vzw REGent - www.vzwregent.be
- Vlaams Energie Agentschap - www.energiesparen.be
- Eandis - www.eandis.be

Rookmelders

Een rookmelder kan levens redden en materiële schade beperken.

Sinds 8 mei 2009 is het verplicht om optische rookmelders te installeren in alle nieuw te bouwen woningen en in alle woningen waarin renovatiewerken worden uitgevoerd en waarvoor een stedenbouwkundige vergunning vereist is. Voor woningen met een huurovereenkomst die ingaat **ná** 1 januari 2013 zijn rookmelders verplicht.

Voor woningen met een huurovereenkomst die inging **vóór** 1 januari 2013 is er een overgangsregeling:

- in woningen gebouwd voor 1945 moet u uiterlijk op 1 januari 2016 rookmelders plaatsen
- in woningen gebouwd vanaf 1945 moet u uiterlijk op 1 januari 2019 rookmelders plaatsen

U staat als verhuurder in voor de plaatsing van de rookmelders. De huurder staat in voor het onderhoud.

Bij een geschiktheidsonderzoek van een woning wordt het ontbreken van rookmelders genoteerd op het technisch verslag. Het is op zich onvoldoende om de woning ongeschikt te verklaren, maar als u voor een dergelijke woning een conformiteitsattest aanvraagt, zal dat geweigerd worden.

Meer weten?

Organisaties en websites

- Federale Overheidsdienst Binnenlandse zaken (FOD BiZa) - www.speelnietmetvuur.be
 - Brandweer Gent - www.brandweerzonecentrum.be
 - Wonen Vlaanderen - www.wonenvlaanderen.be
- > Woningkwaliteitsbewaking > Opdracht: de conformiteit van (huur)woningen onderzoeken > Rookmelders zijn verplicht in woningen om conform te zijn

Dakisolatie

Nieuwe dakisolatienorm

Om rationeel energiegebruik te bevorderen, legt de overheid vanaf 1 januari 2015 een dakisolatienorm op voor alle woningen, dus ook voor huurwoningen. De norm geldt voor studio's, appartementen en huizen, maar niet voor kamers.

De beoogde warmteweerstand (R-waarde) is minimum 0,75m² K/W. Om hieraan te voldoen, kunt u de zoldervloer of het dak isoleren.

Onvoldoende dakisolatie zal tussen 2015 en 2020 steeds meer gaan wegen in de beoordeling van de woningkwaliteit. Vanaf 2020 is het ontbreken van dakisolatie op zich zelfs voldoende om uw woning ongeschikt te verklaren. Dan mag u uw woning niet langer verhuren.

U hebt er dus alle belang bij om tijdig dakisolatie in uw huurwoning(en) te (laten) plaatsen. **Verschillende instanties bieden geregeld premies en steunmaatregelen aan voor wie het dak van zijn (huur)woning isoleert. Hieronder een overzicht:**



Milieudienst Stad Gent

De Milieudienst van de Stad Gent verstrekt een **premie voor dakisolatie** aan verhuurders. U kunt de premie gebruiken voor de isolatie of na-isolatie van een plat of hellend dak of de zoldervloer. Zowel u als uw huurder kan de aanvraag indienen. Bij een aanvraag door de huurder moet de verhuurder de aanvraag mee ondertekenen. Het premiebedrag is afhankelijk van het inkomen van de aanvrager en van de bereikte warmteweerstand na de werken. De belangrijkste voorwaarden zijn:

- het inkomen van de aanvrager valt binnen de vooropgestelde inkomensgrenzen (uitzondering: bij verhuur aan een sociaal verhuurkantoor is het inkomen niet begrensd)
- de woning ligt in Gent en heeft een woonfunctie
- de premie kan enkel voor bestaande woningen worden aangevraagd (geen nieuwbouw)

- de materialen en de werkzaamheden voldoen aan de gestelde voorwaarden

U kunt ook een energielening aangaan voor de aankoop van het materiaal. U moet zich dan wel eerst informeren bij vzw REGent over de vakkundige plaatsing. Lees meer over de energielening op pagina 5.

Vzw REGent: sociaal dakisolatieproject

In Gent is vzw REGent de projectpromotor van een sociaal dakisolatieproject. Vzw REGent **begeleidt u en uw huurder bij het plaatsen van dakisolatie en kent daarbij een verhoogde premie toe**. U kunt die premie bovendien combineren met de reguliere woonpremies en de belastingvermindering voor het plaatsen van dakisolatie (zie pagina 24). De voorwaarde om in aanmerking te komen voor het dakisolatieproject is dat de huurder behoort tot een van de volgende doelgroepen:

- beschermde klanten (met sociaal tarief voor elektriciteit en aardgas)
- de energielening-doelgroep (zie pagina 5)
- huurders van een sociaal verhuurkantoor
- mensen met een minimale levering van aardgas en elektriciteit of met een actieve budgetmeter
- mensen met een lopend verzoek tot afsluiting bij de Lokale Adviescommissie (LAC)

Eandis

Ook distributienetbeheerder Eandis verstrekt een **premie voor dakisolatie**. De hoogte van de premie is afhankelijk van de warmteweerstand van het gebruikte isolatiemateriaal en van het feit of u de isolatie zelf plaatst of laat plaatsen door een aannemer.

Federale Overheidsdienst Financiën (FOD FIN)

De FOD FIN kent een belastingvermindering toe voor uitgaven voor dakisolatie.

Meer weten?

Organisaties en websites

- Vlaams Energie Agentschap - www.energiesparen.be
- Energiecentrale Stad Gent www.gentklimaatstad.be/wonen
- Vzw Regent - www.vzwregent.be
- Eandis - www.eandis.be
- Federale Overheidsdienst Financiën www.financien.belgium.be > Particulieren > Belastingvoordelen

Brochures

Via www.stad.gent/wonen of via de woonwinkel

- 'Woonpremies in Gent' (Stad Gent, 2014)

Via www.gent.be/natuurenmilieu

- 'Gent helpt isoleren' (Stad Gent 2014)

Via www.vlaanderen.be

- 'Een lagere energiefactuur, ook in huurwoningen? Wij helpen u!' (Vlaams Energie Agentschap, 2013)

Verhuren en verzekeringen

Brandverzekering

Hoewel dat wettelijk niet verplicht is, nemen u en uw huurder het best allebei een brandverzekering.

Huurders zijn aansprakelijk voor brandschade, tenzij ze het tegendeel kunnen bewijzen. Dat is het geval bij overmacht (bijvoorbeeld blikseminslag), een fout van derden (bijvoorbeeld brandstichting bij de burens) of een constructiefout te wijten aan de eigenaar zelf (bijvoorbeeld brand door een verouderde elektrische installatie). Huurders verzekeren zich dus tegen brandschade waarvoor ze aansprakelijk gesteld kunnen worden. Ze moeten ook zelf hun inboedel verzekeren als ze dat willen.

Als verhuurder verzekert u zich tegen de brandschade waarvoor u aansprakelijk gesteld kunt worden. U kunt zich ook verzekeren met afstand van verhaal. In dat geval dekt uw verzekering ook de aansprakelijkheid van de huurder. U legt de afstand van verhaal dan vast in de huurovereenkomst en verrekent de verhoogde kost van de polis in de huurprijs.

Huurinsolventieverzekering

Als u zorgeloos wilt verhuren, dan kunt u ook een huurinsolventieverzekering afsluiten. Die beschermt u tegen huurachterstallen, huurschade en huurderving en verleent u ook rechtsbijstand. Zo'n huurinsolventieverzekering hoeft niet duur te zijn. Verschillende verzekeraars bieden formules voor de verhuurder aan.

Vlaams Huurgarantiefonds

Het Vlaams Huurgarantiefonds is een instrument van de Vlaamse overheid dat particuliere verhuurders wil **beschermen tegen verlies van huurinkomsten** als gevolg van huurachterstal. De voorwaarden om een huurovereenkomst aan te sluiten zijn:

- het gaat om een huurovereenkomst woninghuur (dus een verhuring als hoofdverblijfplaats)

- het gaat om een nieuwe huurovereenkomst en u vroeg de aansluiting aan binnen twee maanden na de ondertekening van de huurovereenkomst
- u betaalde de eenmalige aansluitingsvergoeding van 75 euro per aangesloten huurovereenkomst

De voorwaarden voor een uitbetaling door het fonds zijn:

- uw huurder liep een huurachterstal op van minstens drie maanden
- u stelde een vordering tot ontbinding van de huurovereenkomst en uithuiszetting in bij de vrederechter
- de vrederechter legde een afbetalingsplan op van 12 maanden
- als de huurder de achterstal niet of maar gedeeltelijk betaalt, betaalt het fonds u uit met een maximum van 3 maanden huur en 2.700 euro

Meer weten?

- Uw verzekeraar
- Uw vastgoedmakelaar
- Verenigde Eigenaars - www.ve-pr.be
- Wonen-Vlaanderen - www.wonenvlaanderen.be > U zoekt... > Premies > Vlaams Huurgarantiefonds



U kunt uw woning zelf verhuren, of hiervoor een beroep doen op een tussenpersoon. Mogelijke tussenpersonen zijn: een vastgoedmakelaar, een sociaal verhuurkantoor en - uniek voor Gent - ook het stedelijke verhuurkantoor Huuringent.

Uw woning zelf verhuren

Hoe een huurder vinden?

Spreek uw familie, vrienden of kennissen aan: misschien kennen zij iemand die een woning zoekt? Plaats een advertentie in de krant (bijvoorbeeld Koopjeskrant, Streekkrant ...) of op het internet (bijvoorbeeld Vlan, Immoweb, Kapaza, Hebbes ...). Hang een raamaffiche 'te huur' op aan uw woning.

Verplichtingen bij de publiciteit voor uw woning

Advertentieplicht van de huurprijs en kosten en lasten

U moet in de publiciteit voor uw huurwoning **de gevraagde huurprijs en de gemeenschappelijke lasten meedelen**. In Gent ligt dat vast in een politiereglement. De verplichting geldt voor elke vorm van publiciteit, dus zowel voor advertenties in kranten als op internet, op raamaffiches ... Als u de huurprijs en kosten en lasten niet meedeelt, riskeert u een gemeentelijke administratieve sanctie (GAS) van 60 euro.

Advertentieplicht van de energiescore van de woning

U moet als verhuurder een energieprestatiecertificaat (EPC) kunnen voorleggen aan kandidaat-huurders. Het EPC geeft een indicatie van de energiezuinigheid van een woning. In advertenties voor uw woning moet u het kengetal of de energiescore (in kWh/m²) en het adres van de woning of de unieke code van het EPC van uw woning meedelen. Lees alles over het EPC op pagina 8.

Meer weten?

Organisaties en websites

- Verenigde Eigenaars – www.ve-pr.be
- Woonwinkels Stad Gent www.stad.gent/wonen

Brochures

Via www.stad.gent/wonen of via de woonwinkel

- 'Een woning huren en verhuren' (Stad Gent, 2014)

Verhuren via een vastgoedmakelaar

Tal van vastgoedmakelaars bieden verhuurbemiddeling aan: ze voeren publiciteit voor huurwoningen, matchen huurders en verhuurders rekening houdend met het type woning, helpen met de wettelijke verplichtingen, zorgen voor de opmaak en registratie van de huur-overeenkomst en de intredende plaatsbeschrijving. Daarnaast kunt u kiezen voor het rentmeesterschap van de vastgoedmakelaar. Hierbij geeft u het volledige verhuurtraject uit handen. De rentmeester volgt in uw plaats de huurder op: het onderhoud van het pand, de betaling en indexering van de huur ... Als u daarbovenop ook een huurinsolventieverzekering neemt (zie 'Verhuren en verzekeringen' op pagina 11), kunt u zich als verhuurder verzekeren van een zorgenvrij verhuurtraject. Er zijn ook vastgoedbemiddelaars-experten, die gespecialiseerd zijn in bepaalde (deel)aspecten van een verhuuring, bijvoorbeeld het opmaken van plaatsbeschrijvingen bij de aanvang en het einde van de huurovereenkomst.

Vastgoedmakelaars kunnen zich aansluiten bij de Confederatie van immobiliënberoepen (CIB) en worden gecontroleerd door het Beroepsinstituut van Vastgoedmakelaars (BIV). Via deze instanties vindt u erkende makelaars of kunt u nagaan of de makelaar die u in dienst neemt erkend en deskundig is.

Meer weten?

Organisaties en websites

- Beroepsinstituut voor Vastgoedmakelaars (BIV) - www.biv.be > Voor de consument
- Confederatie van Immobiliënberoepen (CIB) www.cibweb.be > Ik ben consument

Zorgeloos verhuren via een sociaal verhuurkantoor

Sociale verhuurkantoren (SVK's) worden erkend door de Vlaamse overheid. U sluit als verhuurder een huurovereenkomst af met een SVK, dat op zijn beurt de woning doorverhuurt aan kandidaat-huurders. U ontvangt elke maand de huur en blijft van alle voordelen en zekerheden uit de Woninghuurwet genieten.

Deze manier van verhuren biedt u extra zekerheid, want het **SVK betaalt altijd stipt de huur, zelfs wanneer uw woning niet verhuurd is**. U krijgt ook nooit te maken met wanbetalers, aangezien het SVK uw huurder is en alle huurdersverplichtingen draagt. Een SVK biedt u een negenjarige huurovereenkomst (verlengbaar) en vraagt geen commissieloon.

Uw voordelen?

- uw woning brengt gegarandeerd huur op
- u krijgt stipt de maandelijkse huur
- u vermijdt langdurige leegstand van uw woning en de bijbehorende leegstandsheffing
- u betaalt enkel belasting op het kadastraal inkomen en niet op de werkelijke huurinkomsten
- u loopt geen risico op langdurige en lastige gerechtelijke procedure
- u hebt de garantie dat u uw woning op het einde van de overeenkomst weer in de oorspronkelijke staat terugkrijgt (rekening houdend met slijtage)
- uw woning wordt geregeld bezocht door een huurbegeleider
- u hebt recht op premies en geniet fiscale voordelen (zie 'Verhuren en fiscaliteit' op pagina 24)
- u werkt samen met een professionele partner
- u kunt bepaalde werkzaamheden die ten laste van de verhuurder zijn, tegen betaling laten uitvoeren

Een SVK onderverhuurt de woning aan mensen met een laag inkomen die moeilijk een betaalbare huurwoning vinden. Het SVK vraagt geen commissieloon maar wel een billijke huurprijs. In ruil krijgt u zekerheid en een gegarandeerde huuropbrengst gedurende 9 jaar.

Als u een woning verhuurt aan een SVK, kunt u verschillende **fiscale voordelen** en **premies** genieten:

- u betaalt geen belasting op de reële huurinkomsten maar op het kadastraal inkomen (KI)
- bepaalde renovatiewerkzaamheden kunt u gedurende de negenjarige huurperiode fiscaal inbrengen, waardoor u tot 45 % van uw investering kunt terugverdienen (meer hierover bij 'Verhuren en fiscaliteit' op pagina 24)
- u hebt recht op een verlaagd tarief van de onroerende voorheffing van 1,6 % in plaats van 2,5 %
- bij een herschatting van het kadastraal inkomen na de renovatiewerken wordt het kadastraal inkomen op het oude niveau bevroren gedurende de negenjarige huurperiode. Deze bevroering geldt enkel wanneer de renovatiewerken zijn beëindigd uiterlijk op 31 december 2013
- eigenaar-verhuurders zijn normaliter uitgesloten van de renovatiepremie en de verbeterings- en aanpassingspremie van de Vlaamse Overheid, maar als u uw woning verhuurt aan een SVK, kunt u deze premies wel genieten

Meer weten?

Organisaties en websites

- **Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen (VMSW)** - www.sociaalverhuurkantoor.be > Verhuren aan een sociaal verhuurkantoor
- Neem persoonlijk contact op met een sociaal verhuurkantoor

Brochures

Via www.vmsw.be

- 'Laat uw eigendom u niet los?' (VMSW, 2014)

Via SVK OCMW Gent of via de woonwinkel

- 'Zorgeloos verhuren' (SVK OCMW Gent, 2014)



Verhuren via Huuringent - het stedelijk huurkantoor

Huuringent is een stedelijk verhuurkantoor. Het werd opgericht door het Gentse stadsontwikkelingsbedrijf sogent in samenwerking en met de steun van de Stad Gent en de Vlaamse overheid. Huuringent zorgt voor extra zuurstof op de private huurmarkt. Huuringent neemt woningen in hoofdhuur en ondersteunt zo eigenaars-verhuurders. Huuringent onderverhuurt die woningen tegen een marktconforme huurprijs. Huuringent is een betrouwbare huurder en garandeert een stipte betaling van de huur, een goed onderhoud van de woning en geeft de woning in de oorspronkelijke staat terug. Bovendien neemt huuringent de administratieve aspecten van de verhuuring op zich, zoals de opmaak van de plaatsbeschrijving en huurovereenkomst. In ruil voor een iets lagere huurprijs bent u **zeker van het rendement en hoeft u geen tijd en energie meer te investeren in de verhuuring van uw woning**. De werking van Huuringent wordt verrekend in de hoofdhuurprijs. Die is 85 % van de (overeengekomen) marktconforme huurprijs.

Meer weten?

- Huuringent - www.huuringent.be > verhuren
- Neem persoonlijk contact op met huuringent

Bepaling van de huurprijs

Tot voor kort bestonden er geen richtlijnen voor de bepaling van de huurprijs. De Vlaamse overheid ontwikkelde recent een instrument dat verhuurders hierbij een leidraad biedt: de **Huurschatter**. Aan de hand van het adres en een aantal kenmerken van de woning geeft de Huurschatter een inschatting van de gangbare huurprijs. Deze righthuurprijs is informatief, u blijft vrij om zelf de huurprijs te bepalen.

De righthuurprijs voor uw woning(en) berekenen?

Surf naar www.huurschatter.be, vul het formulier in en de toepassing berekent een righthuurprijs voor uw woning.

Discriminatie op de Huisvestingsmarkt

De grondwet bepaalt dat iedereen recht heeft op menswaardige huisvesting. Toch slaagt niet iedereen erin om dit recht te realiseren. Soms is de schaarste op de woonmarkt hiervan de oorzaak. Soms is er iets anders aan de hand.

Wat is discriminatie?

We spreken van discriminatie als mensen verschillend (vaak slechter) behandeld worden dan anderen in een vergelijkbare situatie, zonder dat daar een objectieve reden voor is.

Het verschil in behandeling kan te maken hebben met een persoonlijk kenmerk (ook wel een beschermd criterium genoemd) zoals: leeftijd, seksuele geaardheid, burgerlijke staat, geboorte, vermogen, levensbeschouwing, huidige of toekomstige gezondheidstoestand, handicap, fysieke of genetische eigenschap, sociale afkomst, nationaliteit, ras, huidskleur, afkomst, nationale of etnische afstamming, taal en geslacht.

In de praktijk betekent dat:

- dat u een kandidaat-huurder met een handicap niet mag weigeren voor zijn handicap.
- dat u een kandidaat-huurder met een vervangingsinkomen niet zomaar mag weigeren als het inkomen voldoende hoog is om de huurprijs te betalen.

Het Interfederaal Gelijkekansencentrum (hierna Centrum) geeft praktische tips en richtlijnen om discriminatie op de huisvestingsmarkt te vermijden. Het CGKR Centrum heeft ook 13 lokale meldpunten waar burgers lokaal gevallen van discriminatie op de huisvestingsmarkt kunnen melden.

Meldpunt discriminatie Stad Gent

Sofie D'Hulster (contactpersoon)
Interfederaal Gelijkekansencentrum
Keizer Karelstraat 1 9000 Gent
Tel. 09 268 21 68
E-mail meldpunt.discriminatie@gent.be
sohu@cntr.be - www.diversiteit.be

Meer weten?

Organisaties en websites

- Interfederaal Gelijkekansencentrum www.diversiteit.be

Brochures

- 'Discriminatie op de huisvestingsmarkt: hoe kan je het vermijden.' (Interfederaal Gelijkekansencentrum, 2008)

Checklist verhuring

- Vraagt u een correcte huurprijs?
- Deelt u de huurprijs en de kosten en lasten mee in uw publiciteit?
- Deelt u de energiescore van uw woning mee in uw publiciteit?
- Is uw woning voldoende verzekerd tegen brandschade?
- Wilt u zich bijkomend verzekeren tegen huurachterstallen, huurderoving of huurschade?

DE HUUROVEREENKOMST

Soorten huurovereenkomsten

Een huurovereenkomst bestaat als de huurder en de verhuurder een akkoord hebben over:

- het genot van een woning
- voor een bepaalde duur
- tegen een bepaalde prijs

Elke huurovereenkomst is **schriftelijk**.

Als verhuurder **registreert** u de huurovereenkomst en plaatsbeschrijving (hierover verder meer).

In principe duurt elke huurovereenkomst 9 jaar

Als algemeen principe geldt de negenjarige huurovereenkomst.

Een kortere duur is ook mogelijk

Een huurovereenkomst van korte duur is ook mogelijk, maar:

- de duur is maximaal 3 jaar
- u kunt een huurovereenkomst van korte duur maar één keer en onder dezelfde voorwaarden verlengen
- bij verlenging mag de totale duur de 3 jaar niet overschrijden
- zonder opzegging door u of de verhuurder op het einde van de korte duur, wordt de huurovereenkomst automatisch een huurovereenkomst van 9 jaar (de startdatum van de negenjarige huurovereenkomst is dan gelijk aan de startdatum van de kortdurende huurovereenkomst)



Wanneer opteren voor een huurovereenkomst van korte duur?

Er zijn verschillende situaties waarin u kunt opteren voor een huurovereenkomst van korte duur: u wilt een woning voorbehouden voor familieleden die binnenkort een woning nodig hebben (bijvoorbeeld als uw kinderen

of kleinkinderen gaan studeren), u kreeg in het verleden te maken met huurconflicten en wilt eerst de verstandhouding met de nieuwe huurder aftoetsen, u plant renovatiewerken tegen een bepaalde datum ...

Andere huurovereenkomsten

Levenslange huurovereenkomst

Een levenslange huurovereenkomst is gesloten voor het leven van de huurder en loopt automatisch af bij het overlijden van de huurder. Een levenslange huurovereenkomst wordt door de notaris aangegaan en overgeschreven op het hypotheekkantoor.

Renovatiehuurovereenkomst

In een renovatiehuurovereenkomst komt u met de huurder overeen dat die bepaalde onderhouds- of renovatiewerkzaamheden uitvoert. De overeenkomst preciseert welke werkzaamheden de huurder zal uitvoeren, binnen welke termijn en wat uw tegenprestatie als verhuurder is. Met een renovatiehuurovereenkomst kunt u afwijken van de dwingende bepalingen over opzegging van de huur, de huurprijs en de minimale woonkwaliteitsnormen.

Verplichte bijlagen bij de huurovereenkomst

Huurovereenkomsten gesloten na 18 mei 2007 moeten 2 bijlagen bevatten:

- de normen over gezondheid, veiligheid en woonbaarheid
- een bijlage met uitleg over een aantal belangrijke aspecten van het woninghuurrecht

Verschillende woonorganisaties verstrekken modelhuurovereenkomsten. We raden u aan zo'n modelhuurovereenkomst te gebruiken, omdat ze volledig en conform de wetgeving zijn. De bovenvermelde bijlagen zijn er bijvoorbeeld standaard in opgenomen. Opmerking: gebruik een modelhuurovereenkomst, maar zorg daarin toch voor voldoende maatwerk.

Huurwaarborg

Een huurwaarborg beschermt u als de huurder de huurdersverplichtingen niet nakomt. Een huurwaarborg is niet verplicht. U legt de waarborg het best vast in de huurovereenkomst.

Er zijn **3 soorten** waarborg mogelijk:

- een waarborg van maximaal 2 maanden op een geblokkeerde rekening op naam van de huurder
- een bankwaarborg van maximaal 3 maanden via de financiële instelling van de huurder
- een bankwaarborg van maximaal 3 maanden via het OCMW

Een **cash** waarborg is **niet toegestaan**.

Intredende plaatsbeschrijving

Bij de start van de huurperiode maakt u samen met uw huurder een **omstandige** en **tegensprekelijke** plaatsbeschrijving op. Als een deskundige de plaatsbeschrijving opmaakt, deelt u de kosten daarvoor met de huurder.

- **omstandig** wil zeggen uitgebreid en gedetailleerd: u moet zowel de binnen- als buitenkant van de woning beschrijven.
- tegensprekelijk wil zeggen dat zowel u als de huurder (of zijn vertegenwoordiger) aanwezig zijn en akkoord gaan met de plaatsbeschrijving.

Ter illustratie kunt u **foto's** toevoegen aan de plaatsbeschrijving.

U **registreert** de plaatsbeschrijving vervolgens samen met de huurovereenkomst. Lees hierover meer bij 'Registratie van de huurovereenkomst'.

Zorg voor een volledige en gedetailleerde plaatsbeschrijving

Het belang van een goede plaatsbeschrijving is niet te onderschatten. Bij het einde van de huurperiode is de plaatsbeschrijving uw enige middel om aan te tonen dat de staat van uw woning slechter geworden is. Op basis van de plaatsbeschrijving kunt u eventuele huurschade aan uw woning vaststellen en laten herstellen of vergoeden.

Alleen met een geldige plaatsbeschrijving kunt u aan het einde van de huurperiode huurschade bewijzen voor de vrederechter.

Vraag een conformiteitsattest aan

Met een conformiteitsattest kunt u bijkomend aantonen dat u de woning in een goede staat aan de zorgen van de huurder hebt toevertrouwd.

Overhandiging van de sleutels

Noteer op de plaatsbeschrijving het aantal en de soort sleutels die u aan de huurder overhandigt.

Zo bent u op het einde van de huur zeker dat u alle sleutels terug hebt gekregen. Laat de huurder aftekenen voor de ontvangst van de sleutels.



Registratie van de huurovereenkomst

U moet zowel de huurovereenkomst als de plaatsbeschrijving verplicht registreren. Die registratie is gratis binnen 2 maanden na de ondertekening van de huurovereenkomst.

Voor huurovereenkomsten vanaf 1 januari 2007 is de registratie de taak van de verhuurder. Als u de huurovereenkomst niet registreert, kan de huurder dat nog doen. De registratie biedt meer woonzekerheid aan de huurder in het geval dat u de huurwoning verkoopt.

Om te weten bij welk registratiekantoor u moet registreren, belt u het contactcenter van de FOD Financiën op het nummer 0257 257 57 of raadpleegt u annuaire.fiscus.fgov.be. Het is ook mogelijk om online te registreren via de toepassing MyRent van de FOD Financiën op www.myrent.be.

Waarom registreren?

Door een huurovereenkomst te registreren, krijgt de overeenkomst een vaste datum en wordt ze tegenstelbaar aan derden. De registratie beschermt u tegen een plots vertrek van de huurder: zonder registratie kan de huurder immers de negenjarige huurovereenkomst voor een hoofdverblijfplaats op elk ogenblik stopzetten, zonder opzegtermijn en -vergoeding.

Indexering van de huurprijs

Indexeren is het aanpassen van de huurprijs aan de gestegen (of, eerder zeldzaam, gedaalde) levensduurte. De indexering gebeurt op basis van het gezondheidsindexcijfer. U mag de huurprijs indexeren op de verjaardag van de huurovereenkomst

Gezondheidsindexcijfer vinden?

Raadpleeg de website van de FOD Economie (economie.fgov.be > Statistieken en cijfers) of bel naar het gratis nummer 0800 120 33.

Hoe indexeren?

De belanghebbende partij stelt de tegenpartij in kennis van de indexering met een gewone brief. Als verhuurder hebt u belang bij een indexstijging (de huurprijs stijgt), de huurder heeft belang bij een indexdaling (de huurprijs daalt).

Niet of te laat geïndexeerd?

Indexeert u na de verjaardag van de huurovereenkomst? Dan kunt u het verschil tussen de oude en de nieuwe huurprijs maar tot 3 maanden voor de vraag tot indexering terugvorderen.

Online berekenen?

Gebruik de huurcalculator van de FOD Economie op www.economie.fgov.be > Statistieken & analyses > Statistieken & cijfers > Economie > Consumptieprijzen > Huurcalculator.

Zelf berekenen?

De geïndexeerde huurprijs =

basishuurprijs × nieuw indexcijfer

aanvangsindexcijfer

Laten berekenen?

U kunt u abonneren op de **indexdienst** van Verenigde Eigenaars (*voorheen AES-KAEV*). Deze dienst verwittigt u wanneer u de huurprijs voor een bepaalde huurovereenkomst mag indexeren. U krijgt een **modelbrief** met de berekening van de nieuwe huurprijs, die u alleen nog hoeft te ondertekenen en op te sturen naar de huurder(s).

Herziening van de huurprijs

U en uw huurder kunnen tussen de 9de en de 6de maand die voorafgaat aan het verstrijken van elke driejarige periode van de huurovereenkomst overeenkomen om de huurprijs te herzien. Dat kan enkel bij nieuwe omstandigheden zoals de verbetering of verslechtering van de staat van de woning, als de buurt geherwaardeerd werd ... Als u en uw huurder geen onderling akkoord bereiken, oordeelt 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 u als verhuurder bewijzen dat de huurwaarde met 10 % gestegen is door uitgevoerde werkzaamheden. Een herziening buiten de geplande voorziene periode is nietig. Bij een renovatiehuurovereenkomst kunt u van deze regels afwijken. Lees hierover meer bij 'Soorten huurovereenkomsten' op pagina 15.

Kosten en lasten

De huurder betaalt bovenop de huurprijs ook de kosten en lasten verbonden aan het gebruik van uw woning. Het kan gaan om kosten van nutsvoorzieningen (water, gas en elektriciteit), het onderhoud van eventuele gemeenschappelijke delen, afvalophaling ... Sommige kosten betaalt de huurder rechtstreeks aan de leverancier van de diensten. Andere kosten zult u moeten voorschieten en verrekenen met de huurder.

U kunt dit op de volgende twee manieren regelen. U legt de gekozen regeling vast in de huurovereenkomst.

Forfaitaire kosten en lasten

De huurder betaalt maandelijks een vast bedrag. Als blijkt dat het forfait hoger of lager ligt dan de werkelijk gemaakte kosten, kan de (ver)huurder het bedrag van het forfait niet zomaar aanpassen. Enkel de vrederechter kan het bedrag van het forfait verhogen of verlagen, of de forfaitaire kosten en lasten omzetten in niet-forfaitaire.

Niet-forfaitaire kosten en lasten (ook provisie of voorschot)

In de praktijk betaalt de huurder hier ook een maandelijks voorschot. Maar in dit geval bekijkt u na een contractueel vastgelegde termijn - bijvoorbeeld jaarlijks - met de huurder(s) in welke mate het voorschot de werkelijke kosten en lasten dekte, waarna er een afrekening volgt.

Wat met de huurovereenkomst in geval van verkoop van de woning?

De gevolgen van de verkoop van de huurwoning voor de huurovereenkomst zijn verschillend naargelang de huurovereenkomst geregistreerd is of niet.

De huurovereenkomst is niet geregistreerd

Als de huurovereenkomst niet geregistreerd is op het moment van de verkoop van de woning, geniet de huurder het minst bescherming.

Als de huurder de woning **minder dan 6 maanden** bewoont, kan de koper van de woning de huurovereenkomst onmiddellijk beëindigen zonder opzegmotief of opzegvergoeding.

Als de huurder **langer dan 6 maanden** in de woning woont, kan de koper van de woning de huurovereenkomst opzeggen binnen drie maanden te rekenen vanaf het verlijden van de authentieke akte. De koper kan de opzeg geven om de woning zelf te betrekken of te renoveren. De koper kan ook opzeggen zonder reden, mits hij een vergoeding betaalt. Als de koper de huurovereenkomst niet binnen de vastgelegde termijn opzegt, moet de koper de oorspronkelijke huurovereenkomst naleven.

De huurovereenkomst is geregistreerd

Als de huurovereenkomst geregistreerd is op het moment van de verkoop van de woning moet de koper de oorspronkelijke huurovereenkomst naleven vanaf het moment van het verlijden van de akte. Dat wil zeggen dat de koper in de plaats treedt van de vorige verhuurder en zijn rechten en plichten overneemt.

Meer weten?

Organisaties en websites

- Verenigde Eigenaars - www.ve-pr.be
- Woonwinkels Stad Gent www.stad.gent/wonen
- Uw vastgoedmakelaar

Brochures

- 'Een woning huren en verhuren' (Dienst Wonen Stad Gent, 2014)
- 'De huurwet' (FOD Justitie, 2013)
Deze uitgave is enkel digitaal beschikbaar via www.justitie.belgium.be > Publicaties.

Checklist huurovereenkomst

- Beschikt u over een volledige en conforme (model)huurovereenkomst?
- Opteert u voor een proefperiode?
Start met een overeenkomst van korte duur, bv. 1 jaar.
- Is de huurwaarborg correct geregeld?
- Beschikt u over een omstandige en tegensprekelijke plaatsbeschrijving?
- Zijn de huurovereenkomst en de plaatsbeschrijving geregistreerd?
- Hebt u de huurprijs op de verjaardag van de huurovereenkomst geïndexeerd?
- Vindt u het nodig om de huurprijs te herzien?



TOCH EEN PROBLEEM?

Betaalt uw huurder niet op tijd of helemaal niet meer? Onderhoudt uw huurder uw woning niet goed? Is er burenoverlast of een ander probleem? Helaas krijgt u als verhuurder soms met een huurprobleem te maken en ziet u zich genoodzaakt om gerechtelijke stappen te ondernemen. Nochtans is het in veel gevallen mogelijk om huurproblemen op een andere manier op te lossen. Kent u de preventieve woonbegeleiding van het CAW Oost-Vlaanderen? Die begeleiding beoogt **preventie van uithuiszetting** en bemiddelt tussen u en uw huurder bij verschillende huurconflicten. Dankzij **bemiddeling** kunt u gerechtelijke stappen voorkomen, komt er toch een oplossing voor het conflict en kan men een eventuele uithuiszetting vermijden. De bemiddeling is **gratis**.

U hebt een probleem met uw huurder?

Meld u aan bij het regionale onthaalpunt van het CAW Oost-Vlaanderen. Een huurder kan ook zichzelf aanmelden.

Meer weten?

Organisaties en websites

- CAW Oost-Vlaanderen www.cawoostvlaanderen.be > Aanbod > Begeleiding > Woonbegeleiding > Voorkomen uithuiszetting

De huurder betaalt niet (op tijd)?

U kunt een huurachterstal minnelijk of gerechtelijk oplossen.

Minnelijke oplossing

In het ideale geval neemt de huurder contact met u op bij betalingsproblemen. De huurder kan om betalingsuitstel vragen en/of een afbetalingsplan voorstellen. Neemt uw huurder zelf geen initiatief? Neem dan zelf contact op met de huurder en maak afspraken over de betaling van de achterstallige huishuur. Bevestig die afspraken schriftelijk met een aangetekende en een gewone brief. Bewaar een kopie van de brief voor het geval u later toch naar het vrederecht moet stappen voor de huurachterstal. Zo kunt u aantonen welke stappen u zelf al ondernam om de achterstallige huur te recupereren. Voor u naar het vrederecht stapt, vraagt u het best een bemiddeling aan bij CAW Oost-Vlaanderen (zie pagina 26).

Gerechtelijke oplossing

Als uw persoonlijk initiatief of de bemiddeling niet volstaan om de huurachterstal op te lossen, zult u toch naar het vrederecht moeten gaan. De vrederechter is de rechter bevoegd voor geschillen rond huur en verhuur. U kunt een verzoeningsprocedure en/of een procedure ten gronde opstarten.

Er zijn verschillende uitkomsten mogelijk: van een afbetalingsplan tot de ontbinding van de huurovereenkomst.

Verzoeningsprocedure

- vrijwillig en gratis
- aan te vragen per brief aan de vrederechter van het bevoegde kanton
- akkoord = verzoening met de waarde van een vonnis
- geen akkoord of de tegenpartij daagt niet op = geen verzoening

Procedure ten gronde

- niet gratis (rolrecht, eventueel juridische bijstand, gerechtskosten ...)
- onmiddellijk of bij geen verzoening
- een advocaat is niet verplicht, maar wel aangewezen
- de rechter beslist en velt een vonnis

Juridisch advies nodig?

Justitiehuis Gent

- geeft eerstelijnsbijstand (basisinformatie)
- geeft oriënterend advies, verwijst naar een gespecialiseerde advocaat of andere diensten
- gratis

Orde van Advocaten - Balie Gent

- geeft tweedelijnsbijstand (bijstand of vertegenwoordiging door een advocaat in een concreet geschil)
- u vindt advocaten via de zoekfunctie op www.balie-gent.be > Zoek een advocaat
- niet gratis

Bureau voor Juridische Bijstand (BJB)

- komt (gedeeltelijk) tussen als u zich geen advocaat kunt veroorloven
- ga naar een zitmoment van het BJB met uw identiteitskaart, een recent attest van gezinssamenstelling en een bewijs van uw inkomen van de laatste twee maanden

De huurder onderhoudt uw woning onvoldoende?

Voorkomen is beter dan genezen: bezoek uw huurwoning.

Als verhuurder kunt u uw huurwoning bezoeken. Kondig uw bezoek tijdig aan bij de huurder en spreek een tijdstip af. Er bestaan geen richtlijnen over het aantal bezoeken, maar ze moeten met redelijke mate gebeuren en met respect voor de privacy en het huurgenoet van de huurder. U kunt bijvoorbeeld met de huurder afspreken dat u jaarlijks een bezoek aflegt. Neem de afspraken rond dit bezoek op in de huurovereenkomst.

Tijdens het bezoek:

- gaat u na of de woning voldoende onderhouden wordt
- maakt u indien nodig afspraken over het onderhoud
- gaat u na of er geen dringende herstellings- of onderhoudswerkzaamheden nodig zijn die te uwen laste zijn
- maakt u indien nodig afspraken over de herstellings- of onderhoudswerkzaamheden die u zult uitvoeren

Stelt u toch een gebrekkig onderhoud vast?

Wijs de huurder op zijn onderhoudsverplichting, in eerste instantie mondeling, eventueel gevolgd door een aangetekende en gewone brief.

Vraag eventueel bemiddeling door 'Preventie van uithuiszetting' door CAW Oost-Vlaanderen (zie pagina 26). Bij aanhoudende of manifeste verwaarlozing van uw woning blijft u de huurder het best aangetekend in gebreken stellen. Zo bouwt u een dossier op om indien nodig aan het vredegerecht voor te leggen en de uitzetting van de huurder en/of de opruiming van uw woning te vorderen.

Herstellingen en onderhoud: wie doet wat?

Algemeen

- u bent als verhuurder verantwoordelijk voor structurele herstellingen en herstellingen die nodig zijn als gevolg van slijtage.
- de huurder is verantwoordelijk voor herstellingen van gebreken die de huurder zelf (of zijn bezoek) veroorzaakte en voor herstellingen van gebreken of slijtage door abnormaal gebruik van het gehuurde goed.

Meer weten?

Organisaties en websites

- Woonwinkels Stad Gent www.stad.gent/wonen
- Verenigde Eigenaars - www.ve-pr.be

Brochures

- U vindt een lijst van wie verantwoordelijk is voor welk onderhoud en welke herstellingen in de Huurmap van de Provincie Oost-Vlaanderen. Haal uw Huurmap op in de woonwinkels van de Stad Gent.

Burenproblemen

De huurder heeft problemen met de burens of omgekeerd?

Burenbemiddeling van de Stad Gent kan misschien helpen. De bemiddelaars komen tussen bij burenproblemen die het samenleven met de burens onaangenaam maken: blaffende honden, geluidsoverlast, hinderlijk parkeren, afval De bemiddeling is **gratis, vrijwillig en onpartijdig**.

Meer weten? Bemiddeling aanvragen?

Organisaties en websites

- Dienst Lokale Preventie en Veiligheid Stad Gent – www.gent.be > Samenleven, Welzijn en Gezondheid > Samenleven > Leefbaarheid > Burenbemiddeling



© Layla Aerts

EINDE VAN DE VERHUURING

Opzegging van de huurovereenkomst

Minnelijke beëindiging van de huurovereenkomst

Huurder en verhuurder kunnen altijd onderling overeenkomen om een huurovereenkomst stop te zetten. Om eventuele latere discussies te vermijden, zet u het best het bereikte akkoord en de gemaakte afspraken op papier. Minnelijke beëindiging is mogelijk bij elk type huurovereenkomst.

De kortdurende huurovereenkomst

De kortdurende overeenkomst kan niet voortijdig beëindigd worden, tenzij u dat anders bepaald hebt in de huurovereenkomst, of tenzij u de huurovereenkomst in onderling akkoord met de huurder beëindigt. Als u of de huurder de kortdurende overeenkomst niet opzegt 3 maanden voor de vervaldag, of als de huurder na de overeengekomen duur in de woning is gebleven zonder dat u zich daartegen heeft verzet, dan wordt de oorspronkelijke huurovereenkomst voortgezet tegen dezelfde voorwaarden maar wordt die verondersteld van bij het begin te zijn gesloten voor een periode van 9 jaar.

De negenjarige huurovereenkomst

Opzeg door de huurder

De huurder kan een negenjarige huurovereenkomst **altijd** beëindigen, met een **opzegtermijn van 3 maanden**. Zegt de huurder op in de **eerste 3 huurjaren**, dan moet hij wel een **opzegvergoeding** aan u betalen, tenzij de huurovereenkomst niet geregistreerd werd. Dan is de huurder geen opzegtermijn of opzegvergoeding verschuldigd. Per huurjaar vermindert de opzegvergoeding:

- 1ste huurjaar = 3 maanden huur
- 2de huurjaar = 2 maanden huur
- 3de huurjaar = 1 maand huur

Opzeg door de verhuurder

Gedurende de negenjarige huurperiode kunt u als verhuurder in 3 gevallen de huurovereenkomst opzeggen, met telkens een **opzegtermijn van 6 maanden**:

Opzeg voor eigen bewoning of bewoning door familieleden

U kunt de huurovereenkomst op elk moment opzeggen om de huurwoning zelf te betrekken of te laten betrekken door een familielid. Alleen bepaalde familieleden komen hiervoor in aanmerking.

In de opzegbrief moet u de identiteit en de verwantschap vermelden van de familieleden die in de woning zullen wonen. Binnen het jaar moeten die familieleden effectief verhuisd zijn en ze moeten de woning minstens 2 jaar effectief en doorlopend bewonen. Als u dit opzegmotief niet behoorlijk uitvoert en daarvoor geen buitengewone omstandigheden kunt invoeren, heeft de huurder recht op een schadevergoeding van 18 maanden huur.

Opzeg voor (ingrijpende) renovatiewerkzaamheden

U kunt bij het verstrijken van de 1ste en 2de driejarige huurperiode de huurovereenkomst opzeggen om (een deel van) de woning te renoveren. Er zijn strikte voorwaarden verbonden aan opzeg voor renovatiewerkzaamheden. Het moet om ingrijpende werkzaamheden gaan in het gedeelte van de woning dat de huurder effectief betreft. U moet de werkzaamheden (laten) uitvoeren conform de stedenbouwkundige voorschriften en de kosten moeten hoger zijn dan 3 jaar huur.



Uitzondering in meergezinswoningen

Om meergezinswoningen vlot te kunnen renoveren, moet u het verstrijken van de 1ste of 2de driejarige huurperiode niet afwachten om de individuele huurovereenkomsten op te zeggen. U kunt op elk moment opzeggen, met een opzegtermijn van 6 maanden. De opzegging mag wel niet in het 1ste huurjaar gebeuren. Verder gelden dezelfde voorwaarden als voor eengezinswoningen.

Opzegging zonder motief, met schadevergoeding

U kunt de huurovereenkomst op het einde van de 1ste of de 2de driejarige huurperiode opzeggen zonder reden. In dat geval bent u wel een schadevergoeding verschuldigd aan de huurder. Zegt u de huurovereenkomst op bij het eind van de 1ste driejarige periode, dan bedraagt de schadevergoeding 9 maanden huur, bij het einde van de 2de driejarige periode betaalt u 6 maanden huur.

Andere huurovereenkomsten

Levenslange huurovereenkomst

Een levenslange huurovereenkomst sluit u voor het leven van de huurder. Ze loopt automatisch af bij het overlijden van de huurder. U kunt een levenslange overeenkomst niet voortijdig opzeggen, tenzij u dat anders bepaalt in de huurovereenkomst. De huurder kan een levenslange huurovereenkomst op elk ogenblik opzeggen, met een opzegtermijn van 3 maanden.

Renovatiehuurovereenkomst

Maak een sluitende renovatiehuurovereenkomst! De opzegmogelijkheden van de renovatiehuurovereenkomst hangen immers af van de duur en de modaliteiten van de huurovereenkomst. Voor zover u geen afstand doet van uw recht om de overeenkomst op te zeggen gedurende een bepaalde periode, gelden de reguliere opzegmogelijkheden van de kortdurende en negenjarige huurovereenkomst. De reguliere opzegmogelijkheden gelden ook voor de huurder. Zegt de huurder evenwel op voor het einde van de afgesproken werkzaamheden, dan blijft die ten opzichte van u in gebreke.

Uittredende plaatsbeschrijving

Bij de uittredende plaatsbeschrijving vergelijkt u de staat van de woning met de staat van de woning bij het begin van de huurperiode.

Hoe gedetailleerder de intredende plaatsbeschrijving, hoe minder twistpunten bij de uittredende plaatsbeschrijving.

Aandachtspunten voor een correcte afronding van de verhuring

Ga vooraf langs bij de huurder

Overloop welk onderhoud en welke herstellingen de huurder eventueel nog moet (laten) uitvoeren. Zo hoeft u dat niet via de waarborg te regelen en kunt u de verhuring onmiddellijk afronden.

Regel de huurschade of niet nagekomen huurdersverplichtingen

Informeer op voorhand naar de tarieven voor courante werkzaamheden, zodat u die zo nodig onmiddellijk kunt verrekenen met de huurwaarborg. Bijvoorbeeld: septische put leegmaken (als dat contractueel ten laste van de huurder werd gelegd), gebroken ruit vervangen, afvoer ontstoppen, ...

Geef de huurwaarborg vrij

Zorg dat u de nodige papieren om de huurwaarborg vrij te geven bij u hebt bij de uittredende plaatsbeschrijving. Als dat nog niet op voorhand gebeurd is, kom tot een akkoord met de huurder over de vergoeding van eventuele huurschade. Zet het akkoord op papier en teken ter plaatse de documenten voor de vrijgave van de huurwaarborg.

Laat elektriciteit, gas en water (EGW) overdragen

Bezorg de huurder de nodige documenten voor de overdracht van de nutsvoorzieningen. Gebruik de handige verhuisformulieren van de Vlaamse Regulator van de Elektriciteits- en Gasmarkt (VREG). U kunt de verhuisformulieren downloaden op www.vreg.be > Ik verhuis, wat nu of ophalen in een woonwinkel van de Stad Gent. Noteer de meterstanden ook in de Huurmap van de Provincie Oost-Vlaanderen als u of de huurder die gebruikt.

Leegstand tussen verhuringen?

U bent zelf verantwoordelijk voor de nutsvoorzieningen in een eventuele periode van leegstand tussen de vertrekkende en een nieuwe huurder.

U kunt daarvoor tegen een laag tarief een leegstandscontract afsluiten bij een energieleverancier.

Meer informatie vindt u op www.vreg.be > Ik verhuis, wat nu > Informatie voor verhuurders.

Overhandiging van de sleutels

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



Vrijgeven van de huurwaarborg

Op het einde van de huurperiode moet u schriftelijk met uw huurder overeenkomen dat u de waarborg vrijgeeft. U en de huurder ondertekenen daarvoor een speciaal formulier van de financiële instelling waarbij de huurwaarborg geblokkeerd is. De opgebouwde intresten zijn voor de huurder.

Meer weten?

Organisaties en websites

- Verenigde Eigenaars - www.ve-pr.be
- Woonwinkels Stad Gent www.stad.gent/wonen
- Uw vastgoedmakelaar

Brochures

- 'Een woning huren en verhuren' (Dienst Wonen Stad Gent, 2014)
- 'De huurwet' (FOD Justitie, 2013)
Deze uitgave is enkel digitaal beschikbaar, u kunt ze raadplegen en/of downloaden via www.belgium.be > Nederlands > Publicaties > De Huurwet

Checklist einde van de huurovereenkomst

- Is de opzeg correct gegeven?
- Zijn de nodige herstellingen gebeurd of zijn er afspraken over welke herstellingen nog moeten gebeuren?
- Is de woning voldoende schoongemaakt?
- Hebt u alle sleutels teruggekregen?
- Is de uittredende plaatsbeschrijving opgemaakt?
- Hebt u de volgende documenten bij u bij de uittredende plaatsbeschrijving?
 - Verhuisformulieren VREG (overdracht EGW)
 - Te ondertekenen documenten voor de vrijgave van de huurwaarborg
 - Intredende plaatsbeschrijving



Kadastraal inkomen

Het kadastraal inkomen (KI) is het gemiddeld normaal netto-inkomen dat het onroerend goed tijdens één jaar aan zijn eigenaar zou opbrengen, rekening houdend met de huurmarkt op het referentietijdstip 1 januari 1975. De Administratie van het Kadaster, de Registratie en de Domeinen (AKRED) stelt het kadastraal inkomen van een woning vast bij nieuwbouw en na de verbouwing van een bestaande woning. Het geïndexeerde kadastraal inkomen is de basis voor de inning van de onroerende voorheffing en voor het bepalen van het onroerend inkomen dat u moet aangeven in de personenbelasting.



Onroerende voorheffing

De onroerende voorheffing is een jaarlijkse belasting op onroerende goederen. De voorheffing wordt berekend op basis van het kadastraal inkomen. Ze is verschuldigd door de eigenaar-bewoner of de eigenaar-verhuurder. U mag als verhuurder de onroerende voorheffing niet doorrekenen aan de huurder. In sommige gevallen krijgt u vermindering van de onroerende voorheffing.

Vermindering vanwege de hoedanigheid van de huurder

In sommige gevallen geeft de hoedanigheid van de huurder recht op vermindering van de onroerende voorheffing. Dat is het geval wanneer de huurder:

- gezinshoofd met een handicap is
- grootoorlogsverminkte is
- kinderen ten laste heeft
- personen met een handicap ten laste heeft
- andere personen ten laste heeft dan kinderen of personen met een handicap

Het bedrag van de vermindering komt toe aan de huurder, die het mag aftrekken van de huurprijs. De Vlaamse Belastingdienst brengt de huurder per brief op de hoogte van de vermindering. U kunt de vermindering aanvragen via het aanvraagformulier dat als bijlage bij deze brochure zit.

Vermindering voor energiezuinige woningen

U kunt vermindering van de onroerende voorheffing krijgen voor een energiezuinige woning of energiezuinig gebouw. De vermindering wordt automatisch toegekend op uw aanslagbiljet op basis van het energiepeil (ook E-peil genoemd) van uw woning. Het energiepeil is een maat voor de energieprestatie van een woning en de vaste installaties ervan in standaardomstandigheden. Hoe lager het energiepeil, hoe zuiniger de woning is. Voor meer informatie hierover kunt u terecht bij de Vlaamse Belastingdienst op het gratis telefoonnummer 1700 (Vlaamse Infolijn) of op www.onroerendevorheffing.be.

Belasting op het onroerend inkomen

Het inkomen dat u hebt via de maandelijkse huur-opbrengsten, moet u aangeven in de personenbelasting. Als uw huurwoning enkel gebruikt wordt voor huisvesting (en bijvoorbeeld niet voor professionele doeleinden), dan neemt de fiscus het kadastraal inkomen van uw woning in aanmerking. Het kadastraal inkomen wordt geïndexeerd, verhoogd met 40 % en bij de andere inkomsten geteld. Het geïndexeerde kadastraal inkomen wordt niet met 40 % verhoogd als u uw woning verhuurt omdat u er zelf niet in kunt wonen vanwege sociale of beroepsredenen: een te grote afstand woon-werkverkeer, uw woning is te klein voor de behoorlijke huisvesting van uw gezin ... Dit is de woonhuisaftrek of de vrijstelling eigen woning.

Belastingvermindering voor dakisolatie

Als verhuurder krijgt u een belastingvermindering wanneer u het dak van uw huurwoning(en) isoleert. De belastingvermindering bedraagt 30 % van het geïnvesteerde bedrag, inclusief btw. Het maximumbedrag van het de belastingvermindering is per aanslagjaar geplafonneerd, raadpleeg dit maximumbedrag bij de Federale Overheidsdienst Financiën (FOD FIN). De voorwaarden zijn (cumulatief):

- de woning is bij het begin van de werken minstens 5 jaar in gebruik
- een aannemer voert de werken uit en attesteert dat de werken conform de regels uitgevoerd zijn

- het gebruikte isolatiemateriaal heeft een thermische weerstand van minimaal 2,5 m² K/W
- u hebt gedetailleerde facturen

Belastingvermindering bij verhuur aan een sociaal verhuurkantoor

Als verhuurder krijgt u belastingvermindering als u uw woning renoveert en ze tegen een redelijke huurprijs verhuurt aan een sociaal verhuurkantoor. Meer info over het sociaal verhuurkantoor vindt u op pagina 12. De belastingvermindering bedraagt 5 % van de uitgaven gedurende 9 opeenvolgende jaren. Het maximumbedrag van de belastingvermindering is per aanslagjaar geplafonneerd. Voor meer informatie over dat maximumbedrag kunt u terecht bij de Federale Overheidsdienst Financiën (FOD FIN).

De voorwaarden zijn (cumulatief):

- de woning is minstens 15 jaar in gebruik bij de start van de werken
- de kosten van de werken bedragen voor het aanslagjaar 2015 minimaal 11.420 euro inclusief btw
- een aannemer voert de werken uit
- het gaat om omvorming, renovatie, herstelling of onderhoud van een woning

Voor een volledig en actueel overzicht van de Vlaamse en federale regelgeving over verhuren raadpleegt u best de website van Wonen-Vlaanderen. Ga naar www.wonenvlaanderen.be en klik links bovenaan op 'Regelgeving'. U kunt regelgeving opzoeken op trefwoord, type of thema.

Lokale overheden kunnen de hogere regelgeving aanvullen met reglementen. In Gent hebben 2 reglementen betrekking op de verhuur van woningen:

- Algemeen Bouwreglement Stad Gent (2014)
- Politiereglement op de verplichte mededeling van het bedrag van de gevraagde huurprijs en van de gemeenschappelijke lasten bij elke officiële of publieke aankondiging van de verhuring van een goed bestemd voor bewoning in de private sector (2008)

Opgelet, voor de verhuur van kamers bestaan afzonderlijke regels. Informeer u hierover bij Kotatgent.

Meer weten?

Organisaties en websites

- Federale Overheidsdienst Financiën (FOD FIN) - www.minfin.fgov.be
- Vlaamse Belastingdienst www.belastingen.vlaanderen.be of www.onroerendevorheffing.be



Beroepsinstituut van Vastgoedmakelaars (BIV)

Luxemburgstraat 16B
1000 Brussel
Tel. 02 505 38 50
E-mail info@biv.be
Website www.biv.be

Open van maandag tot vrijdag van 8.30 tot 12.30 uur en van 13.30 tot 16 uur

Werking voor verhuurders

- helpt u een erkend vastgoedmakelaar te vinden
- controleert de erkenning van vastgoedmakelaars
- ziet er op toe of de vastgoedmakelaars de deontologische regels van het beroep naleven

Brandweer Gent Preventie

Roggestraat 70
9000 Gent
Tel. 09 268 68 99
E-mail brandweer.administratie@gent.be
Website www.brandweersontercentrum.be

Open van maandag tot vrijdag van 9.00 tot 11.30 uur en van 14 tot 16 uur

Werking voor verhuurders

- informeert u over brandpreventie
- geeft u preventief advies na een woningbrand

Bureau voor Juridische Bijstand Afdeling Gent

Opgeëistenlaan 401P
9000 Gent
Tel. 09 234 56 27
E-mail bjb@balie-gent.skynet.be
Website www.balie-gent.be

Open op maandag en woensdag en donderdag 17 tot 17.20 uur (ticket vanaf 16.30 uur) en op dinsdag en vrijdag van 11 tot 11.20 uur (ticket vanaf 10.30 uur)

Meld u aan tijdens de openingsuren met uw identiteitskaart, een recent attest van gezinssamenstelling en een bewijs van uw inkomen van de laatste 2 maanden.

Werking voor verhuurders

- geeft u financiële hulp bij de bijstand door een advocaat als u er zelf geen kunt betalen

Burenbemiddeling

Stad Gent - Dienst Lokale Preventie en Veiligheid
Administratief Centrum Portus
Keizer Karelstraat 1
9000 Gent
Tel. 09 266 82 17

E-mail burenbemiddeling@gent.be
Website www.gent.be/burenbemiddeling

Open van maandag tot vrijdag van 8 tot 13 uur, op woensdag ook van 14 tot 18 uur

Bemiddeling op afspraak

Werking voor verhuurders

- verwijst uw huurder(s) naar dit project in het geval van burenp Problemen

CAW Oost-Vlaanderen

Onthaal Gent
Oude Houtlei 124
9000 Gent
Tel. 09 265 04 00
E-mail onthaal.gent@cawoostvlaanderen.be
Website www.cawoostvlaanderen.be

Open voor persoonlijk bezoek van maandag tot vrijdag van 9 tot 13 uur of op afspraak
Telefonisch bereikbaar van maandag tot vrijdag van 9 tot 17 uur

Werking voor verhuurders

- bemiddelt bij problemen met uw huurder (overlast, huurachterstal, gebrekkig onderhoud ...)
- kan u gerechtelijke stappen, tijd en energie besparen

Confederatie Bouw (ik zoek een vakman)

Lombardstraat 34-42
1000 Brussel
Tel. 02 545 56 00
E-mail info@ikzoekenavakman.be
Website www.confederatiebouw.be
www.ikzoekenavakman.be

Confederatie Bouw beschikt niet over een klantenloket en beantwoordt uw vragen per mail, telefoon of brief.

Werking voor verhuurders

- helpt u een deskundige vakman te zoeken op adres, specialisatie ...
- geeft u tips en advies over (ver)bouwen

Confederatie van Immobiliënberoepen Oost-Vlaanderen vzw (CIB)

Kapitein Maenhoutstraat 9
9830 Sint-Martens-Latem
Tel. 09 220 22 05
Website www.cibovl.be
Mail info@cibovl.be

Open van maandag tot vrijdag van 9 tot 12 uur en van 13 tot 16 uur

Werking verhuurder

- beroepsorganisatie van erkende vastgoedmakelaars
- garandeert de professionaliteit van vastgoedmakelaars
- helpt u een erkende vastgoedmakelaar te vinden via www.ikzoekenmakelaar.be
- een erkend makelaar neemt een deel van of de volledige verhuur van u over

Eandis

Eandis
Brusselsesteenweg 199
9090 Melle
Tel. 078 35 35 34
E-mail via contactformulier op de website
Website www.eandis.be

Telefonisch bereikbaar van maandag tot vrijdag van 8 tot 20 uur en op zaterdag van 9 tot 13 uur

Werking voor verhuurders

- informeert u over rationeel energiegebruik
- verstrekt premies voor werken ter bevordering van rationeel energiegebruik

Energiecentrale Stad Gent

Gents adviespunt voor energiezuinig wonen en renoveren via telefoon of e-mail.
Tel. 09 266 52 00 (maandag van 9 tot 13 uur en woensdag van 14 tot 17 uur)
E-mail energiecentrale@gent.be
Website www.gentklimaatstad.be/wonen

Werking voor verhuurders

- adviseert u over energiezuinig wonen en renoveren
- informeert u over energiepremie
- verwijst u door voor bouwadvies aan huis of een energiescan

Federale Overheidsdienst Economie, KMO, Middenstand en Energie

Vooruitgangstraat 50
1210 Brussel
Tel. 0800 120 33
E-mail info.eco@economie.fgov.be
Website www.economie.fgov.be

De FOD Economie heeft geen klantenloket

Werking voor verhuurders

- geeft u het gezondheidsindexcijfer
- helpt u aan de hand van de huurcalculator uw huurprijzen te indexeren

Federale Overheidsdienst Financiën

Registratiekantoor
Sint-Lievenslaan 27
9000 Gent

Tel. 0257 732 60
E-mail via contactformulier op website
Website www.financien.belgium.be
Open van maandag tot vrijdag van 8 tot 12 uur

Werking voor verhuurders

- helpt u uw bevoegd registratiekantoor te vinden
- registreert gratis uw huurovereenkomsten

Federale Overheidsdienst Financiën

Contactcenter FOD Financiën
Tel. 0257 257 57 (elke werkdag van 8 tot 17 uur, gewoon tarief)

Werking voor verhuurders

- informeert u over mogelijke belastingverminderingen
- kent u belastingvermindering toe

Huuringent

Sint-Jacobsnieuwstraat 17 (sogent)
9000 Gent
Tel. 09 269 69 00
Mail info@huuringent.be
Website www.huuringent.be

Enkel open op afspraak

Werking voor verhuurders

- verhuurt uw woning(en) in uw plaats
- volgt de huurder(s) op, betaalt stipt de huurgelden en ziet toe op het onderhoud van uw woning

Interfederaal Gelijkekansencentrum

Koningstraat 138
1000 Brussel
Tel. 02 212 30 00 of 0800 12 800
E-mail epost@cntr.be
Website www.diversiteit.be

Open zonder afspraak op donderdag van 9.30 uur tot 12 uur, op andere momenten open op afspraak

Werking voor verhuurders

- informeert u over discriminatie op de huisvestingsmarkt
- fungeert als meldpunt voor discriminatie op de huisvestingsmarkt
- geeft u tips en richtlijnen om discriminatie te vermijden

Justitiehuis Gent

Cataloniëstraat 6-9
9000 Gent
Tel. 09 269 62 64 (basisinformatie)
Tel. 09 269 62 56 (advocatenlijn)
E-mail justitiehuis.gent@just.fgov.be
Website www.just.fgov.be

Open van maandag tot vrijdag van 9 tot 12 uur en van 14 tot 17 uur

Werking voor verhuurders

- informeert u rond justitie (bijvoorbeeld over de vrederechter, rechtsbijstand, gerechtelijke procedures ...)
- geeft u geen begeleiding of juridisch advies maar verwijst u hiervoor naar de juiste dienst(en)

Kotatgent

Administratief Centrum Zuid
Woodrow Wilsonplein 1
9000 Gent
Tel. 09 266 76 40
E-mail kot@gent.be
Website www.kotatgent.be

Op afspraak maandag en vrijdag tussen 9.00 en 13.00 uur.

Werking voor verhuurders

- informeert verhuurders van studentenkamers over studentenhuisvesting
- beheert een databank van studentenhuisvesting: www.kotatgent.be
- biedt modelhuurovereenkomsten voor studentenhuisvesting aan

Leerwerkplekken OCMW Gent

Wilt u weten of u voor renovatiewerkzaamheden een beroep kunt doen op de Leerwerkplekken van het OCMW? Bent u OCMW-cliënt? Richt u tot uw maatschappelijk werker. Bent u geen OCMW-cliënt? Richt u rechtstreeks tot de Leerwerkplekken op 09 266 97 97 of leerwerkplekken@ocmwgent.be.

Werking voor verhuurders

- ondersteunt u bij lichte renovatiewerken (gipsplaatsen plaatsen, behangen, schilderen ...) in uw (huur)woning als u een laag inkomen hebt
- werkt tegen een tarief aangepast aan uw inkomen

Loket Stedenbouw en Openbaar Domein

Administratief Centrum Zuid
Woodrow Wilsonplein 1
9000 Gent
Tel. 09 266 79 50
E-mail loketsod.gent@gent.be
Website www.stad.gent/wonen

Open van maandag tot vrijdag van 8 tot 13 uur, op woensdag ook van 14 tot 18 uur

Werking voor verhuurders

- informeert en adviseert u over stedenbouwkundige bepalingen
- informeert over (ver)bouwwerken, het opdelen van woningen ...

Milieuadvieswinkel

Koningin Maria Hendrikaplein 5/104
9000 Gent
Tel. 09 242 87 59
E-mail vraag@milieuadvieswinkel.be
Website www.milieuadvieswinkel.be
Bouwadvies gaat door op afspraak.

Werking voor verhuurders

- geeft u gratis duurzaam bouwadvies
- geeft u algemene informatie over duurzaam (ver)bouwen

Milieudienst Stad Gent

Milieudienst Stad Gent
Braemkasteelstraat 41
9050 Gentbrugge
Tel. 09 268 23 00
Tel. 09 268 23 26 Milieutoezicht
E-mail milieudienst@gent.be
Website www.gent.be > Leven > Leefomgeving
Open van maandag tot vrijdag van 8 tot 13 uur, op woensdag ook van 14 tot 18 uur. En na afspraak.

Werking voor verhuurders

- adviseert en ondersteunt u bij het isoleren van het dak van uw huurwoning(en)
- verstrekt een premie voor dakisolatie (ook bij verhuur aan een SVK)
- geeft u een indicatie van het warmteverlies van uw huurwoning aan de hand van de warmtefoto. Kijk op warmtefoto.gent.be
- organiseert groepsaankopen voor dakisolatie. Kijk op de website voor meer informatie.

Orde van Advocaten Balie Gent

Opgeëistenlaan 401/P
9000 Gent
Tel. 09 234 56 20
E-mail secretariaat@balie-gent.skynet.be
Website www.balie-gent.be
Open van maandag tot donderdag van 9 tot 12.30 uur en van 14 tot 17 uur, op vrijdag van 9 tot 14 uur

Werking voor verhuurders

- helpt u een advocaat te vinden via www.balie-gent.be – zoek een advocaat

Provincie Oost-Vlaanderen

Gouvernementstraat 1
9000 Gent
Tel. 0800 94 808 of 09 267 80 00
E-mail info@oostvlaanderen.be
Website www.oost-vlaanderen.be
Open op afspraak van maandag tot vrijdag van 9 tot 12 uur en van 14 tot 16 uur

Werking voor verhuurders

- uitgever van de Huurmap: een handige tool om alle informatie en documenten rond een specifieke verhuring bij te houden

ReGent vzw

Kastanjestraat 2-4
9000 Gent
Tel. 09 218 75 90
E-mail info@vzwregent.be
Website www.vzwregent.be

Open van maandag tot vrijdag van 9 tot 12 uur, op woensdag ook van 14 tot 17 uur

Werking voor verhuurders

- voert energiescans uit in uw (huur)woningen
- informeert u over rationeel energiegebruik
- verschaft energieleningen voor energiebesparende werkzaamheden
- informeert en begeleidt u bij de aanvraag van premies voor energiebesparende werkzaamheden
- begeleidt u en uw huurder bij de planning van structurele verbouwingen, bijvoorbeeld dak- of zoldervloerisolatie binnen het sociaal dakisolatieproject

Sociaal Verhuurkantoor OCMW Gent

Offerlaan 4
9000 Gent
Tel. 09 266 95 31
E-mail infosvk@ocmwgent.be
Website www.ocmwgent.be
Vrijblijvend plaatsbezoek na afspraak

Werking voor verhuurders

- verhuurt uw woning(en) in uw plaats
- vraagt geen commissieloon
- volgt de huurder(s) op, betaalt stipt de huurgelden en ziet toe op het onderhoud van uw woning
- biedt u naast deze zekerheden nog extra voordelen en premies

Verenigde Eigenaars

Koningin Elisabethlaan 5
9000 Gent
Tel. 09 324 90 80
E-mail info@ve-pr.be
Website www.ve-pr.be
Enkel voor leden.

Persoonlijk bezoek (op afspraak) op maandag van 14 tot 16 uur en op donderdag van 15 tot 18 uur.
Telefonische advies op maandag en dinsdag van 14 tot 16 uur en op donderdag van 16 tot 18 uur.

Werking voor verhuurders

- informeert en adviseert u over verhuren, eigendom en mede-eigendom
- geeft advies over vastgoed (koop, verkoop, fiscaliteit, ...)
- verkoopt leden typedocumenten en brochures rond verhuren en mede-eigendom
- ondersteunt leden tegen betaling bij het indexeren van huurprijzen (indexdienst)
- geeft het Eigenaarsmagazine uit
- een lidmaatschap voor particulieren kost 65 euro per jaar

Vlaamse Belastingdienst

Provincie Oost-Vlaanderen
Mercurius gebouw
Bauwensplaats 13 - bus 1
9300 Aalst
Tel. 1700 (Vlaamse infolijn)

E-mail via contactformulier op de website
Website www.belastingen.vlaanderen.be

Open elke werkdag van 9 tot 12 uur en van 13 tot 16 uur

Werking voor verhuurders

- informeert u over de (vermindering van de) onroerende voorheffing
- kent vermindering van de onroerende voorheffing toe als u of uw huurder(s) daarvoor in aanmerking komen
- heft belasting op leegstaande, verwaarloosde en verkrotte woningen

Vlaams Energie Agentschap (VEA)

Graaf de Ferraris gebouw
Koning Albert II-laan 20 bus 17
1000 Brussel
Tel. 1700 (Vlaamse Infolijn)
E-mail energie@vlaanderen.be
Website www.energiesparen.be

VEA beschikt niet over een klantenloket en beantwoordt uw vragen per mail, telefoon of brief.

Werking voor verhuurders

- informeert u over rationeel energiegebruik en duurzaam (ver)bouwen
- helpt u een energiedeskundige type A te vinden (opmaak EPC)
- bewaakt de vermelding van de energiescore bij publiciteit voor huurwoningen
- sanctioneert verhuurders die geen energieprestatiecertificaat kunnen voorleggen aan kandidaat-huurders

Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen (VMSW)

Koloniënstraat 40
1000 Brussel
Tel. 02 505 45 45
E-mail info@vmsw.be
Website www.vmsw.be

Werking voor verhuurders

- informeert u over verhuren via een sociaal verhuurkantoor
- op de website vindt u de contactgegevens van sociale verhuurkantoren en andere woonorganisaties

Vlaamse Regulator van de Elektriciteits- en Gasmarkt (VREG)

Graaf de Ferrarisgebouw
Koning Albert II-laan 20 bus 19
1000 Brussel
Tel. 1700 (Vlaamse Infolijn, toets 4 voor 'andere vragen')
E-mail info@vreg.be
Website www.vreg.be

Vreg beschikt niet over een klantenloket en beantwoordt uw vragen per mail, telefoon of brief.

Werking voor verhuurders

- helpt u bij een juiste overdracht van de energievoorzieningen met handige verhuisformulieren
- helpt u de voordeligste energieleverancier te kiezen aan de hand van de V-test

Vrederecht

Vrederecht Gent (1ste tot en met 5de kanton)
Opgeëistenlaan 401
9000 Gent
Contactgegevens van elk kanton via www.juridat.be/kantonvrederecht
Open elke werkdag van 8.30 tot 12.30 uur en van 13.30 tot 16 uur

Werking voor verhuurders

- bemiddelt in geschillen rond (ver)huur
- beslecht geschillen rond (ver)huur

Woonwinkels Stad Gent

Stad Gent - Dienst Wonen
Administratief Centrum Zuid
Woodrow Wilsonplein 1
9000 Gent
Tel. 09 266 76 40
E-mail wonen@stad.gent
Website www.stad.gent/wonen

Contact

Woonwinkel Gent Zuid

Voor inwoners van de wijken Gent Centrum, Gent Buitenring, studenten en verhuurders van studentenkamers
W. Wilsonplein 1
9000 Gent
Tel. 09 266 76 40
Open elke werkdag van 8 tot 13 uur, woensdag ook van 14 tot 18 uur

Woonwinkel Brugse Poort - Rabot

Voor inwoners van de wijken Brugse Poort-Rooigem en Rabot
Kokerstraat 36,
9000 Gent
Tel. 09 216 64 61
Open op dinsdag en donderdag van 8.30 tot 12 uur of op afspraak

Woonwinkel Sluizeken - Meulestede

Voor inwoners van de wijken Sluizeken en Muide-Meulestede
Godshuishammeke 20
9000 Gent
Tel. 09 265 70 48
Open op dinsdag en donderdag van 8.30 tot 12 uur of op afspraak

Woonwinkel Ledeberg - Gentbrugge

Voor inwoners van de wijken Ledeberg en Gentbrugge
Hundelgemsesteenweg 125
9050 Ledeberg
Tel. 09 267 16 50

Open op dinsdag en donderdag van 8.30 tot 12 uur of op afspraak

Woonwinkel Sint-Amandsberg - Oostakker Voor inwoners van de wijken Dampoort, Sint-Amandsberg en Oostakker

Wittemolenstraat 91
9040 Sint-Amandsberg
Tel. 09 228 89 06

Open op dinsdag en donderdag van 8.30 tot 12 uur of op afspraak

Werking voor verhuurders

- geeft u basisinformatie over verhuren, huurwetgeving, woonkwaliteit ...
- informeert u over woonpremies en helpt u bij uw aanvraag
- verschaft u folders, modeldocumenten, aanvraagformulieren ... met betrekking tot (ver)huren
- verdeelt de Huurritten van de Provincie Oost-Vlaanderen
- verwijst u naar de juiste (woon) organisatie bij specifieke vragen

Wonen Oost-Vlaanderen

Virginie Lovelinggebouw
Koningin Maria Hendrikaplein 70 bus 92
9000 Gent
Tel. 09 276 25 00
E-mail wonenvlaanderen@rwo.vlaanderen.be
Website www.wonenvlaanderen.be
Open van maandag tot vrijdag van 8.30 tot 12.30 uur

Werking voor verhuurders

- informeert u over de woonkwaliteitsnormen
- screent woningen op de woonkwaliteitsnormen
- steunt u bij renovatiewerken met woonpremies
- helpt u een correcte huurprijs te bepalen via de Huurschatter
- bundelt relevante wetgeving op de website

Colofon

Uitgave juli 2015

Teksten Dienst Wonen – Stad Gent

Campagnebeeld: Soon

Lay-out: Dienst Communicatie - Stad Gent

Aansprakelijkheid

De Stad Gent is niet aansprakelijk voor de juistheid, volledigheid of geschiktheid van de verstrekte informatie voorwelk gebruik dan ook.

D/2013/0341/15

Woonwinkel Brugse Poort - Rabot, zitdag Rabot
 Jozef II-straat 104-106,
 9000 Gent
 Tel. 09 235 22 14
 Zitdag: donderdag
 van 8.30 tot 12 uur

Woonwinkel Sluizeken - Meulestede
 Godshuishammeke 20,
 9000 Gent
 Tel. 09 265 70 48
 09 265 70 49
 Zitdag: dinsdag en
 donderdag van 8.30 tot 12 uur

Woonwinkel Brugse Poort - Rabot, zitdag Brugse Poort
 Kokerstraat 36, 9000 Gent
 Tel. 09 216 64 60
 09 216 64 61
 Zitdag: dinsdag en donderdag
 van 8.30 tot 12 uur

Woonwinkel Sint-Amandsberg - Oostakker
 Wittemolenstraat 91,
 9040 Sint-Amandsberg
 Tel. 09 228 89 06
 09 229 27 67
 Zitdag: dinsdag en donderdag
 van 8.30 tot 12 uur

Woonwinkel Gent Zuid AC Gent Zuid
 Woodrow Wilsonplein 1,
 9000 Gent
 Tel. 09 266 76 40
 Zitdag: maandag tot en met
 vrijdag van 8 tot 13 uur,
 woensdag ook van 14 tot 18 uur

**Welkom in
 de woonwinkel**
09 266 76 40
wonen@stad.gent
www.stad.gent/wonen

Woonwinkel Ledeberg - Gentbrugge
 Hundelgemsesteenweg
 125, 9050 Ledeberg
 Tel. 09 267 16 50
 09 267 16 51
 Zitdag: dinsdag en
 donderdag van 8.30 - 12 uur

**Let op: vanaf 1 september 2015 wijzigen de openingsuren.
 Raadpleeg www.stad.gent/wonen voor de meest actuele informatie.**

