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

Typehuurovereenkomst 9 jaar

Algemeen

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

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 uw verhuurder u verwittigen en er voor zorgen dat u ervan op de hoogte bent (bijvoorbeeld via de website van uw verhuurder, huurdersinfo, …).

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

V.U. Wonen-Vlaanderen, Havenlaan 88 bus 40, 1000 Brussel

Inhoudsopgave

Hoe is deze toelichting opgebouwd? 3

Verklarende woordenlijst 4

Wie is huurder? 6

Wat met de huurprijs? 9

Verloop 14

Start van de huurovereenkomst 15

Duur van de huurovereenkomst 15

Waarborgregeling 17

Plaatsbeschrijving 18

Brandverzekering 18

Tijdens de huurovereenkomst 19

Huurovereenkomst overdragen of onderverhuren 19

Verkoop en renovatie van de woning 19

Einde van de huurovereenkomst 21

Opzegging van de huurovereenkomst 23

Automatische beëindiging 24

Waarborgregeling 26

Huurdersbescherming 27

Verplichtingen en lasten of kosten 30

Huurder 30

Verhuurder 33

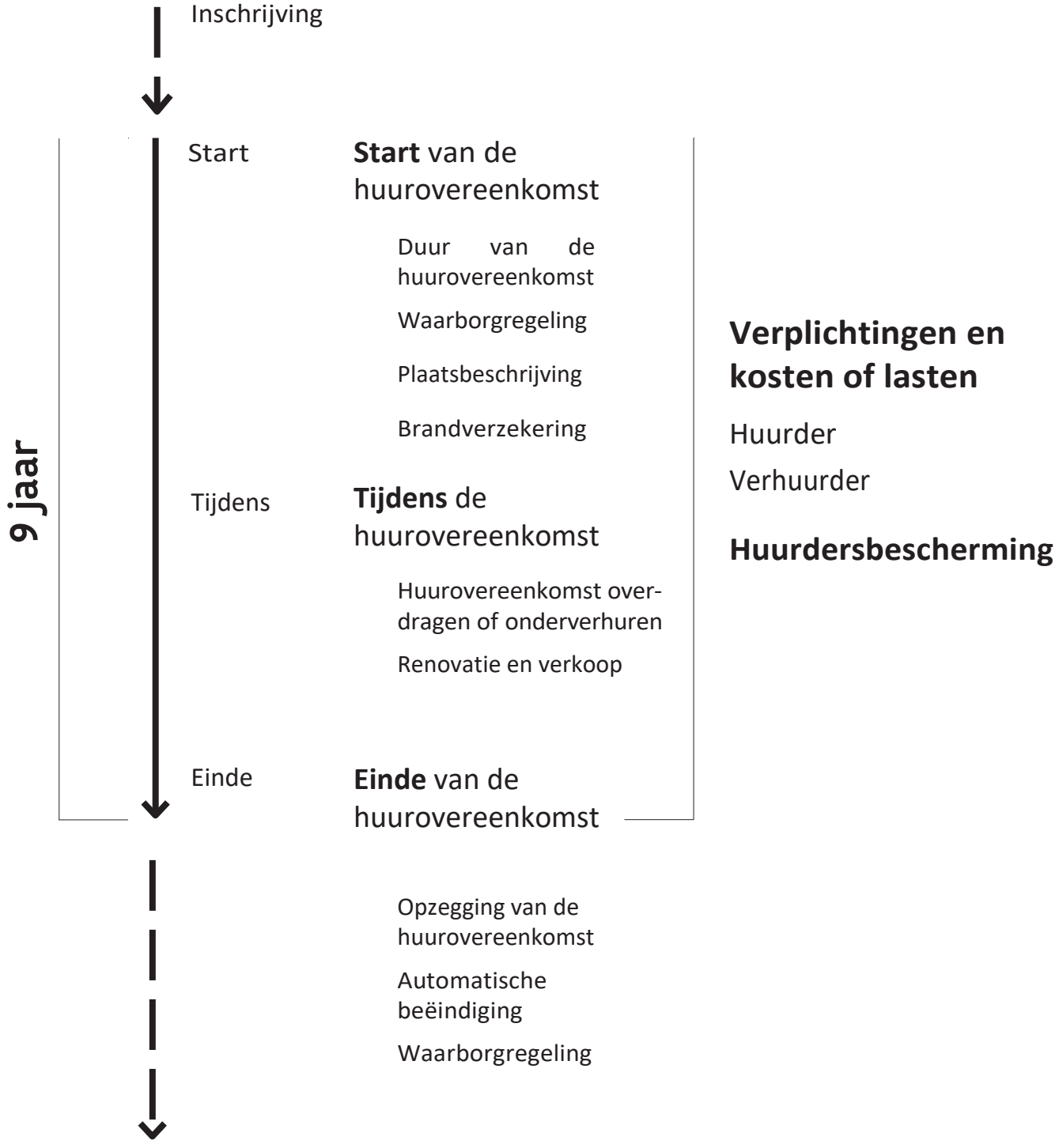
Bijlage: lijst met kleine herstellingen 34

Hoe is deze toelichting opgebouwd?

Wie is huurder?
Hoe maken we het onderscheid?

Wat met de huurprijs?
Hoe berekenen we de huurprijs?

Verloop



>> Verklarende woordenlijst

>> Rationele bezetting

Dit is de passende bezetting van een woning waarbij men rekening houdt met het aantal personen en de fysieke toestand van deze personen. De verhuurder geeft een invulling aan de rationale bezetting en neemt dat op in het intern huurreglement. Een overschrijding van de rationele bezetting is niet hetzelfde als een overbezetting.

>> Overbezetting

Een woning is overbezet als er meer personen in de woning wonen dan toegelaten is volgens de regels van de Vlaamse Wooncode. De bezetting van een woning wordt berekend op basis van het aantal woonlokalen en de totale netto-vloeroppervlakte van de woning. Dit is niet hetzelfde als de rationele bezettingsnorm, bepaald door de verhuurder.

>> Onderbezetting

U woont in een onderbezette woning wanneer het aantal slaapkamers min het aantal huurders en duurzame bijwoners groter is dan één.

Bijvoorbeeld: een 3-slaapkamerwoning is onderbezet voor een alleenstaande (3 slaapkamers min 1 huurder is 2). Dezelfde woning is niet onderbezet voor een koppel (3 slaapkamers min 2 huurders is 1).

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 drie voorwaarden:
1. woning mag niet opnieuw onderbezet zijn.
2. de woning moet liggen in een straal van 5 km van de huidige woning.
3. de huurprijs en de huurlasten zijn samen niet hoger dan die van de huidige woning.

De huurovereenkomst wordt opgezegd als u tweemaal een passend aanbod weigert en u woont tegen het einde van de huurovereenkomst nog altijd in een onderbezette woning. De opzegtermijn 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 5 km van uw huidige woning of is duurder dan 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.

>> Clausule afstand van verhaal en uitbreiding van verhaal van derden ten voordele van de huurder

De verhuurder neemt deze clausule op in zijn eigen brandverzekering. De verhuurder of derden zien daarmee af van het recht de huurder aan te spreken als die verantwoordelijk is voor een brand. In dat geval is de huurder automatisch gedekt door de brandverzekering van de verhuurder. Opgelet: deze clausule dekt niet de inboedel van de huurder.

>> Onroerende inkomsten

Onroerende inkomsten zijn inkomsten die voortkomen uit onroerende goederen (woningen, appartementen, gronden, ...).

>> Roerende inkomsten

Roerende inkomsten zijn inkomsten afkomstig uit bankrekeningen, leningen, obligaties, aandelen, aandelen van instellingen voor collectieve beleggingen of bepaalde levensverzekeringen. Dat kunnen interesten, dividenden, royalty's, lijfrente of tijdelijke renten en inkomsten uit auteursrechten, naburige rechten en licenties zijn.

>> Energiecorrectie

Een toeslag op de huurprijs als de woning energiezuinig is door een extra-goede beglazing, isolatie en verwarming.

>> Patrimoniumkorting

Een korting op de huurprijs afhankelijk van de marktwaarde van de woning.

>> Gezinskorting

Een korting op de huurprijs afhankelijk van de gezinssituatie.

>> Toezichthouder

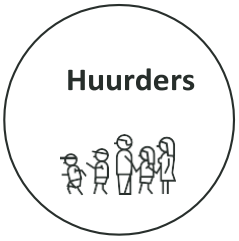
Maakt deel uit van afdeling Toezicht van het agentschap Wonen-Vlaanderen en oefent toezicht uit op de kernactiviteiten en het financieel en administratief beheer van sociale woonactoren.

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.



- Persoonlijk woonrecht
- Woonzekerheid
- Moeten voldoen aan de toelatings-voorwaarden
- Het inkomen wordt meegerekend voor de huurprijs-berekening
- Worden in rekening gebracht bij de rationele bezetting van de woning en bij controle van onderbezetting

- **Geen** persoonlijk woonrecht
- **Minder** woonzekerheid
- Moeten **niet** voldoen aan de toelatings-voorwaarden
- Het inkomen van de meerderjarige duurzame bijwoners wordt meegerekend voor de huurprijs-berekening behalve het inkomen van de personen waarvoor men nog kinder-bijslag ontvangt
- Worden in rekening gebracht bij de rationele bezetting van de woning en bij controle van onderbezetting

- **Geen** persoonlijk woonrecht
- **Geen** woon-zekerheid, verblijven slechts tijdelijk
- Moeten **niet** voldoen aan de toelatings-voorwaarden
- Het inkomen wordt **niet** mee-gerekend voor de huurprijs-berekening
- Worden **niet** in rekening gebracht bij de rationele bezetting van de woning en bij controle van onderbezetting

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.

Wie is huurder?

Inschrijving

Referentiehuurder

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

Start

Echtgenoot, wettelijke samenwoner, feitelijke partner

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

Tijdens

Echtgenoot, wettelijke samenwoner

De echtgenoot of de wettelijke samenwoner van de referentiehuurder. Deze persoon is na de start van de huurovereenkomst komen bijwonen. Hij/zij moet samen met de referentiehuurder 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.

Wat doen? De referentiehuurder 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 referentiehuurder. Deze persoon is na de start van de huurovereenkomst in de sociale huurwoning komen bijwonen en woont intussen minstens een jaar samen met de referentiehuurder. 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 referentiehuurder is. De referentiehuurder moet dat bevestigen. Er kan maar één feitelijke partner zijn.

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

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

Wie is bijwoner?

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

Bijwoners hebben dus minder woonzekerheid dan huurders.

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

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

>> 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 verhuurder.

Wat

met de huurprijs?

Hoe wordt deze berekend?

Huurprijsberekening

U betaalt normaal een maandelijkse huurprijs die gelijk is aan 1/55ste 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. Dat heet de **'patrimoniumkorting'** (zie verder). 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, verhoogd met de energiecorrectie.

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 patrimoniumkorting (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.

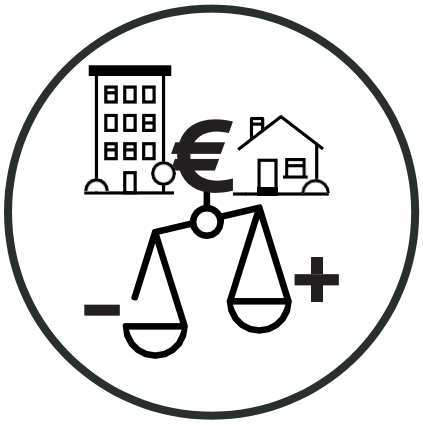
Minimale huurprijs

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 2020 tussen 126 en 252 euro.

Met wat wordt er rekening gehouden?

Inkomen



Inkomen = 1+2+3+4+5

Huurprijs = 1/55 v/h inkomen

Huurprijs = 1/55 v/h inkomen > uitzondering!

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 1/55ste van het jaarinkomen. Maar als u samen met de **meerderjarige duurzame bijwoners**, met uitzondering van de kinderen waarvoor men kinderbijslag ontvangt, een hoger inkomen hebt dan de inkomensgrens van sociale huur, dan geldt de volgende regeling:

1. is het inkomen hoger dan de inkomensgrens, maar lager dan 125% van de inkomensgrens? Dan is de bovengrens 1/54ste van het jaarinkomen.
2. is het inkomen gelijk aan of hoger dan 125% van de inkomensgrens? Dan is de bovengrens 1/53ste van het jaarinkomen.
3. 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 energie-factuur dan de huurder in een woning met een slechte energie-prestatie.

De energiecorrectie wordt jaarlijks op 1 januari geactualiseerd aan het sociaal tarief.

Kortingen

Personen ten laste (gezinskorting)

U krijgt een gezinskorting voor personen ten laste. Voor 2020 is die korting **19 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 waarvoor u kinderbijslag krijgt.
3. Kinderen die in de sociale huurwoning zijn gedomicilieerd en die een wezentoelage ontvangen.
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 kinderen in co-ouderschap (categorie 4) wordt maar de helft van de korting toegekend. De beide ouders moeten in dat geval een verklaring van co-ouderschap ondertekenen. Voor een kind (categorie 1 tot 4) met een ernstige handicap (categorie 5) wordt de korting verdubbeld.

De gezinskorting wordt jaarlijks geïndexeerd.

Kortingen

Patrimoniumkorting

Bij sommige woningen is een extra korting op de huurprijs mogelijk. Die korting hangt af van de marktwaarde van de woning.

Voor woningen met een lagere marktwaarde, door bijvoorbeeld een mindere kwaliteit of minder goede ligging, krijgt u een grotere patrimoniumkorting.

Voor woningen met een hogere marktwaarde, met een betere kwaliteit of ligging, krijgt de huurder een kleinere patrimoniumkorting.

Als de marktwaarde hoger is dan een bepaald bedrag, krijgt de huurder geen patrimoniumkorting.

De patrimoniumkorting wordt ieder jaar geïndexeerd en opnieuw berekend bij wijziging van de basishuurprijs. De patrimoniumkorting bedraagt in 2020 maximaal 144 euro.

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 kinderbijslag.

3. een erkende oorlogsinvalide in de sociale huurwoning woont.

De vermindering wordt afgetrokken van de huurprijs. Als u ook recht hebt op een gezinskorting voor een ernstige handicap of personen ten laste, 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 gezinskorting, 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 huur-overeenkomst

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

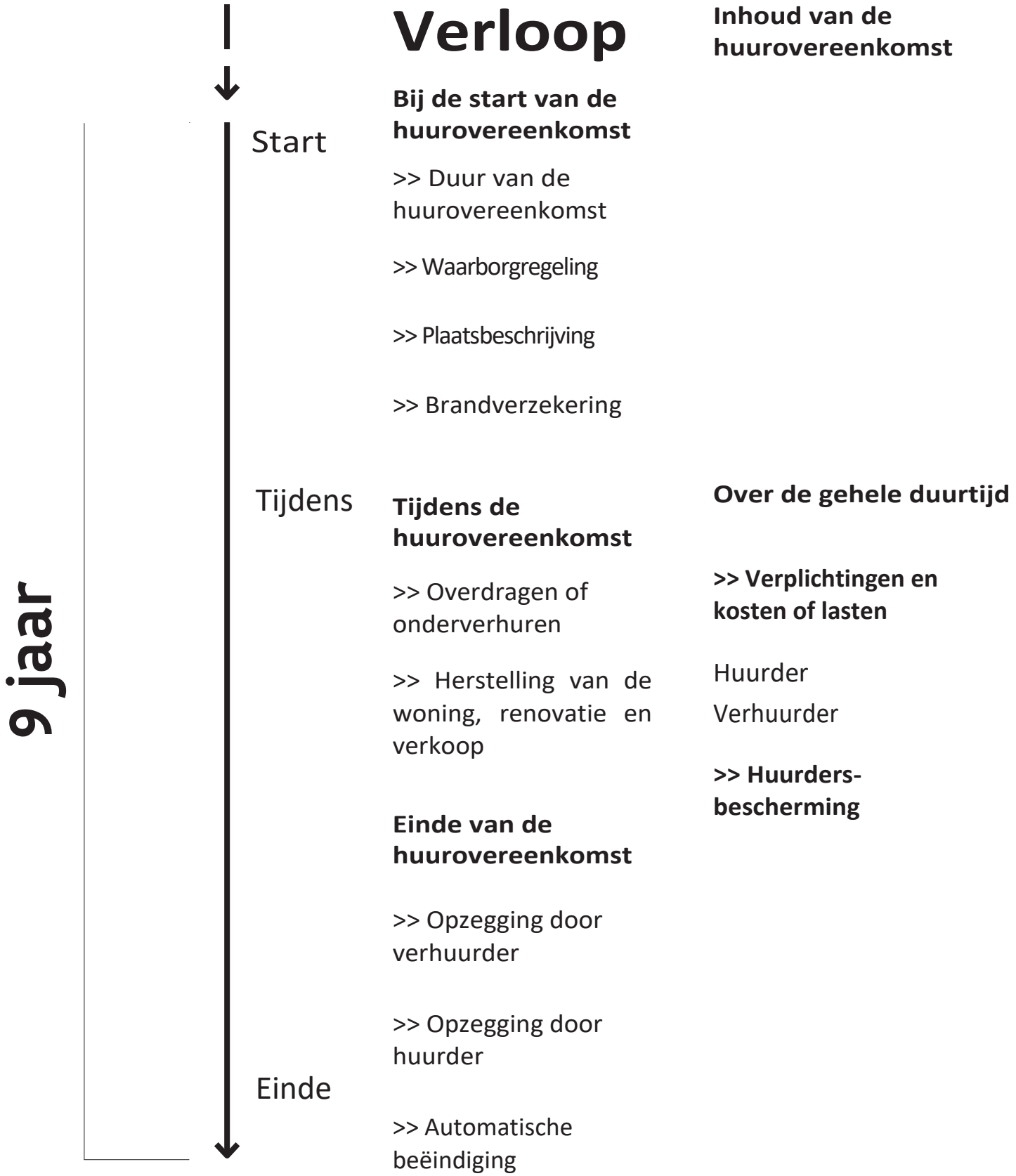
Als de verhuurder de basishuurprijs wijzigt tijdens de periode van negen jaar, wordt de huurprijs aangepast. Dat kan gebeuren door een grondige renovatie van de woning of door een dalende marktwaarde van de woning.

• 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.

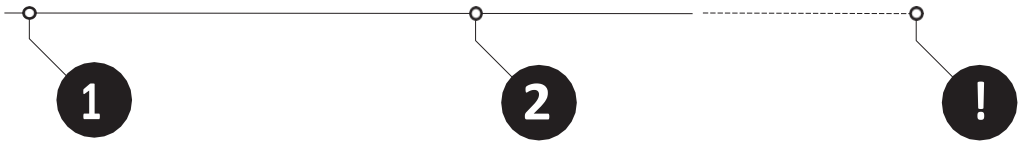
• Personen die komen bijwonen tijdens de loop van de huur-overeenkomst

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 waarvoor men kinderbijslag ontvangt). De huurprijs wordt dan aangepast vanaf de maand na de maand waarin de persoon erbij kwam wonen.


9 jaar
Verloop
Inhoud van de huurovereenkomst
Start
Bij de start van de huurovereenkomst
>> Duur van de huurovereenkomst
>> Waarborgregeling
>> Plaatsbeschrijving
>> Brandverzekering
Tijdens
Tijdens de huurovereenkomst
>> Overdragen of onderverhuren
>> Herstelling van de woning, renovatie en verkoop
Einde van de huurovereenkomst
>> Opzegging door verhuurder
>> Opzegging door huurder
Einde
>> Automatische beëindiging
Over de gehele duurtijd
>> Verplichtingen en kosten of lasten
Huurder
Verhuurder
>> Huurders-bescherming

Start van de huur-overeenkomst

>> Duur van de huurovereenkomst



>> 9 jaar

De duur van de huurovereenkomst is **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 de verhuurder de huurovereenkomst automatisch verlengen met telkens drie jaar.

>> Na 9 jaar automatische verlenging van 3 jaar

De huurovereenkomst wordt automatisch met een periode van drie jaar verlengd als u voldoet aan de volgende voorwaarden:

- de woning is niet onderbezet of de verhuurder heeft geen passende aanbiedingen gedaan.

- u voldoet aan de inkomensvoorwaarde.

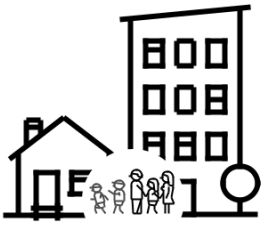
>> Wat als de voorwaarden voor de automatische verlenging niet vervuld zijn?

De verhuurder zegt de huurovereenkomst op. Er geldt een opzegtermijn van zes maanden.

Maar de huurperiode kan toch worden verlengd als u vindt dat de opzegging onredelijk is. Of als uw huidige inkomen of uw toekomstige pensioenuitkering lager is dan de inkomensgrens. Dan kunt u de verhuurder vragen om de opzegging in te trekken.

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

> Voorwaarden



a) inkomensvoorwaarde

Om te controleren of u voldoet aan de inkomensvoorwaarde 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.

b) bezettingsvoorwaarde

U mag geen onderbezette woning bewonen.

>> 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 (zie verder).

Start van de huurovereenkomst?

>> Waarborgregeling

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

U betaalt die waarborg ofwel in één keer, ofwel in verschillende schijven.

Als u de waarborgsom in één keer betaalt, kan dat op twee manieren:

1. U plaatst 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. De verhuurder kan beslissen dat u de waarborg op rekening van de verhuurder moet plaatsen. De verhuurder geeft u jaarlijks een overzicht van de waarborg en de intresten. De waarborg bedraagt maximaal twee keer de basishuurprijs, maar kan nooit hoger zijn dan 1001 euro. Dat bedrag wordt jaarlijks geïndexeerd. Het maximum van 1001 euro geldt voor het jaar 2020.

Als u de waarborgsom niet in één keer betaalt, zijn er vijf mogelijkheden:

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

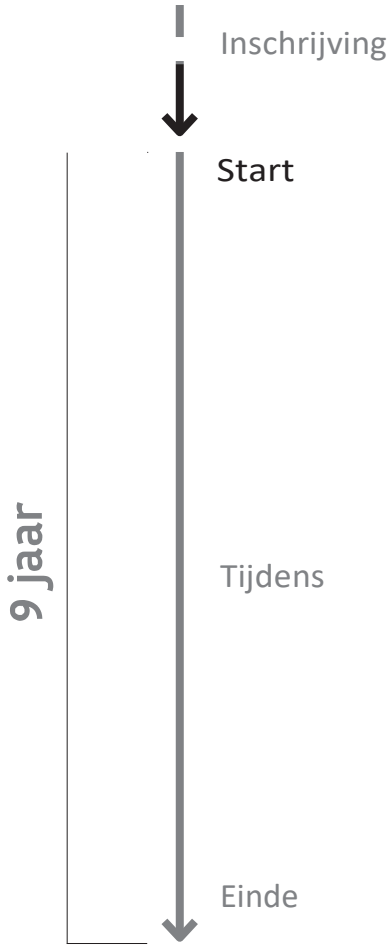
2. Een schriftelijke borgstelling van het OCMW of van een andere persoon voor maximaal drie keer de basishuurprijs. In dat geval moet u zelf geen waarborg betalen. De verhuurder zal bij het einde van de huur voor schade of huurachterstallen aankloppen bij het OCMW of de andere persoon. U moet daarna 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 stelt een zakelijke zekerheid bij een financiële instelling. Dat is bijvoorbeeld een kapitalisatiebon of een obligatie. De waarborg bedraagt maximaal drie keer de basishuurprijs.

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

Start van de huur-overeenkomst?



>> De plaatsbeschrijving

Wat is een plaatsbeschrijving?
In de plaatsbeschrijving wordt schriftelijk vastgesteld in welke staat de woning zich bevindt. Dat gebeurt bij het begin en het einde van de huurperiode. De verhuurder moet de plaatsbeschrijving samen met u opmaken. 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 2020 34 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:

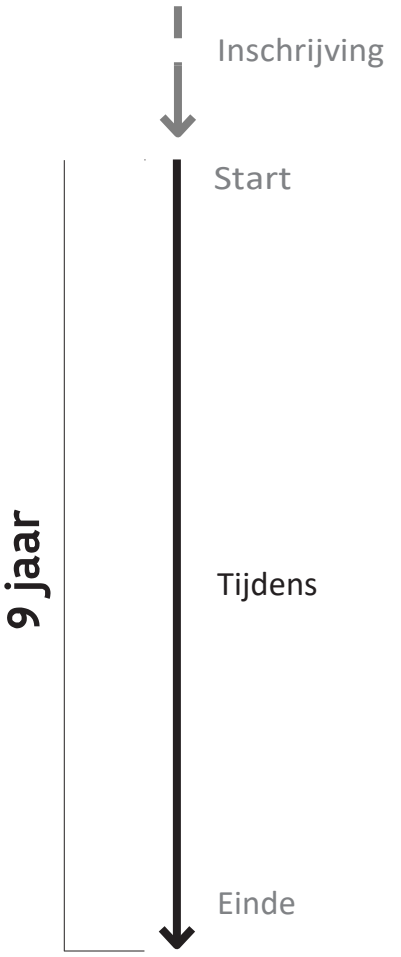
1. de schade een gevolg is van normale slijtage door ouderdom of overmacht.
2. als u kunt aantonen dat de verhuurder de schade moet herstellen.

>> 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 u een deel van de premie aan de verhuurder moet 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.

Tijdens de huurovereenkomst?



>> Overdragen of onderverhuren

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

>> Verkoop van de woning

Hoe weet u of de verhuurder uw woning wilt verkopen?
Als de verhuurder uw woning wil verkopen, moet hij de woning eerst aan u aanbieden om ze te kopen. De woning moet dan wel voldoen aan bepaalde woningkwaliteitsvereisten.

Wat als u de woning niet wilt kopen?
Als u de woning niet koopt of als de woning niet voldoet aan bepaalde woningkwaliteitsvereisten, zal u moeten verhuizen naar een andere woning. U kunt dan het type, de ligging en de maximale huurprijs van de woning aangeven waar u wilt naar verhuizen. U kunt slechts eenmaal een woning weigeren zonder gegronde reden. Als u dat een tweede maal doet, dan kan de verhuurder het huurcontract opzeggen. Als u een woning aanvaardt, zal u een nieuwe huurovereenkomst krijgen. De verhuurder rekent de waarborg van de huurovereenkomst af en u moet een nieuwe waarborg stellen voor de andere woning.

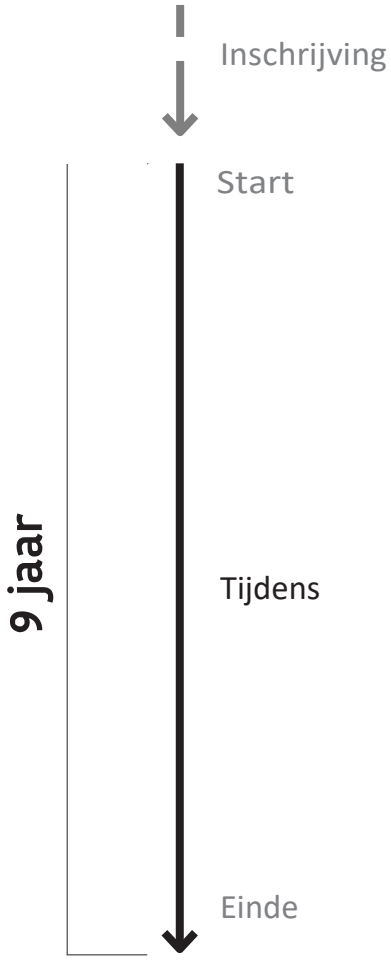
>> Renovatie van de woning

Als de verhuurder beslist dat uw woning moet worden gerenoveerd, zal u moeten verhuizen.

Wat zijn de mogelijkheden?

1. U verhuist tijdelijk naar een andere sociale huurwoning van dezelfde of een andere verhuurder.
2. U verhuist definitief naar een andere woning van dezelfde of een andere verhuurder.
3. U huurt tijdelijk een private huurwoning.
4. U woont tijdelijk bij familie of vrienden.

Het is de verhuurder die beslist of hij u tijdelijk of definitief wil laten verhuizen.



> U verhuist tijdelijk naar een andere woning

Als de verhuurder beslist om u tijdelijk te laten verhuizen tijdens de renovatiewerken kunt u dat niet ongegrond weigeren. Als u dat toch doet, kan de verhuurder uw huurovereenkomst opzeggen.

Bij uw huurovereenkomst wordt een bijlage gevoegd, met daarin:
- het adres van de tijdelijke woning,
- de geplande duur van de renovatiewerken,
- een plaatsbeschrijving van de tijdelijke woning,
- de waarborgregeling.

Wat met de huurprijs?
De huurprijs voor de tijdelijke woning mag niet hoger zijn dan de huurprijs die u betaalde voor uw woning die wordt gerenoveerd. De kosten en lasten worden wel opnieuw berekend.

Wanneer kunt u terugkeren?
Na de renovatiewerken moet u terugkeren naar uw gerenoveerde woning, behalve als die te groot of te klein is voor uw gezin.
Dan zijn er twee mogelijkheden:

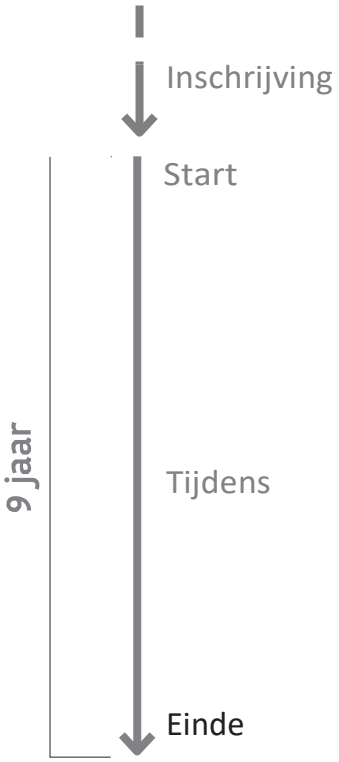
1. u komt overeen met de verhuurder dat u in de tijdelijke woning blijft wonen,
2. u verhuist naar een andere woning van de verhuurder.

Wat als u voor optie 2 kiest?
Als u verhuist naar een andere woning van de verhuurder kunt u het type, de ligging en de maximale huurprijs van de woning aangeven waar u wil naar verhuizen. U mag slechts eenmaal een woning weigeren zonder gegronde redden. Als u dat een tweede maal doet, kan de verhuurder uw huurovereenkomst opzeggen.

> U verhuist definitief naar een andere woning

Als de verhuurder u definitief wil laten verhuizen naar een andere woning kunt u het type, de ligging en de maximale huurprijs van de woning aangeven waar u wil naar verhuizen. U mag slechts eenmaal een woning weigeren zonder gegronde reden. Als u dat een tweede maal doet, kan de verhuurder uw huurovereenkomst opzeggen. Als u een woning aanvaardt, zal u een nieuwe huurovereenkomst krijgen. Na afrekening van de waarborg zal u een nieuwe waarborg stellen voor de andere woning.

Einde van de huur-overeenkomst?



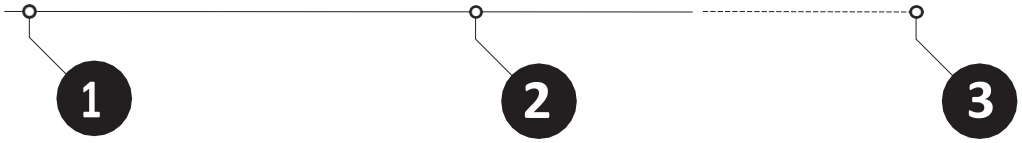
>> Opzegging van de huurovereenkomst

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

>> Opzeg door de verhuurder

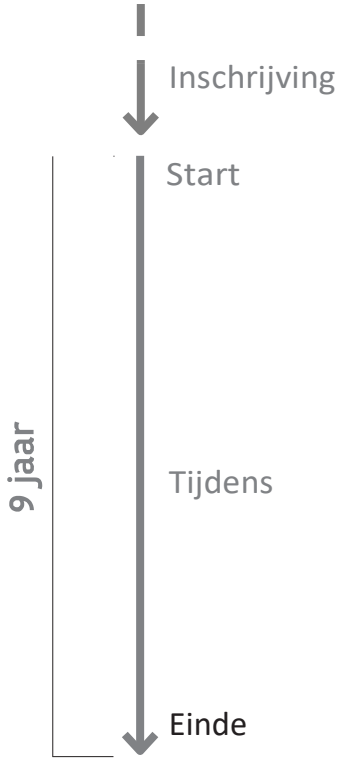


>> Als u niet langer voldoet aan de onroerende bezitsvoorwaarde

>> Als u blijvend of ernstig tekortkomt aan uw huurdersverplichtingen

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

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



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

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

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

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

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

1. U verwerft via erfenis of schenking:

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

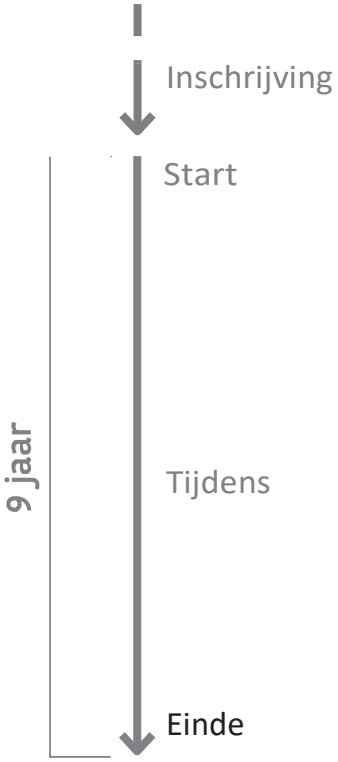
2. U verwerft via erfenis, schenking of aankoop:

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

In het eerste geval moet u een jaar na de verwerving aan de onroerende bezitsvoorwaarde voldoen. U kunt 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.



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. Dat moet hij 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.

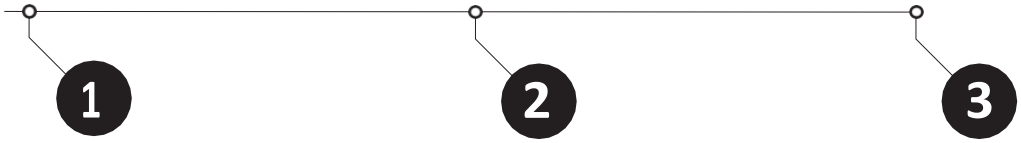
>> Opzeg door de huurder

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

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

** In deze gevallen is de opzegtermijn één maand:
1. u verhuist naar een woonzorgcentrum.
2. u verhuist naar een voorziening voor opvang, behandeling en begeleiding van personen met een handicap.

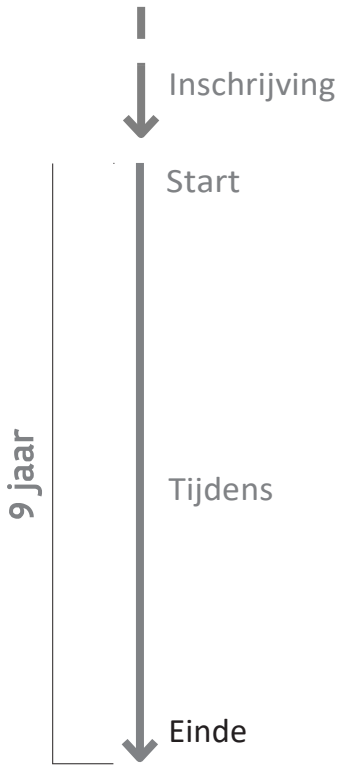
>> Automatische beëindiging van de huurovereenkomst



>> 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



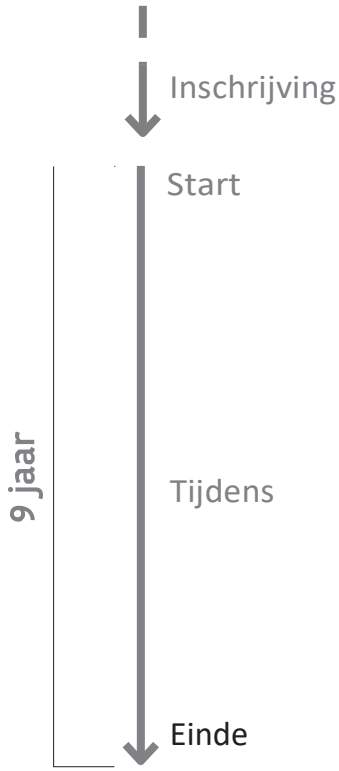
1 >> Wanneer de laatste huurder overlijdt

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

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

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

In bepaalde gevallen kan de 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 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 gebeurt op dezelfde manier als de berekening van de huurprijs.



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.

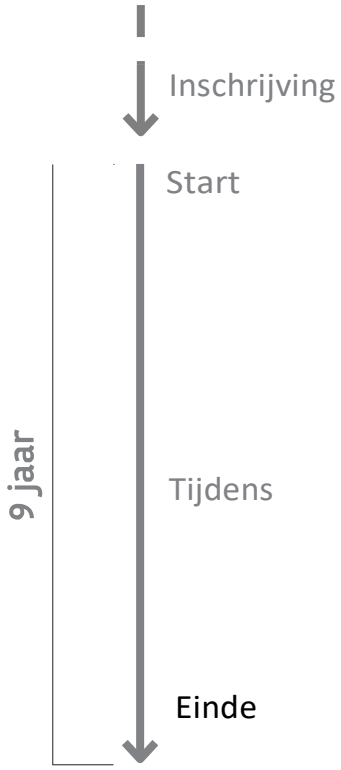
Bijvoorbeeld: een huurder verlaat op 15 februari 2020 de woning. De overblijvende huurder brengt de verhuurder daarvan op de hoogte op 20 februari 2020. De huurovereenkomst van de huurder die de woning heeft verlaten, eindigt op 1 april 2020.

Als het nieuwe adres van de vertrokken huurder bekend is, zal de 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 dezelfde 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.

>> Waarborg bij einde huurovereenkomst



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.

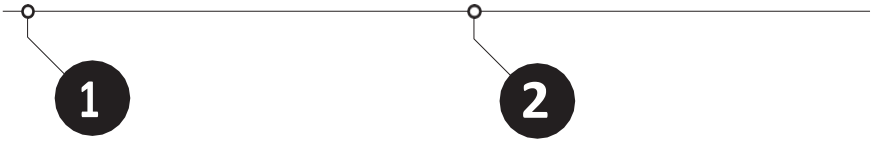
>> Huurders-bescherming

Mogelijkheden om uw rechten of belangen te beschermen tegenover de verhuurder

>> Algemeen

Als u een klacht hebt 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:



>> De verzoenings-procedure

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

>> De gerechtelijke procedure

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

1 >> Hoe start u een verzoeningsprocedure?

Daarvoor moet u (schriftelijk of mondeling) een verzoek richten tot de griffie van het 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 12 maart 2020 een aangetekende brief met zijn beslissing over de opzegging naar u. Op dinsdag 17 maart 2020 begint uw reageertermijn van 30 dagen te lopen. U zal dus ten laatste op 15 april 2020 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 9 maart 2020 op de post afgegeven, dan komt er op donderdag 12 maart 2020 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 kosten of lasten

Huurder

Verplichtingen van de huurder

1. Als huurder moet u in de sociale huurwoning uw hoofdverblijfplaats hebben en er gedomicilieerd zijn.

2. 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.

3. 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.

4. 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.

5. U moet iedere bijwoonst melden aan de verhuurder.

6. U moet de huurprijs betalen, en u moet de verhuurder alle informatie geven waar hij om vraagt om de huurprijs te kunnen bepalen.

7. U moet de onderhouds- en herstellingsklusjes waarvoor u verantwoordelijk bent uitvoeren en de sociale huurwoning onderhouden als een goede huisvader.

8. Nadat u een jaar de woning huurt, moet u een basiskennis van het Nederlands hebben.

9. U mag geen overmatige hinder veroorzaken voor de buren en de naaste omgeving en u mag de leefbaarheid niet verstoren.

10. Als u een begeleidingsovereenkomst met een welzijns- of gezondheidsorganisatie hebt ondertekend, moet u de afspraken uit die overeenkomst naleven.

11. 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.
d. Als de sociale huurwoning is aangepast aan de fysieke noden van een persoon met een handicap die niet langer in de woning woont. De verhuurder kan daarop wel een afwijking toestaan.
e. Als de sociale huurwoning een sociale assistentiewoning is en niet langer wordt bewoond door een persoon die minstens 65 jaar oud is. Ook hier kan de verhuurder wel een afwijking toestaan.

12. Als u in een sociale assistentiewoning woont, en uw behandelende arts, in overleg met u, uw familie en uw verzorgers, besluit dat u moet worden opgenomen in een meer passende zorgvoorziening. U moet dan verhuizen naar zo'n passende voorziening. De beheersinstantie moet in overleg met u en uw familie of mantelzorgers, dat passend verblijf voorzien.

13. Als u in een sociale assistentiewoning of een ADL-woning woont, moet u de afspraken uit de zorg- en dienstverleningsovereenkomst naleven.

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!
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.

Kosten, lasten, herstellingen en onderhoud voor rekening van de huurder

>> De volgende kosten en lasten voor het gebruik van de woning, zijn voor u

1. De kosten voor het individuele verbruik van water, gas, stookolie, elektriciteit en andere energie. Hierbij horen ook de kosten voor de huur, het onderhoud en de opname van de individuele tellers of meettoestellen.

2. De kosten voor het verbruik van water, gas, stookolie, elektriciteit en andere energie in de gemeenschappelijke delen en het gebruik van de liften.

3. De kosten voor:
a. Het normaal onderhoud en het schoonmaken van de gemeenschappelijke delen en de groenruimten. Hierbij zijn ook de werkingskosten van de verhuurder voor de organisatie ervan en de kost van kuismateriaal inbegrepen.
b. Het ophalen en verwerken van huisvuil en het reinigen van vuilnislokalen en containers.
c. Het reinigen en ontstoppen van septische putten, controleputten, afvoerleidingen en rioleringen.
d. Ongediertebestrijding en het ontsmetten van lokalen.
e. Het normaal onderhoud en de controle van liften en centrale verwarmingsinstallaties.
f. Het reinigen van schouwen, ventilatiesystemen, regenwaterinstallaties, drukopvoerinstallaties, geautomatiseerde systemen van toegang, warmwatertoestellen, zonne-energiesystemen en branddetectie-, brandbestrijdings- en beveiligingssystemen.

4. De bezoldiging en sociale bijdragen aan de conciërge of huisbewaarder. Hierbij horen ook de voordelen van alle aard. De bezoldiging wordt door de verhuurder betaald. Vervolgens wordt ze in rekening gebracht bij u.

5. De premiekost van de clausule 'afstand van verhaal op de huurder' en het uitbreiden van het 'verhaal van derden ten voordele van de huurders' in de omnium brandverzekering die door de verhuurder werd afgesloten. Daarbij horen ook de werkingskosten van de verhuurder voor het behandelen van schadedossiers.

6. De kosten voor de huur, de aansluiting en het gewone onderhoud van de collectieve schotel-, televisie- of radioantenne.

7. De belastingen, heffingen en retributies voor het genot of het gebruik van de woning, zoals de milieuheffing op waterverbruik, de bijdrage voor groene stroom en de huisvuilbelasting.

8. Elke andere kost en last voor het gebruik en genot van de woning die het gevolg is van nieuwe technologische ontwikkelingen.

9. De werkingskosten van de verhuurder voor het behandelen van verhuisaanvragen van de huurder. Dat is het geval wanneer u vrijwillig wil verhuizen zonder dat u een beroep kan doen op een voorrang.

10. Een maandelijkse vergoeding, als er zonnepanelen zijn geplaatst.

>> Hoe worden de kosten en lasten berekend?

De verhuurder geeft u elk jaar een overzicht van alle kosten en lasten. Dat overzicht omvat minimaal voor elke uitgavenpost:

1. De totale kostprijs die aan de huurders wordt aangerekend voor het afgelopen jaar. Die kostprijs wordt onderverdeeld volgens de belangrijkste onderdelen.

2. Uw aandeel in die totale kostprijs.

3. De al betaalde voorafbetaling en het nog te betalen saldo.

4. De voorafbetaling of afbetaling voor het komende jaar.

>> De verhuurder moet u ook zeggen hoe hij die kostprijs berekent.

De meest recente jaarlijkse afrekening is de basis voor de maandelijkse voorschotten of afbetaling. De verhuurder kan de voorschotten wijzigen. Dat kan hij doen als hij verwacht dat de kosten of lasten zullen dalen of stijgen.

>> Er zijn twee mogelijkheden om te betalen

Betalen met voorschotten

U betaalt maandelijks een vast bedrag: een 'voorschot'. Op het einde van het jaar berekent de verhuurder de precieze kosten precies voor dat jaar. Op de afrekening staan de verschillende kosten vermeld. Het kan zijn dat u nog moet bijbetalen of dat u geld terugkrijgt.

Betalen met afbetalingen

De verhuurder kan ook kiezen om voor een deel van de kosten en lasten te werken met afbetalingen. De kosten en lasten van het vorige jaar zijn dan maandelijks af te betalen. Dat kan wel alleen voor vaste kosten. Dat zijn bijvoorbeeld de vergoeding voor een conciërge of het onderhoud van de tuin of de liften. De verbruikskosten voor water of energie komen daarvoor niet in aanmerking. Die moet u ofwel rechtstreeks aan de leverancier betalen ofwel met voorschotten en een afrekening op het einde van het jaar.

>> 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.

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

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

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

>> Wat bij dringende herstellingen?

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

>> Verplichtingen en kosten of lasten?

Verhuurder

Verplichtingen van de verhuurder:

1. De verhuurder zorgt dat de woning voldoet aan de kwaliteitsnormen van de Vlaamse Wooncode.

2. Voor het begin van de huurovereenkomst deelt de verhuurder u de huurprijs de (geraamde) bijkomende kosten mee.

3. Hij zorgt voor de onderhouds- en herstellingswerken waarvoor hij verantwoordelijk is.

4. Hij zorgt voor begeleiding en ondersteuning van de huurders.

5. Hij sluit een brandverzekering voor de sociale huurwoning met een clausule afstand van verhaal en de uitbreiding van het verhaal van derden ten voordele van de huurders.

6. Als hij de huurovereenkomst wil opzeggen omdat u uw plichten niet nakomt, meldt hij dat aan het OCMW.

Kosten, lasten, herstellingen en onderhoud voor rekening van de verhuurder.

>> De kosten en lasten die verbonden zijn aan de eigendom van de woning zijn voor de verhuurder:

1. De kosten voor het berekenen en opvolgen van de maandelijkse voorafbetalingen en de jaarlijkse afrekeningen van de kosten en lasten.

2. De kosten voor:
- de aanleg van groenruimten.
- grote onderhoudswerken in de gemeenschappelijke delen en groenruimten (zoals het volledig (her)schilderen van de gemeenschappelijke delen en traphallen).
- de aankoop, installatie, herstellingen en groot onderhoud van liften, centrale verwarmingsinstallaties, ventilatiesystemen, regenwaterinstallaties, warmwatertoestellen, zonne-energiesystemen, zonneweersystemen en branddetectie-, brandbestrijdings- en beveiligingssystemen.

3. De belastingen, heffingen en retributies voor het bezit van de woning (zoals de onroerende voorheffing).

>> In principe zijn alle herstellingen voor de verhuurder, behalve

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

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 aan de verhuurder hebt gemeld (tenzij u kunt aantonen dat de verhuurder toch op de hoogte was van de nodige herstellingen).

>> Bijlage: 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 is altijd voor rekening van de huurder.

- technische installaties die een specifiek onderhoud vragen, zoals domotica, zonneboilers, warmtepompen,… moeten worden onderhouden volgens de instructies van de fabrikant. De instructies worden aan de huurder gegeven door de 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. Zorgen voor de goede werking door ze geregeld te gebruiken
2.7.2. Gleuven oliën
2.7.3. Batterijen van de afstandsbediening vervangen
2.7.4. Sleutels of afstandsbediening vervangen bij verlies

2.8. Dak

2.8.1. Dakgoot en afvoerpijp
2.8.1.1. Dode bladeren verwijderen om te voorkomen dat ze 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/plafonds
3.1.1.1. Nagels, krammen en vijzen verwijderen en de 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 verhuurder
3.1.3.2. De huurder is niet verantwoordelijk voor kleurverschil door meubels of kaders.

3.1.4. Verluchting(srooster)
3.1.4.1. Niet afdekken

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

3.3. Technische installaties

3.3.1. Elektriciteit
3.3.1.1. Zekeringkast: defecte zekeringen vervangen

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

3.3.2. Verwarming/warm water/airco-installatie

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

3.3.3. Rookmelders/branddetectiesysteem/beveiligingssysteem

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

3.3.4. Leidingen

3.3.4.1. Waterleidingen: voorkomen dat waterleidingen bevriezen
3.3.4.2. Riolering, afvoerbuizen en sifons (waterslot): voorkomen dat ze 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. Gootsteen
3.5.1.1. Kalkaanslag verwijderen, geen bijtende producten gebruiken
3.5.1.2. Voorkomen dat gootsteen verstopt
3.5.1.3. Lekkende kranen herstellen, tenzij de kraan volledig vervangen moet worden
3.5.1.4. Ontbrekende silicone tussen gootsteen en de muur vervangen

3.5.2. Fornuis

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

3.5.3. Dampkap
3.5.3.1. Filter en lampen vervangen

3.6. Ongedierte

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