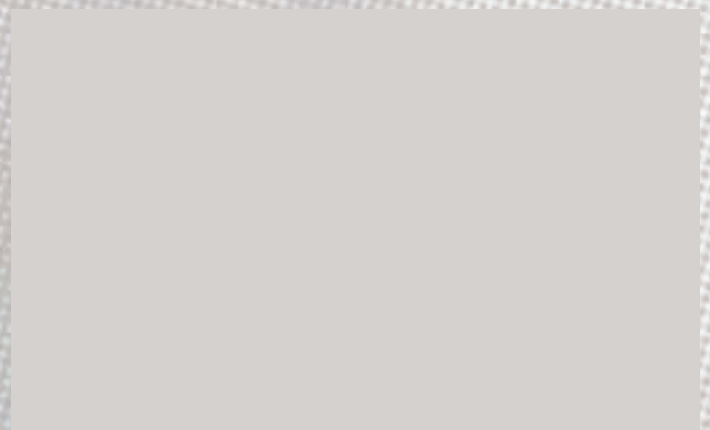




huur

map

Deze huurmap wordt u aangeboden door:



In deze **HUURMAP** vindt u informatie over de volgende thema's:

- ① Basisinfo
- ② Contract
- ③ Plaatsbeschrijving
- ④ Nutsvoorzieningen (water, elektriciteit ...)
- ⑤ Huurwaarborg
- ⑥ Betaling huur en Indexatie
- ⑦ Verzekeringen
- ⑧ Onderhoud / Herstellingen
- ⑨ Nuttige tips en Adressenlijst
- ⑩ Briefwisseling
- ⑪ Bijlagen
- ⑫ Persoonlijke documenten

1 Basisinfo

Pand type:
 straat: nummer: bus:
 gemeente: postcode:

Contract tijdstip betaling:
 duurtijd:
 huurprijs: / maand
 bedrag huurwaarborg:

Verhuurder naam: voornaam:
 straat: nummer:
 gemeente: postcode:
 tel.: fax:
 e-mail:

Huurder(s) alleen of met partner
 naam: naam:
 voornaam: voornaam:
 straat: straat:
 nummer: nummer:
 gemeente: gemeente:
 tel.: tel.:
 e-mail: e-mail:

Contactpersoon makelaar.....

 bij brand

 bij ziekenhuisopname

 bij dringende herstelling tijdens het weekend.....

 andere(n).....



Tip!

Let steeds op de juiste schrijfwijze van de namen van de huurder en de verhuurder.
 Vraag hiervoor een kopie van de identiteitskaarten.

2 Contract

Registratie

Is het huurcontract geregistreerd door het Registratiekantoor? Ja Neen

Contract

2

→ Tips !

- Net zoals bij alle contracten is het van het allergrootste belang het document grondig na te lezen. Vraag, indien mogelijk, het contract vooraf na te lezen, dan kan u eventueel vóór de ondertekening ervan bijkomende toelichting vragen aan de verhuurder.
- Huurcontracten moeten geregistreerd worden bij de Ontvanger van de Registratie van de plaats waar de huurwoning is gelegen (adressen zie Witte Gids onder de rubriek 'Ministerie van Financiën, BTW, Registratie en Domeinen, Registratiekantoren). Registratie is kosteloos.
- Als uw contract geregistreerd is, bent u beter beschermd in geval van onder andere verkoop, onteigening ... Registreer het contract tijdig (door de verhuurder, binnen de 2 maanden na de ondertekening).
- Zijn alle contractexemplaren (1 voor huurder, 1 voor verhuurder en 1 voor registratiekantoor) ondertekend door alle partijen, voorafgegaan door "gelezen en goedgekeurd"?

3 Plaatsbeschrijving

Opgemaakt door

Datum

Aantal sleutels

Is er een sleutel bij de verhuurder? Neen

Ja

Heeft iemand een reservesleutel? Neen

Ja

naam:

adres:

tel:

De woning moet voldoen aan een aantal elementaire vereisten van veiligheid, gezondheid en bewoonbaarheid. Zie hiervoor "de woningwijzer" als bijlage.

Tips !

- Het is verplicht een intredende plaatsbeschrijving op te maken. Deze plaatsbeschrijving moet geregistreerd worden.
- Zijn de exemplaren door de huurder en de verhuurder ondertekend voor "gelezen en goedgekeurd"?
- Indien u opmerkingen heeft na de datum van de plaatsbeschrijving, dan moet u deze schriftelijk meedelen aan de andere partij.
- U kan ook steeds enkele foto's van het gehuurde pand aan de plaatsbeschrijving toevoegen.
- De verhuurder mag de woning in principe niet betreden zonder de toestemming van de huurder.
- Het is aan te raden om de meterstanden van alle nutsvoorzieningen op datum van ingebruikname op de plaatsbeschrijving te vermelden.
- Eventueel kan u de verhuurder vragen naar de onderhoudsattesten van kachels, boilers, verwarmingsketels ...

4 Nutsvoorzieningen

Energieleverancier gas
 elektriciteit
 mazout
 andere

Watermaatschappij

Telefoonmaatschappij

Kabelmaatschappij

De energieleveranciers

Vul klantnummer in

..... defecten elektriciteit	
..... gasreuk	
..... waterlek	
Telefoon / storingen	
Kabeldistributie	
Internet	

Opname meterstanden EGW

	Begindatum: / / Meternummer Meterstand	Einddatum: / / Meternummer Meterstand
Elektriciteit		
Gas		
Water		

Tips !

- Noteer ook steeds de beginstanden op de intredende plaatsbeschrijving en de eindstanden op de uittredende plaatsbeschrijving en vergeet niet de meterstanden door te geven aan uw gas-, elektriciteits- en waterleverancier.
- Verwittig zelf de leveranciers vóór datum ingebruikname en op datum van vertrek op de door hen voorgestelde manier. Zo voorkomt u verkeerde facturatie.
- Controleer steeds de keuringsattesten en/of de meest recente onderhoudsattesten van de verwarmingsinstallaties bij ingebruikname.

5 Huurwaarborg

Neen

Ja

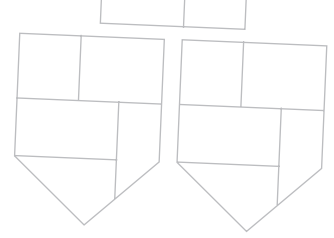
Naam financiële instelling huurwaarborg

Rekeningnummer van de huurwaarborg

Tips !

- Als de huurwaarborg in één keer wordt betaald en op een geblokkeerde rekening wordt gestort, dan bedraagt hij maximum 2 maanden huishuur.
- Wordt de huurwaarborg via maandelijkse stortingen betaald, dan bedraagt hij maximum 3 maanden huishuur.
- Bewaar hier de bewijzen van de huurwaarborg.
- De huurwaarborg, die maximum 3 maanden huishuur bedraagt, moet steeds gestort worden op een geblokkeerde rekening op naam van de huurder.
- Zijn alle huurwaarborgdocumenten door huurder en verhuurder ondertekend?
- Controleer altijd de bevestiging van de gestorte huurwaarborg door de kantoordirecteur of verantwoordelijke van de financiële instelling.

6 Betaling huur & indexatie



Indexaanpassing aanvangsdatum contract:

aanvangsindex: / maand: jaar

Automatische betalingsopdracht Ja, bij Neen



TIPS !

- Het is steeds aan te raden een automatische betalingsopdracht (domiciliëring) aan uw bank te geven. Zo vergeet u de betaling van de huur niet.
- Betaal steeds tijdig uw huurprijs om problemen te vermijden, zelfs als u een meningsverschil met de verhuurder hebt.

7 Verzekeringen

Maatschappij en / of bank

Makelaar / bemiddelaar

Tel.:

Polisnummer

→ Tips !

- **Verhuurder:** Bent u voldoende verzekerd tegen brand, waterschade, stormschade, glasbreuk, elektriciteitschade en aanverwante gevaren? Raadpleeg periodiek uw verzekeringsmakelaar.
- **Huurder:** Bent u voldoende verzekerd tegen brand, waterschade, stormschade, glasbreuk, elektriciteitschade en aanverwante gevaren? Wij raden u ook aan uw persoonlijke inboedel te verzekeren tegen brand, waterschade en diefstal.
- U kan de originele verzekeringspapieren of een kopie bewaren bij een vertrouwenspersoon.

Onderhoudscontracten

- centrale verwarming bij
tel.:
- schoorsteen bij
tel.:
- boiler bij
tel.:
- andere
.....

Onderhoud en Herstellingen

Een huurwoning is onderhevig aan de tijd en heeft af en toe herstellingen nodig. Wie welke mankementen moet herstellen, is vaak een bron van discussie tussen huurder en verhuurder. Ook de wet blinkt op dit gebied niet uit door klaarheid.

Toch zijn er enkele algemene principes die vaak een antwoord bieden. De huurder staat in voor het normale onderhoud van de woning. Zo moet hij ervoor zorgen dat de waterleidingen niet bevriezen. Laat ze daarom leeglopen of isoleren. De huurder staat ook in voor het ontstoppen van de lavabo en / of het vervangen van een gebroken ruit.

De verhuurder staat in voor de grote gebreken. Ook schade die is ontstaan door overmacht of ouderdom (slijtage), vallen ten laste van de verhuurder. Zo moet de huurder niet instaan voor schade die is ontstaan door normaal gebruik van de woning (bijvoorbeeld afgesleten tegels of kranen die door ouderdom niet meer goed sluiten). Ook voor schade door een ontploffing in de nabije buurt hoeft de huurder niet in te staan.

Het huurcontract kan in principe niet afwijken van deze algemene voorwaarden. Later kan via een Koninklijk Besluit opgesomd worden wat verstaan wordt onder ‘onderhoud en herstellingswerken’.

Wat niet kan, zijn clausules zoals ‘de huurder moet alles doen’. Zoiets is te vaag om geldig te zijn. De verhuurder zal hier nog steeds moeten instaan voor de grote en grove herstellingen, zoals het vernieuwen van daken of gebarsten muren. Inderdaad, wil het huurcontract afwijken van de algemene principes, dan moet dit uitdrukkelijk en specifiek gebeuren. Let wel, het laatste woord ligt altijd bij de vrederechter als een van de partijen een gerechtelijke procedure zou beginnen.

Heeft u twijfels over welke herstellingen ten uwe laste vallen, raadpleeg de Woningwijzer in de bijlagen.

Tips !

- **Verhuurder:** Laat uw eigendom niet verkommeren en voer regelmatig eigenaarsgebonden herstellingen uit.
- **Huurder:** Onderhoud het gehuurde goed als een “goede huisvader” en bekostig de huurdersgebonden herstellingen. Indien eigenaarsgebonden herstellingen zich opdringen, verwittig dan tijdig en schriftelijk (aangetekend) de verhuurder om discussie uit te sluiten.

Interessante websites

www.statbel.fgov.be/indicators/rent_nl.asp	Automatische en printbare berekening van de huurindexering (enkel voor private huursector)
www.aes-snp.be	<i>(Algemeen Eigenaarssyndicaat)</i>
www.bouwenenwonen.be	Allerlei voordelen en reglementen in verband met huisvesting en verwijzing naar andere belangrijke websites zoals Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen, huurdersbond ...
www.cib.be	<i>(Confederatie van Immobiliënberoepen van België)</i>
www.eigenaarsverbond.be	<i>(Koninklijk Algemeen Eigenaarsverbond vzw)</i>
www.energiesparen.be	Belastingvermindering voor energiebesparende investeringen
www.eandis.be	<i>(Elektriciteit, Aardgas en Netten, Distributie)</i> Onafhankelijk distributiebedrijf voor elektriciteit en aardgas Premies voor isolatie en nieuwe elektrische toestellen
www.huurdersbond.be	Praktische informatie over de huurdersbond
www.onroerendevoorheffing.be	Vermindering onroerende voorheffing
www.oost-vlaanderen.be	Allerlei voordelen in verband met huisvesting, informatie over wonen
www.premiezoeker.be	Overzicht van alle overheidspremies (federaal, Vlaams, provinciaal, lokaal)
www.vcb.be	<i>(Vlaamse Confederatie van de Bouw)</i> bij consumententips: geniet maximaal van een lagere btw-tarief
www.vlaph.be	<i>(Vlaams Agentschap voor Personen met een Handicap)</i> Voordelen voor personen met een handicap
www.vig.be	<i>(Vlaams Instituut voor Gezondheidspromotie)</i> Onder andere info over CO-preventie (koolstofmonoxide-preventie)
www.vmsw.be	<i>(Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen)</i> Informatie over het huren of kopen van een sociale woning bij een sociale huisvestingsmaatschappij
www.vob-vzw.be	<i>(Vlaams Overleg Bewonersbelangen)</i> Praktische informatie over sociale verhuurkantoren, woonwinkels en de huurdersbond
www.vreg.be	<i>(Vlaamse Reguleringsinstantie voor Elektriciteits- en Gasmarkt)</i> Controleert en reguleert de vrije energiemarkt en informeert de consument hierover op een voor hem begrijpelijke manier, zodat hij in volle vertrouwen kan oordelen en zijn energieleverancier kan kiezen.

Huurders kunnen onder bepaalde voorwaarden genieten van **voordelen** zoals:

- Een maandelijkse huursubsidie
- Een premie om de woning te verbeteren
- Een premie voor het aanpassen van de woning aan bejaarden en gehandicapten
- Een premie ter voorkoming van vergiftiging door koolstofmonoxide (ook CO genoemd)
- Vermindering van onroerende voorheffing (grondlasten) voor gehandicapten en /of voor kinderlast
- Premies van gemeentebesturen

Huurders kunnen bij de **huurdersbond** terecht voor informatie en / of begeleiding over hun **rechten en plichten** bij het huren van een woning. Eigenaars kunnen hiervoor bij het **eigenaarsverbond** terecht.

Indien de woning zeer ernstige gebreken vertoont kan het opstarten van een procedure van **ongeschikverklaring en / of onbewoonbaarverklaring** nodig zijn.

Over alles wat hierboven staat, kan u informatie krijgen bij:

<p>Dienst huisvesting van uw gemeentebestuur In sommige gemeenten kan u ook terecht bij een woonwinkel, een Wooninfodienst, een Woonwijzer of een woonambtenaar</p>	<p>Huurdersbond Oost-Vlaanderen vzw Om te weten in welke gemeenten de huurdersbond een zitdag heeft, neem contact op met: Grondwetlaan 56 b, 9040 Sint-Amandsberg, Tel.: 09 223 28 77 of 09 223 63 20 Of in het Waasland: Parklaan 14 bus 2, 9100 Sint-Niklaas, Tel.: 03 766 16 44</p>
<p>Provinciebestuur Oost-Vlaanderen Dienst 61: Welzijn-wonen: Woodrow Wilsonplein 2, 9000 Gent Tel.: 09 267 75 22 of 09 267 75 31</p>	
<p>Vlaamse Overheid Wonen Vlaanderen – Oost-Vlaanderen: Gebroeders Van Eyckstraat 4-6, 9000 Gent, Tel.: 09 265 45 11</p>	<p>Koninklijk Algemeen Eigenaarsverbond vzw Vrijheidslaan 4, 9000 Gent, Tel.: 09 324 90 80 of 0472 41 18 35 Tramstraat 59 (2e verd.), 9052 Zwijnaarde, Tel.: 09 244 45 66</p>

Tips !

- **BELANGRIJK:** Bij een meningsverschil tussen partijen is spreken met elkaar (met respect voor elkaar) zeer belangrijk. Bevestig alle gemaakte afspraken schriftelijk om later (bewijs)problemen te vermijden.
- Komt u niet tot een oplossing, neem dan contact met één van de hiernaast vermelde diensten.
- De noodrem is het Vrederecht, maar weet dat de relatie tussen de partijen daardoor meestal vertroebeld wordt.
- Sommige sociale verhuurders maken gebruik van een klachtenprocedure. U kan hierover informatie opvragen bij de sociale verhuurder.

10 Briefwisseling



Tips !

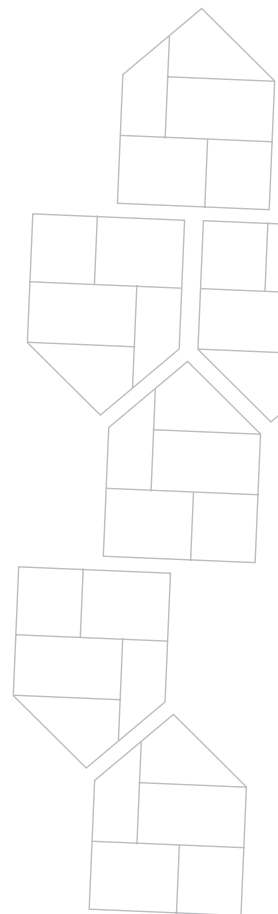
- Klasseer **ALTIJD** en **ONMIDDELIJK** alle documenten met betrekking tot uw huurwoning in deze map. Dit kan u later goed van pas komen.
- Bewaar deze map op een gemakkelijk terug te vinden plaats.

11 Bijlagen

U kan hier aanduiden welke bijlagen in deze Huurmap werden opgenomen.

- Verklarende woordenlijst
- Model huurfiche voor uw organisatie
- Woningwijzer
- Verhuizen
- Toelichting bij de huurprijs
- Problemen met het betalen van de huurprijs
- Onderhoud en herstellingen
-
-
-
-





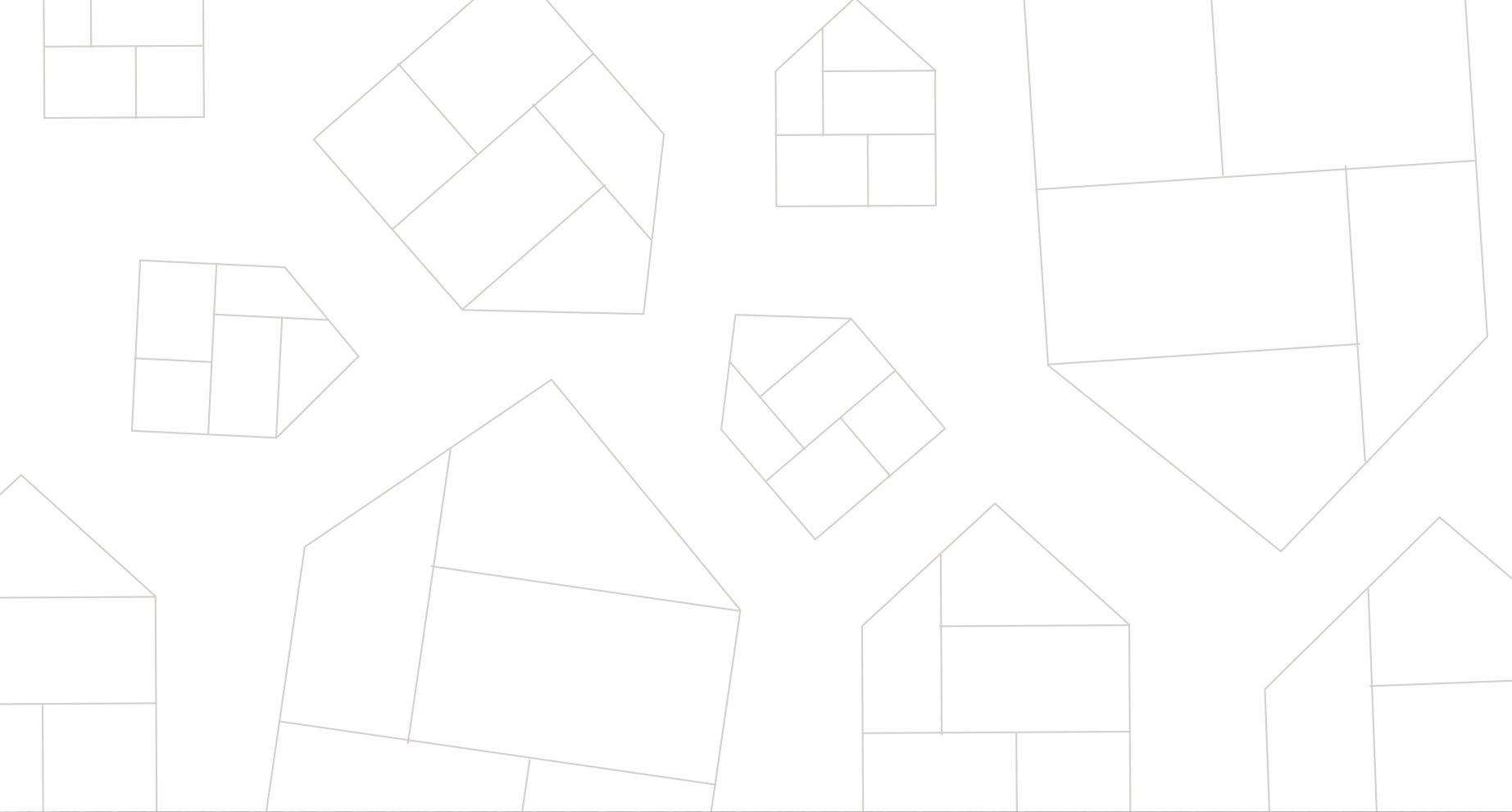
Nut van deze map

- 1 De **huurder** beschikt over een map waarin hij alle documenten met betrekking tot zijn huurwoning kan opbergen. Hij kan er bovendien heel wat belangrijke informatie en adressen in vinden.
- 2 De **verhuurder** kan samen met zijn huurder bij het overhandigen van de noodzakelijke documenten alle zaken bespreken die bij het sluiten van een contract noodzakelijk zijn. In de loop van het contract kunnen hierdoor mogelijke misverstanden en geschillen worden vermeden.
- 3 De eventuele **raadgever** (de huurdersbond, het eigenaarsverbond, ocmw, huisvestingsambtenaar, vastgoedmakelaar ...) van de huurder kan op basis van deze map onmiddellijk een zicht krijgen op de situatie van zijn klant en beschikt meteen ook over heel wat informatie om hem bij te staan.

Gebruik van de map

Alle documenten en belangrijke gegevens (*adressen energieleveranciers, kabelmaatschappijen, belangrijke telefoonnummers ...*) met betrekking tot de huurwoning worden in de Huurmap verzameld. Zowel de documenten die u ontvangt bij het sluiten van het contract (*plaatsbeschrijving, contract ...*), als deze die in de loop van het contract van belang zijn (*verzekeringspolissen, briefwisseling, belangrijke informatieve folders ...*).

Het is ten stelligste aangeraden om de **Tips** in de verschillende hoofdstukken grondig te lezen, liefst de eerste maal door huurder en verhuurder samen. Bij eventuele vragen kan u op dat ogenblik nog bijkomende notities maken of extra bijlagen toevoegen.



Met dank aan iedereen die heeft meegewerkt aan de realisatie van de Huurmap!

COLOFON

Uitgegeven door de Deputatie van de provincieraad van Oost-Vlaanderen

Beleidsverantwoordelijke · gedeputeerde Eddy Couckuyt

Concept · Provinciale Woonraad

Directie Welzijn en Gezondheid

Redactie · Eddy Boesman, Hendrik De Vos, Hendrik Leurs, Els Jacobs,
Geraldine Serras, Marc Timbremont, Magda Vandeputte,
Rita Stroobants, Katty Van Belleghem, Filip Tollenaere,
Geert Inslegers, Swa Silkens, Martine Brackeleire, Ingrid De Meester

Eindredactie · Ingrid De Meester

Lay-out · Karakters bvba (Gent)

Druk · New Goff nv (Gent)

Oplage · 10000 ex.

Depotnummer · D/2006/5139/21

april 2007

verantwoordelijke uitgever · gedeputeerde Eddy Couckuyt
p/a Gouvernementstraat 1, 9000 Gent