

Infomoment verhuurders

7 oktober 2017



- Waarom infomoment:
 - Grote private huurmarkt in Hasselt: ongeveer 26%
 - Vooral particuliere eigenaars, weinig professionele vennootschappen
 - Ongeveer 65% van de private verhuurders verhuren via een immokantoor
 - Nood aan up-to-date informatie naar aanleiding van nieuwe wetgeving



Huurcontracten

Sinds 1991 is het niet meer mogelijk om een huurovereenkomst van onbepaalde duur af te sluiten.

Vier oplossingen zijn mogelijk:

- Een duur van negen jaar
- Een duur van 3 jaar of minder: overeenkomst met een korte duur
- Een duur van meer dan 9 jaar: overeenkomst met een lange duur
- Overeenkomst gesloten voor het leven van de huurder: de levenslange huurovereenkomst.



- In geval van vroegtijdige opzeg kan een verbrekingsvergoeding verschuldigd zijn.
- Plaatsbeschrijving: het is in het belang van beide partijen dat er zowel bij aanvang als bij het beëindigen van het huurcontract een gedetailleerde en uitgebreid gedocumenteerde plaatsbeschrijving wordt opgemaakt.
- Het huurcontract dient geregistreerd te worden. Voor woningen gelegen in Hasselt kan je hiervoor terecht in het Registratiekantoor Hasselt 1, Voorstraat 43 te Hasselt.
- Belangrijk is ook dat er een goede woningverzekering is afgesloten.



Verplichtingen voor de verhuurder en de huurder

Verhuurder:

- Levert de woning af bij de start van de huurperiode in goede staat, volgens de woninghuurwet.
- Staat in voor de nodige elementaire herstellingen

Huurder:

- Moet huur betalen
- Moet de woning onderhouden als een goede huisvader
- Staat in voor kleine herstellingen en onderhoud in en rondom de woning.
- Dient tijdig gebreken te melden aan de verhuurder.



Recente en nieuwe verplichtingen voor de verhuurder

- Elke woning dient uitgerust te zijn met minstens één rookmelder per bouwlaag.
- Een EPC-atteest: schatting van het jaarverbruik per appartement (kWh/m²)
- Moderniseren van de LIFTEN
- Verplichte audit van de CV-ketel
 - CV-ketel 20kw \geq 100 kw : elke 5 jaar (Regulier onderhoud is ten laste van de huurder!)



- Een woning moet voldoen aan de dakisolatienorm:
 - Verplicht vanaf 01/01/2015, kan strafpunten scoren op het technisch verslag woningkwaliteit.
- Bijkomende kwaliteitsnorm in de toekomst:
 - Enkel glas scoort nog geen strafpunten op het technisch verslag woonkwaliteit. Vanaf 2020 worden 9 punten toegekend en vanaf 2023 15 strafpunten indien er geen dubbele beglazing is.



Controle woonkwaliteit

- Huurder vraagt huurpremie of huursubsidie aan: controle oude en nieuwe woning
- De burgemeester ontvangt een klacht inzake woningkwaliteit.
- Er wordt een conformiteitsattest aangevraagd door de eigenaar (vaak bij verhuring aan een SVK, verhuur studentenkamers,..).



Hoe wordt de kwaliteit van de woning beoordeeld?

- De controleur overloopt aan de hand van een technisch verslag een aantal vereisten waaraan de woning moet voldoen om conform te zijn. Als blijkt dat er bepaalde gebreken worden vastgesteld, kent de controleur hiervoor strafpunten toe. Scoort de woning 15 strafpunten of meer dan wordt een advies tot ongeschiktverklaring gegeven. In geval bepaalde gebreken zo ernstig zijn dat er bijkomend ook veiligheids- en/of gezondheidsrisico's vastgesteld worden, volgt er ook een advies tot onbewoonbaarverklaring.



Meest vastgestelde gebreken

- Elektriciteit, aarding
- Vocht, schimmel



Meest vastgestelde gebreken

- Geen of onvoldoende verluchting voor wc en badkamer
- Gebreken aan ramen, vloeren, muren en dak



Meest vasgestelde gebreken

- Ontbreken van dakisolatie
- Kan op dit ogenblik tot 3 strafpunten scoren, vanaf 1 januari 2018 tot 9 punten en vanaf 2020 tot 15 strafpunten.



Procedure ongeschikt- en/of onbewoonbaar

Controle:

Minder dan 15 strafpunten:

De woning is conform, op vraag van de eigenaar kan een conformiteitsattest worden afgeleverd.

15 of meer strafpunten:

- er wordt een advies tot ongeschiktverklaring (ev. ook onbewoonbaarheid) verstuurd.
- als de gebreken niet op verholpen worden, volgt er een besluit tot ongeschiktverklaring (ev. ook onbewoonbaarheid).
- na herstel van gebreken volgt een nieuwe controle waarna een besluit kan opgehoften worden.
- heffing volgt 1 jaar na datum besluit

