



(Ver)huren

**BRU  
GGE**  
WERELDERFGOEDSTAD

WOONINFOWIJZER 1

**N**iet elke burger is in staat om een eigen woning te verwerven. Dus zijn er huurders en eigenaars-verhuurders. Beiden hebben rechten en plichten die niet altijd even voor de hand liggend zijn. Deze Infowijzer probeert daar duidelijkheid in te scheppen.

*De woningmarkt kan ook opgesplitst worden in een privémarkt en een sociale markt. Er wordt naast de woninghuurwet dan ook ruim aandacht besteed aan het nieuwe sociale huurbesluit dat van kracht werd op 1 januari 2008. Ook de huursubsidie en de installatiepremie worden niet vergeten.*

*Reglementen wijzigen, coördinaten van initiatiefnemers veranderen... Daarom is het aan te bevelen om contact op te nemen met de stedelijke dienst Huisvesting en Premies (zie laatste bladzijde). Op die manier krijg je de actuele en correcte informatie.*





<i>Kamers</i>	<i>4</i>
<b>STUDENTENKAMERS</b>	<b>4</b>
<b>KAMERS VOOR TOERISTEN</b>	<b>4</b>
Definitie	4
Aanvraag	4
Voorafgaand onderzoek	4
Verantwoordelijke personen	4
Belangrijkste voorschriften voor de kamers	4
Verplichtingen i.v.m. toeristen	5
Controle en maatregelen	5
Inlichtingen	5
<i>Studio's, appartementen en huizen in de privésector</i>	<i>6</i>
<b>DE WONINGHUURWET</b>	<b>6</b>
Schriftelijke huurovereenkomsten	6
De huurwaarborg	6
De huurprijs	6
De plaatsbeschrijving	6
Verplichte bijlage	6
Verplichte registratie	6
<b>OP ZOEK NAAR EEN WOONGELEGENHEID</b>	<b>7</b>
Individuele zoektocht	7
Een beroep doen op een immobiliënkantoor	7
<b>SPECIFIEK ADVIES</b>	<b>7</b>
Voor de huurder	7
Voor huurder en verhuurder	7
Voor de verhuurder	7
<b>DE INDIVIDUELE HUURSUBSIDIE EN DE INSTALLATIEPREMIE VAN HET VLAAMSE GEWEST</b>	<b>8</b>
Wie komt in aanmerking?	8
Hoeveel mag je verdienen?	8
Eigendomsvoorwaarde	8
Basisprincipe	8
Huurprijs van de nieuwe woning	9
De huursubsidie: hoeveel?	9
De installatiepremie: hoeveel?	10
De uitbetaling	10
Wanneer aanvragen?	10
Hoe aanvragen?	10
Meer informatie?	10
<i>Sociale huurwoningen</i>	<i>11</i>
<b>TOEPASSINGSGEBIED</b>	<b>11</b>
<b>INSCHRIJVINGSVOORWAARDEN</b>	<b>11</b>
<b>DE TOEWIJZINGSREGELS</b>	<b>11</b>
<b>MARKANTE NIEUWIGHEDEN</b>	<b>11</b>
<b>INLICHTINGEN</b>	<b>12</b>
<b>DE SOCIALE VERHUURDERS</b>	<b>12</b>
De sociale huisvestingsmaatschappijen	12
De sociale verhuurkantoren	12
Het Vlaams Woningfonds van de Grote Gezinnen	12
<i>Conformiteitsattest</i>	<i>13</i>
<i>Ongeschikte en onbewoonbare woningen</i>	<i>14</i>
<i>Verdere inlichtingen</i>	<i>15</i>



## Studentenkamers

Naast het Kamerdecreet dat het verhuren van kamers en studentenkamers voor het Vlaamse Gewest regelt, kan de gemeente strengere normen opleggen. Dit is in Brugge het geval. Naast de normen van het Kamerdecreet moet ook voldaan worden aan de normen van de politieverordening over de verhuring van kamers (21/05/1996) en van de gemeentelijk stedenbouwkundige verordening op het bouwen (25/04/2006). Voor nadere inlichtingen verwijzen we naar de Infowijzer '5. Een studentenkamer (ver)huren'.

## Kamers voor toeristen

Stad Brugge heeft een politieverordening die de verhuur van **gastenkamers** regelt. Om in je huis kamers te mogen verhuren aan toeristen, moet je voldoen aan de bepalingen van die verordening. Het is aan te bevelen om bij de stedelijke dienst Bouwvergunningen te informeren of er voor eventuele aanpassingen aan het pand een bouwvergunning vereist is. Wil je in de **binnenstad** gastenkamers verhuren, dan heb je een **stedenbouwkundige vergunning** nodig, ook als je niets wijzigt aan het huis. Die vergunning vraag je aan in de stedelijke dienst Bouwvergunningen (Oostmeers 17, 8000 Brugge - tel. 050 44 85 10, ma - vr 9 u. - 12 u., di ook 14 u. - 18 u.) Voeg een plan van je huis (eventueel zelf getekend) bij je aanvraag.

### ▣ DEFINITIE

Gastenkamers zijn kamers, ingericht in privé-woningen, die verhuurd worden aan overnachtende bezoekers. Er wordt gestreefd naar karaktervolle kamers, in een huis waar ook de gastheer/vrouw woont. Er mogen **hoogstens 3 kamers** aangeboden worden en er mogen ook **niet meer dan 9 personen** overnachten. Worden die maxima overschreden, dan spreken we van een 'logiesverstrekking bedrijf' waarvoor andere regels gelden.

### ▣ AANVRAAG

De aanvraag voor het verhuren van gastenkamers moet gericht worden aan de **burgemeester**, Burg 12, 8000 Brugge. Voor iedere gastenkamer moeten volgende **gegevens** worden vermeld:

- identiteit van de aanvrager en het juiste adres
- aantal te plaatsen bedden voor 1 of 2 personen
- de wijze van verluchting, verlichting en evacuatie
- het hoogst aantal personen dat in de kamer(s) kan geherbergd worden
- een beschrijving van de sanitaire accommodatie (wc, bad, douche, wastafel)
- het verwarmingssysteem
- een gedetailleerd plan van de indeling (lengte, breedte en hoogte van de kamers).

### ▣ VOORAFGAAND ONDERZOEK

Wie een aanvraag indient om gastenkamers te verhuren moet het **onderzoek** toestaan door **de betrokken stadsdiensten**. Er moet bij deze controle toegang verleend worden tot alle gastenkamers, tot de gemeenschappelijke delen en ook tot de keuken als daar ontbijt gegeven wordt.

### ▣ VERANTWOORDELIJKE PERSONEN

De aanvrager blijft verantwoordelijk voor de naleving van de opgelegde voorwaarden. Hij moet gedomicilieerd zijn en werkelijk verblijven op het adres waar ook de gastenkamers zich bevinden. De **vergunning is op naam** en kan niet overgedragen worden. 's Nachts moet een verantwoordelijke aanwezig zijn om te kunnen tussenkomen bij brand e.d.

### ▣ BELANGRIJKSTE VOORSCHRIFTEN VOOR DE KAMERS

- de oppervlakte van de kamers moet minimaal 8 m<sup>2</sup> bedragen én minstens 5m<sup>2</sup> per persoon, de eventuele oppervlakte voor sanitair, berging en sassen niet meegerekend.

Kelders en zolders mogen niet als gastenkamer gebruikt worden.

- verluchting en natuurlijke verlichting door één of meerdere, opendraaiende vensters
- per kamer tenminste 1 wastafel met minimaal koud stromend water ofwel een uitgeruste privébadkamer
- in elke kamer tenminste 2 stopcontacten
- in de woning een wc met waterspoeling en een douche of bad die door de gasten kunnen gebruikt worden als deze voorzieningen niet aanwezig zijn in elke kamer
- een van buiten komende luchttoevoer die onafhankelijk is van de luchtverversing van de andere lokalen
- voldoende en veilige elektrische verlichting
- elke kamer moet afgesloten kunnen worden
- aanduiding van de huurprijs in de kamer
- in de woning een telefoontoestel dat aangesloten is op het openbaar telefoonnet
- een goed zichtbaar en gemakkelijk bereikbaar brandblusapparaat, 1 of meerdere rookdetectoren in de evacuatiewegen en een veiligheidsverlichting

#### ▣ VERPLICHTINGEN I.V.M. TOERISTEN

- inschrijving: op een dubbele controlekaart, waarvan het eerste deel daags na de ontvangst van de gast(en) aan de politie moet bezorgd worden
- het opmaken en bijhouden van een maandelijkse statistiek.

#### ▣ CONTROLE EN MAATREGELEN

De **politie** moet **steeds toegang** hebben tot de woning. **Ook de diensten** die betrokken zijn bij het voorafgaand onderzoek, hebben het recht om in de woning een onderzoek te doen, zonder de uitbating te hinderen of de gasten te storen. Bij vaststelling van gebreken of inbreuken kunnen werken opgelegd worden, kan de toelating tijdelijk geschorst of zelfs onmiddellijk ingetrokken worden.

#### ▣ INLICHTINGEN

Voorname informatie is opgenomen in de **folder 'Politieverordening Gastenkamers'**.

Je vindt die op de website

[www.brugge.be](http://www.brugge.be) als je volgende pad volgt:

Bestuur en administratie > Reglementen en verordeningen > Toerisme.

Je kan de folder ook op papier of via e-mail krijgen bij:

- Dienst Toerisme  
Mariastraat 40  
8000 Brugge  
tel.050 44 46 59, fax 050 44 46 45  
[stefaan.praet@brugge.be](mailto:stefaan.praet@brugge.be)

- Communicatiedienst (zie blz. 16)

Ook met vragen kan je bij de dienst Toerisme terecht.



De handelshuur en de pachtovereenkomsten blijven buiten beschouwing. Daarover bestaan aparte wetten die hier niet aan bod komen. Op blz. 7 vind je wel de adviesdiensten.

## De Woninghuurwet

Er moet aan **3 voorwaarden** voldaan zijn vooraleer er sprake is van een huurovereenkomst die valt onder de Woninghuurwet:

- het gaat om een schriftelijke huurovereenkomst (zie verder)
- het gehuurde goed wordt vanaf het begin door de huurder als zijn hoofdverblijfplaats gebruikt
- deze bestemming tot hoofdverblijfplaats moet gebeuren met de toestemming van de verhuurder.

Is aan één van deze voorwaarden niet voldaan, dan is de Woninghuurwet niet van toepassing.

In dit hoofdstuk hebben we het over huurovereenkomsten voor huizen, appartementen en studio's die onder de Woninghuurwet vallen. Het gaat dus niet over huurcontracten voor kantoren, winkels, tweede verblijven, garages en dergelijke.

De Woninghuurwet is een vrij uitgebreide en soms complexe wet die in de loop van 2007 een paar ingrijpende wijzigingen onderging. We beperken ons tot die **wijzigingen**.

### ▣ SCHRIFTELIJKE HUUROVEREENKOMSTEN

Mondelinge huurovereenkomsten zijn niet langer toegestaan. De schriftelijke huurovereenkomsten moeten onder andere **vermelden**: de namen van de partijen, de begin datum van de overeenkomst, het bedrag van de huur enzovoort. Als er geen schriftelijke overeenkomst wordt opgemaakt, dan kan de andere partij naar de rechter stappen om die toch af te dwingen.

### ▣ DE HUURWAARBORG

De verhuurder mag niet meer in elke situatie 3 maanden huurwaarborg vragen. De waarborg bedraagt slechts 2 maanden huur als de huurder ze in één keer op een bankrekening stort. Het blijft echter 3 maanden als de huurder ze geeft onder de vorm van een bankwaarborg.

De huurder beslist zelf onder welke vorm hij de huurwaarborg betaalt.

### ▣ DE HUURPRIJS

De huurprijs moet in elke publieke mededeling in verband met de verhuring bekendgemaakt worden. Dit geldt ook voor de gemeenschappelijke kosten.

### ▣ DE PLAATSBSCHRIJVING

Een plaatsbeschrijving is wettelijk verplicht en moet in aanwezigheid van beide partijen opgemaakt worden. De kosten worden gelijk verdeeld tussen de huurder en de verhuurder. De plaatsbeschrijving moet bij de schriftelijke huurovereenkomst gevoegd worden en er samen mee geregistreerd worden.

### ▣ VERPLICHTE BIJLAGE

Er moet een bijlage bij de huurovereenkomst gevoegd worden met uitleg over de huurwetgeving, over de indexering van de huurprijs enzovoort.

### ▣ VERPLICHTE REGISTRATIE

De registratie van een woninghuurcontract was vroeger vooral een fiscale verplichting, die vaak 'vergeten' werd. Door de Programmawet van 27 december 2006 is registratie een **absolute verplichting** geworden voor huurcontracten aangegaan na 1 januari 2007.

Dit moet gebeuren binnen 2 maanden na het afsluiten van de huurovereenkomst en is gratis. Gebeurt de registratie niet of te laat, dan betaalt de verhuurder een **boete** van 25 euro. Daarnaast is er ook een burgerrechtelijke sanctie. De huurder kan dan het huurcontract beëindigen zonder opzeggingstermijn te moeten naleven en zonder schadevergoeding te moeten betalen.

De registratie van een woninghuurovereenkomst is zeer belangrijk in de relatie met 'derden', bijvoorbeeld als de woning verkocht wordt. De registratie geeft immers een **vaste datum** aan de huurovereenkomst waardoor een nieuwe eigenaar de voorwaarden ervan moet naleven.

## Op zoek naar een woon- gelegenheid

### ▣ INDIVIDUELE ZOEKTOCHT

Wanneer je van plan bent een woning te huren, dan kan je in eerste instantie zelf op zoek gaan. Goede hulpmiddelen zijn **weekbladen, kranten** en eventueel een **databank**.

Vergeet ook niet de annonces bij plaatselijke handelaars en in grootwarenhuizen te raadplegen.

### ▣ EEN BEROEP DOEN OP EEN IMMOBILIËNKANTOOR

De immobiliënagent is een tussenpersoon die in opdracht van eigenaars woningen tracht te verhuren. Wat de kosten betreft heeft elke streek haar eigen regeling. In Brugge wordt de factuur meestal in tweeën gedeeld: huurder en verhuurder betalen elk een halve maand huurgeld, vermeerderd met de BTW. Het is aan te bevelen om na te gaan of het immobiliënkantoor waarop je een beroep wenst te doen, erkend is door en verenigd in de Confederatie van Immobiliënberoepen. Haar **ledenlijst** ligt ter inzage in de stedelijke Communicatiedienst (zie blz. 16).

## Specifiek advies

### ▣ VOOR DE HUURDER

\* **Gewone huurders** kunnen terecht bij:

#### Huurdersbond West-Vlaanderen

Vlamingdam 55 - 8000 Brugge

zonder afspraak:

ma 17 - 19.30 u., di en vr 10 - 12.30 u.

of na afspraak op tel. 050 33 77 15.

huurdersbond.westvlaanderen@yucom.be

Lidgeld advies: 12 euro mét abonnement

Huurdersblad.

\* **Zelfstandigen** die een **winkel huren** kunnen voor advies onder andere terecht bij:

#### ▣ Vlaams Agentschap Ondernemen (VLAO)

Jan Breydellaan 107 - 8200 Sint-Andries

tel. 050 32 50 00 – fax 050 32 50 01

infowvl@vlao.be

www.vlao.be

Geen lidgeld en gratis advies.

#### ▣ UNIZO, Unie van Zelfstandige Ondernemers

't Zand 20 - 8000 Brugge

liefst na afspraak

tel. 050 33 13 13 - fax 050 33 26 87

noordwestvlaanderen@unizo.be

www.unizo.be/noordwestvlaanderen

lidgeld 2008: 147 euro.

### ▣ VOOR HUURDER EN VERHUURDER

#### \* Justitiehuis

Predikherenrei 3 - 8000 Brugge

tel. 050 44 24 10 (telefonisch advies **alleen** op dien-  
do-nam bij advocaat) - fax 050 44 24 24

▀ een **advocaat** (**leenmalig** gratis advies op een juridische vraag): ma, wo en vr van 10 tot 12 u, di en do van 16 tot 18 u.

▀ een **notaris** (**leenmalig** gratis advies op een juridische vraag): elke 1ste en 3de donderdag van de maand van 16 tot 18 u.

### ▣ VOOR DE VERHUURDER

#### \* Algemeen Eigenaarssyndicaat (AES)

Lombardstraat 76 - 1000 Brussel

bereikbaar: 9 - 15 u,

tel. 02 512 62 87

info@aes-snp.be

www.aes-snp.be

lidgeld: 50 euro (voor professionele verhuurders 124 euro); gratis juridisch advies per telefoon; persoonlijke en schriftelijke adviezen: minstens 25 euro.

## **De individuele huursubsidie en de installatiepremie van het Vlaamse Gewest**

Sinds mei 2007 is de reglementering over de huursubsidie en de installatiepremie veranderd.

### **☐ WIE KOMT IN AANMERKING?**

De huursubsidie en de installatiepremie zijn steeds gekoppeld aan een **verhuizing**. Je komt dus enkel in aanmerking als je onlangs verhuisd bent of dat binnenkort zult doen.

Elke nieuwe huurder van een woning die verhuurd wordt door een **erkend sociaal verhuurkantoor**, kan in aanmerking komen. Er gelden in dat geval geen voorwaarden met betrekking tot de woning die verlaten wordt.

Huurders van een woning van een erkende **sociale huisvestingsmaatschappij** komen **niet meer** in aanmerking.

### **☐ HOEVEEL MAG JE VERDIENEN?**

Er wordt rekening gehouden met het gezamenlijk belastbaar inkomen van 3 jaar geleden. Voor een aanvraag in 2008 is dat dus het inkomen van 2005 (aanslagjaar 2006). Bij de aanvraag moet je ook op erewoord verklaren dat je inkomen van het jaar vóór de aanvraag niet meer bedraagt dan het maximaal toegelaten bedrag.

Bij de berekening van het gezamenlijk belastbaar inkomen wordt het inkomen samengegeld van alle personen die mee verhuizen. Voor aanvragen **in 2008** mag dat totaal **niet hoger zijn dan 14.820 euro**. Per persoon ten laste mag 1.330 euro afgetrokken worden. Elk jaar op 1 januari worden de bedragen aangepast aan de index.

**Personen ten laste zijn:** kinderen jonger dan 18 jaar, kinderen van 18 jaar of ouder voor

wie kinderbijslag of wezenbijslag ontvangen wordt en inwonende, ernstig gehandicapte personen, mits voorlegging van een geldig attest (invaliditeit van minstens 66 % of daarmee gelijkgesteld).

### **☐ EIGENDOMSVOORWAARDE**

Jij en de personen die samen met je verhuizen, mogen op het ogenblik van de aanvraag en tijdens de 3 jaar die er aan voorafgaan, geen woning in volle eigendom of in vol vruchtgebruik hebben of gehad hebben. Uitzonderingen zijn mogelijk.

### **☐ BASISPRINCIPE**

Er zijn **3 gevallen** waarin je een huursubsidie en een installatiepremie kunt ontvangen.

a) **Je huurt een conforme woning** (een woning die voldoet aan de elementaire veiligheids-, gezondheids- en woonkwaliteitseisen van de Vlaamse Wooncode) **én je verlaat:**

- een onbewoonbaar verklaarde woning of kamer of
- een overbewoond verklaarde woning of
- een ongeschikt verklaarde woning of kamer waarvan het technisch verslag minstens 50 strafpunten en minstens 2 problemen van categorie III vermeldt of
- een onroerend goed dat niet hoofdzakelijk voor wonen bestemd is (bijvoorbeeld een loods, garage, kelder, ...) en waarvoor de Vlaamse Wooninspectie een proces-verbaal heeft opgesteld wegens een gezondheids- en/of veiligheidsrisico of
- een te kleine woning die je gedurende minstens 1 jaar bewoond hebt of
- een camping waar je sinds 1 januari 2001 je hoofdverblijfplaats had.

Of je was **dakloos**, je huurde een conforme woning en je kreeg voor je nieuwe huurwoning een **installatiepremie** via het OCMW. Je kunt in dit geval ook aanspraak maken op een **huursubsidie**.

b) Jij of ten minste één inwonend **gezinlid is 65 jaar of ouder** of is erkend als **persoon met een handicap** én je verhuist van een niet-aangepaste naar een **conforme huurwoning** die aangepast is aan de fysieke mogelijkheden van een bejaarde of van een gehandicapte.

**Aangepast** wil zeggen:

- de woning beschikt over een veilige elektrische installatie, over een badkamer met zit-, lig- of stortbad en wastafel, over een toilet, over een keuken met aanrecht en gootsteen, over warm water in de badkamer en de keuken en over minstens een vast opgestelde verwarmingsinstallatie of een vast opgesteld verwarmingstoestel in de woonkamer
- alle woonvertrekken zijn vrij toegankelijk. Er zijn dus geen niveauverschillen en als er een rolstoelgebruiker inwoont, is er voldoende bewegingsruimte in en tussen de verschillende lokalen.
- de woning is veilig bereikbaar vanaf de openbare weg via een voldoende brede toegangsweg zonder trappen of hellingen. In het geval van een rolstoelgebruiker moet de toegang aangepast zijn voor zelfstandig rolstoelgebruik.
- binnen een loopafstand van 600 meter is er voldoende aanbod van openbaar vervoer, van winkels voor dagelijkse producten zoals brood, vlees en kruidenierswaren en van gezondheidszorg (apotheker en huisarts).

Ontbreekt een van deze kenmerken, dan is de woning onaangepast.

c) **Je huurt een woning van een erkend sociaal verhuurkantoor** en je inschrijving in die woning dateert van na 30 april 2007.

Een technicus van Wonen-Vlaanderen zal ter plaatse komen onderzoeken of je nieuwe woning 'conform' is en eventueel ook of ze aangepast is aan de leeftijd of aan de handicap.

#### ▣ **HUURPRIJS VAN DE NIEUWE WONING**

De maandelijkse huurprijs van de nieuwe woning mag niet hoger zijn dan 500 euro (na indexatie voor 2008). Per persoon ten laste mag er 7 % bij dat bedrag geteld worden, met een maximum van 28 %. De absoluut maximale huurprijs bedraagt dus 640 euro (met ten minste 4 personen ten laste).

#### ▣ **DE HUURSUBSIDIE: HOEVEEL?**

De huursubsidie wordt berekend op basis van het inkomen. Ze wordt **maximaal gedurende 9 jaar** uitbetaald en neemt af in de loop van die periode.

Er gelden **3 inkomenscategorieën**: 9.000 euro of minder, van 9.001 tot 12.400 euro en van 12.401 tot 14.820 euro.

Je ontvangt in het:

- 1ste en 2de jaar: 200, 150 of 100 euro per maand (volgens je inkomenscategorie)
  - 3de en 4de jaar: 80 % daarvan
  - 5de en 6de jaar: 60 % daarvan
  - 7de, 8ste en 9de jaar: maandelijks 60 euro.
- MAAR als je inkomen 3 jaar na je aanvraag het maximum (14.820 euro voor 2008) overschrijdt, dan ontvang je gedurende de laatste 3 jaar maar 30 euro per maand in plaats van 60 euro.

**Uitzonderingen:**

- als je **bejaard of gehandicapt** bent en een conforme en aangepaste woning huurt, dan ontvang je **levenslang** het bedrag van de eerste 2 jaar. Dit geldt enkel als de huurder



zelf bejaard of gehandicapt is, niet voor een inwonende bejaarde of gehandicapte.

- als je **inkomen** van het jaar vóór de aanvraag hoger is dan het maximum (14.820 euro voor 2008) dan ontvang je de huursubsidie maar gedurende 2 jaar.

#### ▣ DE INSTALLATIEPREMIE: HOEVEEL?

De installatiepremie is het drievoud van de eerste huursubsidie en bedraagt dus 600 euro (laagste inkomenscategorie), 450 euro ('middeninkomen') of 300 euro (hoogste inkomenscategorie).

#### ▣ DE UITBETALING

De huursubsidie wordt om de 3 maanden uitbetaald. De installatiepremie ontvang je samen met de eerste betaling van de huursubsidie. Als je huurt bij een sociaal verhuurkantoor, dan wordt de subsidie rechtstreeks aan de verhuurder uitbetaald. Die trekt het huursubsidiebedrag af van de maandelijkse huurprijs.

#### ▣ WANNEER AANVRAGEN?

Je vraagt de huursubsidie best aan vóór je naar de nieuwe woning verhuist. Je moet de nieuwe woning beginnen huren binnen 9 maanden na de aanvraagdatum van de subsidie.

Ben je al verhuisd? Dan moet je aanvraag ingediend zijn uiterlijk 6 maanden na je inschrijving in de nieuwe woning. Zo kan de kwaliteit van de vroegere huurwoning nog vastgesteld worden. Is die vaststelling niet meer mogelijk, dan wordt de huursubsidie geweigerd.

#### ▣ HOE AANVRAGEN?

Je vult het formulier 'Aanvraag van een huursubsidie en een installatiepremie' in en stuurt het op naar de provinciale cel Wonen-Vlaanderen (zie hierna). Ga je in een andere Vlaamse provincie wonen, dan moet je aanvraag naar de cel van dié provincie.

De dienst Wonen controleert of de aanvraag volledig is en vraagt ontbrekende stukken op. Als ze volledig is, dan krijg je daar een bericht over. De cel Wonen heeft 3 maanden tijd om te beslissen over je aanvraag. Krijg je binnen die 3 maanden geen antwoord, dan kun je **beroep aantekenen** wegens het uitblijven van een beslissing. Je stuurt daarvoor een aangetekende brief aan de administrateur-generaal van Wonen-Vlaanderen.

#### ▣ MEER INFORMATIE?

Provinciale cel Wonen-Vlaanderen  
Werkhuisstraat 9  
8000 Brugge  
tel. 050 44 29 07 - fax 050 44 28 13.

De Vlaamse Infolijn: tel. 1700 (gratis)

De websites:  
[www.vlaanderen.be/bouwenenwonen](http://www.vlaanderen.be/bouwenenwonen)  
[www.premiezoeker.be](http://www.premiezoeker.be).

De stedelijke dienst Huisvesting en Premies (zie blz. 16).



Het nieuw Sociaal Huurbesluit is in werking getreden op 1 januari 2008. In deze versie van de Infowijzer beperken we ons tot de voor de burger meest essentiële en relevante bepalingen van dit besluit en besteden we ook aandacht aan de meest markante wijzigingen in vergelijking met de vorige versie.

## Toepassingsgebied

De invulling 'sociale huurwoning' is uitgebreid. Ook woningen verhuurd of onderverhuurd door gemeenten, OCMW's, het Vlaams Woningenfonds voor de Grote Gezinnen en door sociale verhuurkantoren, vallen onder het nieuwe Sociale Huurbesluit.

## Inschrijvingsvoorwaarden

- meerderjarig zijn
- in 2005 een gezamenlijk belastbaar inkomen hebben gehad van minder dan:
  - 17.900 euro voor een alleenstaande zonder persoon ten laste
  - 19.400 euro voor een alleenstaande gehandicapte
  - 26.850 euro, vermeerderd met 1.500 euro per persoon ten laste, voor de anderen. Opmerking: indien het inkomen van 2005 voornoemde maxima overschrijdt maar je huidig inkomen voldoet aan de voorwaarden, dan dien je bij voorkeur de inkomststrookjes van de laatste 3 maanden in.
- geen bouwgrond of woning in volle eigendom of in vruchtgebruik bezitten
- ingeschreven zijn in het bevolkingsregister.
- de bereidheid tonen om Nederlands te leren. 'Verplichte inburgeraars' moeten bereid zijn om een inburgeringstraject te volgen. Opmerking: voor nadere inlichtingen omtrent die specifieke inschrijvingsvoorwaarden wend je je best tot de sociale verhuurder.

## De toewijzingsregels

Het Sociale Huurbesluit voorziet de mogelijkheid om bij toewijzingen rekening te houden met bijzondere doelstellingen van het woonbeleid. Een lokaal toewijzingsreglement is mogelijk in functie van specifieke lokale situaties en noden.

Er wordt bij een toewijzing onder andere rekening gehouden met volgende **criteria**:

- een rationele bezetting van de woning: het aantal personen en hun fysieke mogelijkheden
- de chronologische volgorde van de inschrijvingen in het register
- de zorg voor een optimaal leefklimaat in elk woningencomplex en in het totale patrimonium. Dat kan onder meer door het nastreven van een sociale vermenging.
- voorrangregels, bijvoorbeeld bij een ongeschikt- en onbewoonbaarverklaring van een woning door de burgemeester. **Opgelet:** niet elke ongeschikt- en/of onbewoonbaarverklaring geeft voorrang voor een sociale huurwoning.

## Markante nieuwigheden

De uitbreiding van het toepassingsgebied, de mogelijkheid om het toewijzingsreglement af te stemmen op lokale noden én de verplichting van taalbereidheid en inburgering kwamen al ter sprake.

Nieuw is ook dat er gewerkt wordt met een **proefperiode** van maximaal 2 jaar. Het doel is om binnen die periode de huurder te volgen, te evalueren en bij te sturen waar dit nodig blijkt. Als er geen negatieve evaluatie komt op het einde van de proefperiode, wordt de huurovereenkomst omgezet in een huurovereenkomst van onbepaalde duur. Bij een negatieve evaluatie volgt er een ontbinding van de huurovereenkomst.

Er geldt een nieuwe **huurprijsberekening** met ondermeer aandacht voor de marktwaarde van de woongelegenheden en voor de gezinssamenstelling.

## **Inlichtingen**

Voor meer inlichtingen omtrent het Sociale Huurbesluit kun je terecht bij de 'sociale verhuurders' (zie hieronder). Ook de stedelijke dienst Huisvesting en Premies kan je helpen (zie laatste bladzijde). Deze dienst heeft ook een lijst van de instanties die op het Brugse grondgebied verhuren onder de bepalingen van het Sociale Huurbesluit.

## **De sociale verhuurders**

### **DE SOCIALE HUISVESTINGSMACHTSCHAPPIJEN**

Sociale huisvestingsmaatschappijen zijn vennootschappen die erkend zijn door de Vlaamse regering. Ze staan in voor de verkoop, de bouw maar voornamelijk de verhuring van sociale woningen en worden overkoepeld door de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen.

Er zijn 2 sociale huisvestingsmaatschappijen actief op het Brugse grondgebied:

#### **Brugse Maatschappij voor Huisvesting**

Sint-Pietersnoordstraat 42  
8000 Brugge-Sint-Pieters  
tel. 050 31 76 58, fax 050 32 09 52  
info@brugse-mij-huisvesting.woonnet.be  
open op maandag, dinsdag en vrijdag  
van 9 tot 12 uur, op dinsdag ook van 14 tot 17  
uur en na afspraak.

#### **VIVENDO** (fusie van 'Interbrugse Maatschap-

pij voor de Huisvesting' en 'Haard en Kouter')  
Koningin Astridlaan 134, bus 1  
8200 Sint-Michiels  
tel. 050 44 61 10, fax 050 44 61 11  
info@vivendo.be  
open van maandag tot vrijdag van 8.30 tot 12  
uur en op dinsdag ook van 13.30 tot 18 uur.  
Deze maatschappij bezit ook woningen  
buiten Brugge, meer bepaald in Beernem,  
Damme, De Haan, Ichtegem, Jabbeke, Oost-  
kamp, Ruiselede, Wingene en Zedelgem.

### **DE SOCIALE VERHUURKANTOREN**

Brugge heeft 2 sociale verhuurkantoren. Deze sociale instanties zijn ook door de Vlaamse regering erkend. Zij huren woningen op de privémarkt en verhuren die onder aan hun doelpubliek. De huurprijzen liggen aanzienlijk lager dan op de privémarkt.

#### **Vereniging SVK**

Ruddershove 4  
8000 Brugge-Sint-Pieters  
tel. 050 32 74 10, fax 050 32 74 44  
svk@ocmw-brugge.be.

#### **VZW Sovekans-Leefbaar Wonen**

Witteleertouwersstraat 15, bus 1  
8000 Brugge  
tel. 050 34 87 00, fax 050 34 55 47  
sovekans@skynet.be  
www.sovekans.be.

### **HET VLAAMS WONINGFONDS VAN DE GROTE GEZINNEN**

Vanaf 1 kind ten laste kan je terecht bij het Vlaams Woningfonds van de Grote Gezinnen. Ook zij beschikken over een verhuurbaar patrimonium.

#### **Vlaams Woningfonds van de Grote Gezinnen,**

Vlamingstraat 59  
8000 Brugge  
tel. 050 33 31 62 - fax 050 34 60 24  
open van maandag tot vrijdag van 8.30 tot 12  
uur en van 12.45 tot 17.30 uur (op vrijdag tot 16  
uur), donderdagnamiddag gesloten.  
Ook na afspraak (bellen tussen 8 en 8.30 uur  
of tussen 17 en 18 uur).

# Conformiteitsattest

De Vlaamse regering probeert de **kwaliiteit van huurwoningen en verhuurde (studenten)kamers te verbeteren.**

Om te bewijzen dat hij zijn huis, appartement of kamer(s) mag verhuren, **kàn de eigenaar** een 'conformiteitsattest' aanvragen bij het College van burgemeester en schepenen van de gemeente waar die woongelegenhed ligt. Tot 31/10/2007 kon de verhuurder van een huis, appartement of studio slechts zo'n attest bekomen voor woningen die vóór 1946 gebouwd zijn. Er zijn enkele uitzonderingen en voor kamerwoningen geldt deze tijdsbeperving niet.

Een ambtenaar van de gemeente gaat op controlebezoek en berekent op een onderzoeksformulier of het huis 'conform' is, dit wil zeggen of het voldoet aan de normen van kwaliteit, veiligheid, gezondheid en comfort. Een conforme woongelegenhed mag verhuurd worden, een niet-conforme niet, anders riskeert de eigenaar een geldboete.

De gemeente moet beslissen binnen de 60 dagen na de aanvraag, voor kamerwoningen binnen de 90 dagen. Gebeurt dat niet, dan krijgt de eigenaar een conformiteitsattest waarop staat 'Impliciete inwilliging'.

Als de gemeente het conformiteitsattest weigert of helemaal niet beslist binnen de 60 (of 90) dagen, dan kan de aanvrager beroep aantekenen bij de Bestendige Deputatie van de provincie. Voor West-Vlaanderen: Burg 4, 8000 Brugge.

Voor het bekomen van een conformiteitsattest

voor een Brugse woongelegenhed betaalt de verhuurder 62,50 euro. Voor **kamer**woningen kom3t daar vanaf de zesde kamer 12,50 euro bij. Het conformiteitsattest blijft normaal 10 jaar geldig. Het vervalt onder andere bij grondige verbouwing van de woonvertrekken. Ook ambtenaren van het Vlaamse Gewest kunnen controles uitvoeren. Zij mogen onder bepaalde omstandigheden zelfs huiszoekingen doen en proces-verbaal opmaken.

Voor wat het verhuren van kamers betreft laat het Kamerdecreet toe dat een gemeente strengere normen hanteert. Dit is in Brugge het geval. Naast de normen van het Kamerdecreet moet dus ook voldaan worden aan de normen van de politieverordening over de verhuring van kamers (21/05/1996) en van de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening op het bouwen (25/04/2006). Voor nadere inlichtingen verwijzen we naar de Infowijzer '5. Een studentenkamer (ver)huren'.

De **huurder** van een woning, appartement, studio of kamer kan geen attest aanvragen en kan zijn huisbaas ook niet dwingen om er één aan te vragen. Als de eigenaar een attest ontvangt, moet hij een kopie aan zijn huurder(s) geven.

Voor **formulieren** om een conformiteitsattest aan te vragen en voor alle **inlichtingen**, kun je terecht bij de stedelijke dienst Huisvesting en Premies, zie blz. 16.



Naast de bevoegdheid van de burgemeester zoals die ingeschreven staat in de Nieuwe Gemeentewet is er ook een procedure voorzien in de Vlaamse Wooncode om een woongegelegenheid ongeschikt en/of onbewoonbaar te verklaren. Een **ongeschikte woning** is een woning die niet beantwoordt aan de veiligheids-, gezondheids- of kwaliteitsnormen die opgelegd zijn door de Vlaamse Wooncode. Zijn de gebreken op het gebied van veiligheid en gezondheid van die aard dat zij een ernstig risico gaan vormen voor de bewoners, dan mag de woongegelegenheid niet langer bewoond worden en spreken we van een **onbewoonbare woning**.

De huurder van een woning die ernstige gebreken vertoont en die tevergeefs aanklopt bij de eigenaar om de aangewezen werken uit te voeren, kan klacht indienen bij het gemeenbestuur waar de woning gelegen is en vragen om een procedure van ongeschiktheid en/of onbewoonbaarheid op te starten. Om de onwil van de eigenaar te staven is het aan te raden hem aan te schrijven met een gedetailleerde opsomming van de vastgestelde gebreken en hem een redelijke tijd (bijvoorbeeld 1 maand) te geven om werken uit te voeren of te laten weten of hij van plan is de noodzakelijke werken aan de woning op korte termijn te laten uitvoeren. Om discussies te vermijden is het aan te raden de brief aangetekend met bericht van ontvangst aan de eigenaar op te sturen. Hou een kopie van de brief bij voor als er naderhand een klacht moet ingediend worden. Reageert de eigenaar niet of blijkt uit zijn reactie dat hij niet van plan is om de gebreken weg te werken, dan kan de huurder de stedelijke Huisvestingsdienst contacteren en vragen om voornoemde procedure op te starten (zie blz.16).

Er wordt dan een **controlebezoek** geregeld en aan de hand van een formulier dat gebreken aan een woongegelegenheid omschrijft en bestraft naargelang de ernst van het vastgestelde gebrek, worden strafpunten opgetekend. Het resultaat is het technisch verslag. Vanaf 15 strafpunten is er sprake van onge-

schiktheid. Zijn er ernstige risico's op elektrocutie, brand, ontploffing en koolmonoxidevergiftiging dan hebben we te maken met een onbewoonbaarheid. Ook zware stabiliteits- en vochtproblemen kunnen leiden tot onbewoonbaarheid. De controle wordt uitgevoerd door een controleur van het ministerie bevoegd voor huisvesting. Op basis van het technisch verslag komt er een **advies van de gewestelijke ambtenaar** aan de burgemeester om al dan niet over te gaan tot een ongeschikt- of onbewoonbaarverklaring.

Een kopie van het **technisch verslag** wordt toegestuurd aan de eigenaar en aan de indiener van de klacht. In vele gevallen zal deze laatste de huurder zijn. Beiden krijgen 14 dagen de tijd om eventuele bezwaren in te dienen. Dat is de **hoorplicht**. Voorts wordt aan de eigenaar de tijd gegeven om de noodzakelijke werken uit te voeren.

Voert de eigenaar van een woning met 15 of meer strafpunten de vereiste werken niet of onvoldoende uit dan zal een **voorstel tot ongeschikt- of onbewoonbaarverklaring** aan de burgemeester ter ondertekening worden voorgelegd. De burgemeester heeft een appreciatierecht t.o.v. het advies van de gewestelijke ambtenaar maar zal in de praktijk nagenoeg steeds dat advies volgen.

De **beslissing van de burgemeester** wordt betekend aan de eigenaar en aan de huurder. Er is **beroep** tegen die beslissing mogelijk. Een ongeschikt- en/of onbewoonbaarverklaring houdt in dat de woongegelegenheid opgenomen wordt in de **inventaris** van de ongeschikte en onbewoonbare woningen en dat de eigenaar een **heffing** moet betalen.

De burgemeester neemt een **beslissing** binnen 3 maanden na het indienen van de klacht. De eigenaar die na een ongeschikt/onbewoonbaarverklaring werken uitvoert, kan een nieuwe controle aanvragen. Telt het technisch verslag minder dan 15 strafpunten dan zal de burgemeester een beslissing nemen tot **opheffing van de ongeschiktheid of van de onbewoonbaarheid**. De woning wordt dan ook geschrapt van de inventarislijst.

## Verdere inlichtingen

Naast de Infowijzer die je nu in handen hebt, bestaan over huisvesting en wonen nog volgende **Wooninfowijzers**:

**2 Een woning of bouwgrond kopen**

**3 Verbeteringswerken aan de woning**

**4 Bouwen**

**5 Een studentenkamer (ver)huren**

**6 Stadspremie voor verbeteringswerken**

Over huisvesting van personen met een handicap en van senioren vind je één en ander in **'Gehandicapt: wat nu?'** en in **'Info-senior'**, twee uitgaven van de stedelijke dienst Maatschappelijke Begeleiding, Sociaal Huis, Kartuizerinnenstraat 6, 8000 Brugge, tel. 050 32 77 92, open ma - vr 9 - 12 u. en 14 - 16 u.

Je kan al deze publicaties gratis krijgen in de stedelijke Communicatiedienst en in de ste-

delijke dienst Huisvesting en Premies (zie allebei op blz. 16).

Voor meer **inlichtingen** over alle rubrieken uit deze Infowijzer kan je, naast de al vermelde diensten, ook terecht bij de stedelijke **Huisvestingsdienst** (zie blz. 16), of op [www.brugge.be/diro](http://www.brugge.be/diro).





### **Stedelijke dienst Huisvesting en Premies**

Oostmeers 19

8000 Brugge

tel. 050 44 85 39 en 44 85 16

fax 050 34 64 67

huisvestingsambtenaar@brugge.be

open: maandag tot vrijdag van 8.30 u. tot 12 u.,

dinsdag ook van 14 tot 18 u. (in juli en augustus tot 16 u.)

woensdag en donderdag ook van 14 tot 16 u.

#### **VERANTWOORDELIJKE UITGEVER**

J. COENS, Stadssecretaris  
Stadhuis Brugge

#### **SAMENSTELLING :**

Stedelijke dienst Huisvesting  
en Premies  
Communicatiedienst

#### **EINDREDACTIE EN LAY-OUT**

Communicatiedienst

Burg 11

8000 BRUGGE

tel. 050 44 80 00

fax 050 34 35 45

open van ma. - vr. van 8.30 u. tot  
12.30 u. en van 14 u. tot 18 u.

zaterdag van 9 u. tot 12 u.

(uitgezonderd juli en augustus)

info@brugge.be

#### **Foto's**

Stedelijke Cel Fotografie

**Onze Infowijzers staan ook op  
[www.brugge.be](http://www.brugge.be)**

(Bewonersinfo > Informatie & inspraak > Publicaties)

**infowijzer**

december 2008

(2000 ex.)