

A photograph of three young people, two women and one man, walking together on a city street. They are dressed in dark winter jackets. The man on the right is carrying a red messenger bag. They are walking on a sidewalk next to a building with a window box containing red flowers. The scene is brightly lit, suggesting daytime.

# Een studentenkamer (ver)huren

**BRU  
GGE**  
WERELDERFOODSTAD

WOONINFOWIJZER 7

# Inhoudstafel



## HOE VIND JE EEN KAMER?

3

## ZO MOET JE KAMER ER UIT ZIEN

3

- Belangrijke wijzigingen 3
- Hoofdlijnen kamerreglement 3
  - De verantwoordelijke 3
  - Uitrusting van de kamer 4
  - Brandbeveiliging 5
  - Collectief begeleid wonen 7
  - Controle 7
  - Je wenst kamers te VERhuren 7
- Conformiteitsattest 8



## WAAR MOET JE ALS HUURDER OP LETTEN?

9

- Soorten huurcontracten 9
- Huurprijs 10
- Waarborg 10
- Plaatsbeschrijving 10
- Brandverzekering 11

## JE RECHTEN ALS HUURDER

12

- Privacy 12
- Herstellingswerken 12
- Gebruiksrecht 12
- Onderverhuren 13



## DE OPZEGTERMIJN

13

## HUUR VERLENGEN?

13

## HET EINDE VAN DE HUUR

13

- Sleutels afgeven 13
- Waarborg afrekenen 13

## NAAR DE VREDERECHTER

14

- Oproeping in verzoening 14
- Rechtsvordering 14
- Inlichtingen bij de griffie 14



## VOOR MEER INFORMATIE

15

- De Huurdersbond 15
- Het Justitiehuis 15
- Het Algemeen Eigenaarsyndicaat 15
- De dienst Vergunningen 15
- Diverse 16

## Hoe vind je een kamer?

Naast raamaffiches, rondvragen in winkels en raadplegen van kranten, kun je inlichtingen inwinnen bij JAC, SOVO-KHBO en SOVOWES:

### JAC - Jongerenadviescentrum



Kleine Hertsbergestraat 1 - 8000 Brugge  
tel. 050 33 83 06 - fax 050 33 95 84

e-mail: [jac@kawdepoort.be](mailto:jac@kawdepoort.be)  
website: [www.jac-brugge.be](http://www.jac-brugge.be)

open: ma. - vr. van 12 u. tot 18 u;  
tijdens de kerstvakantie, de paasvakantie,  
in juli en augustus: van 10 u. tot 16 u.

### SOVO-KHBO



Sociale Voorzieningen voor studenten van de  
Katholieke Hogeschool Brugge - Oostende  
Xaverianenstraat 3 - 8200 Sint-Michiels  
tel. 050 44 05 30 of 050 44 05 31

e-mail: [lieve.vandroogenbroeck@sovo.khbo.be](mailto:lieve.vandroogenbroeck@sovo.khbo.be)  
website: [www.kotwest.be](http://www.kotwest.be)

### SOVOWES



Voorzieningen voor studenten van de Vlaamse  
Autonome Hogeschool West-Vlaanderen  
Sint-Jorisstraat 72 - 8000 Brugge  
tel. 050 34 97 83

e-mail: [sovowes@howest.be](mailto:sovowes@howest.be)

**bij voorkeur te contacteren** via website:  
[www.kotwest.be](http://www.kotwest.be)

## Zo moet je kamer er uit zien

### BELANGRIJKE WIJZIGINGEN

De 'Politieverordening op de inrichtingen bestemd voor de verhuur van kamers' (= kamerreglement) die al bestaat sinds 1986, werd door de gemeenteraad in zitting van 21 mei 1996 hervastgesteld. De belangrijkste wijzigingen zijn de volgende:

\* **Sinds de aanpassing van de verordening mag er niet langer permanent gewoon worden op kamers.** Voor permanente bewoning moet er een minimale effectieve verblijfsoppervlakte zijn van 33 m<sup>2</sup>, sanitaire cellen en sasruimten niet meegerekend (artikel 29 van de 'Gemeentelijke verordening op het bouwen, verkavelen en op de beplantingen'). **Dit betekent dus concreet dat kamers enkel nog aan studenten mogen verhuurd worden.** Een uitzondering op dit principe werd gemaakt voor collectief begeleid wonen (zie verder in deze Infowijzer).

\* De **politieverordening is van toepassing van zodra er één kamer verhuurd wordt.** Voorheen was dat pas vanaf de verhuur van minstens 3 kamers in een zelfde pand.

### HOOFDLIJNEN KAMERREGLEMENT

#### DE VERANTWOORDELIJKE

Het is de verhuurder die voor de naleving van het kamerreglement verantwoordelijk is. In een gebouw met meer dan 4 huurders moet de verhuurder een plaatselijke verantwoordelijke aanduiden als hij zelf niet inwoont. Deze persoon moet toezicht houden op de goede staat van het pand en behoort als contactpersoon met de huurders te fungeren. De verhuurder of de plaatselijke verantwoordelijke zorgt er o.a. voor dat de gemeenschappelijke delen van het gebouw elke week schoongemaakt worden.

## UITRUSTING VAN DE KAMER

### *Grootte van de kamer*

Een eenpersoonskamer moet aan de volgende drie **minimumvoorwaarden** voldoen:

- een oppervlakte van 12 m<sup>2</sup> hebben
- 2,4 m hoog zijn
- een inhoud hebben van 32 m<sup>3</sup>

Een afwijking - schriftelijk en gemotiveerd aan te vragen aan de burgemeester - mag slechts betrekking hebben op de volumenorm en mag maximaal 1 m<sup>3</sup> bedragen. Afwijkingen in verband met de hoogte en de oppervlakte worden niet toegestaan. Indien de kamer aan meerdere personen verhuurd wordt, dan moet er per bijkomende persoon minstens 8 m<sup>2</sup> oppervlakte méér voorzien zijn.

### *Vensters*

Elke kamer moet uitgerust zijn met ten minste één venster dat naar buiten uitgeeft en dat open kan. Het glas moet helder zijn en groot genoeg om een persoon door te laten. De oppervlakte van alle vensters samen moet minstens 1/10° van de vloeroppervlakte bedragen. Voor kamers geschikt voor meerdere personen is deze norm 1/12° van de vloeroppervlakte.

Alleen een opperlicht, koepel of dergelijke in een plat dak kunnen niet aanvaard worden. Een dakvlakraam (velux) met een centraal kantelpunt kan evenmin aanvaard worden.

### *Kookgelegenheid*

De kamers moeten kookgelegendheid hebben, tenzij er een gemeenschappelijke keuken is. Deze afzonderlijke keuken moet een oppervlakte hebben van min. 16 m<sup>2</sup> indien er 7 personen inwonen, te vermeerderen met 6 m<sup>2</sup> voor iedere bijkomende groep tot 7 personen.

Het gebruik van de keuken mag noch de huurders noch de buurt hinderen. Daarom dient de uitmonding van de ventilatie in open lucht te gebeuren.

### *Sanitair*

Elke kamer moet voorzien zijn van één lavabo met koud stromend water. Iedere inrichting moet tenminste over een net onderhouden toilet (met waterspoeling) in de

nabijheid van de kamers beschikken. Per groep van 4 personen of per deel van een groep van 4 personen moet er een bijkomend toilet worden voorzien.

Elke inrichting moet uitgerust zijn met een badgelegenheid (douche of zit-/ligbad). Is de inrichting geschikt voor meer dan 6 huurders, dan moet er een bijkomende douche aanwezig zijn per 6 personen of per deel van een groep van 6 personen.

Badkamers en toiletten moeten een rechtstreekse verluchting hebben.

### *Stopcontacten en papiermandjes*

In iedere kamer moeten tenminste 2 stopcontacten ingebouwd zijn. Enkel papiermandjes uit niet-brandbare materialen zijn toegelaten.

### *Afval en vuilnis*

Er moet een afgeschermd ruimte zijn voor vuilnis en afval. Voedingsafval, op te bergen in een gesloten recipiënt, mag geen aanleiding geven tot reukhinder of tot het aantrekken van ongedierte.

### *Identificatie*

De kamers moeten duidelijk herkenbaar zijn. Dit kan door het aanbrengen van een onuitwisbaar volgnummer in de gang of aan de buitenzijde van de deur.

### *Huishoudelijk reglement*

Op een voor alle bewoners zichtbare plaats moet een huishoudelijk reglement uithangen. Daarin moet staan:

- opgave van de plaatselijke verantwoordelijke met aanduiding van zijn kamernummer
- een opsomming van de kamers met hun respectievelijk nummer en de vermelding van het aantal personen waarvoor de kamer geschikt is
- wat er gedaan moet worden om de hulpdiensten te verwittigen, alarm te slaan en de veiligheid en/of ontruiming van de bewoners te waarborgen
- de gebruiksaanwijzing van de aanwezige brandbestrijdingsmiddelen
- hoe het optreden van de hulpdiensten gemakkelijk kan worden

### *Brievenbussen*

Voor gebouwen tot 4 entiteiten dient de bus aan de straatkant geplaatst te worden. Voor panden met meer dan 4 entiteiten mogen de bussen in de inkomhal geplaatst worden, op voorwaarde dat ze genummerd zijn.

### *Fietsenbergsplaats*

In de inrichtingen moet een fietsenbergsplaats worden voorzien. De grootte dient in overeenstemming te zijn met het aantal kamers. Wanneer dit lokaal zich binnen het gebouw situeert, is de stalling van motorrijwielen er niet toegelaten.

## **BRANDBEVEILIGING**

### *Ligging*

De vloer van een kamer mag niet meer dan 1,20 m onder het straatniveau liggen.

### *Scheidingen*

De kamer moet brandwerend gescheiden zijn ten opzichte van de evacuatiewegen. De wanden tussen de kamers onderling en tussen de kamers en de evacuatiewegen moeten een brandweerstand hebben van 1/2 uur. Hetzelfde geldt voor de kamerdeuren.

### *Trappenhuizen*

Elke binnentrap moet ommuurd zijn met materialen met een brandweerstand van 1 uur. De toegangsdeuren tot het trappenhuis bezitten een brandweerstand van 1/2 uur of zijn volle massieve deuren. Ze moeten ook uitgerust zijn met een zelfsluitmechanisme.

Bij bewoning op een vierde bouwlaag, moet bovenaan het trappenhuis een verluchtingsopening voorzien zijn van minimum 1 m<sup>2</sup> die uitmondt in de open lucht. Dat verluchtingsluik moet vanaf de voordeur mechanisch met de hand kunnen bediend worden.

### *Evacuatie*

De vluchtwegen uit het gebouw (gangen en trappen) moeten minstens 70 cm breed zijn. De trappen moeten veilig en gemakkelijk te belopen zijn. Ze zijn uitgerust met een vaste leuning. Iedere kamer moet beschikken over 2 van elkaar onafhankelijke vluchtwegen.

### *Pictogrammen*

De uitgangen en nooduitgangen worden aangeduid door middel van veiligheidstekens (pictogrammen).

### *Verwarming*

Als hoofdverwarming zijn toegelaten:

- centrale verwarming
- gasconvectoren met afvoer van verbrandingsgassen rechtstreeks naar buiten
- elektrische verwarmingstoestellen

Straalkachels met butaan, propaan en andere brandbare gassen zijn verboden. Ook gasflessen mogen niet.

### *Verlichting*

Enkel elektrische verlichting is toegelaten. In de gangen en langs de trappen is veiligheidsverlichting verplicht. Dit is verlichting die automatisch in werking treedt om de gangen en trappen te verlichten wanneer de stroom uitvalt.

### *Tellers en zekeringen*

Gas- en elektriciteitstellers moeten zich bevinden in de gemeenschappelijke delen van het gebouw.

### *Alarm*

Een alarminstallatie met duidelijk hoorbaar signaal moet aanwezig zijn en moet op elke verdieping in werking kunnen gesteld worden. De alarminstallatie moet steeds kunnen functioneren, ook bij een stroomonderbreking.

### *Telefoon*

In elke inrichting moet er telefoon zijn in de gang op het gelijkvloers en in de onmiddellijke nabijheid van de voordeur, om hulpdiensten te kunnen verwittigen.

### *Rookdetectie en blusmiddelen*

De gangen en trappen moeten uitgerust zijn met rookdetectietoestellen. Alle blusmiddelen die de brandweer noodzakelijk acht, moeten aanwezig zijn.

### Keuring

De elektrische installatie, de veiligheidsverlichting, het alarm, de detectoren, de gasleidingen en -toestellen moeten gekeurd worden door een erkend organisme. De centrale verwarming en de blusmiddelen door een bevoegde firma (zie BTW-administratie).

### Brandpreventie

Het stedelijk kamerreglement bevat een aantal technische voorschriften in verband met de vereiste brandweerstand van de bouwmaterialen. Omdat de huurder moeilijk zelf kan oordelen in hoeverre deze voorschriften zijn toegepast, geeft de brandweer je de volgende raad:

- \* Vraag **altijd** aan de verhuurder of er een brandpreventieverslag voor de woning is opgemaakt. Is dit het geval, dan ben je er zeker van dat je kamer op het vlak van brandveiligheid in orde is.
- \* Huur bij voorkeur een kamer in een gekeurd gebouw: als je veiligheid je wat waard is, moet je zelf selectief zijn!
- \* Woon je reeds op een kamer en ben je bekommerd om jouw veiligheid, praat er dan eens met de verhuurder over. Durf je dat niet, of gaat hij niet in op je vraag, dan kun je nog altijd aan het stadsbestuur vragen om een onderzoek in te stellen.

Om te weten of een bepaald gebouw gekeurd werd, neem je best contact op met de stedelijke dienst Vergunningen, zie blz. 16.

Voor meer specifieke gegevens in verband met brandbeveiliging:

Dienst Brandvoorkoming

Brandweerkazerne

Pathoekeweg 215 - 8000 Brugge

tel. 050 44 84 44 - fax 050 44 84 43

e-mail: [brandweer.preventie@brugge.be](mailto:brandweer.preventie@brugge.be)

### NOG ENKELE RAADGEVINGEN VAN DE BRANDWEER

Kook enkel op de plaats die daarvoor voorzien is. Als je een frietketel gebruikt, zorg dan dat die stabiel staat. Vernieuw regelmatig de olie: oude olie ontvlamt vlugger dan verse!

Voor je een elektrisch verwarmingstoestel aansluit, vraag dan eerst of de leidingen sterk genoeg zijn.

Gebruik geen elektrische verwarmingstoestellen met verwarmingselementen die bloot zitten.

Lees eens aandachtig het huishoudelijk reglement, en vooral de gebruiksaanwijzing van de blusmiddelen.

Wanneer er in het gebouw alleen een telefoon staat die met jetons werkt, zorg er dan altijd voor dat je minstens een jeton dicht bij de hand hebt.

Leer je zo snel mogelijk te oriënteren in het gebouw waarin je woont, dat kan je helpen om te vluchten als het brandt.

Bij een brand is het belangrijk zo snel mogelijk naar buiten te komen en je te melden bij de brandweer. Zo weten zij wie er nog binnen is.

## COLLECTIEF BEGELEID WONEN

Het gaat om een nieuw gegeven in het kamerreglement. Collectief begeleid wonen houdt in dat personen louter door specifieke omstandigheden (psychiatrische patiënten, personen met een handicap, daklozen, ex-gedetineerden, door Justitie geplaatste jongeren, e.a.) samen een pand betrekken onder begeleiding van gekwalificeerde personeelsleden die aan de organiserende inrichting verbonden zijn.

Kenmerkend is dat de verhuurder altijd een vereniging moet zijn die erkend is door de Vlaamse overheid (Ministerie van Volksgezondheid, Justitie of Welzijn en Gezin).

Verschillen met de “gewone” kamerverhuur zijn:

- \* het tijdelijk karakter is niet van toepassing
- \* op de kamers mag geen kookgelegenheid zijn, wat inhoudt dat een uitgeruste keuken voorhanden moet zijn
- \* er is een afzonderlijke gemeenschappelijke woonkamer vereist met een minimum oppervlakte van 5 m<sup>2</sup> per persoon en tenminste 20 m<sup>2</sup> in het totaal
- \* geen verplichting dat de huurder een student moet zijn

Voor het overige dient voldaan te worden aan de eisen zoals hierboven beschreven.

## CONTROLE

Verschillende stadsdiensten zien erop toe dat het stedelijk kamerreglement goed nageleefd wordt en mogen daartoe een controlebezoek verrichten.

Het betreft:

- de Lokale Politie
- de Brandweer
- de dienst Leefmilieu
- de dienst Infrastructuur en Ruimtelijke Ordening (DIRO).

Deze bezoeken hebben enkel overdag plaats tussen 8 u. en 17 u.

De datum ervan wordt minstens twee dagen vooraf meegedeeld aan de huurder en de verhuurder (indien deze laatste niet in Brugge woont, wordt de datum meegedeeld aan de plaatselijke verantwoordelijke). De eigenaar, verhuurder, plaatselijke verantwoordelijke en huurder mogen zich niet verzetten tegen een controlebezoek.

Voldoet een gebouw niet aan de gestelde vereisten, dan kan de eigenaar een politiestraf opgelegd krijgen. De burgemeester kan eventueel zelfs de volgende maatregelen treffen:

- in ernstige gevallen, het gebouw doen ontruimen of onbewoonbaar verklaren
- in minder ernstige gevallen, de eigenaar een beperkte tijd toestaan om de nodige aanpassingen uit te voeren. Gaat de eigenaar daar niet op in, dan kan de burgemeester het gebouw onbewoonbaar verklaren en een huurverbod opleggen.

Besluit de burgemeester tot onbewoonbaarverklaring of ontruiming, dan deelt de Politie deze beslissing en de voorziene termijn mee aan de eigenaar en de huurders.

## JE WENST KAMERS TE VERHUREN

Om te laten onderzoeken of jouw woongegelegenheid in orde is met het kamerreglement, dien je een brief te richten met vraag tot onderzoek aan:

College van Burgemeester en Schepenen  
Burg 12  
8000 Brugge

Ook voor eventuele klachten kun je je tot deze instantie wenden.

## CONFORMITEITSATTEST

De Vlaamse regering probeert de **kwaliteit van huurwoningen en verhuurde studentenkamers** te verbeteren.

Om te bewijzen dat hij zijn huis, appartement of kamer(s) mag verhuren, kan de eigenaar een **'conformiteitsattest'** aanvragen bij het College van burgemeester en schepenen van de gemeente waar die woongelegenheden ligt. Die aanvraag is geen verplichting.

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

De gemeente moet voor woningen 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" en mag hij de woning verhuren.

De bedoeling is vanzelfsprekend om binnen de vastgelegde termijn een conformiteitsonderzoek uit te voeren en een beslissing van het College van Burgemeester en Schepenen uit te lokken. Lukt dit om welke reden dan ook niet, dan kan een onderzoek steeds nog uitgevoerd worden na de termijn van 60 of 90 dagen. En dit ondanks het feit dat een impliciete inwilliging werd toegekend.

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 vind je die in Provinciehuis Boeverbos, Koning Leopold III-laan 41, 8200 Sint-Andries.

Voor het bekomen van een conformiteitsattest voor een Brugse woongelegenheden betaalt de verhuurder 62,50 euro. Voor **kamerwoningen** komt 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 zelfs huiszoekingen doen en proces-verbaal opmaken.

Een conformiteitsattest verkregen voor **studentenkamers** betekent **niet** dat deze voldoen aan de strengere normen van de gemeentelijke "Politieverordening op de inrichtingen bestemd voor de verhuring van kamers" van 21/5/96. Die verordening blijft van kracht.

Als de eigenaar een attest ontvangt, moet hij een kopie daarvan aan zijn huurder(s) geven.

Voor **formulieren** om een conformiteitsattest aan te vragen en voor alle **inlichtingen**, kun je terecht bij:

Stedelijke Dienst Huisvesting en Premies

Oostmeers 19  
8000 Brugge

tel. 050 44 85 39 en 44 85 16  
fax 050 34 64 67

e-mail: huisvestingsambtenaar@brugge.be

open: ma. tot vr. 9 - 12 u; di. ook 14 - 18 u (juli en augustus tot 16 u); wo. en do. ook 14 - 16 u.

# Waar moet je als huurder op letten?

## SOORTEN HUURCONTRACTEN

Een huurcontract kan mondeling of schriftelijk afgesloten worden.

### *Mondeling*

Wanneer bij het huren van een studentenkamer geen schriftelijke huurovereenkomst werd afgesloten, spreekt men van een mondelinge huurovereenkomst.

Beide partijen dienen na te leven wat ze mondeling hebben afgesproken. Let wel: het is nagenoeg onmogelijk om aan te tonen wat de verhuurder en de huurder zijn overeengekomen.

Het is als huurder zeer belangrijk om betalingsbewijzen van de (maandelijke) huur te bewaren, dit is immers het bewijs dat je huurder bent.

Een mondelinge huurovereenkomst met onbepaalde duur wordt geacht te zijn aangegaan per maand. De huur eindigt slechts mits een opzegging wordt betekend met een opzeggingstermijn van minstens één maand. Dit wil zeggen dat je midden in het academiejaar je huurovereenkomst kunt beëindigen mits een vooropzeg te geven van één maand, als je bijvoorbeeld met je studies gestopt bent. Maar ook de verhuurder kan je midden in het academiejaar opzeggen. Wil je dit voorkomen ga dan een schriftelijke huurovereenkomst aan.

Huur je echter een gemeubelde kamer op mondelinge basis dan is de duur van de mondelinge overeenkomst gelijk aan de termijn van betaling, bijvoorbeeld één jaar als er per jaar betaald wordt, één maand als er per maand betaald wordt.

### *Schriftelijk*

Om verrassingen te voorkomen ben je het veiligste met een schriftelijke huurovereenkomst. Het is dus erg belangrijk om het contract volledig te lezen vooraleer het te ondertekenen. Indien je iets niet begrijpt, vraag dan uitleg of neem het contract mee naar huis om het na te lezen. Zo kun je de nodige inlichtingen inwinnen bijvoorbeeld bij de Huurdersbond. Als je de huurovereenkomst ondertekend hebt, kun je niet meer terug!

Ga na of de volgende punten vermeld zijn:

- \* dat het een huurovereenkomst betreft voor niet-hoofdverblijfplaats
- \* naam en adres van de verhuurder
- \* naam van de huurder
- \* het adres van de studentenkamer en **wat** je precies huurt: welke kamer(s) op welke verdieping, met of zonder badkamer, sanitair, keuken, meubilair ... (als je een gemeubelde kamer huurt, betaal dan niet extra voor de overname van de meubels)
- \* de huurprijs (te betalen per week, per maand, ...) en eventuele bijkomende kosten
- \* de begindatum van de huur
- \* de duur van het contract en de opzegtermijn

Het contract moet in evenveel exemplaren opgemaakt worden als er belanghebbende partijen zijn. Het aantal originelen moet in het contract vermeld zijn. Alle partijen moeten het contract ondertekenen, en elke bladzijde ervan paraferen om eenzijdige wijzigingen te voorkomen.

Indien er verwezen wordt naar een huishoudelijk reglement dat je dient na te leven, lees dan eerst dit reglement alvorens de huurovereenkomst te ondertekenen.

Pas op voor typecontracten. Ze zijn vaak opgemaakt door verenigingen die eigenaars vertegenwoordigen. Ze kennen de huurders zo weinig mogelijk rechten en zoveel mogelijk plichten toe. Soms bevatten ze zelfs onwettige bepalingen, bijvoorbeeld dat de verhuurder eenzijdig de overeenkomst mag opzeggen bij niet-betaling van een maand huur. Indien één van beide partijen zijn verplichtingen niet naleeft, kan op verzoek van de andere partij immers enkel de Vrederechter beslissen tot ontbinding van het contract.

## HUURPRIJS

Om te beoordelen of de gevraagde huurprijs billijk is, is het belangrijk te weten wat de huurprijs precies omvat, en welke kosten je nog afzonderlijk moet betalen, bijvoorbeeld:

- \* onderhoud van gemeenschappelijke delen van het gebouw inbegrepen in de huurprijs of niet
- \* water, gas en elektriciteit (zowel het individuele verbruik als het verbruik in de gemeenschappelijke delen). Vraag aan de verhuurder of het gebouw beschikt over individuele tellers, of enkel over een teller voor alle huurders samen. In dit laatste geval moet je ook weten hoe je aandeel bepaald wordt
- \* de prijs van één of meerdere maaltijden per dag kan vervat zijn in de huurprijs. Dit komt vooral voor bij studentenkamers gelegen in het huis dat de verhuurder zelf bewoont

Tenzij anders overeengekomen dient de huur maandelijks te worden betaald. Vraag altijd een betalingsbewijs. Bewaar deze bewijzen minstens gedurende vijf jaar, je kunt ze nodig hebben bij betwisting.

Tenzij de kosten en de lasten forfaitair bepaald zijn, moeten de aangerekende kosten overeenkomen met de werkelijke uitgaven. De rekeningen en de nodige stukken ter staving moeten door de verhuurder aan de huurder voorgelegd worden.

### *Indexering van de huurprijs*

Er is geen indexering van rechtswege, d.w.z. ze moet overeengekomen zijn in de huurovereenkomst.

Is de indexatie overeengekomen dan gebeurt deze éénmaal per jaar, met name op de verjaardag van de start van de huurovereenkomst en volgens deze **formule**:

$$\frac{\text{basishuur} \times \text{nieuwe index}}{\text{aanvangsindex}} = \text{geïndexeerde huurprijs}$$

waarin:

- basishuur - huurprijs overeengekomen in de huurovereenkomst
- nieuwe index - **gezondheids**indexcijfer van de maand voorafgaand aan die van de inwerkingtreding van de overeenkomst
- aanvangsindex - **gezondheids**indexcijfer van de maand voorafgaand aan de maand tijdens dewelke de overeenkomst is ondertekend.

## WAARBORG

In een overeenkomst kan worden opgenomen dat de huurder een waarborg moet geven. Aangezien de partijen hierin volledig vrij zijn, is het belangrijk dat als een waarborg gevraagd wordt, de huurovereenkomst bepaalt dat de waarborg geplaatst wordt op een geblokkeerde rekening, op naam van de huurder.

Formulieren om een geblokkeerde rekening aan te vragen kun je bij de bank krijgen. Ze moeten door de verhuurder en de huurder ondertekend worden. De waarborgsom wordt op het einde van de huurovereenkomst vrijgemaakt door een schriftelijk akkoord tussen huurder en verhuurder of, bij het ontbreken daarvan, door een beslissing van de rechter.

**Let op:** de huurovereenkomst kan bepalen dat er een waarborg moet betaald worden en deze geen interesten opbrengt voor de huurder. Als je een waarborg in handen van de verhuurder geeft, zorg er dan voor dat je een bewijs van betaling ontvangt.

## PLAATSBSCHRIJVING

Vóór je je handtekening onder een huurcontract zet, kijk je best nog eens goed na in welke staat de kamer zich bevindt. Let daarbij vooral op het volgende:

- \* kan de deur van de kamer op slot?
- \* is er voldoende verlichting, ook 's avonds?
- \* heb je een eigen brievenbus?
- \* hoe zwaar zijn de elektrische leidingen? Welke toestellen mogen er tegelijk op aangesloten worden?
- \* waar zijn de stopcontacten? Zitten ze behoorlijk vast in de muur?
- \* werkt de verwarming? Probeer ze uit! Bij centrale verwarming vraag je best wie de temperatuur regelt
- \* test alle huishoudtoestellen in de keuken en op je kamer: fornuis, koelkast, waterverwarmer, ...
- \* is het sanitair net onderhouden en bruikbaar? Laat de kranen lopen: lekken ze niet en loopt het water weg?

- \* zijn de ramen in goede staat en zijn er geen barsten in? Als de ramen slecht sluiten, kan het tochten en zelfs binnenregenen in je kamer
- \* donkere plekken op de muur wijzen op vocht. Dit schaadt niet alleen je gezondheid, maar zorgt er ook voor dat de bepleistering van muren en plafonds geleidelijk loskomt
- \* als je een gemeubelde kamer huurt, kijk dan het meubilair grondig na:
  - zijn tafel en stoelen stevig en in goede staat?
  - zijn de kasten leeg en sluiten ze?
  - ligt er een matras op het bed? Zo ja, is die niet volledig doorgezakt? En de vering van het bed?
- \* welke sleutels zijn er voorhanden?
- \* zijn er gordijnen? Sluiten ze ook?

Bij de ondertekening van het contract wordt gewoonlijk een **plaatsbeschrijving** opgemaakt. Een plaatsbeschrijving is een uitvoerige en nauwkeurige beschrijving van de woning of kamer.

#### *Waarom een plaatsbeschrijving?*

Als je later de huur van je kamer opzegt of als jouw contract eindigt, dan wordt de staat van je kamer op dat ogenblik vergeleken met de plaatsbeschrijving. Defecten en gebreken die niet in de plaatsbeschrijving vermeld zijn, kunnen je dan aangerekend worden. Ga daarom grondig en zorgvuldig te werk bij het opmaken van de plaatsbeschrijving.

Wettelijk is het opmaken van een plaatsbeschrijving niet verplicht. Zowel verhuurder als huurder mogen eisen dat er een plaatsbeschrijving opgemaakt wordt:

- \* vóór de huurder de kamer in gebruik neemt
- \* gedurende de eerste vijftien dagen dat de huurder er woont, bij een contract van minder dan één jaar
- \* gedurende de eerste maand dat de huurder er woont, bij contracten van één jaar of meer

Verhuurder en huurder maken de plaatsbeschrijving samen op. Komen ze niet tot een akkoord, dan kan de Vrederechter op verzoek van één van de partijen een expert aanstellen. Huurder en verhuurder delen de kosten voor

die expert. Doorgaans heeft de huurder er geen voordeel bij dat een omstandige plaatsbeschrijving wordt opgemaakt. Zelfs als er een plaatsbeschrijving opgemaakt is, dan nog blijft de verhuurder aansprakelijk voor verborgen gebreken, bv. slechte constructie van schouwen en rioolafvoeren. Voor zichtbare gebreken is de verhuurder niet aansprakelijk.

## BRANDVERZEKERING

Ook al heeft de eigenaar een brandverzekering afgesloten voor het hele gebouw, dan nog raden wij het sterk aan om zelf een brandverzekering af te sluiten. In een gebouw met veel bewoners is het risico voor brand immers groter. Bij een oud gebouw is de schade vaak aanzienlijk. Voor die schade is de huurder aansprakelijk, tenzij hij kan bewijzen dat hij er geen schuld aan heeft!

Een brandverzekering voor een kamer kost echt niet veel en blijft geldig als je verhuist. Gewoonlijk moet je jaarlijks betalen en verbind je je hiermee voor maximaal drie jaar - behoudens stilzwijgend verlenging van telkens één jaar - bij dezelfde maatschappij te laten verzekeren. De verplichting om een brandverzekering te nemen kan opgenomen zijn in je huurcontract.



*Zijn de elektrische leidingen zwaar genoeg?*

## Je rechten als huurder

### PRIVACY

De verhuurder mag jouw kamer niet betreden tegen je wil of als je afwezig bent, tenzij in geval van nood. Wil hij je kamer bezichtigen, dan moet hij dat doen terwijl je er bent en moet hij zijn bezoek vooraf aankondigen. Dergelijke bezoeken mogen zich niet te vaak voordoen.

Zijn er zware inbreuken op jouw privacy gepleegd? Dien dan direct klacht in bij de Lokale Politie. Die stelt een proces-verbaal op wegens “woonstschennis” en kan de verhuurder dwingen je kamer te verlaten.

### HERSTELLINGSWERKEN

De verhuurder mag wel je woning betreden om dringende herstellingen te (laten) uitvoeren. Je bent trouwens verplicht de verhuurder op de hoogte te brengen van herstellingen die uitgevoerd moeten worden. Doe dat steeds met een aangetekende brief en bewaar een kopie van je brief, samen met het bewijs van aangetekende zending dat je in de post krijgt. De verhuurder mag echter geen veranderingswerken of grote herstellingswerken doen zonder de toelating van de huurder. De huurder zelf mag dit wel doen, mits schriftelijke toelating van de verhuurder en zolang hij de vorm van de woning niet wijzigt.

Zijn er tijdens de huurtijd dringende herstellingen nodig die niet uitgesteld kunnen worden tot na het einde van de huur, dan moet de huurder zich bij dit ongemak neerleggen, zelfs als hij daarbij een deel van zijn woonst niet kan gebruiken. Duren die herstellingswerken meer dan 40 dagen, dan wordt de huurprijs vermindert naargelang de grootte van het stuk woning dat onbruikbaar wordt. Is de herstelling zo omvangrijk dat de woonst onbewoonbaar wordt, dan kan de huurder aan de Vrederechter vragen om de huur te doen ontbinden.

### GEBRUIKSRECHT

In zijn woning mag de huurder doen en laten wat hij wil, ontvangen wie hij wil ... als hij zijn burens niet hindert. In een gebouw met een

gemeenschappelijke keuken betekent dat bv. concreet dat de huurder de toelating heeft om die keuken te gebruiken. Hij mag echter de installatie niet beschadigen en moet de keuken na gebruik terug in orde brengen.

In een huurcontract kunnen enkele beperkingen van het gebruiksrecht opgelegd worden. Het kan verboden zijn om huisdieren te houden of om je woning aan een ander door te verhuren. Maar men kan je niet verbieden om anderen (bijvoorbeeld kinderen of vreemdelingen) in je kamer binnen te halen, zonder dat deze er nochtans bestendig mogen blijven.

Opgelet: ook via het huishoudelijk reglement kunnen een aantal beperkingen opgelegd worden.



## ONDERVERHUREN

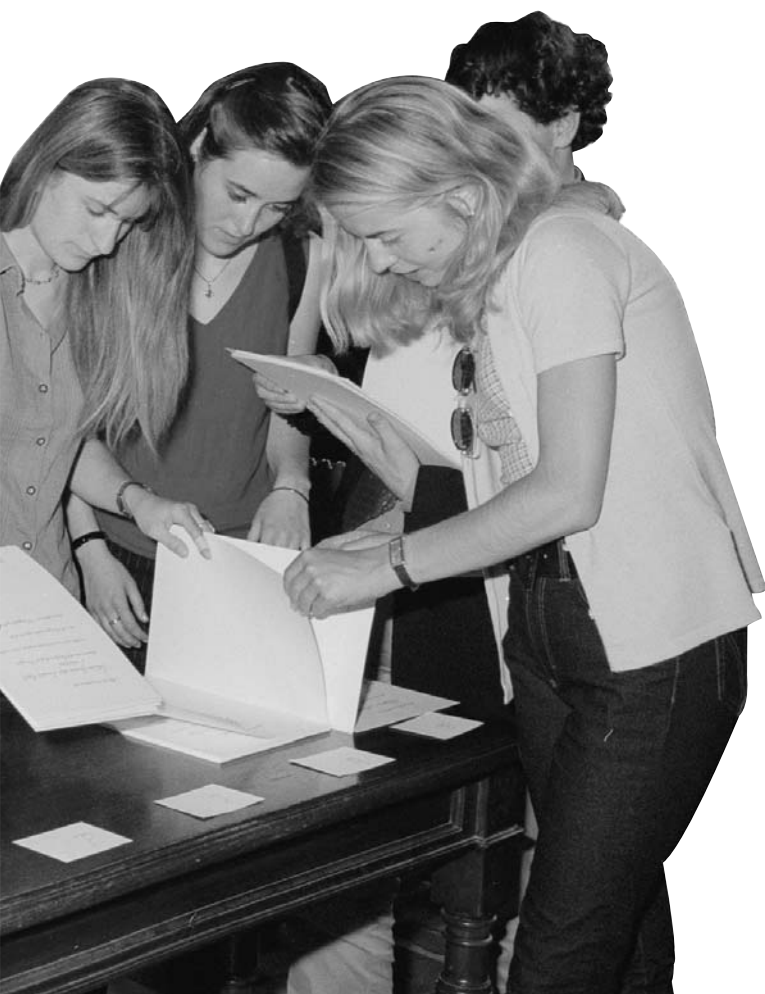
De onderverhuuring is toegelaten tenzij de huurovereenkomst dit verbiedt. De onderverhuuring is echter verboden indien het voor de onderhuurder tot hoofdverblijfplaats moet dienen.

## De opzegtermijn

De opzegtermijn vermeld in het contract telt. Als er geen termijn is vermeld, dan is die opzegtermijn:

- bij een **niet**-gemeubelde kamer: 1 maand
- bij een gemeubelde kamer: gelijk aan de betalings-termijn (bv. 1 maand als je maandelijks huur betaalt).

Blijf je in de kamer wonen na afloop van de voorziene duur, dan wordt de huur voortgezet voor dezelfde duur als de oorspronkelijke, ongeacht wat het contract daar over zegt.



## Huur verlengen?

De wet voorziet **geen** mogelijkheid tot verlenging van de huurovereenkomst wegens buitengewone omstandigheden. Dit kan enkel bij huurovereenkomsten betreffende de hoofdverblijfplaats van de huurder.

## Het einde van de huur

### SLEUTELS AFGEVEN

Op het einde van de huur moet de huurder de sleutels onmiddellijk afgeven aan de verhuurder. Weigert de verhuurder ze in ontvangst te nemen, dan kun je ze aangetekend opzenden. Geef je de sleutels niet af, dan kan de verhuurder een schadevergoeding eisen. Vraag een ontvangstbewijs aan de verhuurder.

### WAARBORG AFREKENEN

Heb je een waarborg betaald, dan wordt die afgerekend op het einde van de huur. De verhuurder moet binnen een redelijke termijn een regeling treffen daarvoor.

Is er bij het begin van de huur een plaatsbeschrijving opgemaakt, dan gaat de eigenaar aan de hand daarvan na of de huurder de woning in zijn oorspronkelijke staat achterlaat. Is dat niet het geval, dan zal hij voorstellen om de waarborg geheel of gedeeltelijk te houden als vergoeding voor de schade. De huurder kan echter niet aansprakelijk gesteld worden voor normale sleet.

Werd er bij het begin van de huur **geen** plaatsbeschrijving opgemaakt, dan wordt de woning verondersteld op het einde van de huur in dezelfde staat te zijn als bij het begin, tenzij de verhuurder het tegendeel kan bewijzen.

Teken **nooit** een proces-verbaal van plaatsbeschrijving van een deurwaarder of expert, als er bij het begin van de huur geen plaatsbeschrijving opgemaakt is: de wet is in het voordeel van de huurder, de woning wordt verondersteld in dezelfde staat te zijn.

Raak je niet akkoord met de verhuurder over de terugbetaling van de waarborg, roep hem dan best eerst op in verzoening voor de Vrederechter (zie hierna).

## Naar de vrederechter

Een huurgeschil kun je op twee manieren aanpakken:

- ofwel de zaak in verzoening laten oproepen bij de Vrederechter
- ofwel onmiddellijk een rechtsvordering instellen

### OPROEPING IN VERZOENING

Kan aangevraagd worden:

- \* mondeling op de Griffie van het bevoegde Vrederecht
- \* per brief aan de Vrederechter. Vermeld jouw eigen naam en adres en dat van de verhuurder. Geef ook de ligging van je huurkamer aan en leg uit wat het probleem is.

Je kunt zelf naar de zitting gaan waarop de zaak voorkomt, maar je kunt ook aan iemand anders (enkel echtgenoot, bloedverwant of aanverwant) een schriftelijke volmacht geven. Het voordeel van deze procedure is dat ze kosteloos is.



*Het Brugse Vrederecht*

### RECHTSVORDERING

Wens je onmiddellijk een rechtsvordering in te stellen, dan dien je een verzoekschrift in bij het Vrederecht. Nadien zul je per aangetekende brief opgeroepen worden om te verschijnen voor de Vrederechter. Ook hier kun je volmacht geven aan iemand anders. Je kan ook een beroep doen op een gerechtsdeurwaarder om de tegenpartij te dagvaarden, maar dan moet je wel zelf instaan voor de kosten. Een andere oplossing bestaat erin een advocaat te raadplegen. Dat is niet verplicht, want je mag ook jezelf verdedigen voor de Vrederechter.

### INLICHTINGEN BIJ DE GRIFFIE

Er zijn 4 kantons van het Vrederecht in Brugge, elk met een eigen griffie en te bereiken in de Kazernevest 4, 8000 Brugge. Het kanton waartoe je je moet wenden, wordt bepaald door de plaats waar je woont.

In het Stedelijk Infocentrum (zie blz. 16) kan men voor je uitzoeken tot welk kanton je je moet wenden:

1 ste kanton:  
tel. 050 47 33 50 - fax 050 47 33 47

2 de kanton:  
tel. 050 47 33 60 - fax 050 47 33 48

3 de kanton:  
tel. 050 47 33 70 - fax 050 47 33 76

4 de kanton:  
tel. 050 47 33 80 - fax 050 47 33 89

gezamenlijke openingsuren:  
ma. tot vr. 8.30 u. - 12.30 u. en 13.30 u. - 16 u.

## Voor meer informatie

Bij bepaalde instanties, zoals het Vredegerecht, kunnen zowel huurder als verhuurder terecht. Andere diensten verdedigen dan weer de belangen van één van beiden of kunnen je algemene inlichtingen geven.

### DE HUURDERSBOND

De Huurdersbond is een niet-commerciële organisatie, die zich tot doel stelt de belangen van **huurders** te verdedigen. Je kunt er terecht voor informatie en advies in verband met huren mits betaling van 8 euro lidgeld per jaar. Voor 12 euro ben je één jaar lid en ontvang je het tweemaandelijks 'Huurdersblad'.

Je kunt ook schriftelijk advies vragen in verband met huurproblemen, een modelbrief bekomen van hoe je best je opzeg geeft, enz.

Huurdersbond  
Vlamingdam 55  
8000 Brugge  
tel. 050 33 77 15 - fax 050 34 14 83  
open: ma. 17 u. - 19.30 u; di. en vr. 10 u. - 12.30 u.  
of na afspraak

### HET JUSTITIEHUIS

Daar kunnen zowel **huurders** als **verhuurders** terecht:

Justitiehuis  
Predikherenrei 4b  
8000 Brugge  
tel. 050 44 76 00 - fax 050 44 76 19

Je krijgt een **eenmalig gratis advies** op een juridische vraag bij:

- \* een **advocaat**, op ma; wo. en vr. van 10 u. tot 12 u. en op di. en do. van 16 u. tot 18 u; **telefonisch** advies enkel op donderdagnamiddag bij een **advocaat**
- \* een **justitieassistent**, op ma. van 10 tot 12 u. en op do van 16 tot 18 u.
- \* een **notaris**, elke 1<sup>ste</sup> en 3<sup>de</sup> do. van de maand van 16 u. tot 18 u.

### HET ALGEMEEN EIGENAARSSYNDICAAT

Deze vereniging verdedigt de belangen van de **eigenaar-verhuurder**.

Algemeen Eigenaarssyndicaat (AES)

Lombardstraat 76  
1000 Brussel

tel. 02 512 31 96

e-mail: [jurid@snp-aes.be](mailto:jurid@snp-aes.be)

website: [www.aes-snp.be](http://www.aes-snp.be)

open: ma. - vr. 9 u. - 15 uur.

Het lidgeld bedraagt 45 euro; voor professionele verhuurders 124 euro. Gratis juridisch advies per telefoon is mogelijk. Persoonlijke en schriftelijke adviezen kosten minstens 20 euro.

### DE DIENST VERGUNNINGEN

Voor meer en preciezere **inlichtingen** over deze **Wooninfolijzer** en over de **politieverordening** (kamerreglement) kun je, naast de vermelde diensten, ook terecht bij de Stedelijke dienst Vergunningen (zie laatste blz.)



*Het Justitiehuis*

## DIVERSE

Naast de Infowijzer die je nu in handen hebt, zijn er over huisvesting en wonen ook nog volgende **Wooninfowijzers** opgemaakt:

1. (Ver)huren
2. Een woning of bouwgrond kopen
3. Verbeteringswerken aan de woning
4. Bouwen
5. Restaureren
6. Stadspremie voor verbeteringswerken

Je kunt ze allemaal gratis krijgen in de stedelijke Informatiedienst (zie hier-naast) en in de stedelijke Huisvestingsdienst (zie blz. 8).

Je vindt ze op internet in PDF-formaat op: [www.brugge.be](http://www.brugge.be) bij bewonersinfo → Stedelijk Infocentrum → publicaties.

Over bouwen en verbouwen vind je ook inlichtingen op [www.brugge.be](http://www.brugge.be) in de rubriek "Openbare werken, bouwen en wonen".

### Stedelijke dienst Vergunningen

Walweinstraat 20

8000 Brugge

tel. 050 44 83 61 en 44 83 62 - fax: 050 44 83 69

e-mail: [dienst.vergunningen@brugge.be](mailto:dienst.vergunningen@brugge.be)

open: maandag tot vrijdag van 8.30 u. tot 12 u. en van 13.30 u. tot 17 u.

### Verantwoordelijke uitgever:

J. COENS, Stadssecretaris,  
Stadhuis Brugge

### Samenstelling:

Stedelijke Informatiedienst in  
samenwerking met de  
dienst Huisvesting en Premies  
en de Huurdersbond

### Eindredactie en lay-out:

Stedelijke Informatiedienst  
Braambergstraat 15  
8000 BRUGGE  
tel. 050 44 80 00  
fax 050 34 35 45  
e-mail: [info@brugge.be](mailto:info@brugge.be)  
open: ma - vr van 8.30 u. tot  
12 u. en 13.30 u. tot 18 u.  
zaterdag 10 u. - 12 u.  
(uitgezonderd juli en augustus)

### Foto's:

Stedelijke Cel Fotografie