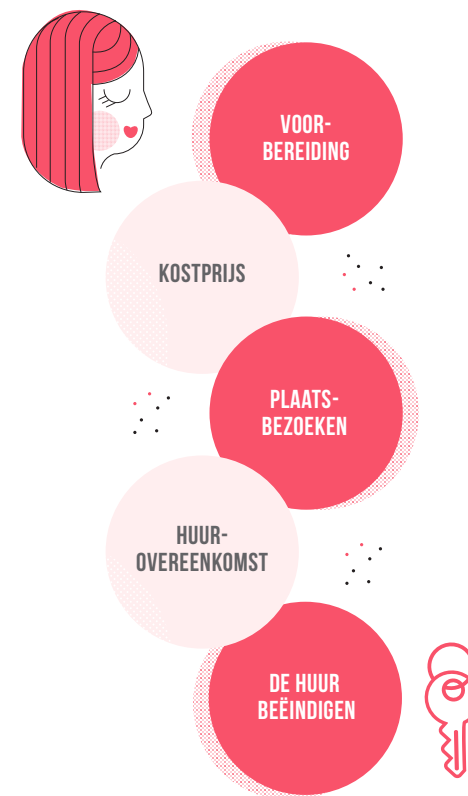


01

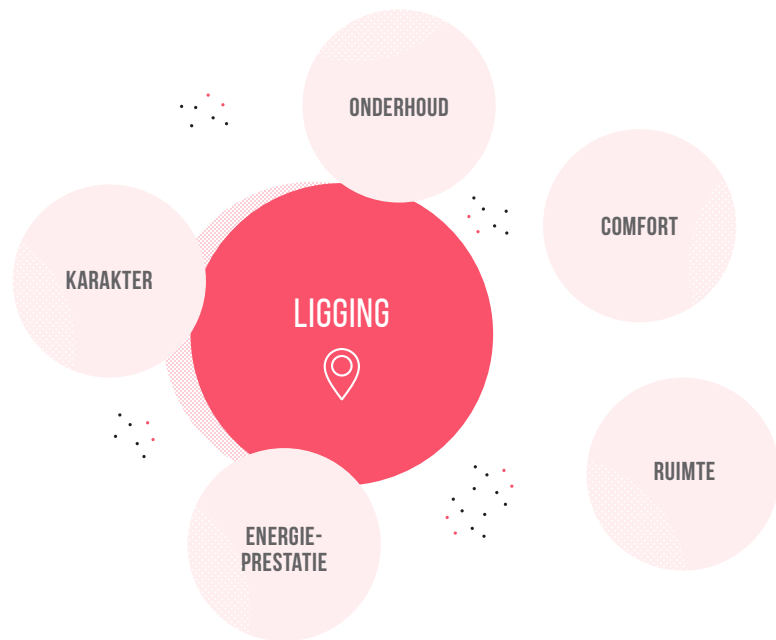
**Je eerste
woning huren.**



Wie voor de eerste keer zelfstandig gaat wonen, zal in vele gevallen opteren voor het huren van een woning. De meeste jongeren zetten hun eerste stappen op de vastgoedmarkt dan ook als kandidaat-huurder. En dat is best goed gezien. Door te huren kan je zelf ondervinden wat voor jou echt belangrijk is in een woning. Je kan als het ware 'op proef' ergens wonen, vooraleer je beslist om iets te kopen. Toch is het huren van jouw eerste woning een grote stap, want voortaan zal je zelf moeten instaan voor het betalen van de huur, het onderhouden van de woning, het afsluiten van de brandverzekering enzovoort.

Een gouden regel bij het huren van een eerste eigen woning (die overigens geldt voor elke vastgoedtransactie): zorg ervoor dat je er goed voorbereid aan begint!

1.1 Begin voorbereid aan je zoektocht



De eerste grote uitdaging wanneer je voor het eerst zelf gaat huren, is te weten komen wat je nu juist zoekt in een woning. Iedereen wil graag een woning met karakter of een huis met alle comfort, maar het is niet zo makkelijk om die begrippen concreet in te vullen. Bovendien zijn ze te vaag om een zoektocht mee te starten. Daarom is het belangrijk je wensen te concretiseren. De **ligging**, **kenmerken** en **energieprestatie** van een woning zijn hierbij belangrijke handvaten.

“

Een huis geeft je meer ruimte dan een appartement, maar brengt wat meer werk met zich mee.

De **ligging** van je woning is zonder enige twijfel het eerste en voornaamste criterium dat je keuze zal bepalen. Wil je wonen in een bruisend stadscentrum of eerder afgelegen op het platteland, dicht bij je werk of liever in de buurt van familie en vrienden, in de buurt van een treinstation of langs een bepaalde tramlijn? Al deze elementen zullen de focus van je zoektocht onmiddellijk helpen scherpstellen. Er is heel wat vastgoed op de markt en jouw locatievoorkeuren helpen je om een eerste noodzakelijke voorselectie te maken. Een specifieke ligging kan bovendien een belangrijke invloed uitoefenen op de huurprijs.

Vervolgens overloop je best enkele belangrijke **kenmerken** van de woning die je zoekt. Hoeveel ruimte heb je nodig en kies je daarom beter voor een huis of eerder voor een appartement? Hoeveel slaapkamers wens je; wil je graag een logeerkamer, bureauimte of hobbykamer? Een appartement is doorgaans minder duur om te huren dan een huis en vergt eerder minder onderhoud. Een huis geeft je extra ruimte, maar brengt dan weer meer werk met zich mee. Bedenk goed welke elementen voor jou het belangrijkste zijn.

Bij het bepalen van de hoeveelheid ruimte die je wenst, moet je ook rekening houden met het aantal personen met wie je samen wenst te huren. Huur je alleen, dan ben je misschien tevreden met een studio van 35 m² of een appartement met één slaapkamer. Heb je een gezin of denk je aan gezinsuitbreiding, dan heb je wellicht meer plaats nodig. De verhouding tussen de beschikbare oppervlakte in een woning en het aantal personen dat er woont, wordt de **bezettingsgraad** genoemd.

Ten slotte is ook de **energieprestatie** van de woning een belangrijk aandachtspunt. Wanneer je advertenties van huurwoningen bekijkt, zal je al snel vaststellen dat voor elke woning dat te huur staat een EPC-score wordt vermeld. EPC staat voor **energieprestatiecertificaat**, een

document dat de energiescore van de woning weergeeft. Een lage score duidt op een laag energieverbruik terwijl een hoge score op een hoog energieverbruik wijst.

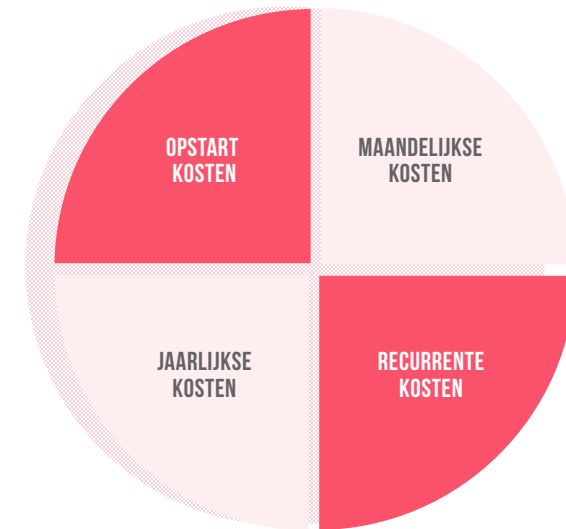
'De EPC-score op een energieprestatiecertificaat wordt berekend op basis van onder andere de isolatie, ventilatie en type verwarming in een woning. Doorgaans staat deze score in lijn met de staat en het comfort van de woning. Hoe ouder en slechter de woning is geïsoleerd, hoe slechter de EPC-score en hoe lager de energiezuinigheid.'

Nu je min of meer een idee hebt van wat je zoekt, kan je zowel online als offline op zoek naar woningen die aan je wensen voldoen.

Ook de websites van vastgoedmakelaars kunnen aardig helpen in je zoektocht en de makelaar zelf kan je hierbij ondersteunen. Een makelaar kan bovendien helpen om een **huurprofiel** op te maken. Op basis van jouw huurwensen, het aantal personen met wie je wenst te huren, de gewenste startdatum van de huur en het budget dat je beschikbaar hebt, kan hij perfect inschatten welke woningen voor jou in aanmerking komen. Hij zal je bijstaan en gericht advies geven indien je je kandidaat wil stellen voor het huren van een woning.

Wanneer je voor het eerst zoekt naar een huurwoning zal snel duidelijk zijn of de gevraagde huurprijzen van de woningen die je interessant vindt in de buurt komen van het huurbedrag dat jij in gedachten had. In het volgende hoofdstuk lees je stap voor stap hoe je het budget kan berekenen dat je nodig hebt om een woning te huren, zonder iets over het hoofd te zien.

1.2. Hoeveel kost dat eigenlijk, huren?



Wie een woning huurt, betaalt hiervoor een maandelijkse huurprijs. Laat je echter niet misleiden, de huurprijs vormt slechts een deel van de werkelijke kosten die verbonden zijn aan het huren van een huis of appartement. In dit hoofdstuk vind je alle nuttige informatie omtrent de kosten die bij het huren komen kijken, zodat je niet voor verrassingen komt te staan.

Vele jonge huurders hebben toen ze nog thuis woonden de kans gehad om een beetje geld opzij te zetten. Dat is mooi meegenomen, want het kostenplaatje bij de start van een huurovereenkomst mag niet onderschat worden. Zo moet je meteen instaan voor enkele eenmalige kosten en mag je niet over het hoofd zien dat er ook maandelijks en jaarlijks terugkerende kosten betaald moeten worden.



De maandelijkse huurprijs is slechts een deel van wat je werkelijk moet betalen om een woning te huren.

inkomsten en jouw specifieke situatie kan je een inschatting maken van welk bedrag je maandelijks kan en wil spenderen aan de huur van een woning.

Het bedrag dat je maandelijks kan vrijmaken, zal je vervolgens verder moeten opdelen in functie van het bedrag voor de maandelijkse huur en de andere maandelijkse en jaarlijkse kosten. Hiernaast vind je een overzicht van de kosten verbonden aan het huren van een woning. Dit overzicht is opgemaakt aan de hand van een uitgewerkt voorbeeld voor de huur van een eenslaapkamerappartement met een huurprijs van € 600 per maand.

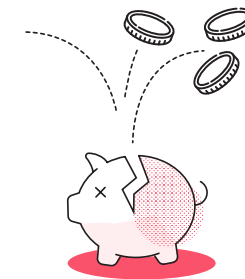
Vooraleer je begint te rekenen, is het aangegeven om even naar je **inkomsten** te kijken. Wanneer je je maandelijkse inkomsten oplijst, houd dan niet alleen rekening met je loon, maar denk ook aan kindergeld, een uitkering, alimentatie of misschien zelfs huurinkomsten van een pand dat je zelf verhuurt. Op basis van je totale

RAMING OPSTARTKOSTEN	VOORBEELD
Huurwaarborg	€ 1.800
Aandeel huurder in plaatsbeschrijving	€ 200
Verhuis en inrichting	€ 500 à € 1.000
Eerste maand huur	€ 600
Eerste betaling brandverzekering	€ 200

RAMING MAANDELIJKE KOSTEN	VOORBEELD
Huur	€ 600
Verbruik (water, gas, elektriciteit)	€ 150 à € 250
Gemeenschappelijke kosten (igv appartement)	€ 50

RAMING JAARLIJKE KOSTEN	VOORBEELD
Brandverzekering	€ 200
Indexatie van de huurprijs	€ 8/maand

RAMING RECURRENTE KOSTEN	VOORBEELD
Herstellingen en onderhoud	€ 350



Eenmalige opstartkosten

Huurwaarborg

Bij de ondertekening van een huurovereenkomst moet je als huurder een **huurwaarborg** betalen. Deze huurwaarborg is bedoeld als bescherming voor de verhuurder ingeval jij als huurder jouw verplichtingen niet zou nakomen of schade zou toebrengen aan de woning. De wet voorziet dat het bedrag van deze huurwaarborg maximaal gelijk is aan drie maanden huur. De meeste eigenaars verkiezen om effectief vast te houden aan dit maximumbedrag.

De huurder mag op zijn beurt bepalen hoe de huurwaarborg wordt gevestigd. Zo kan je er als huurder voor kiezen om het bedrag van de waarborg te storten op een **geblokkeerde rekening** op jouw naam. Noch jij, noch de verhuurder kan op het einde van de huurovereenkomst dan aan het geld zonder de uitdrukkelijke toestemming van de andere partij. Je kan ook opteren voor een zakelijke zekerheidsstelling bij een financiële instelling, zoals een **kapitalisatiebon** of een **huurwaarborgverzekering**. Bij een huurwaarborgverzekering betaal je enkel een jaarlijkse risicopremie, waardoor je jouw spaarcenten, die anders op een geblokkeerde rekening zouden staan, voor andere zaken kan gebruiken. Deze vorm van huurwaarborg komt meer en meer voor.

Tenslotte kan je ook aankloppen bij het **OCMW** om een huurwaarborg te voorzien of kan iemand **persoonlijk borg** voor jou staan. Let wel, een persoonlijke borgstelling is enkel mogelijk indien de verhuurder hiermee akkoord gaat, wat doorgaans enkel het geval is voor zover de borgsteller voldoende kapitaalkrachtig is.

Belangrijke kanttekeningen bij het vestigen van de huurwaarborg: betaal de borg niet zonder meer aan de verhuurder en weet dat het niet is toegestaan om de waarborg cash te betalen.



De huurwaarborg is een bescherming voor de verhuurder in het geval de huurder zijn verplichtingen niet nakomt.

Wanneer bij het beëindigen van de huurovereenkomst effectief schade wordt vastgesteld, zal hiervoor een bedrag – dat onderling wordt afgesproken tussen jezelf en de verhuurder of wordt vastgesteld door een onafhankelijke expert – afgehouden worden van de huurwaarborg. Het resterende bedrag wordt terug aan jou overgemaakt.

Plaatsbeschrijving

Een tweede opstartkost is de kostprijs voor het opmaken van een intredende plaatsbeschrijving van de woning. Wat dit juist is, lees je uitvoerig op pagina 43. De totale kosten van de opmaak van de in- en uittreedende plaatsbeschrijving schommelen tussen € 350 en € 500 afhankelijk van de grootte van de woning en worden gelijk verdeeld tussen de huurder en de verhuurder.

Verhuis en inrichting

Vergeet tot slot niet dat je ook voor de verhuis en de inrichting van je huurwoning een zeker budget moet voorzien. Hoe zwaar dit als opstartkost zal doorwegen, hangt uiteraard af van jouw persoonlijke situatie: doe je beroep op een verhuisfirma of verhuis je zelf met de hulp van vrienden en familie? Beschik je al over bepaalde meubels, of koop je nieuw meubilair?

‘De opstartkosten bij het afsluiten van een huurovereenkomst kunnen snel oplopen. De eerste maand huur, de huurwaarborg en de brandverzekering zijn voorbeelden van kosten die je allemaal samen aan het begin van de eerste maand dient te betalen.’

Wanneer je de opstartkosten van de huurovereenkomst berekent, mag je niet uit het oog verliezen dat ook de maandelijkse en jaarlijkse kosten voor een eerste keer allemaal samen bij de aanvang van de huurovereenkomst moeten worden betaald. Mispak je niet, want deze opstartkosten kunnen dus snel aardig oplopen.

Maandelijke kosten

Van zodra het huurcontract loopt, betekent dit dat er een reeks maandelijke kosten ontstaan. Denk er ook aan dat de huur altijd vooraf te betalen is. Dit wil zeggen dat je ten laatste op de eerste dag van de maand het huurgeld voor de beginnende maand moet betalen. Naast de huurprijs zijn er ook maandelijke **verbruikskosten voor elektriciteit, gas en water**. Deze verbruikskosten zitten nagenoeg nooit in de huurprijs begrepen. Je zal hiervoor zelf contracten moeten afsluiten met de leveranciers van jouw keuze. Tel hier verder ook de kosten van een internet- en tv-aansluiting bij.

In de meeste appartementsgebouwen komen hier ook nog maandelijke lasten bovenop die verbonden zijn aan het gebruik, het onderhoud en het beheer van de **gemeenschappelijke delen** van het gebouw. Vaak staat een syndicus in voor het beheer van deze gemeenschappelijke ruimtes en worden de kosten hiervoor gedeeld tussen alle mede-eigenaars. Een mede-eigenaar die zijn appartement verhuurt, zal deze kosten gedeeltelijk mogen doorrekenen aan zijn huurder. Denk maar aan kosten voor een conciërge, het onderhoud van de lift, de schoonmaak van de gemene delen en het ereloon van de syndicus.

Jaarlijkse kosten

Brandverzekering

Wat de jaarlijkse kosten betreft, is er in de eerste plaats de **brandverzekering**. Wie een woning huurt, is immers wettelijk verplicht deze woning op het einde van de huurovereenkomst in haar oorspronkelijke staat aan de eigenaar terug te bezorgen. Daarom ben je als huurder van een woning wettelijk verplicht om een brandverzekering af te sluiten die de waarde van je woning beschermt in het geval van schade door jouw schuld (bv. jouw frietketel raakt oververhit en veroorzaakt brand in de keuken). Ook schade die aan andere panden wordt toegebracht, wordt door deze verzekering vergoed (bv. uit verstrooidheid laat je het bad overlopen en hierdoor ontstaat schade aan het appartement van je onder-

buur). In tegenstelling tot wat de naam doet vermoeden, dekt de brandverzekering dus niet alleen schade door brand, maar ook waterschade.

Ook de verhuurder-eigenaar voorziet op zijn beurt een brandverzekering voor de schade die aan hem moet worden toegerekend. Denk maar aan schade door een blikseminslag of storm, of schade door een gebarsten waterleiding. In een appartementsgebouw noemt men deze verzekering ook wel 'de blokpolis'.

Verhuurder en huurder kunnen voor de eenvoud overeenkomen dat de verhuurder zijn brandverzekering uitbreidt met een **afstand van verhaal** ten voordele van de huurder. In dat geval hoeft je als huurder zelf geen brandverzekering meer af te sluiten en mag de verhuurder



Een brandverzekering beschermt de woning in het geval van brand-, bliksem-, storm- of waterschade.

de extra premie die hij hierdoor moet betalen, aan jou doorrekenen. Wanneer de verhuurder deze uitbreiding neemt, zal zijn verzekering de schade aan de woning vergoeden zonder de kosten nadien bij jou als huurder te verhalen. Op die manier ontstaan er geen discussies tussen huurder en verhuurder over wie verantwoordelijk is en kan de geleden schade vlot en snel vergoed worden. Let wel: vraag altijd aan

jouw verzekeringstussenpersoon of de verzekering van de verhuurder met de uitbreiding 'afstand van verhaal' voldoende dekking biedt in alle situaties, denk maar aan schade aan derden.

Wens je ook je inboedel te beschermen, wat zeker aangewezen is als je over waardevolle stukken beschikt, dan kan je jouw brandverzekering laten uitbreiden of hiervoor een aparte brandverzekering afsluiten, in het geval de verhuurder een verzekering met afstand van verhaal heeft.

De kostprijs van een brandverzekering is afhankelijk van de waarde van de woning die je huurt en van de inboedel die je wenst te verzekeren. Het bedrag kan dus sterk verschillen. Houd hier rekening met een verzekeringspremie tussen € 100 en € 350 per jaar.

Indexatie van de huurprijs

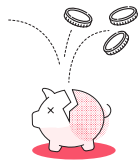
Het is mogelijk dat jaarlijks een kleine stijging of daling in de huurprijs optreedt door **indexatie**. De verhuurder mag immers jaarlijks de huurprijs aanpassen aan de evolutie van de kosten van levensonderhoud (die

“

De indexatie van de huurprijs laat toe de huurprijs aan te passen aan de gezondheidsindex.

weerspiegeld worden door de gezondheidsindex), tenzij de huurovereenkomst deze mogelijkheid uitdrukkelijk uitsluit. Deze aanpassing wordt indexatie genoemd.

De huurregelgeving in Vlaanderen voorziet in een verplichte formule om deze indexatie te berekenen.



GEINDEXEERDE HUUR
$\frac{(\text{basishuurprijs} \times \text{nieuwe index})}{\text{aanvangsindex}}$

*basishuurprijs = huurprijs die bepaald is in de huurovereenkomst, exclusief kosten/lasten

*aanvangsindex = gezondheidsindex van de maand voorafgaand aan de inwerkingtreding van de huurovereenkomst

*nieuwe index = gezondheidsindex van de maand voorafgaand aan de maand van de verjaardag van inwerkingtreding van de huurovereenkomst



VOORBEELD
Ondertekenen huurovereenkomst: 15 april 2020
Inwerkingtreding: 1 mei 2020
Basishuurprijs: € 600
Aanvangsindex: indexcijfer april 2020
Nieuw indexcijfer: indexcijfer april 2021

Wanneer de huurprijs van een woning bij de start van de huur op € 600 per maand wordt vastgelegd, is het door de indexering dus mogelijk dat deze huurprijs een jaar later pakweg € 608 bedraagt. Het gaat hier duidelijk om beperkte stijgingen per jaar, maar over een duurtijd van negen jaar is het niet ondenkbaar dat je huurprijs door indexatie toch aanzienlijk is gestegen. Een indexering van de huurprijs gebeurt echter niet automatisch, de verhuurder moet hiervoor stappen ondernemen. Vergeet de verhuurder om de huur op tijd te indexeren, dan kan hij maximaal drie maanden terugkeren in de tijd om de gemiste indexatie te recupereren.

Recurrente kosten

Herstellingen en onderhoud

Een woning onderhouden brengt uiteraard ook kosten met zich mee. Soms zijn **herstellingen aan de woning** noodzakelijk. Het is niet altijd eenvoudig te bepalen wie moet instaan voor deze herstellingen, de huurder of verhuurder. Gelukkig geeft de wetgeving hierin enkele richtlijnen.

Zo ben je als huurder verplicht een huurwoning te onderhouden als 'een goede huisvader'. Concreet heeft de wetgever beslist dat de huurder moet instaan voor **kleine herstellingen** aan de woning (waarmee de wetgever doelt op alle minder grote, maar frequente herstellingen die te wijten zijn aan het gebruik van de woning).

Onder meer volgende kleine herstellingen zijn voor rekening van de huurder:

- sleutels vervangen bij verlies;
- niet behoorlijk werkende stopcontacten en schakelaars vervangen;
- radiatoren ontluchten;
- batterijen rookmelders vervangen;
- lekkende kranen herstellen;
- ...

Schade ten gevolge van slijtage en ouderdom komt dan weer ten laste van de eigenaar.

Onderhoud en reinigingen zijn ook altijd ten laste van de huurder, denk maar aan het onderhoud van de verwarmingsketel of het reinigen van een schoorsteen. Zijn er grote herstellingen nodig of treden er pro-



De huurder moet instaan voor schade die te wijten is aan zijn eigen fout.

blemen op waarvoor de verhuurder moet instaan? Dan ben je als huurder verplicht dit te melden aan de verhuurder. Doe je dit niet, dan zal je zelf moeten opdraaien voor de extra schade die hierdoor ontstaat. Een verhuurder kan immers maar een herstelling uitvoeren als hij op de hoogte wordt gebracht dat er zich een

probleem voordoet. De huurder moet uiteraard ook instaan voor schade die te wijten is aan zijn eigen fout.

‘Stel je een probleem vast in de woning die je huurt, ga er dan niet zomaar van uit dat het niet ernstig zal zijn. Breng de verhuurder op de hoogte, want de verhuurder is van jouw informatie afhankelijk om te kunnen nagaan of er een herstelling moet gebeuren. Laat je na om problemen te melden aan de verhuurder, dan zal je als huurder zelf aansprakelijk zijn voor de extra schade die hierdoor ontstaat.’

Kosten verbonden aan een mede-eigendom

In het geval van een appartementsgebouw met meerdere mede-eigenaars, ook wel mede-eigendom genoemd, wordt het beheer van het gebouw doorgaans uitbesteed aan een **syndicus**. De syndicus staat in voor het administratieve, financiële en technische beheer van de gemeenschappelijke delen van het pand. Hij organiseert de (jaarlijkse) algemene vergadering van de vereniging van mede-eigenaars en brengt de beslissingen die daar genomen worden tot uitvoering. Hij staat ook in voor het dagelijkse beheer en onderhoud van de eigendom en volgt de inkomsten en uitgaven op die daarmee samengaan. Uiteraard moet deze syndicus vergoed worden voor zijn taken. De kosten hiervoor worden gedeeld door verhuurder en huurder, waarbij de verhuurder het grootste deel voor zijn rekening neemt.

Het is niet altijd eenvoudig om uit te maken of bepaalde kosten in een appartementsgebouw door de huurder dan wel door de verhuurder moeten worden gedragen. In onderstaand schema vind je een handig overzicht van alle kosten waarmee je in het kader van mede-eigendom kan geconfronteerd worden, en wie ervoor moet instaan.