

INFOGIDS

HUISVESTING



1. DE BELGISCHE WONINGMARKT: ALGEMEEN OVERZICHT	2
2. UW BUDGET	6
3. OP ZOEK NAAR EEN WONING IN BELGIË	10
4. EEN HUUROVEREENKOMST	14
5. RECHTEN EN PLICHTEN: HUURDER EN EIGENAAR	17
6. HUURWAARBORG	21
7. FINANCIËLE ONDERSTEUNING	24
8. ALLEEN WONEN, WAT NU?	28
9. WONEN ZONDER PAPIEREN	33

INFORMATIE

CAFE TE HUUR - ONMIDDELIJK VRIJ
VOLLEDIG INGERICHT-INSTAPKLAAR
HUURPRIJS: € 1350 PER MAAND
3 MAANDEN HUURWAARBORG
TE BETALEN DREMPELGELD: € 10.000
VERPLICHTING SPEELAUTOMATEN EN
BROUWERIJ
MEER INFO ENKEL TELEFONISCH VIA
0496/46.79.53

TE HUUR



DE BELGISCHE WONINGMARKT: ALGEMEEN OVERZICHT

Ongeacht in welke fase van de procedure je zit, begrijpen wij dat het zoeken naar huisvesting in België erg stressvol kan zijn. Met dit overzicht hopen we de nodige informatie te geven.

01 | HUISVESTINGSCRISIS

Het eerste wat je moet weten, is dat we in **België een huisvestingscrisis** doormaken. De huurmarkt kampt met een kritiek tekort aan beschikbare woningen in heel België:

- Een daling van het aantal nieuwe huurcontracten è **meer concurrentie onder kandidaat-huurders en hogere huurprijzen**;
- Per woning die te huur staat zijn er ongeveer 50 kandidaat-huurders;
- Zeer lange **wachlijsten** voor sociale woningen.

Door de grote kloof tussen vraag en aanbod van woningen is **het zoeken naar huisvesting in België voor iedereen een uitdaging!** We raden je aan om zo snel mogelijk de woningmarkt te verkennen, zodat je geen kostbare tijd verliest.

- **Maak kennis** met de woningmarkt
- **Stel vragen** aan je maatschappelijk werker of andere medewerkers

02 | EEN PRIVÉ-WONING HUREN IN BELGIË

Je komt waarschijnlijk terecht op de particuliere huurmarkt. 35% van de Belgische bevolking huurt een woning, in de regio Brussel is dat zelfs 62%.

➤ **Vergelijk de huurprijzen grondig**, want die kunnen enorm variëren.

- Afhankelijk van de regio;
- Stad of platteland?
- Type woning (studio, appartement, rijtjeshuis, villa...).
- Klik op de link voor meer informatie over prijzen in België

	Brussel	Vlaanderen	Wallonië
Half open bebouwing	€2220	€996	€861
Appartement	€1255	€870	€772
Studio	€854	€631	€545

Bronnen:

<https://community.cib.be/actua/news/3fd5cdef-8a5a-4e20-bd59-43f26e05b396>

<https://www.federia.immo/fr/thematiques/2025-02-19-barometre-des-locations-2024-les-chiffres-en-wallonie-et-a-bruxelles>

Meer info?
Consultez les liens



➤ Om een huurovereenkomst te ondertekenen, heb je een **bankrekening** nodig. Voor het openen van een bankrekening heb je een geldige oranje kaart (AI) of A-kaart (verblijfskaart na positieve beslissing) nodig.

➤ **Soorten particuliere woningen:**

- **Vrijstaande woning:** een eengezinswoning die niet aan andere woningen is verbonden.
- **Rijhuis:** meestal een smalle woning die aan beide zijden grenst aan andere rijhuizen.
- **Appartement:** een reeks kamers om in te wonen op één verdieping van een gebouw; meestal 1, 2 of maximaal drie slaapkamers.
- **Studio:** een eenkamerappartement waar je slaapkamer, woonruimte en keuken zich allemaal in één ruimte bevinden.
- **Tiny house:** een kleine, meestal verplaatsbare woning, die vaak gepaard gaat met juridische kwesties vanwege onduidelijke lokale regelgeving.

Als je op zoek bent naar kwalitatieve en betaalbare huisvesting, maar je hebt een bescheiden inkomen, dan kun je sociale huisvesting aanvragen.

- **Sociale huisvesting wordt per regio** (Vlaanderen, Brussel, Wallonië) georganiseerd. De voorwaarden verschillen per regio en de inschrijving gebeurt ook apart. De regels verschillen tussen Vlaanderen, Brussel en Wallonië.



VL



BXL



WAL

- **De huurprijs van een sociale woning is gebaseerd op jouw inkomen, gezinsgrootte of woninggrootte.** De huurprijs is altijd lager dan op de particuliere markt.
- De wachtlijst is in alle drie de gewesten lang. **Schrijf je zo snel mogelijk in**, maar verwacht geen snelle oplossing. De geschatte gemiddelde wachttijd in Vlaanderen is 4 jaar, in Brussel 10 jaar en in Wallonië 5 jaar.

Hoe kun je sociale huisvesting aanvragen?

- Indien mogelijk met hulp van je **maatschappelijk werker**.
- **Controleer of je in aanmerking komt** voor sociale huisvesting.
- **Schrijf je zo snel mogelijk in. (1)**
- Verzamel de **juiste documenten** en vul de aanvraag correct in.

BUDGETHUUR IN VLAANDEREN

Verdien je net te veel om in aanmerking te komen voor sociale huisvesting, maar heb je moeite om een betaalbare huurwoning te vinden op de particuliere huurmarkt? **Kijk dan of je in aanmerking komt voor budgethuur!** Budgethuurwoningen zijn woningen die je goedkoper (minstens 15% minder) kunt huren dan de markthuurlprijs.

Meer info:



BETAALBAAR WONEN IN WALLONIË

• Wallonië - Agences Immobilières Sociales (AIS)

Controleer of je in aanmerking komt voor AIS-huisvesting — particuliere woningen die onder de marktprijs worden verhuurd (vaak 15-30% minder), beheerd door Agences immobilières sociales (AIS).

Meer info:



• Wallonië - Fonds du Logement de Wallonie (FLW)

Als je een groot gezin hebt, kom je mogelijks in aanmerking voor huisvesting van het Waalse Huisvestingsfonds (FLW).

Meer info:



(1) In Wallonië en Brussel kan je je al registreren voor de wachtlijst voor sociale woningen, zodra je een oranje kaart hebt.

Een huis kopen is een grote stap en een langetermijnproject, zelfs voor Belgische burgers kan het een zeer stressvolle gebeurtenis zijn. De langetermijnverplichting van een hypotheek maakt het bovendien extra moeilijk voor iemand die in onzekerheid verkeert over een permanent verblijf in België. Daarom is het erg belangrijk om goed geïnformeerd te zijn over de risico's, verwachtingen, kosten, ...

- **Bepaal je exacte budget**, want er zijn veel verplichte en terugkerende kosten.
- **Bezoek de woning meer dan eens**, bij voorkeur met een deskundige.
- **Bespreek de haalbaarheid van een hypothecaire lening** met verschillende banken.
- **Er is een mogelijkheid om sociale huisvesting te kopen of een sociale lening te krijgen.** Controleer of je hiervoor in aanmerking komt.

05 | ALTERNATIEVE HUISVESTING IN BELGIË

Co-housing is voor veel mensen een ideale oplossing. Hoewel dit vroeger meer iets voor studenten was, is het tegenwoordig niet meer uitzonderlijk dat volwassenen samenwonen. Er kan één huurovereenkomst worden ondertekend door alle huurders, of er kunnen afzonderlijke huurovereenkomsten worden opgesteld voor elke kamer. Er zijn veel cohousing-verenigingen in de verschillende regio's waarmee je contact kan opnemen als je meer informatie wilt.

- **Voordeel:** gedeelde kosten, sociaal netwerk, goede springplank, meer beschikbare ruimte...
- **Nadeel:** minder privacy, meer verplichtingen...
- Afhankelijk van de locatie (en het OCMW), kan de status van samenwonende burgers die een vervangingsuitkering ontvangen benadelen wanneer ze met andere mensen samenwonen.

Sinds 2016 is het in Vlaanderen mogelijk om via '**Melding tijdelijk wonen**' een kamer in een privéwoning te verhuren aan vluchtelingen. Alle burgerinitiatieven worden gebundeld door de vzw "**De Nieuwe Buren**".

Meer info:



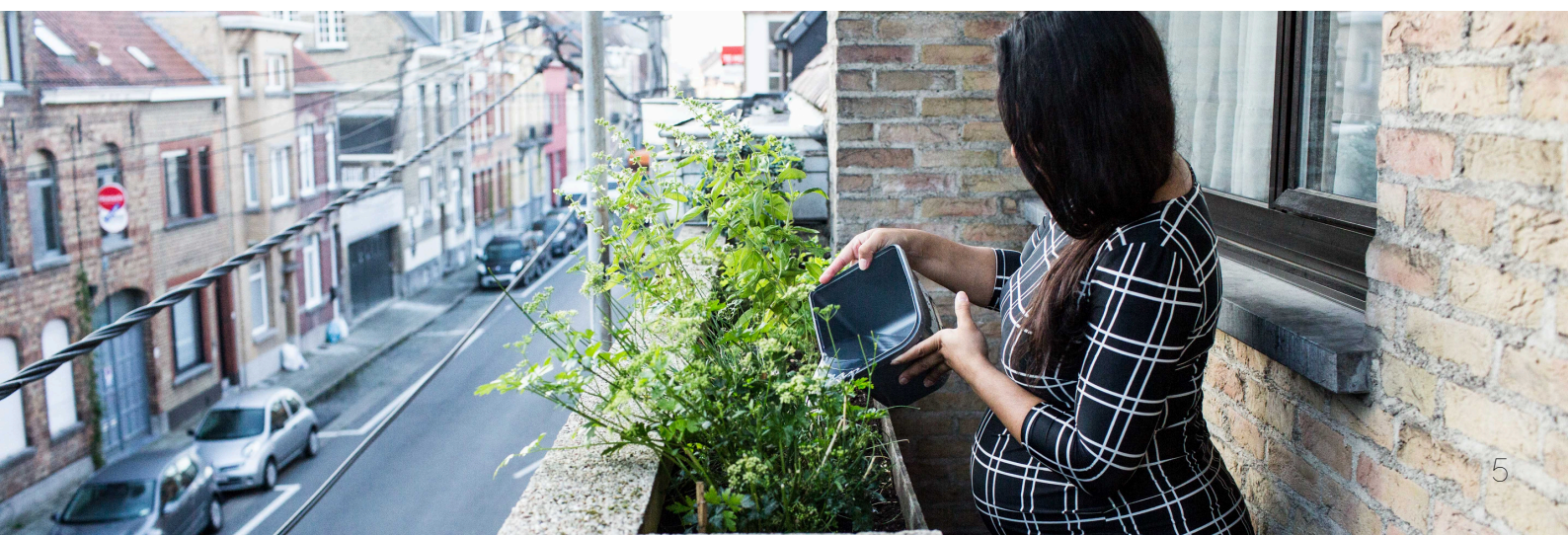
In Brussel brengt **Singa vzw** Brusselse huisgenoten in contact met vluchtelingen, zodat ze hun woning kunnen delen. Als je op zoek bent naar woonruimte, een beetje Frans en/of Engels spreekt en geïnteresseerd bent in samenwonen, kun je contact opnemen met Singa om de mogelijkheden te bekijken.

Meer info:



Je eigen adres markeert het begin van een nieuw hoofdstuk in je leven.

Veel succes!



INFORMATIE



UW BUDGET

Houd er bij het **zoeken naar een woning** rekening mee dat je naast de huur ook veel **extra kosten** moet maken. Denk bijvoorbeeld aan internet, je telefoonabonnement, de betaling van gas, elektriciteit en water, eten en drinken, enz. Voor meer informatie verwijzen we je naar het hoofdstuk over elektriciteit, gas en water.

Het vinden van een betaalbare woning is vaak al een uitdaging op zich en de huur zal vaak een groot deel van je budget opslokken, afhankelijk van waar je woont. Daar komen dan nog eens veel vaste kosten bij.

Hieronder geven we **enkele concrete voorbeelden** om je een idee te geven van wat je kunt verwachten als je zelfstandig gaat wonen. De genoemde bedragen zijn een **schatting op basis van gemiddeld verbruik**.

1. Je bent een alleenstaande vrouw, je ontvangt een uitkering van het OCMW en je woont in een appartement in Wallonië

Inkomen	
Sociale uitkering	€1.314,20*

* Laatste indexatie (02/01/2025)

Uitgaven per maand	
Water, gas en elektriciteit	€150 - €200
Gemiddelde huurprijs	€772
Interne en telefoon	€50
Verzekering (ziektekosten- en brandverzekering)	€15

Bron: https://www.federia.immo/images/blog/2024-02-19-communique-de-presse-federia-barometre-de-locations-2024-final_file.pdf

➤ Je hebt ongeveer € 300 om van te leven.

2. Je bent een alleenstaande man en je gaat samenwonen met je vriend in een appartement in Vlaanderen. Jullie krijgen allebei een uitkering van het OCMW / CPAS

Inkomen	
Sociale uitkering	€876,13*

* Afhankelijk van het OCMW: sommige OCMW's kennen het tarief voor alleenstaanden toe wanneer je een woning deelt, terwijl andere het tarief voor samenwonenden toekennen. Neem contact op met het CPAS in de stad waar je wilt gaan wonen.

Uitgaven per maand	
Water, gas en elektriciteit	€150 (totaal) €75 (per persoon)
Gemiddelde huurprijs	€893 (in totaal) €446,50 (per persoon)
Internet en telefoon	€40
Verzekering (ziektekosten- en brandverzekering)	€15

Bron: <https://www.cib.be/sector-inzichten-overzicht/b4f7e61a-5171-41fa-a5b7-065e6a55be2f>

➤ Je hebt ongeveer € 300 om van te leven.

3. Je bent een alleenstaande vrouw met een baby, woont in een studio in Brussel en ontvangt een uitkering van het OCMW / CPAS

Inkomen	
Sociale bijstand	€1.776,07
Kinderbijslag	+/- €200

Uitgaven per maand	
Water, gas en elektriciteit	€200 - €250
Gemiddelde huurprijs	€860
Internet en telefoon	€50 – €75
Verzekering (ziektekosten- en brandverzekering)	€20

Bron: <https://community.cib.be/actua/news/3fd5cdef-8a5a-4e20-bd59-43f26e05b396>

➤ Je hebt ongeveer € 800 om van te leven.

4. Je bent een gezin van 2 ouders en 2 kinderen in de basisschoolleeftijd, woonachtig in een appartement in Vlaanderen. Slechts 1 van de ouders heeft een baan

Inkomen	
Salaris + sociale bijstand	~ €1800 (1)
Kinderbijslag (groeipakket)	€360

Kosten per maand	
Water, gas en elektriciteit	€290 - €400
Gemiddelde huurprijs	€893
Internet en telefoon	€50 – €75
Verzekering (ziektekosten- en brandverzekering)	€35

Bron: <https://www.cib.be/sector-inzichten-overzicht/b4f7e61a-5171-41fa-a5b7-065e6a55be2f>

➤ Je hebt ongeveer € 800 om van te leven.

(1) De hoogte van de sociale bijstand hangt af van het ontvangen loon.

Daarnaast kun je ook rekening houden met **onverwachte kosten**, zoals de aanschaf van een nieuwe mobiele telefoon, een bezoek aan de dokter, reparatie van je fiets of auto, enz. We hebben het nog niet eens gehad over de aanschaf van nieuwe kleding, speelgoed en spelletjes voor kinderen, hobby's en sport, meubels, ...

Er zijn echter ook verschillende manieren waarop de overheid bijdraagt aan de kosten, bijvoorbeeld voor je energieverbruik, eventuele huursubsidies, ... Toch zul je al merken dat al deze kosten een flinke hap uit je budget nemen. Als je kijkt naar de gemiddelde huurprijzen in België, vooral in de grotere steden, zul je merken dat het vaak niet eenvoudig is om een fatsoenlijk appartement, huis of studio te vinden binnen je budget.

Je kunt natuurlijk zelf proberen om deze kosten zo laag mogelijk te houden, bijvoorbeeld door je verbruik in de gaten te houden. Hoe minder water, gas of elektriciteit je verbruikt, hoe minder je hoeft te betalen... De kosten voor bijvoorbeeld elektriciteit of verwarming zijn ook afhankelijk van het soort huis of appartement waarin je woont.

Bij het zoeken naar een huis of appartement kan het ook interessant zijn om te letten op de zogenaamde **EPC-waarde**. Kort gezegd geeft deze waarde aan **hoe energiezuinig je woning is**. Hoe minder elektriciteit of gas je verbruikt, hoe minder je hoeft te betalen. Probeer daarom een woning te kiezen met een goede rating. Maar let op: **goedkopere woningen hebben vaak een lagere EPC**, wat betekent dat je meer energierekeningen betaalt.

Je kunt deze EPC-waarde herkennen aan de letters van het alfabet. A is de hoogste, d.w.z. beste categorie, B iets minder goed, C, D, E, F, ...



INFORMATIE



**OP ZOEK NAAR EEN
WONING IN BELGIË**

Een betaalbare huurwoning vinden op de privé-huurmarkt in België kan moeilijk zijn, vooral als je niet vertrouwd bent met het proces. Deze gids helpt jou op weg. Je vindt ook nuttige informatie op [**Fedasil Info**](#).



01 | EERSTE STAP: BEPAAL JE ZOEKCRITERIA

Jouw budget, het type woning dat je zoekt (appartement, huis, enz.), het aantal kamers, de gewenste locatie, het vervoermiddel dat je hebt (bijvoorbeeld een auto) of nodig zou hebben (trein, bus, enz.), ... **Dit zijn allemaal factoren waarmee je rekening moet houden bij het zoeken naar een woning.** We raden je aan goed over deze vragen na te denken vooraleer je op zoek gaat naar een eigen woning.

In de eerste pagina's van deze informatiegids hebben we al wat meer informatie gegeven over sociale huisvesting in België, dus daar zullen we hier niet opnieuw op ingaan. Het belangrijkste om te vermelden is dat je je moet **inschrijven op de wachtlijst voor sociale huisvesting**, maar dat de wachttijd erg lang kan zijn. Het is dus zeer waarschijnlijk dat je uiteindelijk op **de privé-huurmarkt** terechtkomt om je eigen woning te huren. Hoe je dat doet, zullen we hieronder proberen uit te leggen.

02 | STAP 2: HOE ZOEK IK EEN PARTICULIERE WONING?

1. Waar kun je een woning zoeken:

➤ Online platforms

Je kunt op **vastgoedwebsites** zoeken naar huurwoningen. Op deze platforms kunnen eigenaren beschikbare woningen adverteren en **kun je filteren op prijs, regio en type woning**. Je kunt de applicaties op je telefoon downloaden.

Populaire en betrouwbare websites:

immoweb

immovlan.be

vivastreet

realeo

zimmo



Pas op voor oplichters! Als een deal te mooi lijkt om waar te zijn, is dat waarschijnlijk ook zo! Sommige advertenties worden rechtstreeks door **particuliere eigenaren** geplaatst, niet door makelaars. Deze zijn vaak flexibeler.

➤ Bezoek een makelaarskantoor of spreek persoonlijk met een makelaar.

Stel jezelf voor en leg uit wat je zoekt (locatie, grootte, huurprijs). Een persoonlijk gesprek werkt vaak beter dan een telefoontje. Wees eerlijk over je inkomen (leefloon, ...).

➤ Te huur-borden

Zoek naar 'Te huur'-borden op huizen of appartementen in jouw stad of dorp.



➤ Vraag vrienden, familie of kennissen of zij iemand kennen die een woning verhuurt. Dit is vaak de beste manier om een woning te vinden.

➤ Gebruik Facebookgroepen (bijv. "Te huur in Leuven", "Te huur in Mechelen" of lokale groepen zoals "Vivre à Dinant") en verenigingen die vluchtelingen ondersteunen (bijv. "Community Support For Refugees in Belgium"). Wees voorzichtig en stuur geen geld voordat je de advertentie hebt gecontroleerd.

- Tips: je kunt een bericht op deze groep plaatsen met de tekst "Hallo, ik ben ... en ik ben op zoek naar een huis voor mij en mijn gezin, mijn budget is ..."

03 | STAP 3: CONTACT OPNEMEN MET DE EIGENAREN

Aangezien eigenaren zelf kiezen aan wie ze verhuren, **is het belangrijk om een goede indruk te maken.**

✓ Tips voor telefoongesprekken:

- **Stel jezelf voor:** "Hallo, dit is [je naam]. Ik heb je advertentie gezien. Is het appartement nog beschikbaar?"
- Wees **beleefd en respectvol** in je communicatie.
- **Stel praktische vragen:**
 - Kan ik mij op dit adres registreren (domicilie)?
 - Zijn er gemeenschappelijke kosten?
 - Zijn nutsvoorzieningen (water, gas, elektriciteit) bij de huur inbegrepen?
 - Hoeveel bedraagt de huurwaarborg?
 - Kan ik een afspraak maken om de woning te bezichtigen?

TIP

Oefen je telefoongesprek van tevoren met iemand in het Nederlands, Frans of Engels.



✓ Tips voor het versturen van een e-mail:

- Vermijd spelfouten en grammaticale fouten.
- Stel een standaard e-mail op (met hulp van iemand anders indien nodig) die je kunt hergebruiken.
- Vraag duidelijk of de woning nog beschikbaar is en wanneer je deze kunt bezichtigen.
- Vermeld jouw telefoonnummer in de e-mail en zeg dat ze je gerust telefonisch mogen contacteren.

Wees voorbereid: de eigenaren kunnen vragen of je een vaste baan heeft. Als dat niet het geval is, leg dan uit dat je een stabiel inkomen hebt (bijvoorbeeld via sociale bijstand of een leefloon). Als je een job heeft, neem dan recente loonstrookjes mee.

04 | STAP 4 : EEN WONING BEZICHTIGEN

TIPS

- Wees op tijd voor de afspraak!
- Stel jezelf beleefd voor.
- Neem een lijst mee met vragen die je wilt stellen. Bereid deze voor jouw bezoek voor.
- Ga indien mogelijk samen met iemand die de taal van de verhuurder goed spreekt. Dit is een groot voordeel.
- Maak een map met documenten zoals:
 - Recente loonbrieven/Bewijs van inkomen
 - Een korte brief waarin je jezelf voorstelt



☞ Een bezoek is je kans om een **goede indruk** te maken, dus wees voorbereid!

Overweeg om een huurders-cv op te stellen.

Dat is een document waarin je jezelf kunt presenteren aan de toekomstige verhuurder.

Wie ben je? Welke talen spreek je? Waar kom je vandaan? Wat is je achtergrond? Heb je een baan? ...

Zo voorkom je dat je jezelf elke keer opnieuw moet voorstellen wanneer je contact opneemt met een verhuurder. Het is heel eenvoudig: je voegt gewoon je mooie huurders-cv toe met een recente foto van jezelf.



Nadat je een appartement, huis of studio hebt bezocht: wees er snel bij.

Stuur de **nodige documenten** naar de eigenaar of de makelaar. Idealiter kun je deze al **tijdens je bezoek** aan de eigenaar geven. De nodige documenten kunnen je huurders-cv zijn, loonstrookjes van de afgelopen drie maanden of een kopie van je arbeidscontract, een motivatiebrief waarin je aangeeft waarom je een goede kandidaat voor de woning bent, een korte introductie van jezelf ...

Vermeld ook in je mail: wanneer je kunt verhuizen en andere praktische vragen die je hebt. Als je na een bezoek op nieuws hebt gewacht, kun je contact opnemen met de eigenaar of makelaar om te vragen hoe het ervoor staat.

GOED OM TE WETEN:

Discriminatie

Helaas kan er tijdens het zoeken naar woonruimte discriminatie plaatsvinden (op basis van je naam, religie, huidskleur, seksuele geaardheid, enz).

Als je denkt dat je gediscrimineerd bent, of als je hulp wilt, **neem dan contact op** met:

- In Wallonië en Brussel:

☞ [Unia](#)

- In Vlaanderen:

☞ [Vlaams Mensenrechteninstituut](#)



INFORMATIE



EEN HUUROVEREENKOMST

Om een **officieel adres in België** te hebben, moet je een **schriftelijke huurovereenkomst** hebben. Dit is cruciaal omdat het je **als huurder beschermt** en je recht om op dat adres te wonen bevestigt.

01 | WAT IS EEN HUUROVEREENKOMST?

Een huurovereenkomst is een contract waarbij de eigenaar ermee instemt om een woning ter beschikking te stellen aan een andere persoon, de huurder. In ruil daarvoor betaalt de huurder de eigenaar een bepaalde prijs, namelijk de huur. **Alle huurders hebben dus noodzakelijkerwijs een huurovereenkomst (ook wel huurcontract genoemd).**

Een huurovereenkomst voor woonruimte heeft betrekking op een gemeubileerde of ongemeubileerde woning of een deel daarvan dat bestemd is voor bewoning, met uitzondering van toeristische accommodatie.

In de meeste gevallen gaat het om **een huurovereenkomst voor een hoofdverblijfplaats**.

02 | WAAROM EEN SCHRIFTELIJK CONTRACT BELANGRIJK IS

➤ Een geldig huurcontract moet:

- **Schriftelijk** zijn
- Door zowel **de huurder als de eigenaar** worden ondertekend
- **Door beide partijen worden bewaard**

➤ Het moet het volgende bevatten:

1. Volledige namen en adressen van de huurder en eigenaar
2. Het adres van het gehuurde pand
3. De ingangsdatum van het contract
4. Het type en de duur van de huurovereenkomst
5. De aanduiding van alle kamers en onderdelen van het gebouw die deel uitmaken van het gehuurde pand
6. De maandelijkse huurprijs en eventuele bijkomende kosten
7. De aanwezigheid van individuele of collectieve meters;
8. De datum van het laatste EPC-certificaat, indien vereist door het decreet van 28 november 2013 betreffende de energieprestaties van gebouwen, evenals de prestatiebeoordeling die aan het gehuurde pand is toegekend.
9. De bankgegevens van de eigenaar

TIP

Als je een woning vindt, vraag dan je maatschappelijk werker om het huurcontract te controleren voordat je het ondertekent.



03 | PLAATSBESCHRIJVING

De plaatsbeschrijving wordt vaak ook in het contract vermeld, maar wat houdt dit in?

Wanneer je intrekt in een nieuw huis of appartement, controleert de eigenaar samen met jou de staat van de woning om te zien of er niets kapot of beschadigd is. **De plaatsbeschrijving is een document dat bedoeld is om een onbetwistbare inventaris en gedetailleerde beschrijving te geven van de staat waarin een woning wordt achtergelaten.** Je stelt dit wettelijk verplichte document op bij zowel het **begin** als het **einde** van de huurovereenkomst.

Soms wordt deze beschrijving samen met de eigenaar opgesteld, waarvoor je niets hoeft te betalen. Het is ook mogelijk dat de eigenaar een professional vraagt om dit samen met jou te doen. In dat geval moet je een bedrag betalen dat tussen jou en de eigenaar wordt verdeeld.

Wij raden je aan om **voldoende foto's te maken van eventuele schade** aan de woning die je aantreft voordat je er intrekt en om dit ook aan de eigenaar te melden.

04 | WAT MOET JE DOEN NA HET ONDERTEKENEN?

Na het ondertekenen van je contract **moet je je zo snel mogelijk inschrijven in je nieuwe gemeente** (je hebt hiervoor maximaal 8 dagen tijd):

1. **Neem contact op met de gemeente** en maak een afspraak om je adres te wijzigen.
2. Er wordt een **politieagent** naar jouw woning gestuurd om te controleren of je daar woont.
3. Je moet de agent toegang tot **je woning verlenen**.
4. Op basis van dit bezoek beslist de **burgemeester** of je officieel wordt geregistreerd.
5. Pas dan is je **registratie** definitief.

TIP

In sommige gemeenten kan men zich via de website van de gemeente registreren. Dat is vaak gemakkelijker en sneller.



Je registratie is noodzakelijk om toegang te krijgen tot veel **administratieve en sociale rechten** in België.

- **Registreer je contract online**

De registratie van contracten is verplicht. Dit is een verplichting voor de eigenaar. Als hij/zij weigert of vergeet het contract te registreren, kan de huurder het contract ook zelf registreren. Hoewel het niet registreren van het contract zowel positieve als negatieve gevolgen kan hebben voor de huurder, is het echter wenselijk dat het contract officieel wordt geregistreerd om je rechten optimaal te beschermen.

INFORMATIE



RECHTEN EN PLICHTEN: HUURDER EN EIGENAAR

Wanneer je een huurovereenkomst ondertekent, ga je een bindende overeenkomst aan die gepaard gaat met specifieke verantwoordelijkheden. Zowel huurders als eigenaars hebben wettelijke rechten en plichten die zij moeten respecteren. Deze gids geeft een overzicht van de belangrijkste punten en biedt praktische tips om je te helpen je woning te onderhouden en ervoor te zorgen dat je jouw huurwaarborg terugkrijgt.

01 | RECHTEN VAN DE HUURDER

- **Wonen in een woning die in goede staat, gezond en hygiënisch is.** Dit omvat: natuurlijke verlichting, adequate structuur en afmetingen van de woning, sanitaire en verwarmingsinstallaties, ...
- **In de woning blijven wonen in geval van onenigheid:** de eigenaar kan niet eenzijdig beslissen een huurder uit te zetten. Alleen een vrederechter kan een uitzetting gelasten en alleen een deurwaarder kan deze uitvoeren.
- **Privacy hebben: het pand mag niet worden betreden** zonder toestemming van de huurder. De eigenaar mag het pand echter één keer per jaar inspecteren. Ook mag de eigenaar het pand tijdens de huurperiode **niet zonder toestemming van de huurder verbouwen** (bijvoorbeeld een garage verwijderen of zonnepanelen plaatsen).
- **Beschikken over accurate informatie over de huurprijs en gemeenschappelijke kosten: het bedrag van de huurprijs en de gemeenschappelijke kosten** (bijvoorbeeld onderhoud van gemeenschappelijke ruimtes) **moeten in de huurovereenkomst worden vermeld.**
- **Een plaatsbeschrijving** (verslag over de oorspronkelijke staat) **is verplicht:** aan het begin van de huurovereenkomst en sterk aanbevolen aan het einde.

02 | RECHTEN VAN DE EIGENAAR

- **Bepaal de huurprijs:** De huurprijs kan tijdens de duur van de huurovereenkomst niet worden gewijzigd, tenzij de verhuurder werkzaamheden uitvoert die het comfort van de woning verbeteren of de verhuurder de nodige stappen onderneemt om een herziening van de huurprijs te verkrijgen. Als je vindt dat de huurprijs voor een woning te hoog of laag is, kan je dit controleren aan de hand van de indicatieve huurtabellen die beschikbaar zijn in de drie gewesten:
 - Wallonië: loyerswallonie.be
 - Brussel: loyers.brussels
 - Vlaanderen: huurschatter.be
- **De huur indexeren:** Eenmaal per jaar kan de eigenaar de huur verhogen in overeenstemming met de algemene prijsontwikkeling in België. Dit wordt indexering van de prijzen genoemd. De huurovereenkomst moet worden geregistreerd bij de Federale Overheidsdienst Financiën.
- **Bezoek aan de huurwoning:** De verhuurder heeft het recht om de huurwoning in bepaalde situaties te bezoeken. Hij kan bijvoorbeeld vragen om de woning te bezoeken om de meters te controleren, de voortgang van eventuele werkzaamheden te volgen of om de woning opnieuw te verhuren. Hij kan ook één of twee keer per jaar langskomen om te controleren of je als huurder je verplichtingen nakomt en of je de woning goed onderhoudt. Dit bezoek moet echter in overleg met de huurder plaatsvinden en in zijn aanwezigheid.

03 | VERPLICHTINGEN VAN DE HUURDER

- **Gebruik de woning op verantwoorde wijze** en onderhoud deze goed.
- **Betaal een huurwaarborg** (meestal twee tot drie maanden huur) zoals overeengekomen in de huurovereenkomst.
- **Betaal de maandelijkse huur op tijd**, zoals bepaald in het contract.
- **Sluit een woningverzekering** (ook wel 'brandverzekering' genoemd) af: Een woningverzekering biedt bescherming tegen schade aan stenen, meubilair en derden (buren, enz.). Deze verzekering biedt een vergoeding in geval van brand, waterschade, natuurrampen, stormen, hagel, glasbreuk, diefstal, vandalisme en elektrische schade.
- **Richt de woning gepast in.**
- **Meld eventuele gebreken** of problemen onmiddellijk aan de eigenaar.
- **Sta dringende reparaties toe**; voor niet-dringende werkzaamheden is toestemming van de huurder vereist.
- **Geen onderverhuur** zonder toestemming van de eigenaar.
- Gebruik de woning **alleen voor woondoeleinden**, tenzij anders vermeld in de huurovereenkomst.
- **Voer kleine reparaties en routineonderhoud uit** indien nodig, maar voer geen verbouwingen of werkzaamheden uit zonder toestemming van de eigenaar.
- **Breng de eigenaar op de hoogte als je de woning wilt verlaten**: "geef opzegging".

04 | VERPLICHTINGEN VAN DE EIGENAAR

- **De eigenaar moet de woning in goede staat opleveren** en ongestoord gebruik van de woning (privacy) garanderen. Noodzakelijke reparaties moeten vóór de verhuizing worden uitgevoerd. Verborgene gebreken die tijdens de huurperiode aan het licht komen, moeten door de eigenaar worden gerepareerd (bijvoorbeeld een zekering die steeds doorslaat bij gebruik van een apparaat).
- **Installeer brandmelders.**
- **Registreer de huurovereenkomst en de inventaris van de inrichting bij het registratiekantoor.** De registratie van de huurovereenkomst, wijzigingen in de huurovereenkomst en inventarissen van de inrichting is verplicht. Dit is een fiscale verplichting die op de eigenaar rust.
- **Voer de werkzaamheden uit** waarvoor hij verantwoordelijk is (zie onderstaande lijst).

Als je twijfelt over wie wat moet doen, raadpleeg dan altijd je huurovereenkomst of vraag het aan je verhuurder. Als je jouw rechten en plichten begrijpt, zorg je voor een positieve huurervaring en minimaliseer je conflicten. Hieronder vind je een lijst die een idee geeft van de verantwoordelijkheden van beide partijen in het contract.

Onderdeel	Eigenaar	Huurder
Dakgoten en regenpijpen	Reparatie en vervanging	Reiniging en verwijdering van vuil
Buitenramen	Verf, onderhoud, vervanging	Reparatie bij schade door nalatigheid
Buitendeuren	Verf, onderhoud, vervanging	Hetzelfde als hierboven
Deurbel	Vervanging	Onderhoud en reparatie
Dak & structuur	Alle reparaties	Geen
Ruitglas	Vervangen (natuurrampen)	Remplacement uniquement en cas de force majeure
Gevels	Algemeen onderhoud	Herstel schade veroorzaakt door gebruik (bijv. bloembakken)
Voetpaden	Herstel	Ontdooien, reinigen
Brievenbussen	Vervangen indien versleten	Onderhoud, smering
Tuinafscheiding	Onderhoud van permanente elementen (hekken, ...)	Reiniging, vervanging van palen, snoeien van heggen
Centrale verwarming	Vervang boiler en belangrijke onderdelen	Jaarlijkse inspectie, reiniging, ontkalking, vorstbeveiliging
Schoorsteen	Structurele reparaties	Jaarlijks vegen
Elektrisch systeem	Vervang verouderde installaties	Kortsluitingen repareren, zekeringen en schakelaars vervangen
Plafonds	Schilderen	Schoonmaken en onderhoud
Binnendeuren/ramen	Schilderen, vervangen van versleten onderdelen	Onderhoud, vervanging van sloten/sleutels (bijv. bij diefstal)
Binnenmuren	Vervanging van verf/behang (~9 jaar)	Bijdragen aan kosten bij schade (krassen, vlekken)
Loodgieterswerk	Reparatie vanwege ouderdom/slijtage	Reiniging, vervanging van toiletbril, aansprakelijkheid indien schoonmaakmiddelen schade veroorzaken
Sanitaire apparatuur	Vervangen vanwege slijtage	Reiniging, vervanging van toiletbril, aansprakelijkheid indien schoonmaakmiddelen schade veroorzaken
Tegels	Vervangen indien slecht geïnstalleerd	Reiniging, reparatie van schade veroorzaakt door verkeerd gebruik
Vloer	Vervangen indien van slechte kwaliteit	Niet aansprakelijk voor normale slijtage, verantwoordelijk voor schade op basis van ouderdom
Huishoudelijke apparaten	Vervangen bij normale slijtage	Correct gebruik, reiniging, reparatie/vervanging indien defect door verkeerd gebruik
Lift	Onderhoud	Vervang gloeilampen
Vochtproblemen	Structurele behandeling	Huurder kan aansprakelijk worden gesteld als er na de verhuizing vocht is ontstaan

INFORMATIE



HUURWAARBORG

01 | WAT IS DAT?

Een huurwaarborg in België is een geldbedrag dat een huurder aan het begin van een huurovereenkomst aan de verhuurder betaalt. Deze waarborg dient als financiële bescherming voor de verhuurder tegen mogelijke schade die verder gaat dan normale slijtage, onbetaalde huur of andere verplichtingen van de huurder die in de huurovereenkomst zijn vastgelegd. Het is een afzonderlijke financiële waarborg die gedurende de looptijd van de huurovereenkomst wordt aangehouden.

- **Het is niet verplicht**, maar moet wel in de huurovereenkomst worden vermeld.
- Een verhuurder kan een huurwaarborg vragen van **maximaal 3 maanden huur**.

02 | HOE BETAAL IK DE WAARBORG?

Het geld moet op een speciale rekening worden gestort waar noch de verhuurder, noch de huurder tijdens de huurperiode eenzijdig toegang toe heeft.

- 1 **Er kan een speciale geblokkeerde bankrekening** op jouw naam worden geopend bij een traditionele bank.
- 2 **De overheid** biedt een veilig **systeem** aan, genaamd 'e-DEPO', om de huurwaarborg te regelen. Elke huurder die toegang heeft tot het platform '[Myminf](#)' kan een aanvraag indienen en het bedrag van de huurwaarborg storten. De huurder ontvangt een bericht met een rekeningnummer en een gestructureerde mededeling. De verhuurder wordt per e-mail op de hoogte gebracht en moet op zijn beurt inloggen om het dossier te voltooien.
- 3 Er zijn ook enkele **derde partijen** die ondersteuning bieden, zoals verzekeringsmaatschappijen of fondsen. [Borgr](#) is bijvoorbeeld een stichting die huurwaarborgen digitaal regelt – zonder lening of geblokkeerde rekening – met attest.
- 4 Sommige eigenaren zullen je vragen om de huurwaarborg contant te betalen of rechtstreeks op hun rekening over te maken. **Dit is niet legaal**. Het is altijd raadzaam om het op een geblokkeerde rekening te storten. Als je de huurgarantie contant betaalt, zorg er dan altijd voor dat je een betalingsbewijs hebt. Dit beschermt je later in geval van een discussie met de eigenaar.



Als je moeite heeft om de huurwaarborg te betalen, kun je een **huurwaarborglening** aanvragen.

➤ A. OCMW van je gemeente

Vraag hulp aan jouw maatschappelijk werker, want het OCMW is strikt genomen nog niet verantwoordelijk om je te ondersteunen zolang je in een opvangcentrum woont.

- Het **OCMW** kan de huurwaarborg dekken.
- De huurder moet **maandelijks terugbetalen**.
- Dit moet worden aangevraagd **voordat het huurcontract wordt ondertekend**.

Als een vriend aanbiedt om je te helpen bij het betalen van de huurwaarborg, zal het OCMW niet meer tussenbeide komen om jouw vriend terug te betalen.

➤ B. Waalse maatschappelijke kredietmaatschappij - Hulp voor huurwaarborg

Als je nieuwe woonplaats in Wallonië ligt.

De maximale terugbetalingstermijn voor het terugbetalen van het bedrag is **36 maanden**.

Je kan je **online registreren of met het aanvraagformulier**.

Het bedrag van je huurwaarborg mag niet hoger zijn dan 2 maand ' huur (exclusief kosten).

➤ C. Vlaams Woningfonds - Hulp bij huurwaarborg

Als je nieuwe woonplaats in Vlaanderen ligt.

- De maximale terugbetalingstermijn voor het terugbetalen van het bedrag is **24 maanden**.
- Je kan je **online registreren of met het aanvraagformulier**.
- Het maximale bedrag van de huurwaarborg is gebaseerd op het aantal personen ten laste (€ 2497 - € 3745).

Als je nog geen woning hebt gevonden, kun je alvast een principiële toelating aanvragen. Deze is 3 maanden geldig.

➤ D. Brussels Woningfonds - Hulp bij huurwaarborg

Als je nieuwe woonplaats in Brussel is.

- De maximale terugbetalingstermijn voor het bedrag is **24 maanden**.
- Je kan je **online registreren of per e-mail**.
- De woning moet **binnen 3 maanden** na ondertekening van de huurovereenkomst jouw woonst worden.

Aan het einde van de huurperiode moet de verhuurder de huurwaarborg binnen 2 maanden aan de huurder terugbetalen. Is er sprake van betalingsachterstand of schade? Dan mag de verhuurder (een deel van) de huurwaarborg inhouden om de extra kosten te dekken.

Verhuurders kunnen schade alleen aantonen op basis van de **plaatsbeschrijving**. Zo niet, kan en mag de huurder weigeren om schade te vergoeden.

Als de verhuurder ten onrechte weigert de waarborg terug te betalen, kan de huurder juridische stappen ondernemen. Bij geschillen met de verhuurder kun je terecht bij de huurdersbond of de vrederechter.



INFORMATIE



FINANCIËLE ONDERSTEUNING

Bij het zoeken naar een woning kun je ondersteuning krijgen van verschillende organisaties. Sommige hulp wordt per gewest georganiseerd, andere hulp is in heel België beschikbaar. Sommige hulp is beschikbaar zodra je een positieve beslissing krijgt, andere hulp is op elk moment beschikbaar.

01 | IN BELGIË

1. OCMW/CPAS

Een **OCMW (Nederlands)** of **CPAS (Frans)** verzorgt een aantal sociale diensten en zorgt zo voor het welzijn van elke Belgische burger. Elke gemeente of stad heeft zijn eigen OCMW/CPAS die een breed scala aan diensten aanbiedt.

Veel mensen in België hebben onvoldoende bestaansmiddelen of zelfs geen vaste verblijfplaats. Het OCMW/CPAS heeft als doel een minimuminkomen te garanderen voor de hele Belgische bevolking. Als je aan bepaalde voorwaarden voldoet, is het OCMW/CPAS verplicht om hulp te bieden.

**Als bewoner van een opvangcentrum kun je nog geen beroep doen op het OCMW; dit verandert zodra je de vluchtelingenstatus of subsidiaire bescherming krijgt en het opvangcentrum verlaat.*

**Ondanks een wettelijk kader voor het OCMW kan de bijstand sterk verschillen van gemeente tot gemeente. Dit kan afhangen van het lokale bestuur en de interpretatie door de sociale dienst.*

➤ A. Leefloon

Het **leefloon** (in het Frans "Revenu d'Intégration Sociale") is een minimuminkomen voor mensen met onvoldoende bestaansmiddelen. Het OCMW controleert of jouw inkomen lager is dan het bedrag van het leefloon en of je geen andere bestaansmiddelen heeft.

- **Bedrag (2025):**
 - Samenwonend € 876,13/maand
 - Alleenstaand: € 1.314,20/maand
 - Gezin: € 1.776,07/maand

➤ B. Hulp bij huurwaarborg

- Het **OCMW** kan de **huurwaarborg** dekken.
- De huurder moet dit **maandelijks terugbetalen**.
- Moet worden aangevraagd **vóór de ondertekening van het contract**.

➤ C. Installatievergoeding

- Helpt bij het inrichten en uitrusten van de nieuwe woning (bijv. meubilair, gas-/elektriciteitsaansluiting).
- **Bedrag (2025):** € 1.640,83, eenmalig uitbetaald.

➤ D. Hulp bij de eerste maand huur

- Een **eenmalige uitkering** ter waarde van het leefloon voor een gezin.
- De aanvraag moet **binnen 3 maanden** na de verhuizing worden ingediend.
- Kan worden aangevraagd zodra het **huurcontract is ondertekend of op het punt staat te worden ondertekend** en het **adres bekend is**.

BELANGRIJK!



Als je de **vluchtelingenstatus of subsidiaire bescherming** krijgt en je hebt huisvesting gevonden (of je hebt een mondelinge overeenkomst met de eigenaar), raden wij je aan zo snel mogelijk naar het OCMW van je nieuwe woonplaats te gaan!

Vergeet niet om het volgende mee te nemen:

- Vluchtelingenattest en positieve beslissing
- Huurcontract (bij voorkeur nog niet ondertekend)
- Loonstrookjes en taalcertificaten

Leg je situatie uit aan de maatschappelijk werker en stel de volgende vragen:

- Heb ik recht op een leefloon?
- Kan het OCMW de huurwaarborg voorschieten?
- Heb ik recht op een inrichtingsvergoeding?
- Kan ik op de wachtlijst voor sociale huisvesting worden geplaatst?
- Heb ik recht op andere vormen van ondersteuning?

02 | IN WALLONIË

Wallonië biedt drie soorten financiële steun op het gebied van huisvesting, bedoeld om kwetsbare huurders te ondersteunen.

➤ A. Hulp bij het betalen van de huurwaarborg door de Waalse maatschappij voor sociaal krediet

- De maximale uitbetalingstermijn is **36 maanden**.
- Je kunt zich **online registreren of met het aanvraagformulier**.
- Het bedrag van je huurwaarborg **bedraagt maximaal 2 maanden huur** (exclusief kosten).

➤ B. Verhuiskosten- en huursubsidie (« ADeL »)

Dien je aanvraag in **binnen 6 maanden** na de startdatum van de huurovereenkomst!

- **Verhuiskostenvergoeding:** 1x € 400 + € 80 per kind of gehandicapte persoon
- **Huurtoeslag:** Maximaal 2 jaar: maximaal € 100/maand + € 20 per kind of gehandicapte persoon

➤ C. Huurtoeslag/L'allocation d'attente logement (AAL)

Een maandelijkse financiële steun voor huishoudens met een onzeker inkomen, die een particuliere huurovereenkomst hebben en **langer dan 18 maanden wachten op sociale huisvesting**.

- **Maandelijkse financiële steun** (€ 125-€ 185/maand).
- Wordt **automatisch** verstuurd door de huisvestingsmaatschappij.

ALGEMENE ONDERSTEUNING



- Verenigingen voor huisvestingsbevordering/Association de promotion du logement (APL)

Verspreid over Wallonië zijn er 37 verschillende locaties die samenwerken met kwetsbare huishoudens om sociale inclusie te bevorderen door middel van huisvesting. Ze bieden hulp bij het verkrijgen van toegang tot fatsoenlijke huisvesting en bieden sociale, juridische en technische ondersteuning.



- Waals Woningfonds voor Grote Gezinnen (FLW)

Dit huisvestingsfonds helpt grote gezinnen met een laag inkomen toegang te krijgen tot huurwoningen in Wallonië door ondersteuning te bieden en huurwoningen aan te bieden.



1. Brussels Woningfonds

➤ A. Hulp bij het betalen van de huurwaarborg

- De maximale terugbetalingstermijn voor het terugbetalen van het bedrag is **24 maanden**.
- Je kunt zich **online registreren of een aanvraag indienen via e-mail**.
- De woning moet **binnen 3 maanden** na ondertekening van het huurcontract je woonplaats zijn.

2. Brussels Hoofdstedelijk Gewest

➤ A. Huurtoeslag

Financiële steun om een deel van de huur te dekken in afwachting van de toewijzing van een sociale woning.

- Wordt toegekend **5 jaar** vanaf de datum van goedkeuring van uw aanvraag.
- Het bedrag hangt af van uw **inkomen en gezinssamenstelling**.
- In het bezit zijn van een **inschrijving op de wachtlijst voor een sociale woning** van een openbare vastgoedmaatschappij (OVM).

➤ B. Begeleidingstoelage voor herhuisvesting

Financiële steun bedoeld om huurders met een laag inkomen te helpen die moeten verhuizen uit ongeschikte huisvesting of personen die uit bepaalde dakloze situaties komen.

- Verhuisvergoeding (2026): 1x € 952,30 (verhoogd met € 95,23 per kind ten laste)
- Bijdrage in het huurgeld (2026): maximum gedurende 3 jaar, het bedrag hangt af van uw inkomen en gezinssamenstelling.

ALGEMENE ONDERSTEUNING

• Convivial – Huisvestingsdienst

Convivial heeft als doel vluchtelingen en nieuwkomers in België te helpen integreren in de samenleving door naar elkaar te luisteren en met elkaar in gesprek te gaan. Het doel van de huisvestingsdienst is vluchtelingen te helpen bij het vinden van duurzame, fatsoenlijke en betaalbare huisvesting in Brussel. Er is helaas geen garantie dat zij zullen kunnen helpen.



1. Vlaamse Overheid

➤ A. Huurpremie/Vlaamse huurpremie

Financiële steun voor particuliere huurders met een laag inkomen die op de wachtlijst voor sociale huisvesting staan

- Toegekend na **4 jaar** op de wachtlijst voor sociale huisvesting
- **Bedrag (2025):** € 184 - € 202 (+ toeslag voor kinderen of personen met een handicap)

2. Vlaams Woningfonds

➤ A. Hulp bij het betalen van de huurwaarborg

- De maximale terugbetalingstermijn voor het terugbetalen van het bedrag is **24 maanden**.
- Je kunt zich **online registreren of met het aanvraagformulier**.
- Het maximale bedrag van de huurwaarborg is gebaseerd op het aantal personen ten laste (€ 2497 - € 3745).
- Als je nog geen woning hebt gevonden, kun je alvast een principiële toelating aanvragen. Deze is 3 maanden geldig.

ALGEMENE ONDERSTEUNING

• CAW

Een CAW biedt hulp bij een breed scala aan onderwerpen. Als je vragen hebt over jouw woonsituatie in Vlaanderen, kan je contact opnemen met het CAW het dichtst bij jou in de buurt is.



INFORMATIE



**ALLEEN WONEN,
WAT NU?**

Je hebt eindelijk een woning gevonden en je huurcontract getekend. Als je alleen gaat wonen, zijn er een aantal zaken die je eerst moet regelen. Zonder elektriciteit, water en gas is het moeilijk om in je nieuwe woning te wonen. In dit gedeelte proberen we de verschillende stappen zo duidelijk mogelijk uit te leggen. Houd er rekening mee dat deze kosten vaak een groot deel van je budget opslokken. Het is dus aan jou om zuinig om te gaan met deze nutsvoorzieningen, niet alleen omwille van je rekening, maar ook omwille van het milieu.

01 | WELK GAS-/ELEKTRICITEITSCONTRACT MOET IK AFSLUITEN?

Er zijn verschillende energiebedrijven in België waaruit je kunt kiezen. Er zijn kleine verschillen in prijs en aanbod tussen de verschillende leveranciers. Je kunt kiezen voor een pakket dat zowel gas als elektriciteit omvat of voor elk afzonderlijk een contract afsluiten. Het is een goed idee om regelmatig te controleren of het voordeliger is om van leverancier te veranderen.

Je kunt bijvoorbeeld kiezen tussen een vast tarief of een variabel tarief. Wat is het verschil tussen beide?

- Bij een **vast tarief** verandert de prijs per 1 kWh (de eenheid waarin je energieverbruik wordt uitgedrukt en gemeten) niet gedurende de looptijd van je contract met een energieleverancier.
- Bij een **variabel tarief** volgt de energieprijis de marktprijs. Als de marktprijzen voor energie dalen, profiteer je daarvan. Als de prijzen stijgen, betaal je meer.
 - Hoewel de meeste huishoudens in België kiezen voor een vast tarief, is dit niet altijd de voordeligste optie. De ups en downs op de markt zorgen voor een afvlakking van je energieprijis.

02 | HOE SLUIT IK EEN CONTRACT AF?

Het internet is de snelste manier om een contract te ondertekenen. Je kunt bijvoorbeeld online de prijzen van verschillende leveranciers vergelijken en het type contract en de leverancier kiezen die het beste bij jouw verbruik passen. Hieronder vind je enkele voorbeelden van websites waar je jouw verbruik kunt testen en het juiste pakket voor jou kunt vinden. Je kunt natuurlijk ook gewoon het contract van de vorige huurders voortzetten.

Van leverancier veranderen is heel eenvoudig. Het enige wat je hoeft te doen is een nieuw huurcontract ondertekenen en het energieoverdrachtsdocument invullen (zie bijlage). Je kunt dit doen bij je huidige leverancier of bij een nieuwe leverancier. Je hoeft je huidige contract niet op te zeggen; je nieuwe leverancier regelt alles voor jou. Houd er rekening mee dat er een opzegtermijn van één maand geldt. Veranderen van energieleverancier heeft geen invloed op je aansluitingen of kabels. Een nieuwe meter is ook niet nodig.

VIND HET ENERGIECONTRACT DAT HET BESTE BIJ JOU PAST:



In Vlaanderen



In Wallonië



In Brussel

In je huis of appartement vind je een aantal meters die jouw water-, gas- of elektriciteitsverbruik meten. De meterstand bepaalt je werkelijke verbruik tijdens het afgelopen jaar. Gedurende het jaar betaal je voorschotfacturen, meestal om de drie maanden. De bedragen op deze facturen zijn een schatting van je jaarlijkse verbruik. Maar deze schatting moet natuurlijk worden gecontroleerd en indien nodig worden gecorrigeerd. Hiervoor moet je eenmaal per jaar je meterstanden doorgeven. Op basis van je werkelijke verbruik krijg je een terugbetaling of moet je bijbetalen, afhankelijk van de bedragen die je gedurende het jaar hebt betaald. Meterstanden zijn dus belangrijk voor het bepalen van je jaarlijkse verbruik.

Wanneer worden de meterstanden opgenomen?

- **Vóór een verhuizing:** als je verhuist, moet je de meterstanden van je oude woning doorgeven aan de energieleverancier. De leverancier berekent dan je eindafrekening voor het oude adres.
- **Na een verhuizing:** als jouw nieuwe woning eerder bewoond werd, zullen de vorige bewoners ook de meterstanden doorgeven om hun eindafrekening te berekenen. Zo betaal je voor je eigen verbruik en niet voor dat van de vorige bewoners. Om conflicten te voorkomen, moet een energieoverdrachtsdocument worden ingevuld en door beide partijen worden ondertekend.
- **Bij het veranderen van energieleverancier:** je geeft de meterstanden door, zodat de oude energieleverancier je een eindafrekening kan sturen.

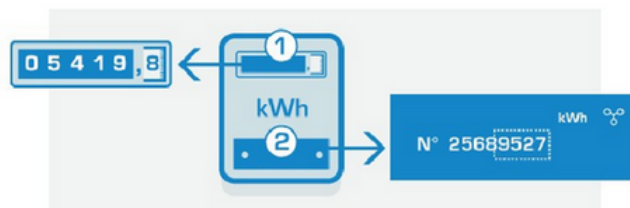
➤ A. Elektriciteit

VOORBEELDEN VAN ELEKTRICITEITSMETERS:

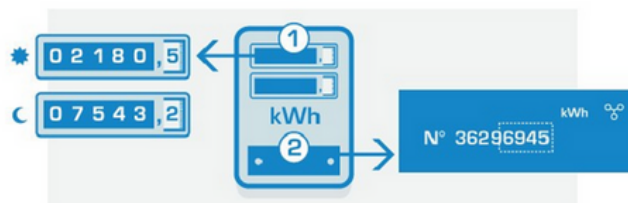


Er zijn verschillende soorten meters voor je elektriciteitsverbruik. Vraag de eigenaar waar je de meters kunt vinden.

- **Een meter voor normale uurtarieven (alleen overdag) of voor alleen nachttarieven (alleen 's nachts) heeft twee nummers. Het ene is het identificatienummer van de meter en het andere is de meterstand.** De meterstand bestaat uit maximaal 7 cijfers voor en 1 cijfer na de komma.
 - Noteer de **meterstand**. Noteer de cijfers achter de komma niet. In het onderstaande voorbeeld is de meterstand: 05419
 - Controleer of de laatste 4 cijfers van je **meternummer** overeenkomen met het nummer dat op je brief staat vermeld. In het onderstaande voorbeeld is je meternummer: 9527



- Een meter voor dubbele uurtarieven (dag/nacht) heeft drie nummers. Eén daarvan is het **meteridentificatienummer** en de andere twee zijn de meterstanden (**nacht en dag**). De meterstand bestaat uit maximaal zeven cijfers voor de komma en één cijfer achter de komma.
 - Noteer de **meterstand**. Noteer de cijfers achter de komma niet. Noteer het verschil tussen de twee meterstanden. De dagmeterstand wordt aangegeven met een zon, de nachtmeterstand met een maan. In dit voorbeeld moet je twee meterstanden noteren: 02180 (dag) en 07543 (nacht)
 - Controleer of de laatste 4 cijfers van je **meternummer** overeenkomen met het nummer dat op je brief staat vermeld. In dit voorbeeld is dat: 6945

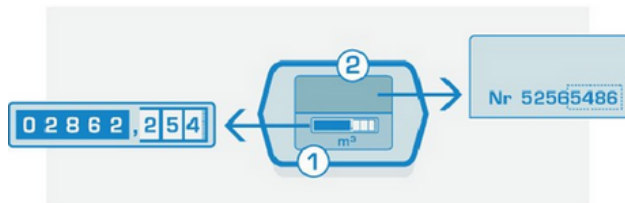


► B. Gas

VOORBEELDEN VAN EEN GASMETER:



- De meterstand van een gasmeter bestaat uit maximaal 8 cijfers voor en 3 cijfers na de komma.
 - Noteer de **meterstand**. Noteer de cijfers achter de komma niet. In dit voorbeeld is de meterstand: 02862
 - Controleer of de laatste 4 cijfers van je **meternummer** overeenkomen met het nummer dat op je brief staat vermeld.



➤ C. Water

Wanneer je naar een nieuwe woning verhuist, moet je ook je waterverbruik op jouw naam registreren. In België kunt je niet zelf je waterleverancier kiezen, zoals je dat wel kunt met gas of elektriciteit. Je watermeter bevindt zich op de plaats waar de waterleiding je woning binnenkomt – meestal dicht bij de grond in de kelder. Je kunt het beste aan je verhuurder of de vorige huurder vragen waar je de watermeter kunt vinden.

Er zijn drie soorten watermeters in gebruik:

- **Meter nummer:** dit is het nummer van je watermeter. Controleer of de laatste 4 cijfers overeenkomen met het nummer op jouw meterkaart.
- **Meterstand:** de zwarte en witte cijfers vormen de meterstand die je moet doorgeven. Wij hebben alleen de zwarte cijfers van jou nodig, dus het gedeelte dat in de afbeelding is omcirkeld, is wat wij nodig hebben.



Afhankelijk van de regio in België waar je woont, zijn er verschillende manieren om je waterstand door te geven, maar over het algemeen volgen ze dezelfde stappen.

In Vlaanderen: Je kunt jouw waterstand online doorgeven via:



Je kunt ook het document downloaden, invullen en het ingevulde document samen met een foto van jouw identiteitskaart via deze website versturen:



In Brussel:



In Wallonië:



05 | INTERNET EN TV

In België kun je ook kiezen tussen verschillende providers, pakketten en tarieven. Je kunt kiezen voor pakketten die internet, tv, vaste telefoon of mobiel internet combineren.

Je kunt het beste de verschillende providers vergelijken om te zien welk pakket voor jou het voordeligst is. Als je bijvoorbeeld alleen internet wilt, heeft het geen zin om ook voor een tv-abonnement te betalen. Je kunt de prijzen online vergelijken, maar ook de winkels van verschillende providers bezoeken. Kijk online welke winkel het dichtst bij jou in de buurt is.

Scan de QR-code om te vergelijken welk aanbod het beste bij jou past:



INFORMATIE



WONEN ZONDER PAPIEREN

Zelfs zonder geldige verblijfsdocumenten (dus zonder oranje kaart) heb je nog steeds een aantal rechten in België. Houd er echter rekening mee dat het niet eenvoudig is om zonder papieren in België te wonen en dat je voor een aantal diensten een geldig verblijfsdocument nodig hebt.

01 | KAN IK EEN HUUROVEREENKOMST ONDERTEKENEN ALS IK GEEN GELDIGE VERBLIJFSDOCUMENTEN HEB?

Als je nog bezig bent met het verkrijgen van je verblijfsvergunning en alleen een oranje kaart hebt, mag een verhuurder aan je verhuren. Zelfs mensen zonder geldige documenten (dus ook zonder oranje kaart) kunnen in België huren. Zodra het huurcontract is ondertekend, heb je bijna **dezelfde rechten en plichten** als andere huurders in België. Je kunt zelfs contracten voor water, gas, elektriciteit en internet ondertekenen zonder verblijfsdocumenten.

In de praktijk is dit echter vaak niet eenvoudig, omdat je voor al deze zaken een bankrekening nodig hebt en om een bankrekening te openen heb je geldige verblijfsdocumenten nodig. Je hebt ook een oranje kaart nodig om legaal in België te kunnen werken. Bovendien is het voor iemand zonder legale verblijfsvergunning in België niet mogelijk om zich bij de gemeente in te schrijven op het adres van de woning. Het is ook belangrijk om te weten dat je geen recht hebt op financiële steun, zoals de betaling van de huurwaarborg of de installatiepremie van het OCMW.

Wat nog belangrijker is, is dat het vaak een uitdaging is om een verhuurder te vinden die bereid is om aan je te verhuren als je niet over de nodige documenten beschikt.

02 | WAT IS NIET TOEGESTAAN?

Wat echter wel verboden is, is een situatie waarin de eigenaar je veel geld vraagt voor een woning die niet in goede staat is. Als de eigenaar misbruik maakt van jouw kwetsbare situatie om je een zeer hoge huurprijs te vragen, kun je hiertegen actie ondernemen **bij de bevoegde autoriteiten**. Wij raden je aan voldoende bewijsmateriaal te verzamelen en dit **te melden bij de gemeente waar je woont**. Zij zullen de nodige stappen ondernemen.