fedasil
FEDERAAL AGENTSCHAP VOOR DE OPVANG VAN ASIELZOEKERS

INFOGIDS

HUISVESTING



1. DE BELGISCHE WONINGMARKT: ALGEMEEN OVERZICHT 2

2. JOUW BUDGET 6

3. OP ZOEK NAAR EEN WONING IN BELGIË 11

4. EEN HUUROVEREENKOMST 15

5. RECHTEN EN PLICHTEN: HUURDER EN EIGENAAR 18

6. HUURWAARBORG 22

7. ONDERSTEUNING EN BEGELEIDING 25

8. ALLEEN WONEN, WAT NU? 29

9. WONEN ZONDER PAPIEREN 35



INFOFICHE

DE BELGISCHE WONINGMARKT:

ALGEMEEN OVERZICHT

Wanneer dit pictogram verschijnt, klik dan op de tekst om naar de website te gaan.

fedasil
FEDERAAL AGENTSCHAP VOOR DE OPVANG VAN ASIELZOEKERS

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 je 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, **meer concurrentie onder kandidaat-huurders en hogere huurprijzen;**
- Per woning die te huur staat zijn er ongeveer 50 kandidaat-huurders;
- Zeer lange **wachtlijsten** 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.
- **Wees realistisch:** Jouw eerste woning zal niet de woning zijn waarvan je altijd al droomde.

02 | EEN PRIVÉ-WONING HUREN IN BELGIË

Vergelijk de huurprijzen grondig, want die kunnen enorm variëren.

- Afhankelijk van de regio of stad;
- Stad of platteland;
- Type woning (studio, appartement, rijhuis, villa…).
- Scan de QR code voor meer informatie over prijzen in België:

GEMIDDELDE HUURPRIJS (1)	Brussel	Vlaanderen	Wallonië
Half open bebouwing	€2113	€1086	€929
Appartement	€1366	€943	€843
Studio	€905	€631	€574

Bronnen (dateert uit 2024):
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

Om een huurovereenkomst te ondertekenen, heb je een **bankrekening** nodig. Voor het openen van een bankrekening heb je een geldig immatriculatieattest (oranje kaart) 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 één, twee of maximaal drie slaapkamers.
- **Studio:** een eenkamerappartement waar je slaapkamer, woonruimte en keuken zich allemaal in één ruimte bevinden.

(1) Een gemiddelde betekent dat de huurprijzen van meerdere woningen worden opgeteld en daarna gedeeld door het aantal woningen.

03 | SOCIALE HUISVESTING IN BELGIË

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

VERSCHIL LOKAAL OPVANGINITIATIEF (LOI) & SOCIALE WONING

- **Een sociale woning** is **toegankelijk voor alle burgers in België** die aan bepaalde voorwaarden voldoen, niet alleen voor personen die internationale bescherming genieten.
- Een Lokaal opvanginitiatief **(LOI)** is een **door het OCMW beheerde en door Fedasil gesubsidieerde huisvesting**, waar **enkel asielzoekers en personen die internationale bescherming genieten** tijdelijk worden opgevangen.

- **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 elke regio 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 aan de markthuurprijs.

Meer info:

(1) In Wallonië en Brussel kan je je al registreren voor de wachtlijst voor sociale woningen, zodra je een immatriculatieattest hebt. In Vlaanderen kan dit enkel met een verblijfskaart A.

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:

04 | 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 gemeente en het OCMW, kan dat samenwonen met anderen een impact hebben op eventuele vervangingsinkomens die je ontvangt.

Sinds 2016 is het in Vlaanderen mogelijk om via ‘Melding tijdelijk wonen’ een kamer in een privéwoning te verhuren aan vluchtelingen. Het Orbit-project 'Onder1dak' begeleidt deze vorm van samenhuizen met vluchtelingen. Daarnaast worden verschillende loakle burgerinitiatieven die vluchtelingen ondersteunen in hun zoektocht naar huisvesting door Orbit gebundeld in het project **"De Nieuwe Buren".**

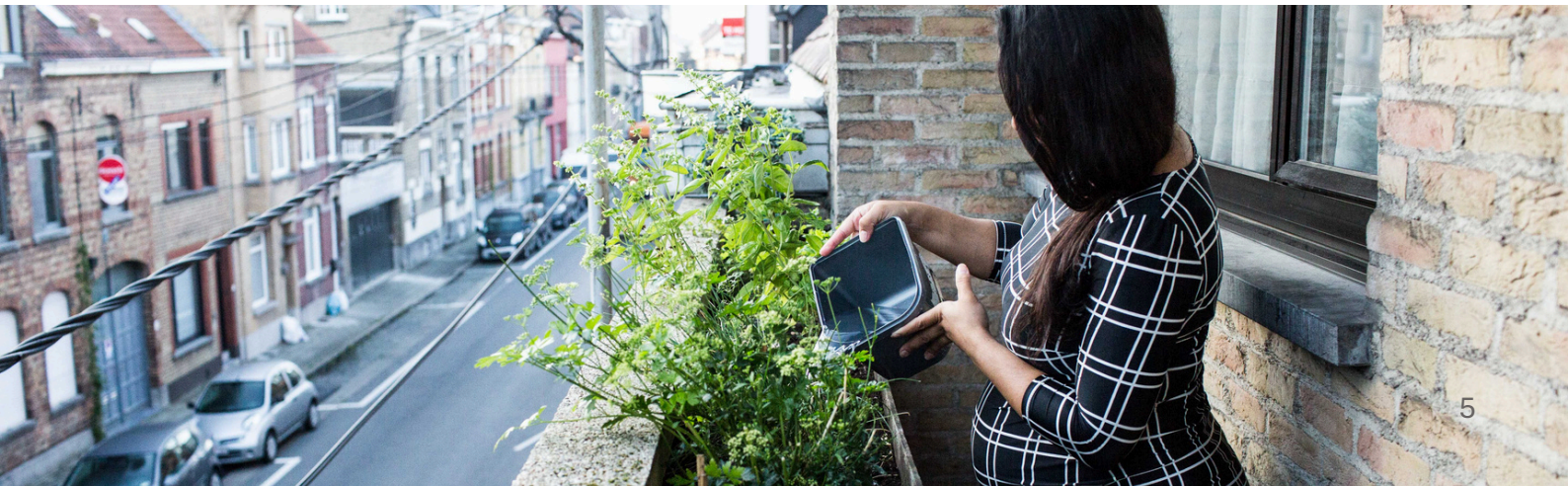
Meer info:

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!





INFOFICHE

JOUW BUDGET

Wanneer dit pictogram verschijnt, klik dan op de tekst om naar de website te gaan.

fedasil
FEDERAAL AGENTSCHAP VOOR DE OPVANG VAN ASIELZOEKERS

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 studio in Luik, Wallonië.

Inkomen	
Sociale uitkering	€1 367,34*

** Laatste indexatie (03/2026)*

Uitgaven per maand	
Gemiddelde huurprijs **(1)**	€600
Water, gas en elektriciteit	€150 - €200
Internet	€50
Verzekering (brandverzekering)	€15

Gebaseerd op Immoweb (september 2026)

➤ Je hebt ongeveer €475 over om van te leven.

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

Inkomen	
Sociale uitkering*	€911,56**

** 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 OCMW in de stad waar je wilt gaan wonen.*
*** Laatste indexatie (03/2026)*

Uitgaven per maand	
Gemiddelde huurprijs	€1100 (totaal) €550 (per persoon)
Water, gas en elektriciteit	€150 (totaal) €75 (per persoon)
Internet	€40
Verzekering (brandverzekering)	€15

Gebaseerd op Immoweb (september 2026)

➤ Je hebt ongeveer €200 over om van te leven.

(1) De prijs varieert enorm afhankelijk van de ligging en de **aard van de woning**.

3. Je bent een alleenstaande vrouw met een baby, woont in een appartement met 1 slaapkamer in Schaarbeek (Brussel) en ontvangt een uitkering van het OCMW / CPAS.

Inkomen	
Sociale bijstand	€1 847,89
Kinderbijslag	+/- €200

** Laatste indexatie (03/2026)*

Uitgaven per maand	
Gemiddelde huurprijs	€1000
Water, gas en elektriciteit	€200 - €250
Internet	€50 – €75
Verzekering (brandverzekering)	€25

Gebaseerd op Immoweb (september 2026)

Je hebt ongeveer €650 over om van te leven.

4. Je bent een gezin van 2 ouders en 2 kinderen in de basisschoolleeftijd en woont in een huis met 3 slaapkamers in Antwerpen, Vlaanderen. Slechts 1 van de ouders heeft een job.

Inkomen	
Loon + sociale bijstand	~ €1900 **(1)**
Kinderbijslag (groeipakket)	€360

Kosten per maand	
Gemiddelde huurprijs	€1600
Water, gas en elektriciteit	€290 - €400
Internet	€50 – €75
Verzekering (brandverzekering)	€35

Gebaseerd op Immoweb (september 2026)

Je hebt ongeveer €100 over om van te leven.

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

5. Je bent een alleenstaande man. Je werkt, waardoor je het opvangcentrum hebt verlaten met Fedasil maaltijdcheques tijdens jouw procedure. Je huurt een studio in Anderlecht (Brussel).

Inkomen	
Loon	1200€
Fedasil maaltijdcheques*	2 x €140 = €280

**2025 Instructie - maatregel maaltijdcheques vrijwillig vertrek no-show*

Uitgaven per maand	
Gemiddelde huurprijs	€900
Water, gas en elektriciteit	€150 - €200
Internet	€50
Verzekering (brandverzekering)	€15

Gebaseerd op Immoweb (september 2026)

Je hebt ongeveer 300€ over om van te leven.



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

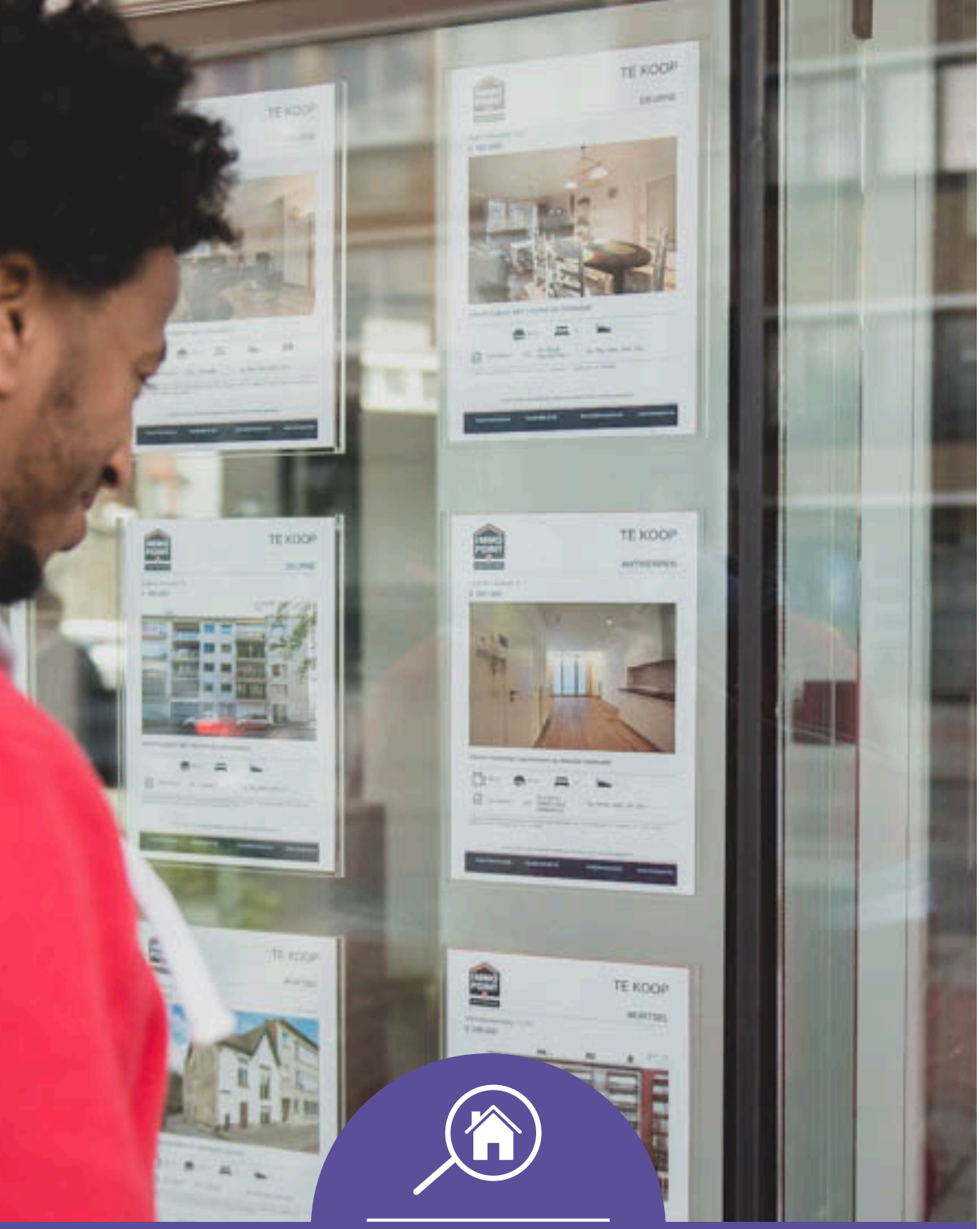
Er zijn echter ook verschillende manieren waarop de overheid bijdraagt aan de kosten, bijvoorbeeld voor je energieverbruik, eventuele huursubsidies... Toch zul je merken dat al deze kosten een flinke hap uit je budget nemen. Als je kijkt naar de gemiddelde huurprijzen in België, vooral in de grotere steden, zul je zien 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**. Deze waarde geeft 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 score. Maar let op: **goedkopere woningen hebben vaak een lagere EPC**, wat betekent dat je meer voor je energierekening betaalt.

Je kunt deze EPC-waarde herkennen aan de letters van het alfabet. A is de beste categorie, B iets minder goed, C, D, E, F... Hoe slechter de EPC-waarde (E, F, G...), hoe meer energie je zal verbruiken, hoe meer je zal betalen voor jouw energiefactuur.





INFOFICHE

OP ZOEK NAAR EEN WONING IN BELGIË

Wanneer dit pictogram verschijnt, klik dan op de tekst om naar de website te gaan.

fedasil
FEDERAAL AGENTSCHAP VOOR DE OPVANG VAN ASIELZOEKERS

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.

Vergeet niet dat jouw woning in België moet overeenstemmen met jouw gezinssamenstelling. Als je een gezin hebt dat vijf personen telt, kan je bijvoorbeeld geen appartement met één slaapkamer huren. Er zijn regionale regels omtrent het **maximum aantal personen per woning.** De maximum betrekkingsgraad wordt soms ook vermeld in het huurcontract. Belangrijk ook is dat sommige uitkeringen afhankelijk zijn van de geschiktheid van de woning voor jouw gezin en overbezetting dus negatieve gevolgen kan hebben op sociale steun.

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 eigenaars 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 · reale · zimmo

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

Bezoek een makelaarskantoor of spreek persoonlijk met een makelaar.

Bekijk huuradvertenties direct op de websites van makelaars, of breng een bezoek aan een kantoor en leg uit wat je zoekt (locatie, grootte, huurprijs,...) Stel jezelf voor, 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. Noteer de naam van de straat waar je de affiche hebt gezien.

- **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.
  - TIP: 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 EIGENAAR

Aangezien eigenaars 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 eigenaars kunnen vragen of je een vaste job hebt. Als dat niet het geval is, leg dan uit dat je een stabiel inkomen hebt (bijvoorbeeld via een leefloon). Als je een job hebt, neem dan recente loonfiches 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 documentenb 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 voorstellen aan de toekomstige verhuurder.

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



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.

05 | STAP 5 : EN NA HET BEZOEK?

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 (**1**). De nodige documenten kunnen je huurders-cv zijn, bewijs van inkomen, 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 stel 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.

BELANGRIJK OM TE WETEN

Oplichterij

Malafide fixer: Een fixer of 'simsar' is een tussenpersoon die voor iemand een woning zoekt, meestal in ruil voor een vergoeding. Zijn rol wordt problematisch wanneer hij misbruik maakt van kwetsbare mensen, buitensporige bedragen vraagt, geld eist zonder een woning te vinden of een ongezonde of ongeschikte woning aanbiedt.

Huisjesmelkers: een huisjesmelker is iemand die woningen van zeer slechte kwaliteit of gevaarlijke woningen verhuurt aan mensen die weinig keuze hebben. Hij vraagt vaak veel geld voor woningen die vies, te klein of in slechte staat zijn. Hij maakt misbruik van mensen die moeite hebben om een woning te vinden.

Uitbuiting: het verhuren van een woning in ruil voor diensten (seksuele diensten, arbeid, enz.) is een vorm van uitbuiting en is daarom illegaal.

Discriminatie

Helaas kan je tijdens het zoeken naar woonruimte te maken krijgen met discriminatie (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

(**1**) **Opgelet:** hier vind je wat een eigenaar kan vragen voor/ tijdens een bezoek:
https://www.zimmo.be/blog/2025/04/17/wat-mag-een-huisbaas-wel-en-niet-van-je-vragen/



INFOFICHE

EEN HUUROVEREENKOMST

Wanneer dit pictogram verschijnt, klik dan op de tekst om naar de website te gaan.

fedasil
FEDERAAL AGENTSCHAP VOOR DE OPVANG VAN ASIELZOEKERS

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
9. De bankgegevens van de eigenaar

Als je deze QR-codes scant, vind je voorbeelden van contracten:

Wallonië

Brussel

Vlaanderen

TIP

Als je een woning vindt, vraag je maatschappelijk werker dan 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?

- **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.

Op **deze website** vind je meer info over het registreren van je contract:





INFOFICHE

RECHTEN EN PLICHTEN: HUURDER EN EIGENAAR

Wanneer dit pictogram verschijnt, klik dan op de tekst om naar de website te gaan.

fedasil
FEDERAAL AGENTSCHAP VOOR DE OPVANG VAN ASIELZOEKERS

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 de woning te zetten. Alleen een vrederechter kan de beslissing nemen om een huurder uit de woning te zetten en alleen een deurwaarder kan deze beslissing 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 is verplicht** aan het begin van de huurovereenkomst en sterk aanbevolen aan het einde.

- **Het recht om een huisdier te houden.** De eigenaar moet hierover wel worden geïnformeerd.

02 | RECHTEN VAN DE EIGENAAR

- **De huurprijs bepalen:** 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 | Brussel | Vlaanderen

- **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.

- **De huurwoning bezoeken:** 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 of haar 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**: De woningverzekering dekt schade aan de woning, inboedel en aan derden (brand, water, storm, enz.).
- **Richt de woning gepast in.**
- **Meld eventuele gebreken** of problemen onmiddellijk aan de eigenaar.
- **Sta dringende herstellingen toe;** voor niet-dringende werkzaamheden is toestemming van de huurder vereist.
- **Geen onderverhuur** zonder toestemming van de eigenaar. Onderverhuur betekent dat een huurder zijn woning of een deel daarvan tijdelijk verhuurt aan een ander.
- Gebruik de woning **alleen voor woondoeleinden**, tenzij anders vermeld in de huurovereenkomst.

  Voer kleine herstellingen 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:** Dit heet "opzeg geven". Over het algemeen bedraagt de opzegtermijn 3 maanden. Als je jouw woning verlaat zonder deze opzegtermijn te respecteren, kan de verhuurder de drie maanden huur nog aanrekenen en eventueel wettelijk vastgestelde schadevergoedingen eisen. Je kan ook de huurwaarborg verliezen.

04 | VERPLICHTINGEN VAN DE EIGENAAR

- **De eigenaar moet de woning in goede staat opleveren** en ongestoord gebruik van de woning (privacy) garanderen. Noodzakelijke herstellingen moeten vóór de verhuis worden uitgevoerd. Verborgen gebreken die tijdens de huurperiode aan het licht komen, moeten door de eigenaar worden hersteld (bijvoorbeeld een zekering die steeds doorslaat bij gebruik van een apparaat).
- **Brandmelders installeren.**
- **De huurovereenkomst registreren.** 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.
- **De werkzaamheden uitvoeren** waarvoor hij of zij 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	Reparatie bij schade door nalatigheid
Deurbel	Vervanging	Onderhoud en reparatie
Dak & structuur	Alle reparaties	Geen
Ruitglas	Vervanging (natuurrampen)	Vervanging enkel bij overmacht
Gevels	Algemeen onderhoud	Herstelschade veroorzaakt door gebruik (bijv. bloembakken)
Voetpaden	Herstel	Ontdooien, reinigen
Brievenbussen	Vervanging 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



INFOFICHE

HUURWAARBORG

Wanneer dit pictogram verschijnt, klik dan op de tekst om naar de website te gaan.

fedasil
FEDERAAL AGENTSCHAP VOOR DE OPVANG VAN ASIELZOEKERS

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**, afhankelijk van de regio waar je woont.

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 'Myminfin' 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.

Meer info

3. Er zijn ook enkele **derde partijen** die ondersteuning bieden, zoals verzekeringsmaatschappijen of fondsen. In Vlaanderen kan je terecht bij BORGR, een stichting die huurwaarborgen digitaal regelt – zonder lening of geblokkeerde rekening – met attest.

Meer info

4. Sommige eigenaars 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.

03 | HULP NODIG?

Als je moeite hebt om de huurwaarborg te betalen, kun je een **huurwaarborglening** aanvragen. Houd er rekening mee dat het veel tijd kan kosten om een huurgarantie van een externe organisatie te verkrijgen.

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, indien de woning conform is.
- De huurder moet **maandelijks terugbetalen**.
- Dit moet worden aangevraagd **voordat het huurcontract wordt ondertekend**. Je zal wel een bewijs moeten kunnen voorleggen dat de eigenaar aan jou zal verhuren.

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 maanden 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 je inkomen en het aantal personen ten laste. Meer info over de bedragen en voorwaarden via de website.

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 ligt.

- 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.

Wil je meer informatie? Scan de QR-codes hieronder volgens de regio waar je woont:

Wallonië | Brussel | Vlaanderen

04 | EINDE VAN DE HUUROVEREENKOMST?

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.

Als je vragen heeft, kan je contact opnemen met de volgende diensten:

Wallonië | Brussel | Vlaanderen



INFOFICHE

ONDERSTEUNING EN BEGELEIDING

Wanneer dit pictogram verschijnt, klik dan op de tekst om naar de website te gaan.

fedasil
FEDERAAL AGENTSCHAP VOOR DE OPVANG VAN ASIELZOEKERS

Jij bent zelf verantwoordelijk voor jouw huizenzoektocht, maar je kan ondersteuning krijgen van verschillende organisaties. Sommige hulp wordt per regio 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 je nog in procedure bent (woonachtig in het opvangcentrum of erbuiten) 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.*

BELANGRIJK!

Heb je nood aan ondersteuning voor of na je verhuis? Ga dan zo snel mogelijk naar het OCMW van je nieuwe woonplaats!

Vergeet niet om het volgende mee te nemen:

- Vluchtelingenattest of bewijs van subsidiaire erkenning en positieve beslissing
- Huurcontract (bij voorkeur nog niet ondertekend)
- Loonfiches 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 installatiepremie?
- Kan ik op de wachtlijst voor sociale huisvesting worden geplaatst?
- Heb ik recht op andere vormen van ondersteuning?

A. Leefloon

Het **leefloon** (in het Frans "Revenue d'Integration Sociale") is een minimuminkomen voor mensen met onvoldoende bestaansmiddelen. Dit bedrag wordt elk jaar aangepast. Het OCMW controleert of jouw inkomen lager is dan het bedrag van het leefloon en of je geen andere bestaansmiddelen hebt.

*Voor meer informatie over de **meest recente bedragen**:*

B. Hulp bij huurwaarborg

*Zie **pagina 23** voor meer informatie.*

C. Installatiepremie

- Helpt bij het inrichten en uitrusten van de nieuwe woning (bijv. meubilair, gas-/elektriciteitsaansluiting).
- Kan worden uitgekeerd door een OCMW bij het verlaten van het opvangcentrum.
- Het bedrag van je installatiepremie is steeds het maandbedrag van de leeflooncategorie "persoon met gezinslast"

02 | ANDERE ONDERSTEUNING PER REGIO

2.1. In Wallonië

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

Hulp bij het betalen van de huurwaarborg door de Société wallonne du crédit social (**zie pagina 23**)

*Als je meer info wil over mogelijke **vormen van steun** in Wallonië, scan dan de volgende QR code:*

ALGEMENE ONDERSTEUNING

- **Association de promotion du logement (APL)**

Als je hulp zoekt bij het vinden van een woning of als je hulp nodig hebt in uw woning, kan je contact opnemen met een van de APL in Wallonië.

De APL hebben ook **huisvestingsgidsen** opgesteld voor elke provincie in Wallonië. Deze gidsen bevatten een schat aan informatie. We raden je dan ook ten zeerste aan om ze te raadplegen.

2.2. In Brussel

1. Brussels Woningfonds

Hulp bij het betalen van de huurwaarborg (zie pagina 23)

2. Brussels Hoofdstedelijk Gewest

Huurtoeslag

*Als je meer informatie wil over **vormen van ondersteuning in Brussel**, scan dan de volgende QR code:*

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.

2.3. In Vlaanderen

1.Vlaamse Overheid

Huurpremie/Vlaamse huurpremie

In Vlaanderen bestaat de huursubsidie waarvoor je in aanmerking kan komen.
*Meer info **hier** of via de volgende QR code:*

2. Vlaams Woningfonds

Hulp bij het betalen van de huurwaarborg

*Zie **pagina 23** voor meer informatie of scan de volgende QR code:*

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 dat het dichtst bij jou in de buurt ligt.

03 | PATHS PROJECT

PATHS | IOM UN MIGRATION
VLUCHTELINGENHUISVESTING IN BELGIË

***W*il je weten welke organisaties er zijn en ben je op zoek naar hulpmiddelen op het gebied van huisvesting (bijvoorbeeld contractvoorbeelden, ...)?** Ga dan naar de website van het PATHS-project (Providing Assistance for Transitioning Housing Solutions): paths2homes.be





INFOFICHE

WONING GEVONDEN, WAT NU?

Wanneer dit pictogram verschijnt, klik dan op de tekst om naar de website te gaan.

fedasil
FEDERAAL AGENTSCHAP VOOR DE OPVANG VAN ASIELZOEKERS

Je hebt een woning gevonden en jouw huurcontract ondertekend. Voordat je intrekt in jouw nieuwe woning, moet je nog een aantal zaken regelen: aansluiting voor elektriciteit, water en gas. In dit gedeelte leggen we je op een eenvoudige manier uit welke stappen je moet volgen. Energie kan een aanzienlijke uitgave in je budget vormen. Het is daarom belangrijk om op je verbruik te letten, om dure rekeningen te vermijden en het milieu te beschermen.

Vergeet daarna niet om je aan de buren voor te stellen, zodat je een goede eerste indruk maakt! 🙂

01 | JE DOMICILIËREN OP JOUW NIEUWE ADRES

Zodra je je huurovereenkomst hebt ondertekend, moet je je zo snel mogelijk bij je nieuwe gemeente aanmelden (je hebt hiervoor maximaal 8 dagen de tijd):

- Neem contact op met de gemeente en maak een afspraak om je adres te wijzigen.
- Er wordt een politieagent naar je woning gestuurd om te controleren of je effectief op het doorgegeven adres woont.
- Je moet hem of haar toegang tot jouw woning verlenen.
- Op basis van dit bezoek beslist de burgemeester of je officieel wordt ingeschreven.
- Pas dan is jouw nieuwe adres officieel geregistreerd.
- Ga naar het gemeentehuis om het adres op jouw A-kaart of immatriculatie attest bij te werken.

TIP

In sommige gemeentes kan je je via de website registreren. Dit gaat vaak sneller en makkelijker.

Let op: als je jouw nieuwe adres niet laat registreren, kan je uit het vreemdelingenregister worden geschrapt en dit kan verschillende gevolgen hebben: je riskeert geen sociale uitkeringen waarop u recht hebt (OCMW, kinderbijslag, ...) meer te ontvangen, je riskeert over enkele jaren geen Belgische nationaliteit te kunnen aanvragen...

Kan je jouw adres niet registreren op de plaats waar je woont?

Vraag dan een referentieadres aan bij het OCMW de gemeente waar je verblijft.

02 | WELKE WATERLEVERANCIER MOET JE KIEZEN?

In België kan je niet zelf jouw waterleverancier kiezen, zoals dat wel het geval is bij gas of elektriciteit.

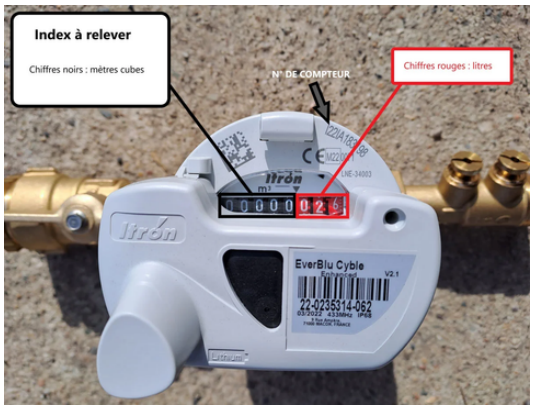
In Wallonië en Vlaanderen hangt de waterleverancier af van de gemeente waar je woont. In Brussel is dat VIVAQUA.

Wanneer je gaat verhuizen, moet je de watermeter op jouw naam laten zetten. Jow watermeter bevindt zich op de plaats waar de waterleiding uw woning binnenkomt – meestal dicht bij de grond, in de kelder. Je kan het beste aan jouw verhuurder of de vorige huurder vragen waar de watermeter zich bevindt.

De meter bestaat uit twee onderdelen:

Meternummer: dit is het identificatienummer van jouw watermeter; het nummer staat bovenaan de meter.

Meterstand (index): de cijfers in zwart en wit vormen de meterstand die je aan jouw waterleverancier moet doorgeven.



Afhankelijk van de regio en de gemeente waar in België je woont, verschilt de waterleverancier en zijn er dus verschillende manieren om jouw meterstand door te geven.

Vraag in het algemeen aan jouw verhuurder welke waterleverancier er in jouw gemeente actief is, of zoek het op internet op. Ga vervolgens naar de website van de waterleverancier; daar vind je alle informatie om jouw meterstand te registreren.

03 | HOE ZIT HET MET ELEKTRICITEIT EN VERWARMING?

A. Elektriciteit

VOORBEELDEN VAN ELEKTRICITEITSMETERS:





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

- **Op sommige meters zie je 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.

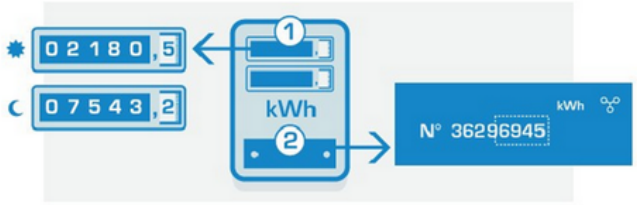
  - Controleer of de laatste 4 cijfers van je **meternummer** overeenkomen met het nummer dat op je brief staat vermeld. In het onderstaande voorbeeld is je meternummer: 9527.



- **Andere meters hebben 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:

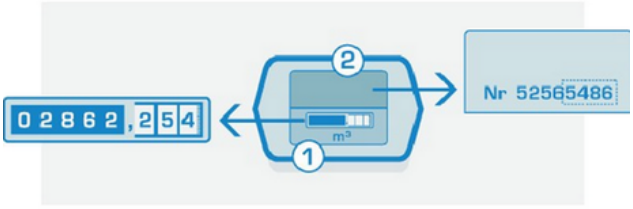




- **De meterstand van een gasmeter bestaat uit maximaal 8 cijfers voor en 3 cijfers na de komma.**

    - 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. In dit voorbeeld is dat: 5486.





C. Andere soorten energie

Met gas kan je jouw woning en jouw water verwarmen, maar er zijn in België ook andere, vrij gangbare manieren om jouw woning te verwarmen: mazout, hout en pellets.



- **Mazout** (of stookolie) is een vloeibare brandstof die wordt gewonnen uit aardolie. Het wordt verbrand in een stookolieketel om water te verwarmen, dat vervolgens naar de radiatoren in jouw woning wordt geleid. Het wordt opgeslagen in een tank binnen (meestal in de kelder) of buiten het gebouw. De tank moet worden bijgevuld voordat deze leeg is, om storingen te voorkomen. Hiervoor moet je contact opnemen met een stookolie-leverancier in jouw regio. Als je online zoekt op “Stookolie + de naam van uw stad”, zou je gemakkelijk de dichtstbijzijnde leverancier moeten vinden.



- In België is het ook nog steeds gebruikelijk om met **hout** te verwarmen. Dit gebeurt met houtkachels. Dit is een iets omslachtigere manier van verwarmen, omdat je de kachel zelf moet aansteken en brandend moet houden door er hout in te stoken, dat je zelf moet voorzien.



- Het is ook mogelijk om te verwarmen met **pellets** (ook wel “houtkorrels” genoemd). Een pellet is een vaste brandstof gemaakt van samengeperst hout, die met name wordt gebruikt voor huisverwarming. Deze brandstof wordt eveneens in een kachel gebruikt. Je kan de pellets kopen in zakken van 15 kg, in bouwmarkten of bij een leverancier die ze bij jou thuis aflevert.



- Ten slotte zijn er ook **warmtepompen**. Deze verwarmingsmethode komt vaker voor in nieuwbouw. Voor dit verwarmingssysteem hoef je niets te doen, want het werkt op elektriciteit.

04 | BRANDVERZEKERING

De brandverzekering (ook wel “woningverzekering” genoemd) is een verplichte verzekering voor jouw woning in België.
Deze verzekering kan jou financieel bijstaan als jouw huis of appartement bepaalde schade oploopt, bijvoorbeeld door brand, een waterlek, een storm, blikseminslag, …
De naam ‘brandverzekering’ is dus enigszins misleidend: ze dekt niet alleen brandschade.

Niet alleen de eigenaar van de woning moet een brandverzekering afsluiten, maar ook de huurder, met name om zijn meubels en persoonlijke bezittingen te verzekeren.

Vergelijk brand- en woningverzekeringen op deze website: www.comparateur.be

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

Je kan 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 kan 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:





INFOFICHE

WONEN ZONDER PAPIEREN

Wanneer dit pictogram verschijnt, klik dan op de tekst om naar de website te gaan.

fedasil
FEDERAAL AGENTSCHAP VOOR DE OPVANG VAN ASIELZOEKERS

Zelfs zonder geldige verblijfsdocumenten (dus zonder immatriculatieattest) 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?

Ja, maar het huren van een woning zonder geldige verblijfsvergunning kan echter heel lastig zijn. Een van de grootste problemen betreft de toegang tot een bankrekening. Banken kunnen namelijk geldige verblijfsdocumenten vragen voor het openen van een rekening. Geldige verblijfsdocumenten zijn ook nodig om legaal in België te mogen werken.

Bovendien kan iemand die illegaal in België verblijft, zich niet officieel bij de gemeente laten registreren op het adres van zijn of haar woning. Ook komt hij of zij niet in aanmerking voor bepaalde financiële steun van het OCMW, met name voor het RIS, de betaling van de huurgarantie of de toekenning van een vestigingspremie. U kunt alleen hulp van het OCMW krijgen voor medische kosten.

Ten slotte, en vooral, is de grootste moeilijkheid vaak het vinden van een verhuurder die bereid is een woning te verhuren aan iemand die niet over geldige verblijfsdocumenten beschikt. Ook al is de huur juridisch mogelijk, kunnen sommige verhuurders terughoudend zijn om in deze situatie een huurovereenkomst af te sluiten.

BELANGRIJK OM TE WETEN

Pas op voor oplichting en het risico op misbruik

Huisjesmelkers: een huisjesmelker is iemand die woningen van zeer slechte kwaliteit of gevaarlijke woningen verhuurt aan mensen die vaak geen andere keuze hebben. Hij of zij vraagt te veel geld voor woningen die vuil, te klein of in slechte staat zijn. De huisjesmelker maakt misbruik van mensen die moeite hebben om een woning te vinden, zo ook van mensen zonder geldige papieren hebben.

Uitbuiting: het verhuren van een woning in ruil voor diensten (seksuele diensten, arbeid, enz.) is een vorm van uitbuiting en is illegaal. Sommige kwaadwillige verhuurders maken misbruik van de kwetsbaarheid van mensen zonder verblijfsdocumenten.

Als een verhuurder misbruik maakt van jouw situatie door jou een onbewoonbare woning te verhuren tegen een buitensporige huurprijs, aarzel dan niet om deze situatie te melden bij de gemeente waar je woont. Houd er echter rekening mee dat dit ook risico's met zich meebrengt: het kan verboden worden de woning verder te verhuren, waardoor je gedwongen kan worden deze te verlaten.

Bent u op zoek naar verenigingen die u in Brussel kunnen helpen?
Deze verenigingen helpen mensen zonder verblijfsdocumenten bij verschillende sociaal-juridische kwesties: