augustus 2025

Huren in Vlaanderen

uitgelegd in duidelijke taal

Inhoud

Het huurcontract **1**
2.1. Wat staat er in het huurcontract? 1
2.2. Hoeveel exemplaren maakt de verhuurder van het contract? 3
2.3. Hoe betaal je de huurprijs? 3
2.4. Welke extra kosten betaal je? 4

2. Het huurcontract

2.1. Wat staat er in het huurcontract?

Lees meer over het huurcontract: Woninghuurovereenkomst sluiten | Vlaanderen.be

In het huurcontract staat:

1. Wat huur je?
   Een huis, een appartement, een studio of een kamer. Kijk of er ook een garage bij hoort.

2. Het adres van de huurwoning
   Let op! Het nieuwe adres is niet vanzelf je domicilie!
   Je moet zelf je domicilie veranderen als je verhuist.
   Doe je dat niet? Dan verlies je bijvoorbeeld het recht op leefloon.

   Hoe verander je jouw domicilie?
   - Informeer de nieuwe gemeente.
     Dat kan tot 8 dagen na jouw verhuis.
     Een afspraak maken? Lees meer op de website van de gemeente.

Daarna:

- Een agent controleert of je op het nieuwe adres woont.
- Het nieuwe adres wordt dan jouw domicilie.
- Verhuis je binnen dezelfde gemeente? Ook dan moet je jouw nieuwe adres doorgeven. Ga langs bij de gemeente, of laat het weten via een brief of mail.

3. Wat is de huurprijs?

Let op: Is er ook nog een gemeenschappelijke kost? Dan komt die bovenop de huurprijs. Gemeenschappelijke kosten moeten ook in het huurcontract staan.

4. Wat is de huurperiode?

De begindatum en de exacte duur van de huurperiode.
De mogelijkheden om te huren zijn:

- of: maximaal drie jaar (dus 1 jaar of 2 jaar of 3 jaar)
- of: 9 jaar

5. Wat is een huurwaarborg?

Lees over de huurwaarborg: '3. De huurwaarborg'.

6. Hoeveel sleutels ontvang je?

Let op: je moet later alle sleutels teruggeven als je verhuist.

7. Het huurcontract vermeldt:

- de naam, het adres en de geboortedatum van de verhuurder
- de naam en de geboortedatum van de huurder

8. Soms zet de verhuurder nog enkele afspraken in het contract.

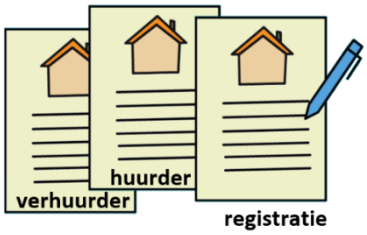
Beloof je die afspraken te volgen, dan kan je gemakkelijker huurder worden.

Bijvoorbeeld: *Mag je roken in de woning? Mag je een huisdier hebben?*

Let wel: Eigenlijk mag de verhuurder een groot huisdier niet verbieden. Ook roken in je eigen privéruimte mag de verhuurder niet verbieden.

- In gemeenschappelijke ruimtes kan roken wel verboden worden. Bij onenigheid tussen huurder en verhuurder kan de vrederechter een beslissing nemen. Aan het einde van de huurperiode moet de huurder de woning in een goede staat teruggeven aan de verhuurder.
- Is er schade door het roken? Dan moet je die als huurder herstellen.

2.2. Hoeveel exemplaren maakt de verhuurder van het contract?



De verhuurder maakt drie exemplaren:

- één voor jou als huurder
- één voor de verhuurder
- één dat de verhuurder binnen de twee maanden moet registreren

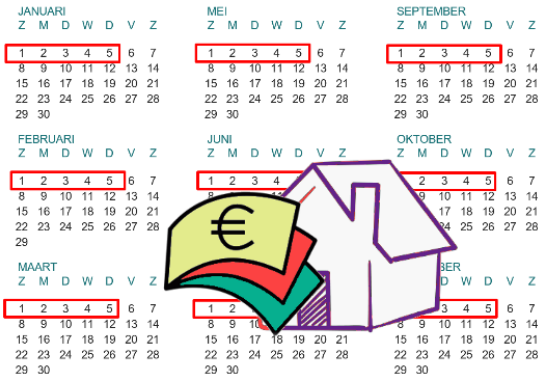
De registratie van het huurcontract beschermt zowel de verhuurder als de huurder.

- Jij, als huurder, bent beschermd: zo wordt de huurdatum en huurperiode officieel. De verhuurder moet dit respecteren.
- Huur je langer dan drie jaar? Door de registratie moet de verhuurder de opzegtermijn respecteren.

Ga na of de eigenaar jouw contract registreert: Een huurcontract registreren | FOD Financiën

Het huurcontract is geldig zodra de handtekening van de huurder èn van de verhuurder op èlk exemplaar staat.

2.3. Hoe betaal je de huurprijs?



- elke maand
- voor de zesde dag van de maand
  Bijvoorbeeld: je betaalt de huur voor de maand mei op 1, 2, 3, 4 of 5 mei.

- met een overschrijving bij de bank
  Je zet geld van je eigen bankrekening op de bankrekening van de verhuurder.
  Je moet niet naar de bank. Het kan met de app van de bank via internet.

- of je geeft een doorlopende opdracht aan de bank
  De bank betaalt automatisch en op tijd de huur.
  Je kan het niet vergeten. En je vermijdt klachten van de verhuurder.

Let op! De huurprijs blijft niet altijd gelijk.
De verhuurder mag de huurprijs indexeren:

- volgens een vaste berekening
- één keer per jaar
- indexeren mag ten vroegste op de verjaardag waarop het contract begon
  Bijvoorbeeld: je contract begon op 1 oktober 2023.
  Dan kan de verhuurder de huurprijs indexeren op 1 oktober 2024, 1 oktober 2025 ...

De verhuurder informeert jou elk jaar of hij de huur indexeert. Je moet dan zelf het bedrag van de doorlopende opdracht in de bank aanpassen. Vergeet dat niet!

2.4. Welke extra kosten betaal je?

- Huur je een huis?
  Dan zitten alle kosten in de huurprijs.
  Je betaalt geen extra kosten voor de huur.
  Let op: je moet nog betalen voor water, elektriciteit, verwarming, internet …

- Huur je een appartement?
  Dan betaal je bovenop de huurprijs extra gemeenschappelijke kosten voor bijvoorbeeld:
  - de lichten in de lift
  - de schoonmaak van de hal
  - de verwarming in de gang

  Elke bewoner betaalt een deel van die extra kosten.
  - Je betaalt elke maand een vast bedrag of een voorschot op jouw deel.
  - Bij een voorschot krijg je na een jaar de afrekening.
    - Betaalde jij meer voorschot dan de jaarprijs van jouw deel?
      Dan krijg je geld terug.
    - Betaalde jij minder voorschot dan de jaarprijs van jouw deel?
      Dan moet je extra bijbetalen.

  Let op: je moet nog betalen voor water, elektriciteit, verwarming, internet …