augustus 2025

Huren in Vlaanderen

uitgelegd in duidelijke taal

Woning huren in Vlaanderen

THOPE

Aangeboden door Thope vzw

In samenwerking met Wablieft en de Huurdersbond

Met financiële steun van de Koning Boudewijnstichting

Inhoud

Inleiding **3**
1. Hoe vind je een huurwoning? **4**
1.1. Zoek je een woning op de privémarkt? 4
1.2. Zoek je een sociale woning? 4
1.3. Hoelang kan je een woning huren? 5
1.4. Enkele tips als je een woning zoekt 5
2. Het huurcontract **7**
2.1. Wat staat er in het huurcontract? 7
2.2. Hoeveel exemplaren maakt de verhuurder van het contract? 8
2.3. Hoe betaal je de huurprijs? 9
2.4. Welke extra kosten betaal je? 9
3. De huurwaarborg **11**
3.1. Waarvoor dient een huurwaarborg? 11
3.2. Hoe betaal je de huurwaarborg? 11
3.3. Wanneer krijg je de waarborg terug? 11
4. De plaatsbeschrijving **12**
4.1. Aan het BEGIN van het contract: waarvoor dient de plaatsbeschrijving? 12
4.2. Aan het EINDE van het contract: waarvoor dient een tweede plaatsbeschrijving? 12
5. Aardgas, elektriciteit en water in je woning **14**
5.1. Hoe weet de leverancier dat jij als nieuwe huurder de factuur moet betalen? 14
5.2. Hoe betaal je gas, water en elektriciteit? 15
5.3. Wat als je niet op tijd betaalt? 15
5.4. Wat als je de facturen niet kan betalen? 16
6. Het conformiteitsattest **17**
6.1. De minimale eisen opgenomen in het conformiteitsattest 17
6.2. Vraag naar het conformiteitsattest van de woning 17
7. De plichten van de verhuurder en van de huurder **18**
7.1. Betaal elke maand stipt je huur 18
7.2. Hou het huis in goede staat 18
7.3. Maak geen lawaai tussen 22 uur en 7 uur. 21
7.4. Neem een woonverzekering 21
7.5. Vermijd vocht in de woning 23
7.6. Onderhoud de verwarming 24
7.7. Sorteer je afval en laat het ophalen 24

7.8. Wil je een huisdier?....26

7.9. Mag er iemand bij jou wonen?....27
7.10. Mag je de woning zelf aan iemand verhuren? 27
8. Het einde van het huurcontract....29
8.1. Wil je dat het huurcontract stopt op de einddatum?....29
8.2. Wil je dat het huurcontract stopt vóór de einddatum? 29
8.3. Wil je dat het huurcontract niet stopt op de einddatum?....30
9. Wat helpt jou om de kosten te betalen?....31
9.1. Korting op de onroerende voorheffing....31
9.2. De huursubsidie of huurtoeslag....31
9.3. De huurpremie....32
9.4. De installatiepremie 32
9.5. Sociaal tarief voor elektriciteit en aardgas. En sociale korting voor water....33
9.6. De huurwaarborglening....33
9.7. Het budgethuren (= geconventioneerd huren) 33
10. Nog meer hulp nodig rond huren? 35
10.1. INFOpunten 35
10.2. Huurdersplatform....35

Inleiding

Een betaalbare huurwoning vinden in Vlaanderen is moeilijk. De wetgeving is ingewikkeld.

Daarom een **website over huren** in Vlaanderen. Met info in **duidelijke taal**.

- Je ontdekt waar je als huurder rekening mee moet houden.
- Wat zijn je rechten en plichten?
- En wat zijn de rechten en plichten van een eigenaar ?
- Met woontips: ook over het onderhoud van een huurwoning.
- Met info over de steunmaatregels van de Vlaamse overheid.

Thope vzw (www.thopevzw.be) werkt met vrijwilligers. Thope ondersteunt vluchtelingen bij het zoeken naar een huurwoning in Gent. Vanuit hun ervaringen ontstond deze website, in samenwerking met Wablieft en de Huurdersbond, met financiële steun van de Koning Boudewijnstichting

Deze website is bedoeld als ondersteuning voor individuele huurders en eigenaars, maar ook voor organisaties en vrijwilligers die mensen helpen in hun zoektocht naar een betaalbare woning. Opmerkingen en suggesties zijn steeds welkom.

Isabelle, Ria en Marc, vrijwilligers van Thope

Onze bronnen:

Vlaamse overheid:

- Download hier de brochure met het Vlaams Woninghuurdecreet: Het Vlaams Woninghuurdecreet voor woninghuurovereenkomsten gesloten vanaf 1 januari 2019 | Vlaanderen.be
- Download hier een handige brochure voor huurders: ZieZo!... Handig boekje voor huurders | Vlaanderen.be (2023)

En vele andere websites van de Vlaamse overheid, van organisaties …

1. Hoe vind je een huurwoning?

1.1. Zoek je een woning op de privémarkt?

- Maak een afspraak met een immokantoor.

- Of zoek op het internet.
  Bijvoorbeeld www.immoweb.be.
  Jij kiest:
  - de gemeente
  - de maximum huurprijs

Let op: er zijn weinig goedkope, goede huurwoningen op de privémarkt!

1.2. Zoek je een sociale woning?

Een sociale woning is **goedkoper** dan een woning op de privémarkt.

Let op
- Er zijn te weinig sociale woningen in Vlaanderen.
  Daarom is er een **wachtlijst**: het *CIR* of *Centraal InschrijvingsRegister*.
  Het kan enkele jaren duren tot er een sociale woning vrij is.
- Heb je recht op een sociale woning?
  Vraag dat aan het OCMW van je gemeente. Ga naar de website van het OCMW van je gemeente en klik op de zoekterm 'wonen'. Of vraag dit aan het Centrum Ambulant Welzijnswerk of CAW.

Schrijf je zo vlug mogelijk in!
Dat kan:
- bij een woonmaatschappij: je vindt een maatschappij in jouw buurt
  https://www.vlaanderen.be/bouwen-wonen-en-energie/huren-en-verhuren/sociaal-huren-en-verhuren/inschrijven-voor-een-sociale-woning
- Inschrijven voor een sociale woning | Vlaanderen.be kan met je identiteitskaart of met de app

Je moet veel documenten invullen.
Vraag hulp aan het OCMW.

Bekijk de *CIR*-wachtlijst elk jaar online.
- Je bevestigt dat je nog altijd een sociale woning wil huren.
- Je ziet op welke plaats je staat op de wachtlijst.
- Je geeft nieuwe informatie door.
  Bijvoorbeeld er verandert iets in je gezin. Of je verhuist.

Sta je vier jaar na *elkaar* op de wachtlijst?
Dan kan je een huurpremie vragen.

Lees verder meer in '9.3 Huurpremie'.
Lees meer over sociale woningen: Een sociale woning huren in Vlaanderen | Vlaanderen.be

1.3. Hoelang kan je een woning huren?

In het huurcontract staat hoelang je de woning huurt.
Dat kan **één jaar**, twee jaar, **drie jaar** of **negen jaar** zijn.
Een andere huurperiode is niet wettelijk: ofwel maximaal drie jaar, ofwel negen jaar.

Wil jij het contract vroeger opzeggen?
Of wil de *verhuurder* het contract vroeger opzeggen?
Lees verder meer bij '8. Het einde van het huurcontract'.

1.4. Enkele tips als je een woning zoekt

- Volg altijd de afspraken.
  Vraagt de verhuurder om te bellen na 18 uur?
  Of om de woning te bezoeken om 14 uur?
  Volg het afgesproken uur!

- **Is het moeilijk om uit te leggen wie je bent? Of om vragen te stellen over de woning?**
  - Maak een woon-cv.
    Bekijk hier een voorbeeld van de vzw Thope: WoonCV.docx
  - Vraag hulp aan iemand die je hierbij kan helpen.
  - Geef het woon-cv aan de verhuurder.

- Verzamel vooraf enkele documenten.
  De verhuurder mag vragen naar:
  - je identiteitskaart
  - een bewijs van inkomen

  Andere documenten zijn niet verplicht.

- Controleer de kwaliteit van de woning.
  - Vraag naar de EPC-score.
    Met een score D, E of F is de woning slecht geïsoleerd.
    Met een score A, B of C is de woning goed geïsoleerd.
    Je verbruikt dan minder energie.
    Je betaalt minder voor verwarming en elektriciteit.
  - Vraag naar het conformiteitsattest.
    Lees verder meer in '6. Het conformiteitsattest'
  - Zijn de muren droog? Is er geen schimmel? Kan je elke kamer goed verluchten?

- Huur altijd met een huurcontract.
  - Met een huurcontract ben je als huurder beter beschermd.

- Lukt het niet om zelf een woning te vinden?
  Vraag hulp, bijvoorbeeld aan het OCMW: Lijst van 581 OCMW's | POD Maatschappelijke Integratie
  of het CAW: Wonen | CAW

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.

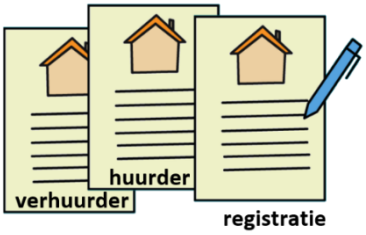
Bijvoorbeeld: *Mag je roken in de woning? Mag je een huisdier hebben?*

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



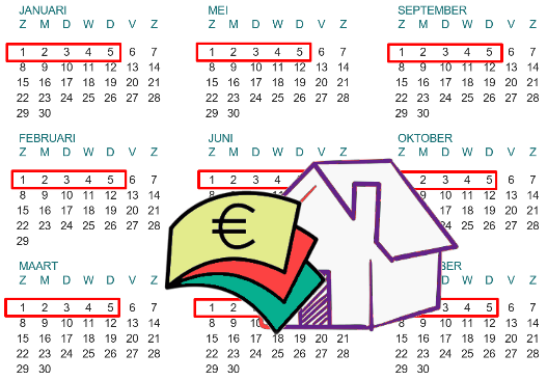
De registratie van het huurcontract beschermt zowel de verhuurder als de huurder.

- 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 ...

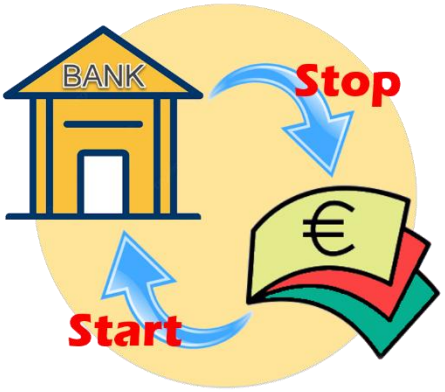
- Huur je een appartement?
  Dan betaal je bovenop de huurprijs extra gemeenschappelijke kosten voor bijvoorbeeld:
  - de lichten in de lift
  - de schoonmaak van de hal
  - de verwarming in de gang

  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 …

3. De huurwaarborg



3.1. Waarvoor dient een huurwaarborg?

Met een huurwaarborg beschermt de verhuurder zichzelf.

- Is er schade aan de huurwoning?
  En is die schade niet verzekerd? Lees ook '7.4. Ik zorg voor een woonverzekering'.
- Of verlies jij enkele sleutels van het huis?
- Of betaalde jij niet altijd de huur?

Dan betaalt de verhuurder de kosten met de huurwaarborg.

De verhuurder kiest zelf of die een waarborg vraagt. De meeste verhuurders doen dat.
De waarborg is maximaal **de prijs van 3 maanden huur**.
Betaalde je de waarborg? Pas dan krijg je de sleutels van de woning.

3.2. Hoe betaal je de huurwaarborg?

Je stort de huurwaarborg op een geblokkeerde rekening.
Dat is een aparte rekening op jouw naam.
Op die rekening staat *alleen* de huurwaarborg.
De waarborg blijft op die rekening zolang je huurcontract loopt.
Niemand kan het geld afhalen. Jij niet. Ook de verhuurder niet.

Kan je de huurwaarborg niet meteen betalen?
Vraag hulp aan het OCMW.
Die helpt jou een **waarborglening** aan te vragen bij het Vlaamse Woningfonds.
Lees verder meer: '9.6. De huurwaarborglening'

3.3. Wanneer krijg je de waarborg terug?

Je krijgt de waarborg terug:

- als het **huurcontract stopt**
- als er **geen schade** is aan de woning
  Deze controle doe je samen met de verhuurder.
  Lees verder meer bij '4. De plaatsbeschrijving'.
- als je altijd de **huur betaalde**

Dan ondertekent de verhuurder een document voor de bank.

- **Is alles in orde?**
  Dan zet de bank de waarborg terug op jouw rekening.
- **Is er schade? Of betaalde je niet alle huur?**
  Dan zet de bank maar een deel van de waarborg op jouw rekening.
  Het andere deel gaat naar de rekening van de **verhuurder.**

4. De plaatsbeschrijving

4.1. Aan het BEGIN van het contract: waarvoor dient de plaatsbeschrijving?

- Verhuis je naar de nieuwe woning?
  Dan maken jij en de verhuurder een **eerste plaatsbeschrijving.**

  De verhuurder noteert hoeveel mensen in de woning mogen wonen.
  Jullie beschrijven wat jullie zien, en jullie nemen foto's:
  - **alle details** over de keuken, badkamer, slaapkamers, woonkamer …
    Bijvoorbeeld: welke vloer ligt er? Hangen er vaste lampen? Is er een ingebouwde kast? Heeft de keuken een dampkap?
  - **alle schade** in de keuken, badkamer, slaapkamers, woonkamer ...
    Bijvoorbeeld: rookschade, een gebroken tegel in de badkamer. Of een lade die niet goed open of dicht kan.

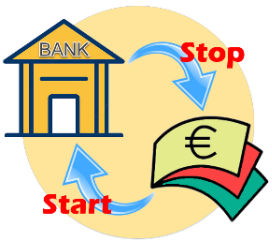
  De verhuurder registreert de plaatsbeschrijving bij de overheid.
  De plaatsbeschrijving hoort bij het contract.

  Lees verder over de registratie van de plaatsbeschrijving: MyRent | FOD Financiën

4.2. Aan het EINDE van het contract: waarvoor dient een tweede plaatsbeschrijving?

- Stopt het contract?
  Dan maken jij en de verhuurder een **tweede plaatsbeschrijving.**

  De woning moet in dezelfde staat zijn als toen je in de woning ging wonen.
  Daarvoor dient de plaatsbeschrijving.
  Jullie vergelijken die tweede plaatsbeschrijving met de eerste.



1. Is er **geen nieuwe schade?** En betaalde je altijd de huur?
   Dan krijg je de huurwaarborg **volledig terug**.

2. Is er wel **nieuwe schade?**
   Dan moet je die schade betalen. Er zijn 2 mogelijkheden:

   1. Ga je **akkoord** om als huurder de schade te herstellen?
      - **Heb je de sleutels nog niet afgegeven**, dan kan je zelf de schade herstellen.
        De eigenaar beslist daarover. Je betaalt zelf alle kosten voor de herstelling.
        Is de eigenaar tevreden over de herstelling: je krijgt de huurwaarborg terug.

      - De eigenaar kan beslissen om zelf de schade te herstellen.

Heb je de sleutels al afgegeven? Dan kan je als huurder niet meer eisen om zelf de schade te herstellen.
Dan gaat **een deel van de huurwaarborg** naar de kosten van de herstelling.
Het andere deel krijg je terug.

2. Ga je **niet akkoord** met de schade en de kosten om te herstellen?
   Of was je niet bij de laatste plaatsbeschrijving?
   Of is de schade groter dan de huurwaarborg?
   De vrederechter beslist wat er gebeurt.

- **Is er normale slijtage aan de woning? Bijvoorbeeld: slijtage aan de afvoerbuis van de wc.**
  Of **ben je verzekerd** voor de schade?
  Dan moet je **niet alles zelf betalen**.

Lees verder meer: '7.4. Neem een woonverzekering'.

5. Aardgas, elektriciteit en water in je woning

5.1. Hoe weet de leverancier dat jij als nieuwe huurder de factuur moet betalen?

In elke woning staan meters voor elektriciteit, water en verwarming.
Die tonen hoeveel je verbruikt.

- De betaling gebeurt meestal via domiciliëring.
  - De leverancier past zelf de prijsveranderingen aan.
- Je kan ook betalen via overschrijving of via doorlopende opdracht.
  - Volg de prijsschommelingen dan goed op.
  - De prijsverandering moet je telkens zelf aan de bank doorgeven.

Verhuis je naar een nieuwe woning?

- Je moet de leveranciers laten weten dat jij de nieuwe huurder bent:
  - Voor **water**: Ik ben huurder | Farys
    - **'Geef je verhuis door'** via de website van Farys.
    - Volg verder de richtlijnen op de website van Farys.
  - Voor **elektriciteit en aardgas**:
    - Het overnamedocument vind je op: energieovernamedocument.pdf of op de website van een leverancier naar keuze.
    - Print het document **tweemaal** af: een exemplaar voor jou en een voor de verhuurder.
      - Vul beide exemplaren in.
      - Jij en de verhuurder ondertekenen het formulier.
    - Je stuurt *een kopie* van jouw formulier naar de leverancier. Bewaar je eigen exemplaar.
      - Nu weet de leverancier dat jij de nieuwe huurder bent.

  Tip: Neem foto's van de meterstanden als bewijs.

- De leverancier:
  - maakt de afrekening voor de vorige huurder
  - stuurt vanaf nu de facturen naar jou:
    - Het **water** uit de kraan komt van de vaste leverancier van de gemeente. Die leverancier van water kies je niet zelf.
    - Voor **gas** en **elektriciteit** kies je zelf een leverancier. Dat kan dezelfde zijn als de leverancier van de vorige huurder. Of je kiest een andere leverancier.

5.2. Hoe betaal je gas, water en elektriciteit?

- Heb je geen digitale meters?
  - Elke maand of elke drie maanden betaal je een **voorschot.**
    Dat is elke keer hetzelfde bedrag.
  - Eén keer per jaar krijg je een **afrekening.**
    De leverancier controleert de meterstand.
    Zo weet die precies hoeveel je verbruikte.
    Dan krijg je een afrekening.
    - Betaalde jij meer voorschot dan wat je verbruikte? Dan krijg je **geld terug**.
    - Betaalde jij minder voorschot dan wat je verbruikte? Dan moet je **extra betalen**.
    - Het nieuwe maandelijkse voorschot wordt aangepast aan de afrekening.
      - Dit gebeurt automatisch met de betaling via **domiciliëring**.

- Heb je wel digitale meters?
  - Dan kan je vragen om per maand het juiste bedrag te betalen.
  - Dit gebeurt dan automatisch met de betaling via **domiciliëring**.

5.3. Wat als je niet op tijd betaalt?

Dan krijg je misschien geen elektriciteit, water of gas meer.
Dat gebeurt niet meteen. Maar probeer dit probleem niet te krijgen.

- Geef je bank een doorlopende opdracht.
  De bank betaalt automatisch en op tijd het vaste bedrag. Je kan het niet vergeten.
  Let op: De prijs blijft niet altijd gelijk.
  De leverancier kan de prijs aanpassen aan de afrekening.
  De leverancier mag de prijs ook indexeren.
  Pas het bedrag dan aan in de doorlopende opdracht.

- Of geef je bank de opdracht voor *domiciliëring*.
  - Vraag een formulier voor domiciliëring aan je leverancier. Of de leverancier geeft je vanzelf zo'n formulier.
    - Vul het formulier in.
    - Bezorg het formulier aan je leverancier.
  - Je kan de domiciliëring ook activeren via de website van je energieleverancier.

  Vanaf nu mag de bank de facturen van de leverancier zelf met jouw rekening betalen.

  Past de leverancier de prijs aan?
  Dat is geen probleem. De bank betaalt automatisch het nieuwe bedrag van de factuur.
  De bank mag geen andere facturen voor jou betalen.

- Zorg dat er in het begin van de maand voldoende geld op je rekening staat. Anders moet je extra kosten aan de bank betalen.

5.4. Wat als je de facturen niet kan betalen?

Krijg je een uitkering of tegemoetkoming?
Misschien krijg je dan een lagere prijs.
Vraag aan het OCMW of je recht hebt op:

- een **sociale korting voor water**
- het **sociaal tarief voor elektriciteit en aardgas**
  Ontdek hier of jij recht hebt op het Sociaal tarief voor energie | FOD Economie.
  En ook: Sociaal tarief voor energie (elektriciteit, aardgas, warmte) | Vlaanderen.be
  Lees verder meer: '9.5. Sociaal tarief'

Wat als je ook het sociaal tarief niet kan betalen?
Je krijgt geen elektriciteit en gas meer van jouw leverancier.

- Nu krijg je elektriciteit en gas via het bedrijf Onze diensten | Fluvius.
- Voor elektriciteit start Fluvius meteen met Prepaid. Lees verder meer: '9.5. Sociaal tarief'.
- Voor aardgas krijg je nog een kans om het *sociaal tarief* te betalen.
  Lukt dat niet? Dan start Fluvius ook voor aardgas met Prepaid.

Hoe werkt Prepaid?
Je betaalt vooraf. Fluvius levert alleen wat je betaalt.

- Betaal je veel?
  Dan levert Fluvius **veel** aardgas en elektriciteit.
- Betaal je weinig?
  Dan levert Fluvius **minder** aardgas en elektriciteit.
- Let op! Betaal je niets?
  Dan levert Fluvius geen aardgas en geen elektriciteit.

6. Het conformiteitsattest

6.1. De minimale eisen opgenomen in het conformiteitsattest

In Vlaanderen mogen eigenaars niet elke woning verhuren. De woning moet voldoen aan minimale eisen.
Bijvoorbeeld:

- Er moet een toilet zijn.
- Elke verdieping moet een rookmelder hebben.
- De trap moet veilig zijn.
- …

De gemeente controleert de woning. (Dat gebeurt niet in elke gemeente automatisch.)

- Is de woning **in orde?**
  Dan geeft de gemeente een **conformiteitsattest.**
  Op het attest staat ook hoeveel mensen maximaal in de woning mogen wonen.
  Lees meer over het conformiteitsattest.
- Is de woning **niet in orde?**
  Dan kan de gemeente de woning **'onbewoonbaar'** verklaren.
  Die woning **mag dan niet verhuurd** worden.
  Eerst moet de eigenaar de nodige werken uitvoeren.

6.2. Vraag naar het conformiteitsattest van de woning

Wil je een woning huren? Vraag dan naar het conformiteitsattest.
Dat bewijst dat de woning in orde is.
Heeft de eigenaar geen attest?

- Stel je vraag aan het loket van de gemeente.

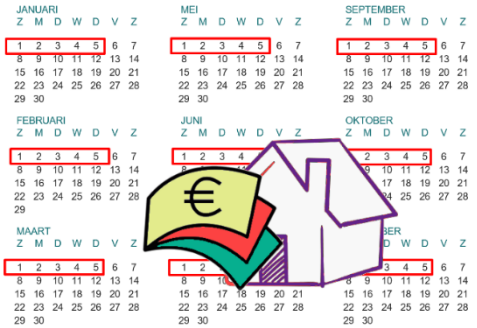
Vraag jij een huursubsidie?
Dan controleert de gemeente automatisch de woning.
Voldoet iets niet? De eigenaar moet het in orde brengen.

Lees verder meer: '9.2. Huursubsidie'

7. De plichten van de verhuurder en van de huurder

7.1. Betaal elke maand stipt je huur

Je betaalt elke maand. Ook als je op vakantie bent.
Betaal vóór de 5de dag van de maand.



Betaal je niet? Dan loop je een risico.

- De verhuurder kan naar de vrederechter gaan.
  Die kan voorstellen om het contract te stoppen.
- Je krijgt de huurwaarborg niet volledig terug.
  De verhuurder krijgt een deel van jouw waarborg.
  Het bedrag voor de maanden die jij niet betaalde.
  Betaalde je meerdere maanden de huur niet?
    - Dan krijg je misschien niets terug. Of je moet nog een bedrag bijbetalen.

7.2. Hou het huis in goede staat

7.2.1 Wat moet de eigenaar doen?

De eigenaar mag een woning alleen verhuren als die veilig en in orde is.
Controleer voor je het contract tekent:

- Is de structuur van het gebouw veilig?
- Zijn de vaste installaties in orde?
- Heeft de eigenaar een conformiteitsattest?
  (Let we: het conformiteitsattet is niet in elke gemeente verplicht om te mogen verhuren)
  Lees verder meer in '6. Het conformiteitsattest'
  Lees ook: Conformiteitsattest voor (huur)woningen | Vlaanderen.be

- Zijn de muren droog? Is er geen schimmel?
- Kan je elke kamer goed verluchten?
  Lees ook: Wonen doe je niet op goed geluk. Check de woningkwaliteitsnormen | Vlaanderen.be

Is er een probleem tijdens de duur van het contract?

- Slijtage, enkele voorbeelden:
    - De riem van het rolluik komt los.
      De huurder moet de riem van het rolluik herstellen.
    - De kraan van de douche lekt.
        - Het rubbertje vervangen: is voor de huurder.
        - De hele kraan vervangen wegens slijtage: is voor de verhuurder.
- Schade door wind, door water, door storm
  Contacteer de verhuurder. Die moet voor deze herstellingen zorgen.
  Stuur een e-mail of aangetekende brief als bewijs.

Mag de verhuurder in je woning komen?

- De verhuurder mag kijken of jij de woning goed onderhoudt.
- Dat mag niet onverwachts. De verhuurder maakt eerst een afspraak.
- Komt die op de afspraak? Dan moet je de verhuurder binnenlaten.

7.2.2 Wat moet jij als huurder doen?

Je kreeg de woning bewoonbaar en in goede staat.
Zorg ervoor dat de woning bewoonbaar en in goede staat blijft.

Enkele voorbeelden

- Je poetst regelmatig.
  Je poetst ook het voetpad voor je huis.
  Sneeuwt het? Dan verwijder je de sneeuw op het voetpad voor je huis.

- Je maait het gras en onderhoudt de tuin. Je snoeit de haag.

- Je ruimt gebroken glas op.
  Je vervangt kapotte ramen.

- Je ruimt afval op.
  Lees verder meer in '7.7. Sorteer het afval en laat het ophalen'.

- Je vervangt verloren sleutels.
  Let op! Je mag het slot niet zomaar vervangen. Dat moet je vragen aan de verhuurder. Spreek af wie dit betaalt. Normaal geef je 1 nieuwe sleutel aan de verhuurder.

- Je vervangt een kapot stopcontact of schakelaar.

- Je vervangt de batterijen in de rookmelders.

- Maak je een gat in de muur om iets op te hangen? Dan vul je dat gat als je verhuist.

- Gaat iets kapot omdat jij het verkeerd gebruikte?
  Dat moet jij herstellen.
  Bijvoorbeeld de wc is verstopt, omdat je er vetten in doorspoelde.

- Gaat iets kapot omdat jij het niet goed onderhoudt?
  Dat moet jij herstellen.
  Bijvoorbeeld:
  - Je vergeet de buitenkraan dicht te draaien voor de winter. De leiding bevriest.
  - Je vergeet de bladeren uit de dakgoot te halen. Het water kan niet weg.
  - Je vergeet de filter van de dampkap schoon te maken. De dampkap gaat kapot.
  - Je verlucht of verwarmt onvoldoende. Er komt schimmel op de muren.
    Lees verder meer in '7.5. Vermijd vocht in de woning'.
    Lees ook: Woningkwaliteit - Vermijden van condenserend vocht - Woningkwaliteit

- Je vergeet het verwarmingstoestel te onderhouden.
  Lees verder meer in '7.6. Onderhoud de verwarming'.
  Lees ook: Verplicht onderhoud van uw cv-installatie (centrale verwarming) | Vlaanderen.be

- Gaat iets kapot omdat jij de verhuurder niet verwittigde?
  Dat moet jij herstellen.
  Bijvoorbeeld: de scharnieren van de voordeur zijn versleten.
  Je zegt niets tegen de verhuurder. Na een tijd is de hele deur kapot.

Let op. Je mag de woning niet zomaar veranderen.

Bijvoorbeeld je wil:
- een deur verplaatsen
- een muur schilderen
- stopcontacten plaatsen
- gaten in de muur boren

Lees goed wat in het huurcontract staat.
Vraag eerst of de verhuurder akkoord gaat.
Vraag aan de verhuurder om het akkoord te mailen. Dan heb je een bewijs.

7.2.3 Wat als er op het einde van het contract schade is aan de woning?

- Staat die schade niet in de eerste plaatsbeschrijving?
  - Dan krijg je de huurwaarborg misschien niet volledig terug.
  - De verhuurder krijgt een deel van de waarborg om de schade te herstellen.
- Is er veel schade? Dan moet je misschien extra bijbetalen.

Je koopt zelf materiaal:

- om het huishouden te doen
  bijvoorbeeld: kookgerief, elektrische apparaten
- om de woning in te richten
  bijvoorbeeld: meubels, verf
  Let wel: aan het begin van het huren is het opnieuw schilderen van een kamer normaal gezien voor de verhuurder.

7.2.4 Was je dakloos, vluchteling of verbleef je in een opvangcentrum?

- En huur je voor het eerst een woning?
  - Vraag aan het OCMW een installatiepremie.
  - Lees verder meer: '9.4. De installatiepremie'
    - Je mag meubels kopen met de premie. En materiaal voor het huishouden.
    - Let op: je mag geen huur betalen met deze premie.

7.3. Maak geen lawaai tussen 22 uur en 7 uur.

Respecteer je buren

- Tussen 22 uur 's avonds en 7 uur 's morgens mag je geen lawaai maken. Je moet de rust van je buren respecteren. Als je regelmatig toch veel lawaai maakt, kan je buur de politie bellen.
    - Probeer ook tussen 7 uur 's morgens en 22 uur 's avond niet te veel lawaai te maken. Sommige buren werken soms in ploegen en slapen overdag. Heel luide muziek of een blaffende hond kunnen storen.

7.4. Neem een woonverzekering

De woonverzekering is verplicht.

Andere woorden voor woonverzekering zijn: woningverzekering, brandverzekering of huurdersverzekering.

- Moet de huurder een woonverzekering afsluiten?
    - Ja, in Vlaanderen is een woonverzekering verplicht voor de huurder.
    - Dit wordt vaak in het huurcontract opgenomen.
    - De verzekeringspremie moet je jaarlijks betalen.
    - Verzekering tegen brand, waterschade, storm en hagel, natuurrampen moeten als basisrisico's opgenomen zijn.

- Moet de verhuurder een woonverzekering afsluiten?
    - Ja, de verhuurder moet ook een woonverzekering afsluiten.
    - Deze woonverzekering is bedoeld voor de schade aan de woning en aan de vaste delen van de woning: bij brand, een ontploffing, waterschade ….

      Deze woonverzekering is niet bedoeld voor de inboedel: meubels, gordijnen, keukengerief, toestellen …

      Daarvoor moet de huurder zelf een woonverzekering nemen.

Een verzekering nemen is zeer belangrijk

De woonverzekering beschermt de waarde van het huis en de inboedel als er schade is.
Ze beschermt je ook wanneer andere personen hierbij schade lijden.

Er zijn twee situaties:

Situatie 1: Er is schade. De schade heb jij of een bewoner zelf veroorzaakt. Dan ben jij aansprakelijk.

Bijvoorbeeld:

- waterschade omdat jij of je huisgenoot een kraan liet openstaan.
- brand omdat jij of je huisgenoot de frietketel niet afgezet had.

- Als huurder ben je verplicht je te verzekeren. Jij moet jouw woonverzekering aanspreken als jij aansprakelijk bent.
- Hebben de buren ook schade door het probleem in jouw woning? Jouw woonverzekering helpt ook die kosten te betalen.
- Ben je niet verzekerd? Dan zou jij alle kosten van de schade zelf moeten betalen! Dat kan gaan om hele grote bedragen.

Situatie 2: **Er is schade.** Maar het is **niet een fout van jou** of van een huisgenoot.

Bijvoorbeeld:

- er is kortsluiting in jouw woning, want de elektriciteitsleiding was niet in orde. Er ontstaat een brand. Hier is de verhuurder aansprakelijk.

- Is de verhuurder verzekerd? Dan regelt die verzekering de schadevergoeding met de eigenaar.
- Maar: jouw meubels hebben ook schade. Je moet ze vervangen. Voor de vervanging van jouw meubels regelt jouw eigen woonverzekering de schadevergoeding.

De basisdekking

De woonverzekering regelt alleen de schadevergoeding bij **gedekte risico's**.
Lees ook: Gedekte risico's | Belgium.be

Gezinnen in Vlaanderen verzekeren zich soms nog voor andere risico's. Deze bijkomende risico-verzekering is niet verplicht:

- een verzekering tegen diefstal in je woning;
- een extra verzekering voor je inboedel of meubels, kleren, tv, computer, borden en kopjes, elektrische toestellen, laminaat en behang;
- een verzekering voor rechtsbijstand: daarmee betaal je de kosten van een advocaat;
- een **familiale verzekering** of verzekering tegen Burgerlijke Aansprakelijkheid (BA). Die verzekert alle lichamelijke schade of schade aan materiaal, die per ongeluk gebeurde:
  - door jou of een andere bewoner of een huisdier;
  - aan anderen, die niet in jouw woning wonen.

  Een voorbeeld: jouw kind maakt een grote kras op de auto van je buur.

Hoe betaal je de woonverzekering?

- Je krijgt elk jaar een factuur.
  Let op: De prijs blijft niet altijd gelijk. De verzekering mag de prijs indexeren.
- Betaal de factuur altijd op tijd! Dat kan met een overschrijving via de bank.

- Je moet niet naar de bank. Het kan met de app van de bank via het internet.

De verzekering betaalt niet alle schade.

Er is **altijd** een bedrag dat de verzekering niet betaalt.
Dat bedrag betaal je zelf. Dat is de 'vrijstelling', ook 'franchise' genoemd.

Bijvoorbeeld:

- Is de schade 500 euro en de franchise 1.000 euro?
  Dan betaal je de schade zelf.
- Is de schade 3.000 euro en de franchise 1.000 euro?
  Dan betaal je zelf 1.000 euro. De verzekering betaalt 2.000 euro.

Belangrijke tips

1. Controleer vóór het tekenen van het verzekeringscontract: welke risico's staan in de basisdekking, welke risico's zijn niet gedekt?
2. Neem bij schade altijd zo snel mogelijk foto's van de schade.
3. Bij schade ben je verplicht te redden wat je redden kan.
4. Neem zo vlug mogelijk contact met je verzekeraar.
5. Bij een akkoord over de schade heeft de verzekeraar 30 dagen om de schadevergoeding uit te betalen.
6. Bijkomende informatie vind je hier:
   a. Woningverzekering | Belgium.be
   b. Brandverzekering en natuurrampen eenvoudige risico's (woning, handelszaak, kmo) | FOD Economie

7.5. Vermijd vocht in de woning

Met vocht in huis krijg je schimmel op de muren.
Dat is ongezond en maakt jou en je kinderen ziek.

- Hoe weet je of er risico is op schimmel?

  Zet een vochtmeter in de badkamer en in de slaapkamer.
  Meet die tussen 40% en 70%? Dat is prima.
  Is de lucht vochtiger dan 70%? Dan is er risico op schimmel.

Wat als er risico is op schimmel?

In de badkamer:

- Hou de deur dicht als je doucht.
- Zet een venster open na je douche.
- Gebruik een ventilator als je doucht. Laat de ventilator daarna nog wat draaien.
- Laat je natte handdoek niet drogen in de badkamer.
- Laat geen water staan in je bad, douche of lavabo.

In de slaapkamer:

- Droog geen was in de slaapkamer zonder het raam open te zetten.
- Zet dagelijks het raam een uur open om te ventileren.

7.6. Onderhoud de verwarming

Jij bent als huurder **verplicht** om de verwarming te onderhouden.
Jij betaalt dat onderhoud.

- Heb je een stooktoestel op **gas** (aardgas, butaan, propaan)? Dan moet er **elke 2 jaar een erkende technicus komen.**
  Lees hier over het Verplicht onderhoud van uw cv-installatie (centrale verwarming) | Vlaanderen.be
  - De technicus geeft jou een attest.
  - Jij geeft een kopie aan de verhuurder.

- Heb je een centraal stooktoestel op **stookolie** (mazout) **of vaste brandstof** (hout of steenkool)? Dan moet er **elk jaar** een erkende technicus komen.
  - De technicus geeft jou een attest.
  - Jij geeft een kopie aan de verhuurder.

Wat doet de technicus?

- De technicus controleert en reinigt:
  - de **schoorsteen**
  - de **gasafvoer**
- De technicus controleert de **verluchting** van de stookkamer.
- De technicus controleert de **verbrandingswaarden**.

Waarom moet je de verwarming goed onderhouden?

- Dit is goedkoper. Je krijgt **meer verwarming voor minder energie**.
- De installatie **gaat langer mee**.
- De installatie werkt **veiliger**.

Waarom is een attest van de technicus belangrijk?

- Het attest van de technicus bewijst dat je alles doet om brand te vermijden.
- Dat is belangrijk voor de verzekering na een brand.

7.7. Sorteer je afval en laat het ophalen

- **Jouw gemeente werkt met een afvaldienst.**
- **Die haalt je afval thuis op.**
  - Zet het afval aan je voordeur op de stoep.
  - Kijk op de afvalkalender op welke weekdag de afvaldienst langskomt.

1. **De afvaldienst maakt elk jaar een kalender.**

- De kalender staat op de website van de gemeente.
- En je krijgt een kalender jaarlijks met de post.

2. Wat staat op de kalender?

- Hoe je jouw afval moet sorteren.
  Dat moet in de juiste bak of zak.

- Waar je de bak of zak koopt.
  Je koopt de zak in een supermarkt van jouw gemeente.
  Dat is niet goedkoop. Zo betaalt de gemeente de afvaldienst.
  Soms kan je een afvalbak huren of kopen bij de afvaldienst.

- Wanneer de afvaldienst jouw afval ophaalt.
  Komt de afvaldienst eens niet langs? Zet je afval dan weer binnen.

- Wat je naar het containerpark moet brengen.
  Je leest ook waar en wanneer je naar het containerpark kan.
  In sommige gemeenten haalt de afvaldienst grote stukken thuis op.

- Wat gratis is, en waarvoor je moet betalen.

3. Hoe sorteer je jouw afval?

- een lege glazen fles of bokalen:
  - in de glascontainer

- in een stevige bak voor de afvaldienst

- ander glas:
  naar het containerpark

- proper papier en karton:
  goed samenbinden voor de afvaldienst die aan huis langskomt

- verpakking van pmd (Plastiek, Metaal, Drankkarton):
  in de blauwe of doorzichtige pmd-zak

- gft-afval (Groenten, Fruit en Tuin):
  in de gft-bak voor de afvaldienst

- het restafval:
  in een speciale zak voor restafval

Lees hier in de sorteergids: [Sorteren voor iedereen: anderstalige sorteerinfo | Ecowerf]

4. Wat breng je bijvoorbeeld naar het containerpark?

- elektrische apparaten
- stenen
- hout
- grofvuil zoals tapijten, fietsen en meubels
- textiel, zoals gordijnen of lakens
- vlak glas en spiegels
- frituurolie, vet
- groot tuinafval, snoeihout en grote hoeveelheid gras.
    - Kleine hoeveelheid gras kan in de groencontainer.
- kga (Klein Gevaarlijk Afval) zoals verf, benzine en lijm.
  Gooi kga nooit in de restafval-zak! Kga kan beginnen branden of zelfs ontploffen.

5. Welk afval mag NIET in het toilet?

- olie en vet
    - Dat gaat in de kga-bak. Bewaar hiervoor de originele verpakking en giet daarin de afvalolie of het afvalvet.
    - Grote flessen of blikken gaan naar het containerpark.
    - Veeg je gebruikte olie in de pan weg met keukenpapier.
        - Dat papier doe je in de restafval-zak.

- schoonmaakdoekjes, babydoekjes, billendoekjes, make-updoekjes, papieren zakdoeken
    - Die moeten in de restafval-zak.

- vaste etensresten
    - Die gaan in de gft-bak of in de restafval-zak
    - Voor soep of pastasaus gebruik je een zeef.

        - Het vloeibare deel mag in de afwasbak.
        - De vaste resten moeten in de gft-bak of in de restafval-zak.

6. Gooi nooit afval op straat. Je kan een boete krijgen.

- Gooi nooit afval op straat. Koop de juiste afvalzakken in een supermarkt van je gemeente.
- Heb je iets niet meer nodig, en is het toch nog bruikbaar?
    - Bijvoorbeeld een elektrisch apparaat, een meubelstuk, kleren of borden?
    - Breng het naar een Kringwinkel in je buurt.
        - Zo maak je zelf minder afval.
    - En misschien vind je in de Kringwinkel iets leuks voor jezelf.
        - Soms aanvaardt een Kringwinkel ook kapotte stukken. Bijvoorbeeld een fiets.
        - De Kringwinkel herstelt en verkoopt.
- Is het niet meer bruikbaar:
        - breng het naar het containerpark.

7.8. Wil je een huisdier?

Volgens de wet mag je een huisdier hebben. Veel eigenaars willen liever huurders zonder huisdier.

- Zorg ervoor dat je buren geen last hebben van jouw huisdier.
- Maakt het dier iets kapot in jouw woning? Of in de woning van de buren?
  - Jij bent 'aansprakelijk' of verantwoordelijk.
  - Neem een verzekering. Anders betaal je alle kosten zelf.
  - Lees verder meer in '7.4. Neem een woonverzekering'.

7.9. Mag er iemand bij jou wonen?

Hoeveel mensen mogen in jouw woning wonen?
Dat staat:

- in de plaatsbeschrijving
- in het conformiteitsattest

Voor meer bewoners heb je altijd de toestemming van de verhuurder nodig.

Komt jouw officiële partner bij jou wonen?

- Je **trouwt** of gaat **wettelijk samenwonen.**
- Je partner of kinderen komen naar België na de procedure voor **gezinshereniging**.
  - Dan moet je aan de verhuurder vragen of jullie **samen kunnen huren**.(Je hebt geen toestemming nodig om te huwen of samen te gaan wonen met je partner.)
  - *Stel je vraag via e-mail. Of stuur een aangetekende brief. Zo heb je bewijs.*
  - De verhuurder kan weigeren.
    - Dan moeten jullie een andere woning zoeken.
  - Als de verhuurder het goed vindt, kunnen die mensen bij jou komen wonen. Een agent komt dit controleren.

7.10. Mag je de woning zelf aan iemand verhuren?

'Onderverhuren' betekent dat jij:

- jouw huurwoning aan iemand anders verhuurt
- of een deel van jouw huurwoning aan iemand anders verhuurt

- Jij bent dan 'onderverhuurder'.
- De persoon die van jou huurt, is de 'onderhuurder'.

Hoe regel je dat correct?

- **Vraag aan jouw verhuurder** of je mag onderverhuren.
  Stel je vraag via e-mail. Of stuur een aangetekende brief. Dan heb je bewijs.
  De verhuurder kan weigeren.

- **Blijf zelf ook in jouw huurwoning wonen.**

- **Maak een contract** tussen:

- jezelf
- en jouw onderhuurder

Dat contract is een 'onderhuurcontract'.

Het ziet eruit als een gewoon huurcontract zoals in '2. Het huurcontract'.
Het zorgt voor goede afspraken tussen jezelf en de onderhuurder.
Bijvoorbeeld:

- Hoe onderhouden jullie samen de tuin?
- Wie gebruikt de keuken wanneer?
- Hoeveel betalen jullie elk voor energie?
- Wie zet het afval buiten?

Let op: Ook jouw huurcontract met jouw verhuurder blijft gelden!

- Wil jij verhuizen, maar een medebewoner wil jouw contract overnemen? Regel dat met de verhuurder.

Is onderverhuren financieel interessant?

- **Hebben jij en de onderhuurder werk en een inkomen?**
  Dan is de onderhuur een extra inkomst voor jou.

- **Heeft de onderhuurder een uitkering?**
  Of hebben jij en de onderhuurder een uitkering?
  - Informeer je dan zeer goed over het **risico.**
    - Het OCMW komt controleren.
      - Zeker als de onderhuurder op jouw adres een domicilie heeft.
    - Ziet het OCMW dat jullie als één gezin samenwonen?
      Dan verminderen meestal de uitkeringen.

8. Het einde van het huurcontract

8.1. Wil je dat het huurcontract stopt op de einddatum?

In het contract staat:

- De startdatum - bijvoorbeeld: 1 april 2024
- De huurperiode - bijvoorbeeld: drie jaar
  Bijvoorbeeld: De startdatum is 1 april 2024 → De einddatum is 31 maart 2027.

Wil *jij* dat het contract stopt op de einddatum?
Dan moet je het contract opzeggen vóór de einddatum.
Is het contract geregistreerd: je moet drie maanden vóór de einddatum opzeggen.
Bijvoorbeeld: De startdatum is 1 april 2024 ⇒ de vooropzeg moet vóór 31 december 2026 gebeuren, bijvoorbeeld op 20 december 2026.

Wil de *verhuurder* dat het contract stopt op de einddatum?
Dan moet de verhuurder het contract opzeggen vóór de einddatum.

- Opzeggen kan met een e-mail. Opzeggen kan ook met een aangetekende brief als er niet wordt geantwoord op je e-mail.

Wie opzegt, schrijft dat hij het contract wil stoppen.

Twijfel je?
Vraag hulp aan het OCMW.
Of bekijk de modelbrief op de website van de huurdersbond.

8.2. Wil je dat het huurcontract stopt vóór de einddatum?

- Wil *jij* dat het contract stopt voor de einddatum?
  - Dan moet je op tijd opzeggen.
  - Het contract stopt niet meteen.
  - De opzegperiode begint op de eerste dag van de volgende maand.
    - Bijvoorbeeld: je schrijft een opzegbrief op 17 januari 2025.
    - De opzeg start dan op 1 februari 2025. De opzegperiode is meestal 3 maanden.
  - Tijdens de opzegperiode moet je de huur blijven betalen tot het contract echt stopt.

  Als de huurder en verhuurder overeenkomen, is een kortere opzegperiode soms mogelijk.

- Wil de *verhuurder* dat het contract stopt vóór de einddatum?
  Dat kan alleen:
  - als jij akkoord gaat
  - of als de verhuurder dringend in de woning moet werken
  - of als de verhuurder of een familielid van de verhuurder zelf in de woning wil wonen
  - of om de drie jaar zonder reden maar met betaling van een schadevergoeding.

  Twijfel je? Vraag raad aan het OCMW of de huurdersbond.

8.3. Wil je dat het huurcontract niet stopt op de einddatum?

Zegt niemand het contract op?
Dan wordt het **automatisch** verlengd.

- Een contract van **1 tot 3 jaar?**
  Dat wordt tot 9 jaar verlengd
- **Een contract van 9 jaar?**
  Dat wordt met 3 jaar verlengd.

9. Wat helpt jou om de kosten te betalen?

9.1. Korting op de onroerende voorheffing

Wanneer heb jij recht op deze korting?

- Je krijgt **een groeipakket** voor **minstens twee kinderen.**
  Of er woont een **gezinslid** met een **handicap** bij jou.
- Je hebt een huurcontract op 1 januari? Dan krijg je deze korting in dat jaar. Doe je dat op 2 januari? Dan krijg je deze korting pas het volgende jaar.

Wat is onroerende voorheffing?

De onroerende voorheffing is een belasting op een woning of grond.
Elke eigenaar van een woning betaalt die belasting jaarlijks aan de overheid.

Hoe krijg je de korting?

- Jij of de eigenaar vult het aanvraagformulier in.
- Je stuurt het formulier op naar het adres bovenaan op het formulier.
- Beslist de overheid dat je de korting krijgt?
  Je krijgt dan een brief met het bedrag van de korting. Hou deze brief goed bij.
  Hiermee vraag je de eigenaar om deze korting aan jou te betalen. Dit kan één keer per jaar.

De korting geldt dan automatisch voor elk volgend jaar.
Je vult het formulier maar één keer in.
De overheid houdt je dossier bij. Ook als je later verhuist.
Controleer zelf of de eigenaar jou elk jaar de korting betaalt.

Lees meer over de korting op onroerende voorheffing. Vermindering van de onroerende voorheffing voor gezinsbijslaggerechtigde kinderen | Vlaanderen.be

9.2. De huursubsidie of huurtoeslag

Wanneer heb jij recht op de subsidie?

- Je bent pas verhuisd van een slechte woning naar een goede woning.
- Jij huurt de woning.
- Jij woont in de woning.
- Je inkomen mag niet te hoog zijn. [Zie: **huursubsidie > informatie van 2024**]
- Je mag geen eigendom hebben.

Hoe krijg je de subsidie?

- Je vult het aanvraagformulier in. Aanvraagformulier_huursubsubsidie.docx
- Je stuurt het formulier naar het adres op het formulier.
  Dat moet binnen de 9 maanden na je verhuis.
- Beslist de overheid dat je de subsidie krijgt?
  Dan betaalt die jou **elke maand** een deel van jouw huurprijs.
- Lees meer over de huursubsidie: Hoe vraag ik de Vlaamse huursubsidie aan? | Vlaanderen.be

9.3. De huurpremie

Wanneer heb jij recht op de premie?

- Je staat minstens 4 jaar na elkaar op de wachtlijst voor een sociale huurwoning.
- Je hebt een huurcontract.
- Je hebt een laag inkomen.
- De woning die je huurt, wordt gekeurd en moet in orde zijn.
- De huurprijs is niet te hoog.

Hoe krijg je de premie?

- Je vult het aanvraagformulier in. Hoe vraag ik de Vlaamse huurpremie aan? | Vlaanderen.be. Het formulier wordt digitaal aangevraagd. Ga naar het formulierenloket van Wonen in Vlaanderen: WVL-Formulierenloket
- De overheid controleert of je bijna 4 jaar ononderbroken op de wachtlijst staat voor een sociale woning in de gemeente waar je gedomicilieerd bent.
- De overheid beslist of je de premie ontvangt. Je krijgt dan automatisch een aanvraagformulier.
  - Heb je nog geen formulier ontvangen van de overheid? Dan sta je nog niet lang genoeg op de wachtlijst.
  - Heb je wel een formulier voor de huurpremie ontvangen? Je zendt het ingevulde formulier op. Dit kan je doen via het internet. Je voegt ook een kopie toe van het huurcontract op jouw naam.
- Beslist de overheid dat je de premie krijgt?
  Dan betaalt die jou **elke maand** de premie.
  De overheid controleert elk jaar of je nog recht hebt op de premie.

Lees meer over de huurpremie: Huurpremie | Vlaanderen.be

9.4. De installatiepremie

Wanneer heb jij recht op de premie?

- Je bent dakloos, vluchteling, of je woont in een opvangcentrum.
- En je huurt voor het eerst een woning.

- Je mag met de premie geen huur betalen.
  Je mag wel meubels kopen. En materiaal voor het huishouden.
- **Je krijgt deze premie maar 1 keer.**

Hoe krijg je de premie?
Vraag hulp aan het OCMW.

Lees meer over de installatiepremie: Installatiepremie voor dak- en thuislozen
Informatie zoeken voor jouw gemeente: Installatiepremie per gemeente voor dak- en thuislozen

9.5. Sociaal tarief voor elektriciteit en aardgas. En sociale korting voor water.

Wanneer heb jij recht op die lagere prijzen?
Je hebt een laag inkomen, een uitkering of een tegemoetkoming.

Hoe krijg je de premie?
Vraag hulp aan het OCMW.

Lees meer over het sociaal tarief voor elektriciteit en aardgas:
Sociaal tarief voor energie (elektriciteit, aardgas, warmte) | Vlaanderen.be
Sociaal tarief voor energie | FOD Economie

9.6. De huurwaarborglening

Wat is dit?
- Een lening om de huurwaarborg te kunnen betalen.
- Niet voor de huur van een sociale woning.

Hoe krijg je de lening?
- Vraag hulp aan het OCMW.
- Die helpt jou de lening aan te vragen bij het Vlaams Woningfonds.

Lees meer over de huurwaarborglening: Huurwaarborglening | Vlaams Woningfonds

9.7. Het budgethuren (= geconventioneerd huren)

Wat is dit?
Budgethuurwoningen zijn woningen die eigenaars verhuren. De huurprijs ligt lager dan de marktprijs op de private markt.

Voor wie zijn ze bedoeld?
Voor gezinnen die te veel inkomen hebben voor een **sociale** huurwoning of die op de wachtlijst staan. Maar zij die toch niet genoeg inkomen hebben om op de private markt te kunnen huren.

Hoe aanvragen?
Ga naar WVL-Formulierenloket. Dit kan via *Itsme* .

- De Vlaamse overheid controleert het gezinsinkomen. Daarna krijg je een bericht of je een attest krijgt om te huren via budgethuren. Je kan dat lezen op WVL-Formulierenloket.

- Heb je zo'n attest dan krijgt je berichten van huren in Vlaanderen die je kan huren aan het verlaagde tarief.

Lees meer over budgethuren: Budgethuren (geconventioneerd huren) | Vlaanderen.be

10. Nog meer hulp nodig rond huren?

10.1. INFOpunten

- Heeft je gemeente een infopunt voor huurders? Vraag na bij het OCMW.

10.2. Huurdersplatform

- Contacteer het **huurdersplatform**: https://www.huurdersplatform.be/hb/
- Het *Vlaams Huurdersplatform (VHP)* ondersteunt de werking van de **huurdersbonden** en het netwerk van sociale huurders (**VIVAS** – **V**ereniging van **I**nwoners **VA**n **S**ociale woningen). Dit Vlaams Huurdersplatform verdedigt de belangen van alle huurders. Het heeft aandacht voor de meest kwetsbare huurders.

Huurdersbond

- Elke provincie heeft een eigen **huurdersbond**. De huurdersbond geeft juridisch huuradvies aan **alle private en sociale huurders** in Vlaanderen. Individuen of organisaties kunnen lid worden
  - Elk lid betaalt een kleine bijdrage.
  - Je kan ook contact opnemen met een organisatie die lid is van de huurdersbond.

VIVAS

- **VIVAS** is het Vlaams **netwerk van sociale huurders,** met: georganiseerde lokale bewonersgroepen in de sociale huisvesting en sociale huurders die opkomen voor de belangen van sociale huurders.

  VIVAS verdedigt de gemeenschappelijke belangen van sociale huurders, bevordert de contacten tussen de bewonersgroepen en bespreekt buurtoverschrijdende thema's. VIVAS formuleert voorstellen en oplossingen in de vorm van beleidsadviezen. Individuele belangen komen hierbij niet aan bod.