augustus 2025

Huren in Vlaanderen

uitgelegd in duidelijke taal

Inhoud

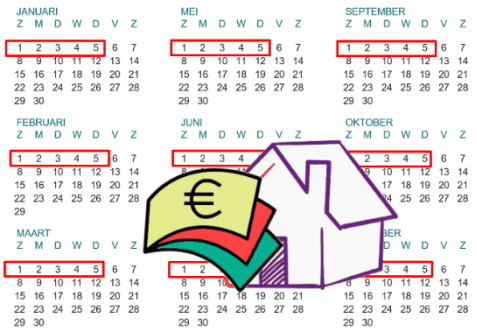
7. De plichten van de verhuurder en van de huurder 1

7.1. Betaal elke maand stipt je huur 1
7.2. Hou het huis in goede staat 2
7.3. Maak geen lawaai tussen 22 uur en 7 uur. 4
7.4. Neem een woonverzekering 4
7.5. Vermijd vocht in de woning 7
7.6. Onderhoud de verwarming 7
7.7. Sorteer je afval en laat het ophalen 8
7.8. Wil je een huisdier? 10
7.9. Mag er iemand bij jou wonen? 10
7.10. Mag je de woning zelf aan iemand verhuren? 11

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 conformiteitsattest 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

Sorteergids in andere talen: Sorteergids anderstaligen | IVM milieubeheer

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.