



sociale verhuurkantoren

degelijke woning

sociale woning

buren

recht op een woonst

privéwoning

huurwaarborg

huren




Wonen



## Welke soorten woningen bestaan er?

Er zijn twee soorten woningen om te huren: de privéwoning en de sociale woning.

Bij een sociale woning wordt de **huur**  berekend op basis van de inkomsten van de huurders. Het is de Staat die zorgt voor sociale woningen. Bij het toestaan van zo'n woning houdt zij rekening met sociale en economische factoren. Er zijn meestal lange wachtlijsten en je moet een bepaalde procedure volgen.

De meeste huurwoningen zijn privéwoningen. Daarvoor mag de eigenaar de huur vrij bepalen.

Meestal is de eerste woning die je na je aankomst in België huurt een privéwoning.


## Welke belangrijke documenten zijn nodig?

Er moet een **schriftelijk huurcontract** worden opgemaakt, dat de eigenaar en huurder ondertekenen. Dit bepaalt wat de duur is van het contract, de huur(prijs), speciale voorwaarden, ... Het moet ook wettelijke bijlagen bevatten.



Let op voor bedrog:

- Lees het contract heel goed, en zorg dat je weet wat je moet betalen of doen. Onderteken niets als je twijfelt en vraag advies.


- Let op voor de bijkomende **lasten** . Kijk na of die kosten in de huurprijs zitten of niet.
- Let ook op de voorwaarden die bepalen hoe je het contract kunt stopzetten.



**Opgelet:** de eigenaar moet het **huurcontract laten registreren**.

Als je daaraan twijfelt, kan je dit ook zelf laten doen. Laat je hierbij adviseren.



We raden je aan een **plaatsbeschrijving**  op te maken waarin je schade of problemen in de woning noteert.

## Wat zijn mijn rechten als huurder?

**Leven in een woning die in goede staat, gezond en veilig is.**

Een woning moet veilig zijn en aan bepaalde voorwaarden voor comfort beantwoorden. In de wet staan duidelijke regels over veiligheid, hygiëne, de minimale inrichting en brandveiligheid.



Niet alle eigenaars respecteren deze regels en daar kunnen ze boetes voor krijgen. Daarvoor moet je een klacht indienen.

**De eigenaar kan niet alleen beslissen om een huurder uit huis te zetten.** Bij een conflict kan alleen een vrederechter beslissen dat je uit de woning moet.

In sommige gevallen kan de eigenaar het contract opzeggen als hij- of zichzelf, of iemand van zijn of haar familie in de woning wil wonen. Dan moet de eigenaar wel de wettelijke opzegtermijn respecteren.

**Recht op privacy: de eigenaar mag de woning niet binnenkomen zonder dat de huurder dit toelaat.**

## Wat zijn mijn plichten als huurder?

**De maandelijkse huur en kosten op tijd betalen.** Je huurprijs is bepaald in het huurcontract, voor de duur van het contract. De eigenaar heeft het recht de huurprijs één keer per jaar te verhogen volgens de **inflatie** 📖 (indexatie).



Laat zeker eens nakijken of de nieuwe huurprijs wettelijk in orde is.

**Een huurwaarborg** 📖 **betalen als de eigenaar dit vraagt.**

Wanneer je in een huis of appartement gaat wonen, kan de eigenaar je een huurwaarborg vragen. Die mag niet hoger zijn dan 2 maanden huur (of 3 maanden als je in stukken betaalt). De waarborg wordt normaal gestort op een **geblokkeerde rekening** 📖.



Je betaalt de huurwaarborg best niet cash.






## **De woning in goede staat houden, dit wil zeggen regelmatig onderhoudswerk doen zodat de woning niet kapot gaat en alles blijft zoals bij het begin.**

De huurder moet 'normaal onderhoud' doen in de privégedeeltes van de woning (de verwarmingsketel onderhouden, wastafel ontstoppen, buizen beschermen tegen het vriezen,...) en schade herstellen die hij of zij veroorzaakt (zoals gebroken ramen, gaten in de muren, losgeraakte wastafels).

## **De eigenaar snel (per aangetekende brief) verwittigen als je problemen opmerkt in de woning.**

 **Belangrijk.** De eigenaar moet de werken uitvoeren die nodig zijn door normaal gebruik (zoals opnieuw behangen na 9 jaar) en door ouderdom (bijvoorbeeld een oude verwarmingsketel vervangen). Hij of zij moet grote herstellingen uitvoeren (wankel trap, kapotte of gevaarlijke elektrische installatie,...) behalve als die nodig zijn doordat de huurder zaken niet goed onderhouden heeft.

 Als de eigenaar weigert de werken te doen, zorg er dan voor dat je hem of haar schriftelijk (per aangetekende brief) laat weten wat het probleem is.

## **De eigenaar verwittigen (je 'opzeg geven') als je de woning wil verlaten.**

De voorwaarden en termijn om een woning te verlaten zijn afhankelijk van welk soort contract je hebt ondertekend.

Vraag voldoende inlichtingen. Meestal beschermt een contract van lange duur (9 jaar) de huurder beter. Vaak moet je minstens drie maanden voor je de woning verlaat schriftelijk je opzeg geven.

## **Geen verbouwingen of herstellingswerken doen zonder toestemming van de eigenaar.**

## **De hal (en het trottoir als je op het gelijkvloers woont) onderhouden en de regels voor afval respecteren (hoe je moet sorteren en weggooien).**

Let op! De wet verbiedt het sluijkstorten van afval: het is verboden afval op straat en in de natuur te gooien, zelfs als daar al afval ligt. Hierop staan hoge boetes.

→ Waar vind je de regels in verband met afval?

- In Brussel: [www.bruxelles-proprete.be](http://www.bruxelles-proprete.be)
- In Wallonië: de meeste gemeenten delen informatiebrochures uit en kalenders met de datums waarop ze afval ophalen. Contacteer je gemeente hiervoor.

→ Meer informatie over huren: download de (Franstalige) gids voor een goede relatie tussen huurder en eigenaar op [conseilsuperieurlogement.be](http://conseilsuperieurlogement.be).

### Wat doe ik als ik een conflict heb met de eigenaar?

Probeer een probleem altijd eerst rechtstreeks met de eigenaar op te lossen. Bevestig in een aangetekende brief waarover je precies akkoord of niet akkoord ging.

Bij een groot conflict kan de vrederechter een uitspraak doen. **Je kan hiervoor advies vragen aan een advocaat (zie 'Wettelijke bijstand' in het hoofdstuk 'Informatie en advies').**



### Hoe vind ik een huurwoning?

Een privéhuurwoning kan je vinden in kranten zoals Le Vlan, in gratis brochures van immobiëlen- (vastgoed) kantoren en op websites zoals [www.immoweb.be](http://www.immoweb.be) en [www.vlan.be](http://www.vlan.be). Ga ook eens rondwandelen: op woningen die te huur zijn hangen affiches met 'Te huur' of 'A louer'.





Je kan je gratis inschrijven in één of meerdere immobiliënkantoren of sociale verhuurkantoren.

➔ Vraag bij je gemeente waar het dichtstbijzijnde sociaal verhuurkantoor is. Sommige verenigingen of het OCMW kunnen je helpen. Je kan ook terecht bij:

- voor Brussel: Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij, [www.slr.be](http://www.slr.be)
- voor Wallonië: Société wallonne du logement, [www.swl.be](http://www.swl.be) (Franstalig)

## Waar vind ik advies?

Er bestaan verenigingen die de rechten van de huurder beschermen en die jou kunnen begeleiden en adviseren. Vele steden en gemeenten hebben ook een dienst die informatie en advies geeft over wonen.

➔ Contacteer je gemeente voor meer informatie.



Zie woordenlijst pagina 67