

# FOCUS WOONST

Informatie en hulpmiddelen om  
je te helpen bij het zoeken naar  
een woning!





# DE VERSCHILLENDE WONINGTYPES

Private huurmarkt, sociale  
woningen, sociaal  
verhuurkantoor,...  
Hoe werkt het allemaal?



# DE VERSCHILLENDE WONINGTYPES

## SOCIALE WONING

### Wat is dat?

Een woning verhuurd door een OVM (openbare vastgoedmaatschappij)

### Prijs?

De huurprijs wordt vastgesteld op basis van het inkomen van de huurder, de samenstelling van het huishouden en de staat en grootte van de woning. De huurprijzen zijn veel lager.

### Wachttijd?

De wachttijd is erg lang, vaak meer dan 10 jaar. Afhankelijk van de gezinssituatie en de anciënniteit worden voorrangspunten toegekend om de plaats op de wachtlijst te bepalen.

### Hoe inschrijven?

- Vraag het formulier aan bij het OVM van uw keuze. U hoeft zich slechts bij één OVM te registreren, maar de registratie is geldig voor alle anderen.
- Vul het formulier in en stuur het terug met de nodige documenten.
- Verleng de registratie om de 2 jaar.

### Keuze van de woning?

Wanneer u een woning krijgt toegewezen, heb je niet het recht deze te weigeren (behalve in uitzonderlijke situaties).

### Meer info :

<https://slrb-bghm.brussels/nl/huurder-woorden>

## SOCIAAL VERHUUR-KANTOOR (SVK)

### Wat is dat?

SVK's nemen het beheer van private woningen over om deze te socialiseren en betaalbaarder te maken.

### Prijs?

De huurprijs wordt bepaald aan de hand van de grootte van de accommodatie. Hij is lager dan de private marktprijs, maar hoger dan de sociale huisvestingsprijs.

### Wachttijd?

De wachttijd varieert per SVK en de grootte van de gewenste accommodatie. Hij varieert van een paar maanden tot een paar jaar.

### Hoe inschrijven?

Elk SVK heeft zijn eigen werkwijze. Je moet je in elk SVK apart inschrijven, per post, per mail of op afspraak.

### Keuze van de woning?

Wanneer je een woning toegewezen krijgt, heb je niet het recht deze te weigeren (behalve in uitzonderlijke situaties).

Een weigering in één SVK leidt niet tot een schrapping in de andere SVK's.

### Meer info :

<https://www.fedsvk.be/woningaanvraag-indienen>

## PRIVATE WONING

### Wat is dat?

Een woning gehuurd door een particulier of een traditioneel makelaarskantoor.

### Prijs?

De huur wordt rechtstreeks door de verhuurder vastgesteld en volgt de marktprijzen. De huurprijzen zijn vaak hoog.

### Wachttijd?

Particuliere woningen zijn meestal onmiddellijk of zeer snel beschikbaar. Het probleem is wanneer er veel aanvragers zijn voor dezelfde woning.

### Hoe vinden?

- Websites; immoweb, ImmoVlan, Logic-immo,
- Marketplace (Facebook),...
- Straatadvertenties (oranje "te huur" borden)
- Mond-tot-mondreclame

### Keuze van de woning?

Je bent vrij om te kiezen welke woning je bezoekt en welke je accepteert.

# DE VERSCHILLENDE WONINGTYPES

## HET WONINGFONDS

### Wat is dat?

Het Woningfonds wil de toegang tot huisvesting voor iedereen bevorderen via verschillende steunmechanismen.

### Prijs?

De huurprijs wordt vastgesteld aan de hand van het inkomen van de huurder en de staat van de woning. De huurprijzen zijn gematigd.

### Wachttijd?

De wachttijd is relatief lang (meerdere jaren).

### Hoe inschrijven?

- Het online formulier invullen en de nodige documenten opsturen
- Vernieuwen op elke verjaardag

### Keuze van de woning?

Wanneer u een woning toegewezen krijgt, hebt u het recht deze één keer te weigeren zonder uw voorrang te verliezen.

### Meer info :

<https://fonds.brussels/nl/huren/ik-wil-huurder-worden>

## DE GRONDREGIE

### Wat is dat?

De Grondregie beheert het patrimonium van de stad Brussel

### Prijs?

Een derde van de woningen van de grondregie hebben een gecontroleerde huur, met huurprijzen die lager zijn dan op de private markt.

### Wachttijd?

Er is geen tijdslimiet voor het bezoeken van de woning waarin je geïnteresseerd bent. Wanneer echter meerdere kandidaten belangstelling hebben voor dezelfde woning, wordt deze toegewezen aan de persoon met de meeste jaren anciënniteit. De wachttijd is relatief lang.

### Hoe inschrijven?

- Inschrijven via het online formulier
- In de aankondigingen zoeken naar een woonst die je interesseert.
- De woningen bezoeken en telkens als je kandidaat wil stellen, een dossier indienen

### Keuze van de woning?

Je kan zoveel woningen bezoeken als je wilt en alleen solliciteren voor de woningen die je interesseren.

### Meer info :

<http://regiefonciere.brussels.be/nl/inschrijving>

## GEMEENTELIJKE WONING

### Wat is dat?

Woningen die eigendom zijn van de gemeente, beheerd worden door de gemeente of door het OCMW. Elke gemeente heeft haar eigen patrimonium en beheert deze op haar eigen manier.

### Prijs?

Sommige gemeenten bieden woningen aan met een lage, matige of gemiddelde huur. Er zijn allerlei soorten gemeenschappelijke woningen.

### Wachttijd?

Verschild van gemeente tot gemeente, afhankelijk van het soort vraag.

### Hoe inschrijven?

Elke gemeente heeft zijn eigen manier van werken. Voor meer informatie kan je contact opnemen met de gemeente van je keuze.

### Keuze van de woning?

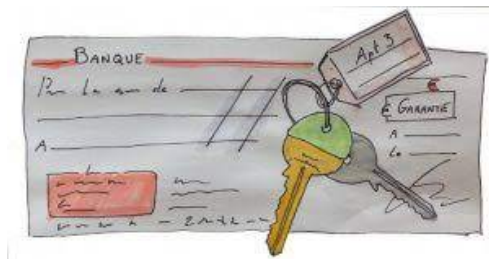
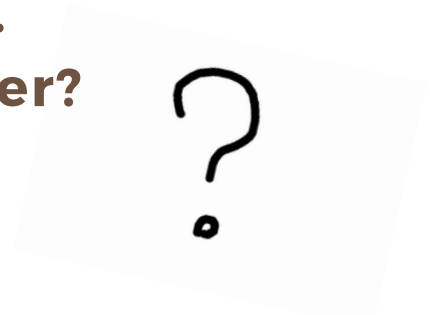
De werking verschilt per gemeente.



# FINANCIËLE STEUN VOOR HUISVESTING



Huurgarantie, eerste maand  
huur, huurtoeslag,...  
Welke hulp is bestaat er?



**BRUXELLES LOGEMENT**

SERVICE PUBLIC RÉGIONAL DE BRUXELLES

# DE HUURWAARBORG

Ongeacht het type huurwaarborg, moet deze altijd worden gestort op een **GEBLOKKEERDE REKENING** op naam van de huurder! Bij het einde van de huurovereenkomst is het akkoord van de huurder en de verhuurder vereist om het vrij te geven. De huurwaarborg kan niet meer dan **TWEE MAANDEN** van de huur zijn.

## HUURWAARBORG OP EIGEN FONDSEN

Als je spaargeld hebt, kun je dat gebruiken om een huurwaarborg op te bouwen. Dit is de gemakkelijkste manier, maar uiteraard heeft niet iedereen genoeg spaargeld. Daarom zijn er verschillende vormen van hulp!

## VOOR JONGEREN: VZW CAPUCHE

De vzw Capuche heeft voor jongeren (18-25) een fonds ter beschikking om snel een huurwaarborg te krijgen. Ze werken op afspraak en met partnerdiensten. Dit fonds is toegankelijk alleen voor mensen die geen toegang hebben tot de Woningfonds.

## VIA HET WONINGFONDS OF HET BRUHWA-FONDS

Er zijn twee soorten steun voor de huurwaarborg. Het Fonds analyseert je dossier en verleent je, afhankelijk van je financiële situatie, een consumentenkrediet of steun via het BRUHWA-fonds.

### Hoe aanvragen?

Wanneer je een nieuwe woning hebt gevonden, moet je het formulier en de nodige documenten naar het Woningfonds sturen. De aanvraag wordt binnen 15 dagen behandeld. Je moet zelf een geblokkeerde rekening openen, waarop de steun kan worden gestort. De verhuurder zal niet weten dat het woningfonds erbij betrokken is.

### Terugbetaling?

Als je in staat bent om terug te betalen, kent het Woningfonds je een lening toe, die je tijdens de duur van het huurcontract (maximaal 24 maanden) moet terugbetalen. Zo niet, dan kan je lid worden van het BRUHWA-fonds en een maandelijkse bijdrage van 5 tot 32 euro betalen. Wanneer je je woning verlaat, moet je de ontvangen steun terugbetalen, verminderd met de reeds betaalde bijdragen.

### Meer info?

<https://fonds.brussels/nl/huurwaarborg>

## VIA HET OCMW

Het OCMW van de gemeente waar je woont voor je verhuisde kan je helpen bij het opzetten van een huurwaarborg. Die kan drie verschillende vormen aannemen:

### Garantiebrief

Er wordt geen geld geblokkeerd, maar het OCMW verbindt zich ertoe eventuele schade aan de woning te vergoeden. Weinig verhuurders accepteren deze methode.

### Rechtstreeks voorschot

Het OCMW geeft je het geld dat je nodig hebt en jij moet ervoor zorgen dat het geblokkeerd wordt op een rekening op jouw naam.

### Bankgarantie

Dit is de meest voorkomende vorm. Het OCMW verbindt zich bij een bank om het bedrag voor de huurwaarborg te blokkeren. De verhuurder is op de hoogte van deze interventie.

### Terugbetaling?

In het algemeen zal het OCMW een terugbetaling vragen voor deze hulp. Er zal een afbetalingsplan worden opgesteld volgens je middelen. Aan het einde van de terugbetaling is de huurwaarborg van jou en moet de verhuurder die aan het einde van het huurcontract teruggeven.

## FONDS TREMLIN

Restfonds voor de daklozensector opgericht door de CCL. Als een persoon geen huurwaarborg heeft kunnen krijgen via een OCMW of het Fonds du Logement, kan een beroep worden gedaan op ons Fonds.

Contact : [ccl@ilot.be](mailto:ccl@ilot.be)

# STEUN BIJ VERHUIZING EN STEUN BIJ HUUR

Verhuizen naar een nieuwe woonst brengt vaak veel kosten met zich mee. Er zijn een aantal mogelijkheden om hierbij hulp te krijgen.

## EERSTE HUUR

De OCMW's verlenen vaak steun voor de eerste maand huur. Deze bijstand is soms terugbetaalbaar, soms niet. Je moet contact opnemen met het OCMW van de gemeente waar je woont voordat je verhuist.

## INSTALLATIEPREMIE

Met de installatiepremie kan je je woning inrichten en uitrusten. Ze wordt toegekend door het OCMW van de gemeente waar je gaat wonen. Ze hoeft niet te worden terugbetaald. Ze wordt toegekend aan dakloze personen die een woning vinden. Je hebt er echter maar één keer in je leven recht op.

## SOCIAAL TARIEF: ENERGIE EN TELECOM

### Gas en elektriciteit :

Mensen met een laag inkomen hebben recht op een sociaal tarief om hen te helpen bepaalde kosten te betalen.

Het sociale tarief is in de meeste gevallen automatisch van toepassing.

**Meer informatie:** <https://economie.fgov.be/nl/thema's/energie/energieprijzen/sociale-tarieven>

## HUURTOELAGE

### Wat is dat?

L'allocation loyer permet d'aider les personnes en attente d'un logement social à supporter leur loyer sur le marché privé. Il s'agit d'une allocation mensuelle de 160 euros, majorée par enfant à charge, octroyée pendant 5 ans renouvelables.

### Hoe aanvragen?

De uitkering is bestemd voor iedereen die is ingeschreven voor een sociale woning, die 6 voorrangspunten heeft (2 punten voor alleenstaande ouders) en een inkomen dat overeenkomt met het RIS. De aanvraag is eenvoudig: gewoon een formulier opsturen met een kopie van uw huurcontract. De aanvraag moet worden ingediend na de verhuizing.

### Meer info?

<https://huisvesting.brussels/huren/huurtoelage>

## HERHUISVESTINGS- TOELAGE

### Wat is dat?

De herhuisvestingsuitkering is een steunmaatregel voor mensen die uit een situatie van dakloosheid, huiselijk geweld of ongezonde huisvesting komen. Het gaat om een maandelijkse uitkering die varieert naargelang de huurprijs en het inkomen en die gedurende 3 jaar wordt toegekend.

### Hoe aanvragen?

Aanvraag online of per post indienen via het formulier binnen maximaal 6 maanden na verhuizing.

Afhankelijk van de situatie van de persoon zullen specifieke documenten worden gevraagd.

Let op: u kunt geen aanspraak maken op de ADAR als u al een huursubsidie ontvangt.

### Meer info?

<https://be.brussels/ndls/logement/location/aides-la-location/aides-financieres/allocation-d'accompagnement-aurelogement#Quel-est-le-montant-et-la-duree-27260>

### Televisie, internet, telefoon:

Internet aanbieding :  
19€ per maand voor iedereen met een laag inkomen  
Voor een sociaal abonnement met tv: tv + internetpakket: €40.

Met wie moet ik contact opnemen om te profiteren?  
Elke online operator of winkel

# STEUN BIJ VERHUIZING EN STEUN BIJ HUUR

Verhuizen naar een nieuwe woonst brengt vaak veel kosten met zich mee. Er zijn een aantal mogelijkheden om hierbij hulp te krijgen.

## SOCIALISATIE VAN HUUR

Vanaf oktober 2023 kan iedereen die in een sociale woningbouwproject woont, profiteren van sociale huur. Dit betekent dat de huur zal worden aangepast aan hun inkomen, zoals het geval is bij sociale huisvesting.

Om hiervoor in aanmerking te komen,

- moet je voldoen aan de inkomenscriteria voor sociale huisvesting
- huurder zijn van een gemeentelijke operator (OCMW / Régies / Communes)

## FONDS JEAN DEGIVES

### Wat is dat?

Financiële noodhulp op basis van schriftelijke aanvragen van maatschappelijk werkers. Ze kunnen bijvoorbeeld helpen met de eerste maand huur. Aanvragen moeten worden gestuurd naar [fdegive@hotmail.com](mailto:fdegive@hotmail.com)

### Meer info ?

<https://www.bornin.brussels/associations/fonds-jean-degive/>

## HERHUISVESTINGS- TOELAGE

### Wat is dat?

Financiële hulp voor eenoudergezinnen met budgettaire problemen. Het kan gebruikt worden om huur, medische kosten of schoolgeld te betalen. Er kan ook steun worden verleend aan projecten van verenigingen die gezinnen en kinderen ondersteunen.

### Hoe aanvragen?

Neem contact op met mevrouw de Radiguès en mevrouw van Halle op 02.508.05.78 of per e-mail [comitedesecours@societeroyal.edephilanthropie.be](mailto:comitedesecours@societeroyal.edephilanthropie.be).

## SIL

De Service d'Installation en logement (SIL) biedt logistieke ondersteuning aan daklozen bij het vinden van huisvesting. De teams van de SIL verzorgen verhuizingen, het ter beschikking stellen van materiaal/meubilair, het demonteren/monteren/installeren van meubilair voor mensen die een woning betrekken.

Voorafgaand aan de verhuizing kunnen de begunstigden een voorraad meubilair en materiaal bezoeken om hun toekomstige woning in te richten.

Het SIL biedt ook personeel, bestelwagens en een lift aan bij verhuizingen.

Het SIL komt gratis tussenbeide op verzoek van de Brusselse sociale diensten die zich bezighouden met

dakloosheid, voor hun begunstigden die een nieuwe woning hebben gevonden.

Het verzoek moet worden ingediend via een formulier dat moet worden verzonden naar [sil@ilot.be](mailto:sil@ilot.be).

# **NUTTIGE HULPMIDDELEN EN DOCUMENTEN**

**To Do's, geplande bezoeken,  
inschrijvingen, enz.**







# SCRIPT VOOR HET ZOEKEN NAAR EEN PRIVÉ WONING

Hoe stel je jezelf voor aan de telefoon en verkrijg je een bezoek?

## TELEFOONGESPREK

Doel: een bezoek verkrijgen!

### Zich in conditie stellen

- 1) Voldoende batterij hebben
- 2) Krediet hebben
- 3) Wees op een rustige plaats (vermijd gesprekken in het verkeer, metro's, enz.)
- 4) Glimlach aan de telefoon (Ja, je hoort het!)
- 5) Wees positief en enthousiast

### "Perfect" script

- 1° Hallo,
- 2° Het spijt me u te storen.
- 3° Mijn naam is ..... en ik neem contact met u op over uw appartement aan .....€ gelegen in .... (specificeer de stad en/of het adres)
- 4° Is het nog beschikbaar?
- 5° Wat zijn de kosten?
- 6° Wanneer kunnen we het bezoeken?
- 7° Dank u, tot ziens

### "Vervelende vragen" script

**Eigenaar :** Voor hoeveel personen is het? Wat is uw inkomen? \*Andere vervelende vraag\*  
--> In deze wending moet je de vraag snel beantwoorden en dan het gesprek in je voordeel gebruiken!

Hoe? Door de "technische" vragen te stellen

- Is het bedrag van 30 euro een voorziening? Wat dekt het? Is het een jaarlijkse vergoeding?
- Is de flat onlangs gerenoveerd?
- Welke voorzieningen zijn er in de keuken?
- Is er dubbele beglazing?
- Welk type verwarming wordt gebruikt?
- Is er een kelder?
- Is het mogelijk om een lift te nemen voor de verhuizing?
- Enz.

**Eigenaar:** Werk je?

--> Nee, ik ga over een paar maanden een opleiding doen. Op dit moment heb ik een vervangend inkomen...(En we nemen het gesprek over...)

- Voor de huur maak ik een bankoverschrijving als ik het huurcontract teken en dan een doorlopende opdracht?
- De huurgarantie is 2 maanden op een geblokkeerde rekening?
- Voor de plaatsbeschrijving denkt u eraan beroep te doen op een expert tegen gedeelde kosten?

**Eigenaar :** Ik heb liever iemand die werkt

--> Iemand die werkt kan ook heel snel werkloos worden... Je hebt dus geen zekerheid dat de huur betaald wordt. Bovendien profiteer ik van verschillende financiële steunmaatregelen en ik kan bevestigen dat ik financieel in staat ben de kosten te dragen.

Informatie over jezelf geven:

- En aangezien ik een klusjesman ben, zal ik je niet lastig vallen met eventuele kleine problemen...
- Ik heb mijn huur altijd op tijd betaald
- Ik heb veel respect voor de burens

**Kunnen we elkaar ontmoeten zodat ik me fysiek kan voorstellen? --> krijg het bezoek**

# SCRIPT VOOR HET ZOEKEN NAAR EEN PRIVÉ WONING

Hoe stel je jezelf voor aan de eigenaar?

## BEZOEK VAN DE WONING

### Inleiding

- 1) Bevestig het bezoek altijd per telefoon of sms.
- 2) Kom 10 minuten op voorhand.
- 3) Zorg voor een goede presentatie

### Individueel bezoek

**1° Wie is uw contactpersoon?** De huurder-bewoner, een makelaar of de eigenaar ? Aarzel niet om de vraag te stellen: Bent u de eigenaar?

- Als het de **bewoner** is, is zijn rol beperkt tot het tonen van de flat. Aarzel niet om vragen te stellen over de eigenaar, zijn voorkeuren, enz.
- Als het een **makelaar** of een vertegenwoordiger is, zal hij alleen geïnteresseerd zijn in de administratieve aspecten. Dus concentreer je daarop :
  - Je inkomen
  - De betaling van de huur
  - De huurwaarborg
  - De plaatsbeschrijving bij aankomst
  - Technische problemen in de woning
- Als het de **eigenaar** is, moet je aan twee aspecten werken, het administratieve aspect EN het gevoel.
  - Maak hem duidelijk dat het verkrijgen van deze woning voor u een absolute en essentiële noodzaak is; omdat je wacht op een opleiding, stage, baan, enz.
  - Aarzel niet om over je huidige situatie te praten.
  - Ga niet te ver in op het verleden, maar vermeld de gebeurtenissen die tot je huidige situatie hebben geleid.
  - (Bijna) alle verhuurders willen anderen helpen, ze willen er gewoon zeker van zijn dat hun woning je in staat stelt om verder te gaan.

**2° Heb een serieuze en geïnteresseerde houding:** praat niet aan de telefoon, luister naar wat de eigenaar/makelaar je vertelt, stel vragen. Vergeet niet dat jij de klant bent! Bezoek alle kamers en stel vragen, maak positieve en negatieve opmerkingen. Het is een evenwichtsoefening tussen goede en slechte opmerkingen. Als je denkt dat alles mooi is, is het verdacht. Als je alles lelijk vindt, zal de verhuurder/vastgoedmakelaar ontmoedigd zijn en niet aan jou willen verhuren.

#### Voorbeeld van een positieve opmerking

- Het is precies wat ik zoek.
- De grootte is echt goed
- Mooi en helder
- Er is veel ruimte
- Ik hou echt van de buurt
- Het is een mooi gebouw
- De keuken is goed uitgerust
- Het is schoon....enz

#### Voorbeeld van een negatieve opmerking

- De kamer is een beetje klein
- De verf is een beetje vervaagd
- De keuken is niet gloednieuw
- De raamkozijnen zijn oud
- De vloer is beschadigd
- De badkamer is niet recent
- Enz.

#### 3° Administratieve vragen die je kan stellen :

- Wanneer kunnen we de huur starten?
- Betaal ik de eerste maand huur als ik teken?
- Hoe zit het met de plaatsbeschrijving? Ik heb liever een expert om de kosten te delen
- Hoe zit het met de huurwaarborg?
- Hoe zit het met de kosten? Wanneer wordt de afrekening gedaan?
- Op basis waarvan hebt u de voorzieningen berekend?
- Hoe zit het met de overdracht van meters?

#### Vragen die je niet moet stellen:

- Kan ik mijn vriendin of vriend meenemen?  
een vriend, mijn neef, mijn zus,... ?
- Mag ik een grote hond hebben?
- Mag ik hier roken?
- Kan ik de flat delen?

# SCRIPT VOOR HET ZOEKEN NAAR EEN PRIVÉ WONING

Hoe stel je jezelf voor aan de eigenaar? Wat te doen na het bezoek?

## BEZOEK AAN DE WONING

---

### Groepsbezoek

Tijdens het groepsbezoek zal het erg moeilijk zijn om op te vallen.

Probeer jezelf voor te stellen aan de eigenaar/ makelaar. Hij of zij geeft je de procedure voor het indienen van documenten, en je volgt die nauwkeurig op met, eventueel, een motivatiebrief

Blijf gedurende het hele bezoek, stel vragen, luister naar de vragen van anderen en blijf tot het einde... om de laatste te zijn en in privé te kunnen praten met de eigenaar/agent.

## VOORBEELDEN VAN E-MAILS

---

### Mail om uw afspraak te bevestigen

Hallo,

Na ons aangename telefoongesprek bevestig ik de afspraak van deze .../... (datum van bezoek) om de flat gelegen op ..... (adres) te bezoeken.

Ik blijf tot uw beschikking,

Met vriendelijke groet

### Mail na bezoek

Hallo,

Na het bezoek van vandaag wilde ik u nogmaals schrijven om mijn interesse in de woning op het adres ..... kenbaar te maken. Ik ben inderdaad al enkele weken actief aan het zoeken en uw appartement is het appartement dat het best beantwoordt aan mijn criteria, zowel wat betreft de ligging, de inrichting en de huurprijs.

Bedankt om me te zeggen welke stappen ik moet ondernemen zodat ik het huurcontract zo snel mogelijk kan ondertekenen. Ik neem natuurlijk aan dat de eerste maand huur moet worden betaald bij de ondertekening van het huurcontract?

Hoe zit het met de plaatsbeschrijving? Hoe zit het met de verhuizing? Bestaat er een intern reglement?

Wat de huurgarantie betreft, zal ik ze zo snel mogelijk op een geblokkeerde rekening storten. Hebt u een voorkeur voor de bank?

Ik kijk ernaar uit om van u te horen,

Vriendelijke groeten

### Mail in geval van weigering

Hallo,

Ik bevestig de ontvangst van uw beslissing, en hoewel ik er teleurgesteld over ben, dank ik u dat u mij op de hoogte hebt gehouden.

Ik verzoek u contact met mij op te nemen als er een andere flat beschikbaar komt. Aarzel niet om me te informeren van een andere opportuniteit.

Met vriendelijke groeten