

Vragen over inschrijvingen en huren bij de Regie

[Ik wil een appartement huren bij de Grondregie. Wat moet ik doen?](#)



U dient zich eerst in te schrijven als kandidaat-huurder. Dat kan zowel [online](#) (met behulp van een identiteitskaartenlezer) als in ons [verhuuragentschap](#). U komt dan automatisch op de anciënniteitslijst terecht en ontvangt een [genummerde kaart van kandidaat-huurder](#).

Uw anciënniteitsnummer is van belang bij de [toekenning van nieuwe en vrijgekomen appartementen](#) want het is bepalend bij de toewijzing van kandidaten die zich kandidaat gesteld hebben voor hetzelfde appartement.

[Verhuurt de Regie zalen?](#)



De Regie verhuurt één buurtzaal (zaal Marollia) gelegen in de Wolstraat 154 te Brussel.

Voor meer informatie: regie@brucity.be.

[Verkoopt de Grondregie huizen?](#)



In uitzonderlijke gevallen biedt de Grondregie terreinen of huizen te koop aan.

In dit geval kunt u de nodige informatie aanvragen [via onze website](#).

[Wat moet ik doen om mijn appartement op te zeggen?](#)



U kan uw appartement opzeggen door een aangetekend schrijven te richten aan de Grondregie uiterlijk drie maanden voor het einde van de huurovereenkomst.

Opgelet: gedurende de eerste drie jaren van de huurovereenkomst moet u bijkomend een wettelijke vergoeding betalen, tenzij u uw opzeg indient voor het einde van de achttien maanden.

[De wachttijd voor het bekomen van een woning, kan die lang zijn?](#)



De wachttijd kan soms lang zijn. De vraag naar woningen in Brussel is erg groot en verhoogt nog ten gevolge van de bevolkingsangroei. Vaak zijn er veel kandidaten voor een beperkt aantal appartementen.

De wachttijd kan niet geschat worden aangezien er geen wachtlijst is en de Grondregie het aantal kandidaat-huurders voor een bepaald te huur gesteld pand niet kan voorspellen.

Daarnaast is uw anciënniteitsnummer een zeer belangrijk criterium bij de toewijzingsprocedure, maar niet het enige. Zo hebben bestaande huurders van de Grondregie [voorrang](#) als ze intern willen verhuizen naar een grotere of kleinere woning ten gevolge van een wijziging in hun gezinssituatie.

[Moet ik me aanmelden in het verhuuragentschap om mijn huurderskaart te hernieuwen, of kan dat ook online?](#)



U kunt uw huurderskaart [online hernieuwen](#) (en uitprinten), of via volmacht.

[Is de huurprijs afhankelijk van mijn inkomen?](#)



Neen. De Grondregie verhuurt [middenklasse woningen](#) die gefinancierd worden door leningen. De huurprijzen worden dus bepaald in functie van de investeringskost, teneinde het financiële operationele evenwicht te behouden.

Enkel woningen in het kader van de [wijkcontracten](#) hebben lagere huurprijzen omdat ze gedeeltelijk gefinancierd worden met subsidies van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest. Daarom gelden voor die woningen inkomensvoorwaarden.

[Hebben kroostrijke gezinnen recht op huurvermindering?](#)



Een huurvermindering (appartementen vanaf 3 slaapkamers) voor kroostrijke gezinnen (minimum drie kinderen) kan worden toegekend in bepaalde gevallen. Deze varieert echter naargelang het rendement van het gebouw. De Regie bepaalt de huurprijs immers op basis van de gedane investering

[Maakt mijn alimentatie deel uit van mijn inkomens?](#)



Ja, duurzame inkomens worden in rekening genomen.

[Ik heb mijn aanvraag ingediend om een appartement te huren. Waarom duurt het zo lang vooraleer ik bevestiging van toewijzing krijg?](#)



De Grondregie is een openbare vastgoedbeheerder waardoor de goedkeuring van uw dossier een administratief proces moet doorlopen, dat eindigt met de goedkeuring door het College van

Burgemeester en Schepenen. De gemiddelde wachttijd is ongeveer drie weken, te rekenen vanaf het einde van de publicatie van het betrokken goed. Tijdens vakantieperioden of wanneer het College niet bijeenkomt, kan de wachtperiode langer zijn.

[Waarom moet mijn huurcontract geregistreerd worden?](#)



Uw contract is pas tegenstelbaar als het geregistreerd is op het registratiekantoor dat bevoegd is voor de plaats waar uw woning gelegen is. Ook daar doorloopt het dossier een administratieve behandeling. De Grondregie heeft geen vat op deze termijn.

Meer informatie vindt u op <http://minfin.fgov.be/portail2/nl/e-services/myrent/faq.htm#l>

[Waarom kan ik mijn huurwaarborg niet gewoon overdragen naar mijn nieuwe woning en enkel het verschil bijpassen?](#)



Bij een interne verhuizing wordt uw oude huurcontract opgezegd en krijgt u een nieuw contract aangeboden. De huurwaarborg maakt deel uit van het oude contract en kan niet worden overgedragen. De modaliteiten blijven dus dezelfde als bij een “normale” verhuizing.

Dat betekent dat bij het verlaten van uw oude woning een uitgaande plaatsbeschrijving wordt opgesteld. Die wordt dan vergeleken met uw ingaande plaatsbeschrijving. Gebeurlijke schade, die niet het gevolg is van gewone slijtage, wordt afgehouden van uw huurwaarborg.

[Kunnen ook studenten zich inschrijven als kandidaat-huurder?](#)



Ja, op voorwaarde dat het een meerderjarige of ontvoogde minderjarige betreft, maar financiële engagementen en waarborgen zullen worden gevraagd.

[Hoeveel bedraagt de huurwaarborg ?](#)



De huurwaarborg bedraagt twee maanden netto-huur. Deze huurwaarborg wordt u teruggestort op het einde van uw huurcontract voor zover u uw contractuele verplichtingen gerespecteerd hebt.

[Wat is een EP-certificaat?](#)



Een EP-certificaat of energieprestatiecertificaat is een document dat aangeeft wat het globale geschatte energieverbruik van een woning of appartement is en dit op basis van een welbepaalde berekeningsmethode.

Meer informatie vindt u op de website van [Leefmilieu Brussel](#).

[Tot welk organisme moet ik me richten voor hulp bij mijn huurwaarborg?](#)



Het Brussels Hoofdstedelijk Gewest heeft een fonds opgericht om u te helpen bij de samenstelling van uw huurwaarborg. Het beheer ervan werd toevertrouwd aan het [Woningfonds](#) (adres: Zomerstraat 73, 1050 Elsene - Tel : 02/504.32.11 - e-mail : info@wffl.be)

[Heb ik recht op een herhuisvestingstoelage \(voorheen VIBH\)?](#)



In sommige gevallen wel, maar daarvoor dient u contact op te nemen met de bevoegde gewestelijke instantie.

Adres: CCN - Noordstation, Vooruitgangstraat 80/1 - 1035 Brussel

[link](#)

[Kan ik een woning huren in geval van dringendheid?](#)



De toewijzing van de woningen gebeurt volgens zeer strikte regels gereguleerd en goedgekeurd door de Gemeenteraad. De toekenningsmodaliteiten voor het verkrijgen van een woning dienen dus, conform deze beslissing, gerespecteerd te worden.

Vragen over einde huurcontract

[Ik heb mijn huurcontract beëindigd. Aan wie moet ik de sleutels van mijn appartement overhandigen?](#)



U geeft uw sleutels af aan de agent die de uitgaande plaatsbeschrijving komt maken. Stop ze nooit in de brievenbus of stuur ze niet op per post en geef ze ook niet af aan de huisbewaarster/der.

[Een familielid van wie ik erfgenaam ben is overleden. Kan ik het huurcontract overnemen?](#)



Het overlijden van een van de partijen stelt geen einde aan het huurcontract. De erfgenamen van de

huurder zijn dus gehouden om het huurcontract over te nemen en kunnen het pas beëindigen mits het respecteren van de wettelijke bepalingen.

[Mijn broer verhuist. Kan ik zijn huurcontract overnemen?](#)



Nee, u moet het [toewijzingsreglement](#) van de Grondregie respecteren.

[Ik ben huurder en heb gezien dat een appartement in mijn gebouw leeg komt te staan. Kan ik het reserveren?](#)



Neen, niemand kan een appartement reserveren. Van zodra de woning te huur wordt gesteld, kan elke huurder van de Grondregie een interne verhuis aanvragen, en kan uiteraard elke buitenstaander zijn kandidatuur indienen.

[Kan ik mijn appartement onderverhuren?](#)



Neen. Artikel 11 van het huurcontract bepaalt dat de huurder noch kan onderverhuren, noch zijn huurcontract kan overlaten, geheel of gedeeltelijk, zonder een voorafgaandelijk, uitdrukkelijk en schriftelijk akkoord van de verhuurder.

[Ik kreeg een woning toegewezen bij de Grondregie, maar er resten mij nog twee maanden vooropzeg in mijn bestaande woning. Wat moet ik doen?](#)



In het geval van een geldige motivering, goedgekeurd en geaccepteerd door de Grondregie, kan het begin van de verhuring met max 2 maanden verlaat worden.

[Ik kreeg een woning toegekend bij een sociale huisvestingsmaatschappij en moet het appartement volgende maand betrekken. Kan ik mijn vooropzeg inkorten?](#)



Ja, het reglement van de Grondregie voorziet in dit specifiek geval een vooropzeg van een maand in plaats van drie maanden.

Vragen over technische problemen

[Mijn muren zijn beschimmeld en vertonen zwarte puntjes. Wat moet ik doen?](#)



Zwarte puntjes op de muur zijn voornamelijk het gevolg van een condensatieprobleem.

- verwijder de vlekjes met lauw water, aangelengd met een klein beetje bleekwater
- verlucht het lokaal waar het probleem zich voordoet regelmatig, ook in de winter
- laat de deur van uw badkamer open na gebruik
- laat geen was drogen in lokalen die niet verlucht zijn
- dek nooit het verluchttingsrooster af en maak het regelmatig schoon
- slaap nooit met meer dan twee personen in één slaapkamer

[Ik woon hier pas, maar heb geen elektriciteit \(of geen verwarming\).](#)



U dient uw energieleverancier te contacteren om de teller(s) te openen op uw naam. Zo niet is het normaal dat u geen verwarming (in het geval dat uw appartement is uitgerust met een individuele verwarmingsketel) of elektriciteit hebt. Zo u al het nodige gedaan heeft en u hebt desondanks na officiële opening door uw leverancier geen verwarming of elektriciteit, contacteer dan de [technische dienst](#) op 02 279 40 45.

[Ik heb geen elektriciteit in bepaalde lokalen \(of op bepaalde stopcontacten\)](#)



Een kortsluiting kan de oorzaak zijn.

Controleer daarom al uw zekeringen evenals uw hoofdzekering. Levert dit niets op, bel dan naar [technische dienst](#) van de Grondregie op 02/279.40 45.

[Mijn zekeringen springen voortdurend. Wat moet ik doen?](#)



Waarschijnlijk is er een probleem met een van uw elektrische toestellen. We raden u daarom aan om alle stekkers uit de stopcontacten te trekken en alle lichten te doven. Vervolgens sluit u de toestellen en schakelaars een voor een weer aan. Indien de elektriciteit opeens uitvalt, weet u welk toestel (of lamp) het probleem veroorzaakt.

Levert dit niets op, bel dan naar [technische dienst](#) van de Grondregie op 02/279.40 45.

[Ik heb brand- en/of waterschade opgelopen. Komt de verzekering van de Grondregie tussen?](#)



De verzekering van de Grondregie komt alleen tussen voor structurele schade aan het gebouw

(muren, deuren, plafonds etc.)

Opgelet: u dient uw roerende goederen en inboedel zelf te verzekeren.

Voor schade aan uw inboedel moet u uw eigen verzekeringsmaatschappij aanspreken. Hiervoor is de Grondregie immers niet aansprakelijk en dus ook niet verzekerd.

[Ik heb een waterlek. Wat moet ik doen?](#)



Sluit eerst en vooral uw waterteller af en bel daarna naar de [technische dienst](#) van de Grondregie op 02 279 40 45.

[Ik heb geen druk op mijn waterkraan. Wat moet ik doen?](#)



Een gebrek aan druk op uw waterkraan is vrijwel altijd toe te schrijven aan verkalking van uw kraan of shellkraantje. Als huurder bent u zelf verantwoordelijk voor het onderhoud van uw kranen. Ontkalk ze regelmatig als volgt:

- Draai het topje van de kraan los. Als dit niet meteen lukt, wikkel eerst een in azijn gedrenkt doekje, keukenpapier of watten rondom de kraan en laat dit een nachtje zijn werk doen.
- Leg het topje van de kraan vervolgens in een bakje met azijn en laat het enkele uren rusten.
- Alternatief: zet een klein bakje gevuld met azijn op een verhoog in de wasbak, zodat het uiteinde van de kraan precies in het bakje met azijn hangt. Laat dit een nachtje zo staan om de kraan volledig te ontkalken.

[Wat moet ik doen als mijn toilet blijft doorlopen?](#)



Dit probleem ontstaat meestal door kalkaanslag op de toiletonderdelen, waardoor de afsluitingen en andere functies worden verstoord. Ontkalk daarom uw spoelbak met azijn of een ontkalkingsmiddel en maak de vlotter schoon.

U doet dit als volgt: giet azijn in de spoelbak en laat dit een nachtje staan. Bij ontkalkingsmiddelen voor de wc volgt u de instructies op de fles. Denk eraan: u bent verantwoordelijk voor het onderhoud van uw toilet. Regelmatig ontkalken, is dus de boodschap.

[Mijn raam of deur sluit niet goed meer. Wat moet ik doen?](#)



Vaak is een dergelijk probleem toe te schrijven aan roestvorming op de scharnieren. Breng daarom wat smeerolie aan tussen de scharnieren.

[We willen renovatiewerken \(doen\) uitvoeren in ons appartement. Komt de Grondregie tussen in de kosten?](#)



Neen. Bovendien moet u voor werken die een impact hebben op de bestaande structuur, toestemming krijgen van de technische dienst van de Grondregie. Vergeet ook niet dat u bij het einde van uw huurcontract uw appartement in de oorspronkelijke staat moet achterlaten.

[Mijn badge functioneert niet \(meer\) of is verloren. Wat moet ik doen?](#)



Contacteer het verhuuragentschap of de technische dienst op het nummer 02/279 40 45. Uw badge kan vanop afstand geactiveerd worden.

In geval van verlies van uw badge kan u een nieuwe badge bekomen aan het tarief dat van toepassing is op dat moment.

[De lift is voortdurend defect. Hoe kan dat?](#)



Onze liften worden regelmatig stilgelegd, niet vanwege een defect, maar om onderhoud uit te voeren.

Er is een maandelijks onderhoud, dat vereist dat de lift wordt stilgelegd.

Een belangrijker onderhoud wordt jaarlijks uitgevoerd. De lift wordt dan uitgeschakeld gedurende enkele uren.

In aanvulling op deze maandelijkse en jaarlijkse onderhouden zijn externe instellingen twee keer per jaar verantwoordelijk voor het controleren van de liften.

Er werd vastgesteld dat 60% van de pannes te wijten zijn aan verkeerd gebruik van liften. Om dit te voorkomen is het noodzakelijk te wachten op de volledige stop vóór de deuren van de lift te openen.

[De lift werkt niet. Wanneer zal het defect hersteld worden?](#)



Indien iemand geblokkeerd is in de lift, komt een technicus ter plaats binnen het uur.

Als er niemand geblokkeerd is in de lift, komt een technicus binnen de 4 uren. Opgelet : dit betekent niet dat de lift in die termijn zal hersteld worden. De herstellingstermijn hangt namelijk af van de leveringstermijn van bepaalde vervangstukken en de periode (termijnen zijn langer tijdens wettelijke verlofdagen).

[Wat is de interventietermijn van de technische dienst?](#)



De interventietijd wordt bepaald door de dringendheid en de aard van de tussenkomst (bijvoorbeeld geen verwarming of warm water). In minder dringende gevallen varieert de interventietijd naargelang de aard van werken en de te volgen administratieve procedure (De uitvoering van werken gebeurt door jaarlijkse aannemers die geselecteerd worden volgens een gunningsprocedure in overeenstemming met de wetgeving betreffende overheidsopdrachten).

Vragen over huur en lastenafrekening

[Welke kosten zijn er inbegrepen in mijn lastenafrekening?](#)



Uw [lastenafrekening](#) bestaat uiteraard uit de facturering van uw persoonlijk verbruik, maar ook uit de kosten voor prestaties van de huisbewaarders, van de schoonmaak, van het onderhoud en de controle van de liften, van de verlichting van de gemene delen, van de verzekering (afstand van verhaal), van het onderhoud van de groene zones en van de opname van de tellers.

[Wat zijn de taken van een conciërge?](#)



De taken van een conciërge kunnen als volgt samengevat worden:

- Het onderhouden van de gemeenschappelijke delen van het gebouw
- De vuilniscontainers van het gebouw buitenzetten
- Het onderhouden van de vuilniscontainers- en lokalen
- Bezoeken aan te huur gestelde appartementen organiseren
- Beheren van de gebouwen waarvoor zij verantwoordelijk is en in geval van problemen de desbetreffende interne dienst hiervan op de hoogte brengen.

Uw conciërge is uw eerste contactpersoon en staat tot uw beschikking.

[Waarom betaal ik voor de lift? Ik woon op de eerste verdieping en neem altijd de trap. Of ook nog: waarom betaal ik evenveel voor de lift als andere bewoners die er veel meer gebruik van maken?](#)



Alleen de bewoners van de gelijkvloerse verdieping betalen niet mee voor het gebruik van de lift. De andere bewoners betalen proportioneel naargelang de grootte van hun appartement. Dat is de enige objectieve maatstaf om de bijdrage te berekenen. Het is uiteraard onmogelijk een individuele

berekening te maken naargelang het gebruik van de lift per appartement.

[Ik heb geld teruggestort gekregen ingevolge mijn lastenafrekening, en toch stijgen mijn provisies \(maandelijkse bijdragen\). Hoe kan dat nu?](#)



De [lasten](#) volgen de evolutie van het verbruik, maar ook de verwachte evolutie van de prijzen en de inflatie.

[Moet ik onroerende voorheffing betalen?](#)



Neen, de Grondregie neemt, zoals wettelijk bepaald, de onroerende voorheffing die betrekking heeft tot uw appartement voor haar rekening.

[Heb ik recht op een terugbetaling van de eventuele vermindering van de onroerende voorheffing?](#)



Ja, in bepaalde situaties is dit mogelijk:

http://www.belgium.be/nl/huisvesting/kopen_en_verkopen/onroerende_vorhe...

[Hoe kan ik mijn facturen elektronisch ontvangen?](#)



Om uw facturen elektronisch te ontvangen, moet u uw e-mailadres aan delphine.coppe@brucity.be sturen.

U zult een uitnodiging krijgen om het platform "Adminbox" te gebruiken.

Om u in te schrijven, moet u uw login melden dwz het e-mailadres dat u aan de Grondregie heeft meegedeeld en dan een password kiezen.

[Ben ik verwittigd als een nieuw document op Adminbox verschijnt?](#)



Ja. U ontvangt een e-mail of een sms als een nieuw document raadpleegbaar is in Adminbox.

[Ik heb mijn e-mailadres aan de Grondregie meegedeeld maar nog geen elektronische factuur ontvangen.](#)



Alleen de huurders die via domiciliëring betalen hebben al toegang tot het platform "Adminbox". De andere zullen hun elektronische facturen in principe in juli ontvangen.

[Ik heb mijn login vergeten. Wat moet ik doen?](#)



Uw login is het e-mailadres dat u aan de Grondregie heeft meegedeeld.

[Ik kan niet inloggen omdat mijn password ongeldig is. Wat moet ik doen?](#)



U moet op "password vergeten" klikken en dan moet u uw login (e-mailadres) invoeren. U zult onmiddellijk een e-mail ontvangen. U moet deze openen en op "nieuwe password kiezen" klikken.

[Hoe kan ik mijn login/password wijzigen?](#)



Als u bent ingelogd moet u op uw e-mailadres klikken en dan op "Edit profile" waar u uw persoonlijke gegevens mag wijzigen.

Vragen over huurachterstand en juridische geschillen

[Wat gebeurt er als ik mijn huur of andere tegoeden laattijdig of niet betaal?](#)



Van zodra u een betaalachterstand hebt, ontvangt u een herinneringsbrief. De Grondregie rekent daarvoor een administratieve kost van 5 euro aan. Het is belangrijk dat u het verschuldigde saldo zo snel mogelijk betaalt (zie [dienst juridische geschillen](#)).

[Ik heb een brief van de deurwaarder ontvangen. Wat betekent dit en wat moet ik doen?](#)



U krijgt een brief van de deurwaarder indien:

- U meerdere herinneringen tot betaling negeert;
- U het afbetalingsplan van de Grondregie niet respecteert;

Van zodra u deze [ingebrekestelling ontvangt](#), raden wij u aan om uw schuld zo snel mogelijk te betalen om te vermijden dat uw dossier door de rechtbank dient te worden behandeld.

[Ik heb een brief van de vrederechter ontvangen. Wat betekent dit en wat moet ik doen?](#)



Indien u geen gevolg geeft aan onze herinneringsbrieven wordt uw dossier doorgestuurd naar de gerechtsdeurwaarder en bij gebreke naar onze advocaat die de achterstallen zal vorderen via gerechtelijke weg.

De procedure leidt in het uiterste geval (bij niet-betaling) tot uitdrijving uit de woning.