

WAAR LIGT DE GEVRAAGDE HUURPRIJS?

BOVEN DE REFERENTIEHUURPRIJS

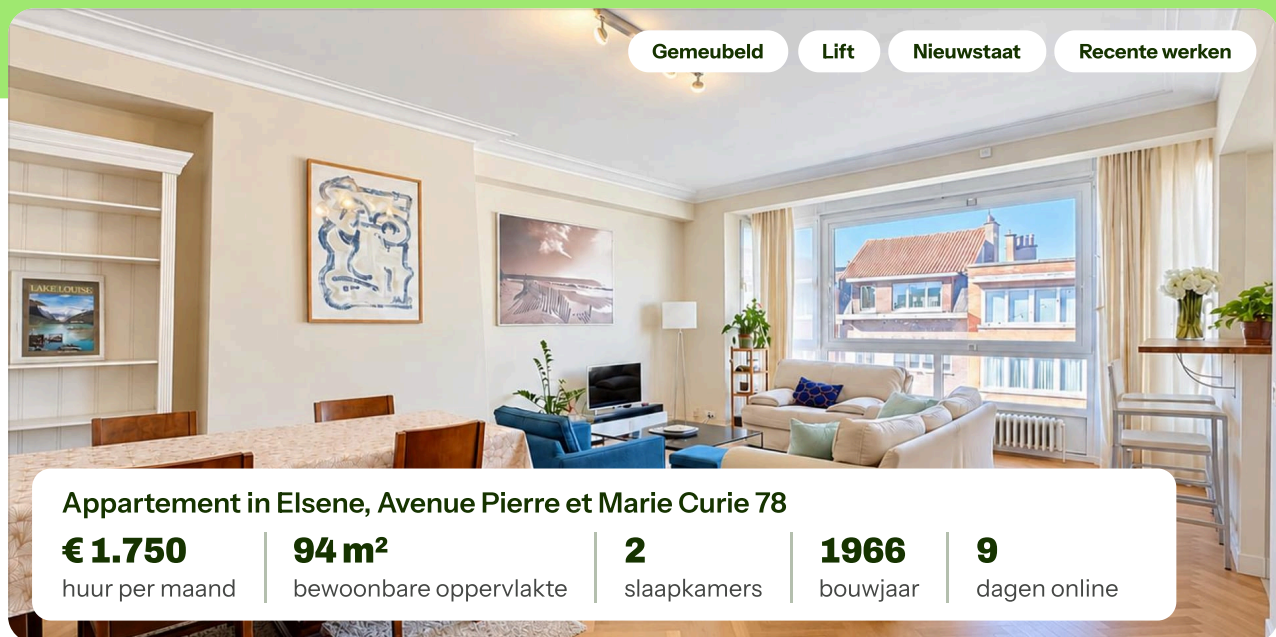
+€ 502

 per maand boven de bovengrens van de
Brusselse referentievork

Ook de 6 huurwoningen met de meest gelijkende oppervlakte vragen een huur boven deze vork. Daarboven vermoedt de wet dat de huur te hoog is, tenzij de verhuurder ze kan verantwoorden: zie pagina 3.

☐ referentievork: € 728 tot € 1.248

Deze woning: € 1.750 per maand



📍 En tegenover vergelijkbare huurwoningen?

+5%

per m² tegenover de gevraagde huurprijzen van 30 instapklare huurwoningen in de buurt, ongeveer € 82 per maand voor de oppervlakte van deze woning

📅 Wat betaal je echt per maand?

€ 2.030 tot € 2.240

Het laagste bedrag als de lasten de verwarming dekken, het hoogste als energie erbovenop komt. De lasten zijn 1,8 keer zo hoog als in vergelijkbare zoekertjes.

📺 Hoeveel heb je nodig om in te trekken?

€ 5.530

€ 3.500 waarborg + € 1.750 eerste maand + € 280 lasten

🔍 Wat leverden de 2 controles op?

✓ 2 van 2 in orde

Meer op pagina 8.

DE PRIJS

Hoe ligt de gevraagde huur in de markt?

Per m² vraagt ze 5% meer dan vergelijkbare instapklaare woningen in de buurt.

In dezelfde staat: duurder of goedkoper?

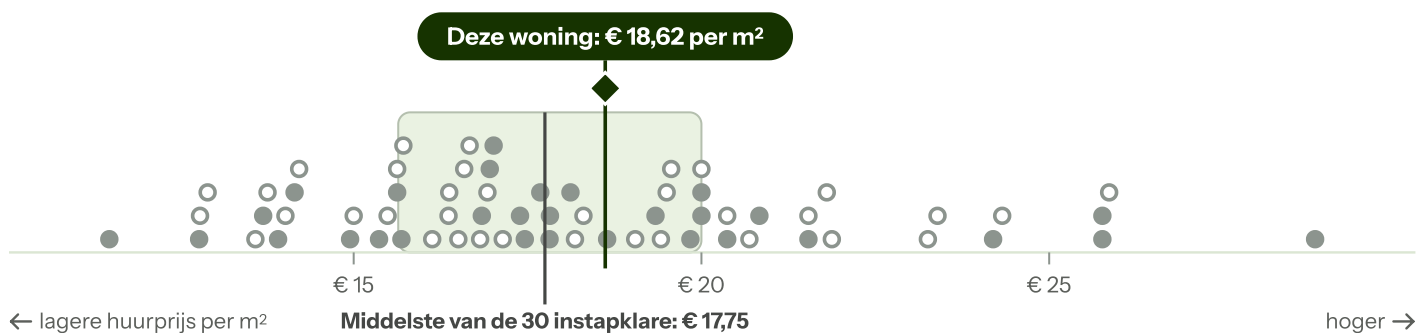
+5%

per m², tegenover de gevraagde huurprijzen van 30 instapklaare huurwoningen in de buurt

In de bovenste helft van vergelijkbare woningen

Dat is ongeveer € 82 per maand voor de oppervlakte van deze woning.

Waar ligt ze tussen de 65 vergelijkbare appartementen te huur in 1050 Elsene?



● Instapklaar (30) ○ Werk nodig of niet vermeld (35) De helft van de 30 instapklaare: € 15,64 tot € 20,00

Tegenover alle 65, in welke staat ook, vraagt de middelste € 17,46 per m².

De 6 meest vergelijkbare in oppervlakte, van goedkoopst naar duurst per m²

Woning (klik om het zoekertje te openen)	Gevraagde huur	Oppervlakte	Per m ²
Clos du Parnasse 11 2 slaapkamers	€ 1.250	92 m ²	€ 13,59
Rue Gachard 51 2 slaapkamers, goede staat	€ 1.450	97 m ²	€ 14,95
Avenue Franklin Roosevelt 240 2 slaapkamers, zo goed als nieuw	€ 1.475	96 m ²	€ 15,36
Vleurgat 294 2 slaapkamers, pas gerenoveerd	€ 1.600	95 m ²	€ 16,84
Avenue Roger Lallemand 3 2 slaapkamers, zo goed als nieuw	€ 1.600	92 m ²	€ 17,39
Deze woning, Avenue Pierre et Marie Curie 78 2 slaapkamers, zo goed als nieuw	€ 1.750	94 m ²	€ 18,62
Rue de la Croix 6 2 slaapkamers	€ 1.800	92 m ²	€ 19,57

Referentievork. Boven de Brusselse referentievork, € 728 tot € 1.248 per maand voor een woning als deze (pagina 3). Net als de 6 huurwoningen in de tabel hierboven.



Volgende stap. Vraag de verhuurder of de makelaar wat in de huur inbegrepen is: lasten, meubilair, parking? De vragen staan op pagina 9.

DE PRIJS

Wat het officiële rooster zegt

Brussel publiceert voor elke woning een referentiehuurprijs, volgens oppervlakte, energieklassen en wijk. Deze gevraagde huur ligt boven de vork die erbij hoort.

Welke huur geeft het officiële rooster voor zo'n woning?

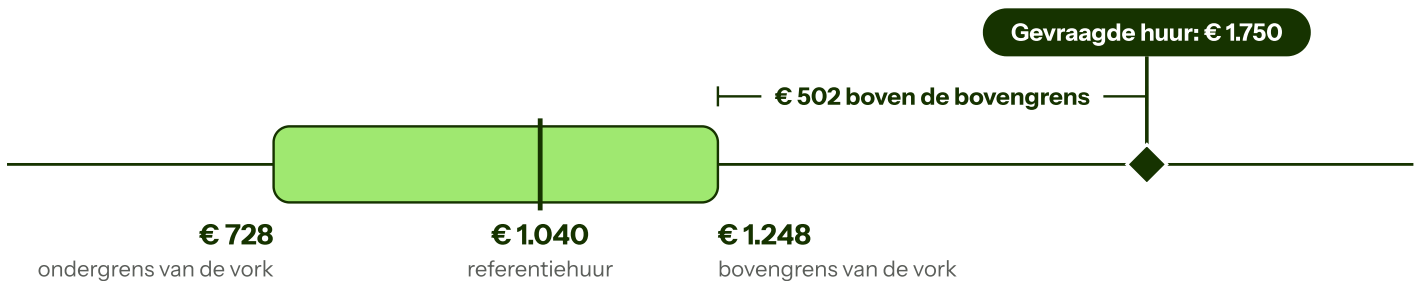
€ 1.040

per maand, vork van € 728 tot € 1.248

De gevraagde huur ligt boven deze vork

Met € 1.750 per maand ligt ze € 502 boven de bovengrens.

De Brusselse referentievork en de gevraagde huur op één lijn



Wat het rooster meetelde, en wat niet

Zit al in het cijfer van het rooster

Appartement

2 slaapkamers

94 m²

EPBD (energieprestatie)

Wijk: Sint-Adriaan

Terras of tuin

Kelder of berging

In het zoekertje, buiten het rooster

Gemeubeld

Lift

Nieuwstaat

Recente werken

Wat de vork waard is

Ze is een richtpunt, geen plafond: een verhuurder mag meer vragen, maar boven de bovengrens vermoedt de wet dat de huur buitensporig is, tenzij hij ze kan verantwoorden.

Paritaire huurcommissie. Brusselse vertegenwoordigers van huurders en verhuurders: ze geeft een advies over de huur.

Vrederechter. De lokale rechter voor huurgeschillen: hij kan de huur verlagen.



Volgende stap. Vraag de verhuurder wat de € 502 per maand boven de vork verantwoordt: het meubilair, de lift, de nieuwstaat of de recente werken? Pagina 10 helpt je het aan te kaarten.

HET BUDGET

Wat het elke maand echt kost

De huur is niet het hele maandbedrag: de lasten komen erbij, en energie ook, tenzij ze de verwarming al dekken.

Wat betaal je echt per maand?

€ 2.030 tot € 2.240

Volgens het zoekertje dekken de lasten de verwarming: reken dus op het laagste bedrag.

Huur

zoals gevraagd in het zoekertje

€ 1.750

Lasten

volgens het zoekertje dekken ze de gemeenschappelijke delen, de verwarming en het water

€ 280

Energie

volgens het verbruik in het zoekertje; alleen in het hoogste bedrag geteld

€ 140 tot € 210

Niet in dit bedrag: internet en je huurdersverzekering.

Zijn de lasten normaal?

1,8x het gangbare

Duidelijk meer dan wat vergelijkbare zoekertjes vermelden per m². Gangbaar voor deze oppervlakte: ongeveer € 157.



Volgende stap. Vraag of de lasten een forfait of een voorschot zijn, en vraag de laatste jaarafrekening op: die toont wat ze dekken.

HET BUDGET

Wat je nodig hebt om in te trekken

Te betalen voor je de sleutels krijgt. Het grootste deel is de huurwaarborg, en die blijft jouw geld zolang je er woont.

Hoeveel heb je nodig om in te trekken?

€ 5.530

Huurwaarborg

2 maanden huur, het wettelijke maximum in Brussel



€ 3.500

Eerste maand huur

vooraf betaald



€ 1.750

Lasten van de eerste maand

zoals vermeld in het zoekertje



€ 280

 Komt terug bij je vertrek, met interest

 Betaald voor de eerste maand

Hoogstens twee maanden. In welke vorm ook, voor elk contract dat sinds november 2024 getekend of verlengd is. Een verhuurder mag minder vragen.

Van ondertekening tot teruggave

1

Bij de ondertekening.

De waarborg gaat naar een geblokkeerde rekening op jouw naam: een spaarrekening waar noch jij noch de verhuurder alleen aan kan. Jouw bank opent ze, of die van de verhuurder. Nog geen Belgische rekening? Vraag de makelaar met welke bank hij werkt.

2

Voor de sleutels.

Een gedetailleerde plaatsbeschrijving bij intrede. Zonder die beschrijving vermoedt de wet dat je de woning kreeg in de staat waarin je ze achterlaat.

3

Tijdens de huur.

De waarborg brengt interest op, voor jou.

4

Bij je vertrek.

De plaatsbeschrijving bij vertrek, daarna komt de waarborg terug, met interest.



Volgende stap. Vraag het ontwerp van het huurcontract en lees de waarborgclausule voor je iets betaalt: het bedrag, en de geblokkeerde rekening op jouw naam.

HET BUDGET

Je huurcontract: opzeg en indexering

Vroeger vertrekken vraagt een opzeg, en kost daarbovenop een bedrag dat afhangt van het contract en van het jaar waarin je vertrekt.

Hoelang is je opzeg als je vertrekt?

3 maanden opzeg

voor een geregistreerd contract van negen jaar, of een kort contract van minstens 6 maanden

Vertrek je vroeg, dan betaal je ook

Een contract van negen jaar

Een kort contract, hoogstens drie jaar



Hoeveel kan de huur stijgen?

ongeveer **€ 53**
per maand erbij

Eén jaar indexering tegen het huidige tempo van 3%: ongeveer € 630 over het jaar.

Wanneer de huur geïndexeerd mag worden

Eén keer per jaar.

Op de verjaardag van het contract, volgens de gezondheidsindex (de officiële maatstaf van de levensduurte). Vaker of meer hoeft je niet te betalen.

Alleen als het contract geregistreerd is.

In Brussel kan een niet-geregistreerd contract niet geïndexeerd worden. Vraag het bewijs van registratie.

De energieklass.

In Brussel moet de verhuurder je het EPB-certificaat bezorgd hebben om te mogen indexeren.



Volgende stap. Vraag het ontwerp van het huurcontract voor je iets toezegt. Kijk na hoelang het loopt, hoe de huur geïndexeerd wordt, en of het geregistreerd wordt.

HET ADRES

De buurt rond het adres

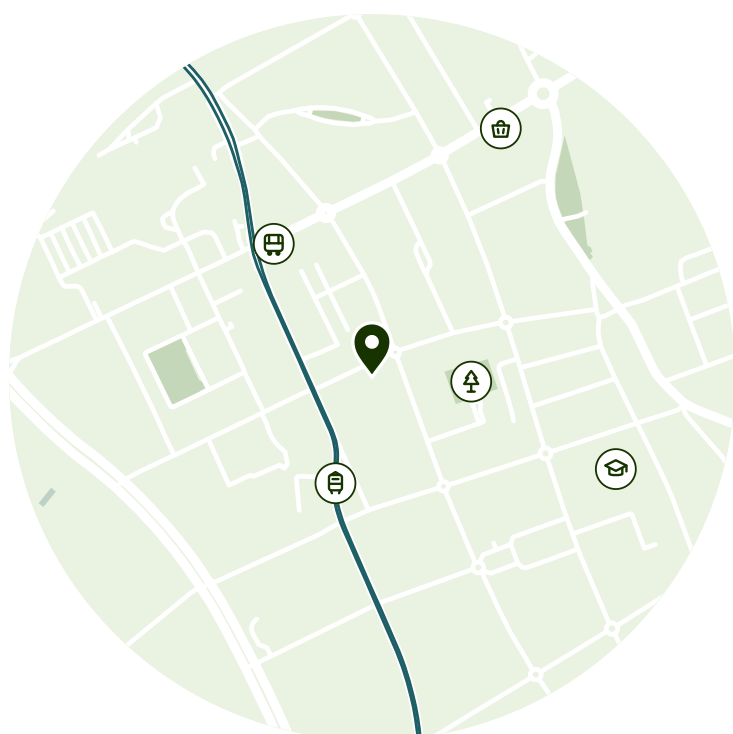
De meeste dagelijkse voorzieningen liggen op wandelafstand. De dichtstbijzijnde tramhalte ligt op 155 m.

Hoeveel ligt er op wandelafstand?

4

van de 5 dagelijkse voorzieningen

binnen 500 m, ongeveer 6 minuten wandelen



Cirkel: 500 m rond het adres — Tramlijn

	Tramhalte Solbos	155 m ✓
	School École Saint-Joseph Boondael	359 m ✓
	Supermarkt Okay City	388 m ✓
	Park Robert Leclercq Tuin	137 m ✓
	Kinderopvang Crèche Saint-Joseph	943 m

Haltes en stations

	Tram	Solbos (8) (25)	155 m
	Metro	Delta	1,4 km
	Bus	ULB (71) (72) (95) (N08) (N09)	229 m
	Trein	Watermaal	1 km

Elders in de stad, in vogelvlucht

Europese wijk (Schuman)	3,5 km
Europees Parlement	3,1 km
Grote Markt	4,5 km
Brussel-Zuid (Eurostar)	4,3 km
Brussels Airport	11,6 km

HET ADRES

Wat zeggen de registers en de kaarten?

De 2 controles die een huurder aangaan, zijn in orde. Ze gaan over de openbare kaarten; het gebouw zelf beoordeel je bij de bezichtiging.

De 2 controles



2

 van 2 in orde

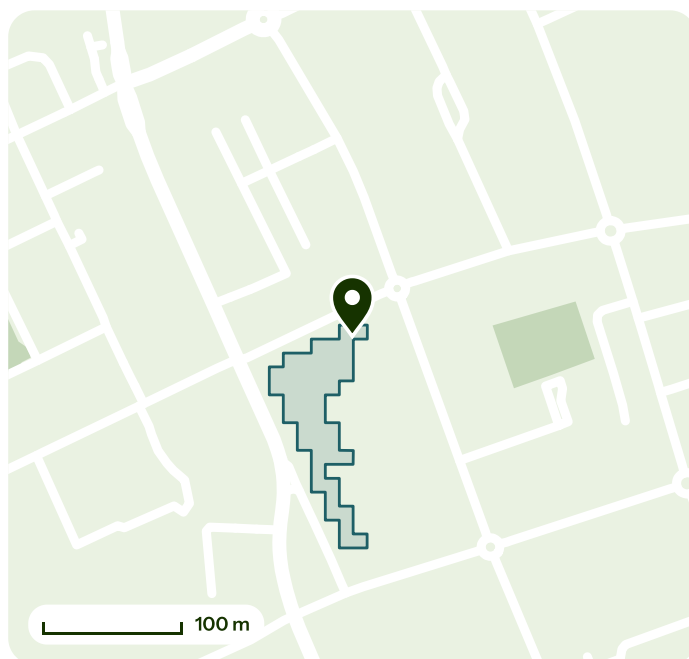
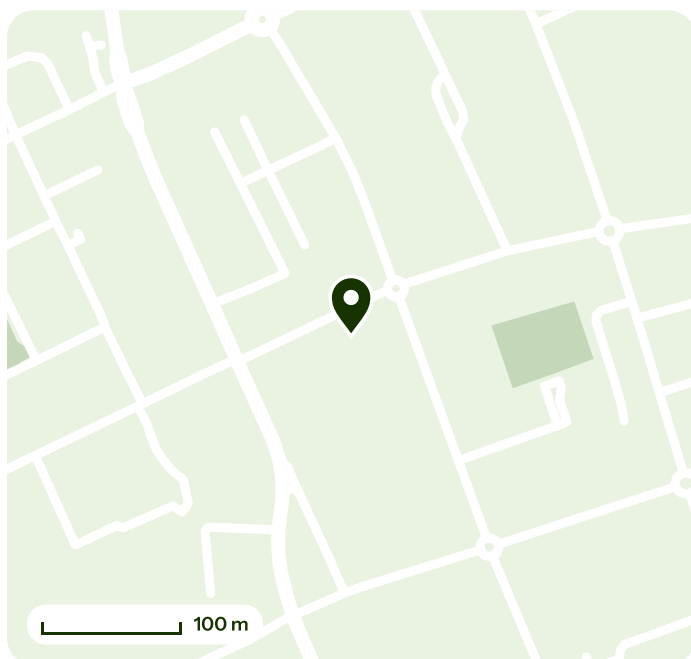
Overstromingskaart

In orde

**Buiten overstromingsgebied**

Verkeerslawaaï

In orde

**Een zeer rustige straat**

Even rustig als dit adres (40 tot 45 dB)

**Volgende stap.** De vragen die je stelt voor je tekent, staan op pagina 9.

VOLGENDE STAPPEN

Voor je tekent

Elk punt komt uit dit dossier of uit een huurregel waarmee je te maken krijgt. Druk deze pagina af en neem ze mee naar de bezichtiging.

 Voor de bezichtiging	☐ Vraag de verhuurder wat € 502 per maand boven de Brusselse referentievork verantwoordt. Referentievork. Boven deze vork vermoedt de wet dat de huurprijs buitensporig is: de verhuurder moet hem verantwoorden, en de vrederechter (de lokale rechter voor huurgeschillen) kan hem verlagen. Pagina 3
	☐ Vraag de verhuurder wat de lasten dekken, en of het een voorschot of een forfait is. Hoge maandelijkse lasten. Hoge lasten zijn makkelijker te aanvaarden als verwarming of water erin zit. Pagina 4
	☐ Vraag welk huurcontract wordt aangeboden: negen jaar, of een kort contract van hoogstens drie jaar. Wat vroeger vertrekken kost, hangt ervan af: kies volgens hoelang je wilt blijven. Pagina 6
	☐ Vraag of je je op dit adres kunt domiciliëren. Als je nieuw bent in België, hangt je inschrijving bij de gemeente ervan af. Vraag het antwoord schriftelijk.
 Tijdens de bezichtiging	☐ Let op vocht en schimmel, de waterdruk, de dichtingen van de ramen en de meters. Fotografeer de meterstanden op de dag dat je de sleutels krijgt.
 Voor je tekent	☐ Stort de huurwaarborg op een geblokkeerde rekening op jouw naam, nooit cash. En nooit voor het huurcontract getekend is. Een bank beheert die rekening tot je vertrekt: vraag de makelaar welke bank ze opent.
	☐ Eis een gedetailleerde plaatsbeschrijving bij intrede, en fotografeer zelf elke kamer. Ze is verplicht, en ze bepaalt wat er bij je vertrek van je waarborg afgaat.
	☐ Laat de datum waarop je intrekt in het huurcontract opnemen: het zoekertje zegt 1 november 2026.
	☐ Vraag de verhuurder het bewijs dat het huurcontract geregistreerd is. Registreren is de taak van de verhuurder en kost niets. Zolang het niet gebeurd is, mag een huurder die er woont zonder opzeg vertrekken.
	☐ Vraag een offerte voor een brandverzekering voor huurders: ze is wettelijk verplicht voor de huurder, in de drie gewesten.

Jouw notities

VOLGENDE STAPPEN

Onderhandelen over de huur

Je sterkste argument is de Brusselse referentievork: dit zijn de cijfers om aan te halen, en wat je kunt vragen.

De bovengrens van de Brusselse referentievork

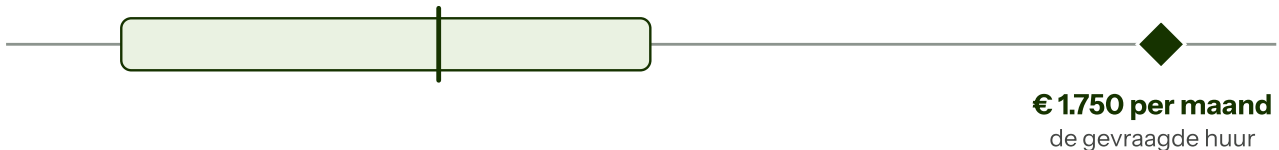
€ 1.248

per maand, voor een woning als deze.

De gevraagde huur ligt daar € 502 per maand boven.

Pagina 3

€ 1.040 per maand
de officiële referentiehuurprijs



Gekleurd: de Brusselse referentievork, € 728 tot € 1.248 per maand.

Wat je kunt zeggen

Boven de vork vermoedt de wet dat de huurprijs buitensporig is: de verhuurder moet hem verantwoorden, en de vrederechter (de lokale rechter voor huurgeschillen) kan hem verlagen.

Deze woning: +5% per m², tegenover de gevraagde huurprijzen van 30 instapklare huurwoningen in de buurt. Tegen die gangbare huur per m² zou een woning van deze grootte voor ongeveer € 1.668 per maand te huur staan. Pagina 2

De lasten zijn 1,8 keer wat vergelijkbare zoekertjes vermelden per m². Pagina 4

Energieklasse D: € 465 tot € 672 per jaar meer dan dezelfde woning met energieklasse C.

Wat je te horen krijgt. Het zoekertje biedt wat de referentievork niet meerekent: het meubilair, de lift, de nieuwstaat, de recente werken (nieuwe collectieve verwarmingsketel geïnstalleerd in 2026).

De geschiedenis van het zoekertje

9 dagen online. Ze staat nog maar net online: te vroeg om te weten hoe de markt reageert.

Volgende stap

Onderhandel over de huur, daarna over de voorwaarden. Op de lasten, de startdatum en kleine werken geeft een verhuurder het makkelijkst toe.



Zet het in het huurcontract. Wat bij de bezichtiging beloofd wordt, telt pas als het op papier staat. Pagina 9 somt op wat je moet vragen.

Betaal niets om de woning vast te houden. Geen waarborg en geen reservatiekost voor het huurcontract getekend is.

VOLGENDE STAPPEN

Hoe dit dossier tot stand kwam

Alleen openbare gegevens, toestand op 10 oktober 2026. Niemand heeft het gebouw bezocht: lees voor je tekent het huurcontract helemaal; een huurdersbond helpt je daarbij.

- 1 We lazen het zoekertje.** Zijn eigen cijfers en woorden, zoals Immoweb ze publiceert.
- 2 We vergeleken het.** Met 65 vergelijkbare huurwoningen in dezelfde postcode, met een vergelijkbare oppervlakte (hoogstens 40% verschil). 30 ervan zijn instapklaar, net als deze woning: daarmee wordt ze eerst vergeleken.
- 3 We zochten het adres op.** Overstroming en verkeerslawaaï, in de officiële kaarten en registers.
- 4 We rekenden het uit.** Een bedrag met “ongeveer” ervoor, of een vork, is onze raming. Een bedrag tot op de euro komt uit het zoekertje of uit een officieel barema.

Waar de gegevens vandaan komen, geraadpleegd op 10 oktober 2026

Immoweb

huurprijzen.brussels

Officiële kaarten en registers

Overstromingskaart (editie 2019), geluidkaart van het wegverkeer (meting 2021). Leefmilieu Brussel

OpenStreetMap

Officiële huur- en energieregels

Statbel (gezondheidsindex), Leefmilieu Brussel (EPB-schaal voor woningen)

Nagekeken op 8 juli 2026

Automatische analyse van de beschrijving

Aangeboden door Joan Real Solutions. Het zoekertje: <https://www.immoweb.be/nl/zoekertje/21882155>

Gegevens van het zoekertje © Immoweb. Kaartgegevens © OpenStreetMap-bijdragers (ODbL).

Klopt er iets niet? Antwoord op de e-mail waarmee je dit dossier kreeg, of ga naar [immetrics.be](https://www.immetrics.be).

Dat is alles wat de openbare gegevens ons over
Avenue Pierre et Marie Curie 78, 1050 Elsene kunnen vertellen.

**De rest zie je tijdens de bezichtiging,
dus neem pagina 9 mee. Veel succes.**