

De woning- huurover- eenkomst in de praktijk

Overzicht van de belangrijkste stappen

Brussels Hoofdstedelijk Gewest



BRUSSEL HUISVESTING

GEWESTELIJKE OVERHEIDSDIENST BRUSSEL

De woninghuurovereenkomst in de praktijk

Overzicht van de belangrijkste stappen

Voor de ondertekening
van het contract

2

Keuze van de soort
woninghuurovereenkomst

5

Onmiddellijk na het contract...

11

Tijdens de huurovereenkomst

14

Einde van de huurovereenkomst

17

Hoe conflicten oplossen?

20

Contact

23

Een woninghuurovereenkomst is een huurovereenkomst tussen twee partijen, met name de verhuurder, die een woning ter beschikking stelt, en de huurder, die zich ertoe verbindt aan de verhuurder een huurprijs te betalen tijdens de duur van de overeenkomst.

Dit document is belangrijk omdat eventuele geschillen vermeden kunnen worden door ieders rechten en plichten te definiëren.

Deze brochure is bedoeld als leidraad bij de belangrijkste fasen van een huurovereenkomst en verschaft de nodige basisinformatie om uw contractuele relatie voor te bereiden en concreet invulling te geven. In deze brochure is rekening gehouden met de bepalingen die sedert 1 januari 2018 op woninghuurovereenkomsten van toepassing zijn, alsook met de wetswijzigingen die op 1 november 2024 in werking treden.

Meer gedetailleerde of specifieke informatie vindt u op de website www.huisvesting.brussels

Voor de onder- tekening van het contract

01

Normen waaraan de woning moet voldoen

Alle te huur gestelde woningen moeten beantwoorden aan minimumvereisten op het vlak van:

- › **Veiligheid:** bouwkundige staat van het gebouw (trappen, funderingen, dak, vloer, ...); conforme verwarmings-, elektrische en gasinstallaties; plaatsing van conforme rookmelders; ...
- › **Gezondheid:** geen vocht- en waterinfiltratie; geen parasieten (insecten, knaagdieren, schimmels); voldoende lichtinval en ventilatie; minimale vloeroppervlakte van de woning; plafondhoogte van de ruimtes; toegang tot de woning; ...
- › **Minimale uitrusting:** koud-en warmwatertoevoer; leidingen voor elektriciteit, water en gas; een persoonlijke brievenbus en bel; ..

Om conform te zijn, moet een woning voldoen aan alle normen die worden bepaald door:

- › Besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 4 september 2003 tot bepaling van de elementaire verplichtingen inzake veiligheid, gezondheid en uitrusting van de woningen (van kracht tot en met 31 december 2025);
- › Besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 15 april 2004 tot bepaling van bijkomende verplichtingen inzake brandvoorkoming in de te huur gestelde woningen en tot bepaling van de verplichtingen inzake branddetectie in woningen (van kracht tot en met 31 december 2024).

Opgelet:

- › Het Besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 30 november 2023 tot bepaling van de elementaire verplichtingen inzake veiligheid, gezondheid en uitrusting van de woningen treedt in werking op 1 januari 2026;
- › Het Besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 28 september 2023 tot bepaling van bijkomende verplichtingen inzake brandvoorkoming in de te huur gestelde woningen en tot bepaling van de verplichtingen inzake branddetectie in woningen treedt in werking op 1 januari 2025, met uitzondering van artikel 2, § 5.

Een officieuze coördinatie van deze teksten is beschikbaar op de website van Brussel Huisvesting: be.brussels/nl/huisvesting/huren-en-verhuren/conformiteit-huurwoningen/normen-en-veiligheid

02

Informatie vóór de ondertekening

De verhuurder moet de huurder volgende informatie bezorgen:

- › Een beschrijving van de woning (bewoonbare oppervlakte, kamers, ...).
- › De huurprijs (zonder lasten).
- › Het al dan niet bestaan van individuele tellers voor water, gas en elektriciteit¹.
- › De opsomming en de raming van de lasten.
- › Een energieprestatiecertificaat (EPB).
- › De melding of er al dan niet een syndicus is aangesteld.

¹ De woning moet beschikken over een individuele teller die eigendom is van de energiedistributeur. Voor collectieve woningen met gemeenschappelijke uitrustingen die door meerdere huurders gedeeld worden, kan, in afwijking hiervan, de teller gemeenschappelijk zijn.

- › **Opgepast:** voor de huurovereenkomsten van korte duur, gesloten of verlengd vanaf 01/11/2024, moet het type van huurovereenkomst, het bedrag en de datum van betaling van de laatste huur door de vorige huurder medegedeeld worden.

De verhuurder mag alleen volgende informatie vragen aan de huurder:

1. Vóór de bezichtiging:

- › de naam en voornaam van de kandidaat-huurder(s);
- › het/de telefoonnummer(s) en/of het/de e-mailadres(sen) van de kandidaat-huurder(s) naargelang het gekozen communicatiemiddel.

2. Ter ondersteuning van de kandidaatstelling:

- › het bedrag van de financiële middelen waarover de huurder beschikt of de raming ervan;
- › het aantal personen waaruit het huishouden bestaat.

3. Om de huurovereenkomst op te stellen en af te sluiten:

- › elk document dat het mogelijk maakt de identiteit van de huurder en zijn bekwaamheid om een contract af te sluiten vast te stellen;
- › de burgerlijke staat (gehuwd / wettelijk samenwonend).

Alle informatie of documenten die niet in deze lijst opgenomen zijn, mogen niet gevraagd worden.

Referentie: artikel 217 van de Brusselse Huisvestingscode en artikel 32 van het Brussels Wetboek inzake gelijkheid, de non-discriminatie en de bevordering van diversiteit

Het contract

01

Vorm van de huurovereenkomst

De woninghuurovereenkomst is een schriftelijk document dat minstens volgende gegevens vermeldt:

- › de volledige identiteit van beide partijen;
- › de begindatum van de huurovereenkomst;
- › alle ruimtes en gedeelten van het gebouw;
- › de huurprijs (zonder de lasten);
- › de referentiehurprijs;
- › de opsomming van én het geschatte bedrag van de privatieve en/of gemeenschappelijke lasten;
- › het al dan niet bestaan van individuele tellers voor water, gas en elektriciteit;
- › de bewoonbare oppervlakte;
- › de duur van de huurovereenkomst.
- › **Opgepast:** de huurovereenkomsten gesloten of verlengd vanaf 01/11/2024, moeten tevens het rekeningnummer vermelden waarop het huurbedrag en de lasten gestort moeten worden.

De huurovereenkomst wordt ondertekend door beide partijen en opgemaakt in evenveel exemplaren als er partijen zijn, met een bijkomend exemplaar bestemd voor het registratiekantoor.

02

Welke soort huurovereenkomst kiezen?

Het Gewest stelt zeven standaardmodellen van huurovereenkomst ter beschikking volgens de specifieke kenmerken van de huur:

- › Huurovereenkomst voor de hoofdverblijfplaats en huurovereenkomst naar gemeen recht. Een huurovereenkomst

voor de hoofdverblijfplaats wordt gesloten als de huurder in de woning verblijft en zich op dat adres wenst te laten inschrijven. Er gelden specifieke regels inzake de duur en de verbreking van de huurovereenkomst.

- › Bovendien bestaan er twee specifieke contractsoorten: de huurovereenkomst voor medehuur en de studenthuurovereenkomst. Elk van die overeenkomsten bestaat in twee versies: huurovereenkomst voor de hoofdverblijfplaats en de huurovereenkomst naar gemeen recht.
- › Daarnaast is er tevens een standaardmodel voorzien voor de glijdende huurovereenkomst. Dit is een huurovereenkomst voor de hoofdverblijfplaats die wordt gesloten tussen een verhuurder en een rechtspersoon, die op haar beurt tegelijkertijd het gehuurde goed zal onderverhuren aan een persoon aan wie zij sociale begeleiding biedt.

De standaardmodellen zijn beschikbaar op: be.brussels/nl/huisvesting/huren-en-verhuren/huurovereenkomst/huurcontracten-voor-woningen-modellen-en-bijlage

Overeenkomst voor medehuur

Dit betreft de **huur van een woning door meerdere huurders via één enkele overeenkomst**.

Het kan gaan om een overeenkomst “voor hoofdverblijfplaats” als minstens een van de medehuurders de woning tot zijn/haar hoofdverblijfplaats bestemt, of een overeenkomst “naar gemeen recht”.

Een overeenkomst voor medehuur wordt gesloten tussen de verhuurder en de medehuurders, die onderling hoofdelijk aansprakelijk zijn ten aanzien van de verhuurder. Wanneer een medehuurder vertrekt, moet een aanhangsel bij de oorspronkelijke huurovereenkomst opgemaakt worden.

De medehuurders maken een medehuurpact op waarin ze de regels vastleggen voor het leven in gemeenschap. Dit document wordt vrij opgesteld door de

medehuurders onderling en moet verplicht volgende informatie bevatten:

- › De verdeelsleutel van de huur tussen de medehuurders.
- › De verdeling van de huurschade en de weerslag hiervan op de huurwaarborg, in het geval van schade veroorzaakt door één of meerdere medehuurders.
- › De tenlasteneming van de onderhouds- en herstelkosten.
- › De verdeling van de lasten die samenhangen met het gemeenschapsleven (bijvoorbeeld: schoonmaak, buitenzetten van het vuilnis, ophalen van de post, uurregelingen, ...).
- › Een inventaris van de meubelen met eigendomsvermelding.
- › De kwesties inzake de huurwaarborg en de betaling van de verzekeringspremies.
- › De nadere regels voor aankomst, vertrek en vervanging van een medehuurder. De medehuurders kunnen ook andere aspecten van hun samenwonen regelen via het medehuurpact.

Woninghuurovereenkomst voor studenten

- › Wordt gesloten voor een duur van twaalf maanden, door of voor rekening van een student in het kader van zijn/haar studies, waarvan het bewijs geleverd moet worden.
- › Het kan gaan om een overeenkomst “voor de hoofdverblijfplaats” of “naar gemeen recht”.
- › Er bestaat een kwaliteitslabel voor “studentenwoningen”, waarmee de verhuurder kan aantonen dat de woning voldoet aan alle door de regering bepaalde kwaliteitsnormen. Gedetailleerde toelichting is te vinden op be.brussels/nl/huisvesting/huren-en-verhuren/conformiteit-huurwoningen/kwaliteitslabel-voor-studentenwoningen

03

Duur

Bij een huurovereenkomst voor de hoofdverblijfplaats is de duur in principe 9 jaar, maar men kan ook opteren voor:

- › Een huurovereenkomst van korte duur: 3 jaar of minder.
- › Een huurovereenkomst van lange duur: meer dan 9 jaar.
- › Een huurovereenkomst voor het leven.

Een studentenhuurovereenkomst geldt altijd voor 12 maanden, ongeacht of het een overeenkomst naar gemeen recht of voor de hoofdverblijfplaats.

De keuze van de duur heeft gevolgen inzake opzeggingstermijn en vergoeding: zie hoofdstuk “Einde van een huurovereenkomst” in deze brochure.

04

Bepaling en herziening van de huurprijs

Op de privémarkt bepaalt de verhuurder vrij de huurprijs.

Op de website [huurprijzen.brussels](https://www.huurprijzen.brussels) is een overzicht beschikbaar van indicatieve huurprijzen per wijk en volgens de kenmerken van de woning.

Bij een huurovereenkomst voor hoofdverblijfplaats van 9 jaar of meer kunnen de partijen enkel een driejaarlijkse herziening van de huurprijs overeenkomen:

- › tussen de negende en zesde maand vóór het verstrijken van elke driejarige periode,
- › en indien de huurovereenkomst geregistreerd is (in geval van een huurverhoging).

Deze herziening kan gevraagd worden als:

- › op het moment van de aanvraag, de normale huurwaarde van het gehuurde goed minstens 20% hoger of lager is dan de betaalde huurprijs.
- › de normale huurwaarde van het gehuurde goed 10% hoger is dan de betaalde huurprijs door de uitvoering van nieuwe werken, met uitzondering van de werken die noodzakelijk zijn om de woning conform te maken.

Twee situaties zijn mogelijk:

- › de partijen zijn akkoord over het principe van de herziening en het bedrag;
- › de partijen zijn niet akkoord: in dat geval kan de zaak worden voorgelegd aan de vrederechter tussen de zesde en de derde maand vóór het verstrijken van de lopende driejarige periode.

Voor de huurovereenkomsten voor hoofdverblijfplaats van korte duur geldt een vaste huurprijs, ook al wordt de huurovereenkomst verlengd. Als de huurovereenkomst de maximale looptijd van 3 jaar overschrijdt, zijn de regels voor de huurovereenkomst voor hoofdverblijfplaats van lange duur van toepassing, én dus ook de mogelijkheid om de huur om de drie jaar te herzien.

In het geval van een huurovereenkomst voor lange duur (minimaal 3 jaar) of voor het leven kan een verhoging van de huurprijs ook het gevolg zijn van vooraf tussen de partijen overeengekomen werken om de energieprestaties van de woning te verbeteren of om de woning aan te passen aan een handicap of verminderde zelfredzaamheid van de huurder. Als de partijen geen akkoord bereiken, kan het dossier op elk moment worden voorgelegd aan de vrederechter. Ook de Paritaire Huurcommissie kan ingeschakeld worden om een advies te geven over de billijkheid van de nieuwe huurprijs.

Voor meer informatie over de Paritaire Huurcommissie kan u terecht op onze website : be.brussels/nl/huisvesting/huren-en-verhuren/huurovereenkomst/paritaire-huurcommissie

05 Lasten

Voordat de overeenkomst ondertekend wordt, geeft de verhuurder een opsomming en raming van het bedrag van de lasten voor de private en/of gemeenschappelijke delen die de huurder aangerekend zullen worden. De verhuurder vermeldt daarbij ook of die lasten aangerekend worden op basis van de reële kosten of op basis van een forfait.

Forfaitaire lasten worden verondersteld het bedrag van de lasten te dekken. Bij betwisting kan elke partij steeds aan de vrederechter de herziening van de forfaitaire lasten of de omzetting ervan in werkelijke kosten vragen.

06 Huurwaarborg

De verhuurder kan van de huurder een huurwaarborg vragen. De waarborg zorgt ervoor dat de verhuurder niet met lege handen achterblijft indien de huurder zijn verplichtingen zou verzaken.

Voor de huurovereenkomsten gesloten of verlengd vanaf 01/11/2024, mag de huurwaarborg niet meer bedragen dan het bedrag dat gelijk is aan twee maanden huur.

De huurder kiest één van de vijf types van waarborg:

1. Een geïndividualiseerde rekening op naam van de huurder. De interest die deze rekening genereert, is voor de huurder. De verhuurder heeft voorrang op andere schuldeisers om met het bedrag van de waarborg betaald te worden.
2. Een bankwaarborg ten gevolge van een standaardcontract tussen het OCMW en een erkende financiële instelling.
3. Een bankwaarborg bij een erkende financiële instelling die het de huurder mogelijk

maakt de waarborg progressief samen te stellen d.m.v. constante maandelijkse afbetalingen gedurende een maximumtermijn van drie jaar.

4. Een roerend of onroerend goed dat door de huurder als waarborg wordt gegeven bij een erkende financiële instelling.

5. Een persoonlijke borg door een derde partij.

Voor de lopende huurovereenkomsten op 01/11/2024, mag de huurwaarborg niet meer dan twee of drie maanden huur bedragen, naargelang de voorafgaandelijk gekozen vorm van de huurwaarborg.

Omdat het verzamelen van het bedrag van de huurwaarborg voor veel huurders een probleem vormt, stelt het Gewest oplossingen voor, die tot doel hebben snelle, concrete en toegankelijke hulp te bieden aan mensen met een laag inkomen, en dit op anonieme wijze om discriminatie tegen te gaan.

Het Woningfonds analyseert het dossier en kent, afhankelijk van de financiële situatie van de huurder, een consumentenkrediet of steun via het BRUHWA-fonds toe.

1. Toekenning van een consumentenkrediet:

Een krediet met 0% rente met een maximale aflossingsduur van 24 maanden.

2. Steun via het BRUHWA-fonds:

Om lid te worden, moet een maandelijkse bijdrage van € 12 tot € 37, afhankelijk van het inkomen, betaald worden.

Meer informatie is beschikbaar op de website van het Woningfonds: www.woningfonds.be/nl

07

Verplichte bijlage bij de huurovereenkomst

De Regering heeft een bijlage opgesteld die bij de huurovereenkomst moet gevoegd worden en die uitleg bevat om de huurder en verhuurder in te lichten over een

aantal belangrijke aspecten van de Huisvestingscode.

Deze bijlage kan gedownload worden op: be.brussels/nl/huisvesting/huren-en-verhuren/huurovereenkomst/huurcontracten-voor-woningen-modellen-en-bijlage

08

Specifieke huurovereenkomsten

Renovatiehuurovereenkomst

- › Een renovatiehuurovereenkomst is een huurovereenkomst waarbij de huurder zich ertoe verbindt op zijn kosten bepaalde werken uit te voeren in het gehuurde goed.
- › De huurovereenkomst moet de werken in detail beschrijven en de startdatum en uitvoeringstermijn van de werken vermelden, evenals het voordeel dat de verhuurder aan de huurder toekent in ruil voor de uitvoering van de werken.
- › De regels voor renovatiehuurovereenkomsten zijn van toepassing op alle woninghuurovereenkomsten, op voorwaarde dat de looptijd minstens drie jaar bedraagt.
- › De verhuurder moet de renovatiehuurovereenkomst aan de Gewestelijke Inspectiedienst meedelen, net als de datum van de ondertekening van het contract en de gestelde termijn voor de uitvoering van de werken door de huurder.
- › Voor meer informatie hierover, zie artikel 222 van de Brusselse Huisvestingscode.

Onderverhuring

- › De huurder mag de woning onderverhuren met de uitdrukkelijke of stilzwijgende toestemming van de verhuurder.
- › Het ontwerpcontract van onderverhuring wordt door de hoofdhuurder via aangetekende brief aan de verhuurder meegegeeld. Het bevat alle identificatiegegevens van de onderhuurder.
- › Als de hoofdhuurder de woning tot zijn hoofdverblijfplaats bestemt, mag hij niet de volledige woning onderverhuren maar enkel een gedeelte ervan. De onderhuurder kan beslissen om dat gedeelte al dan niet tot zijn hoofdverblijfplaats te bestemmen.
- › De duur van de onderverhuring mag die van de hoofdhuurovereenkomst niet overschrijden.
- › Wanneer de verhuurder een einde maakt aan de hoofdhuurovereenkomst, moet de hoofdhuurder de onderhuurder hierover inlichten binnen de vijftien dagen na ontvangst van de opzegging.
- › Als de hoofdhuurder de huurovereenkomst beëindigt, moet hij de onderhuurder een opzegging van drie maanden geven en hem een schadevergoeding betalen die overeenkomt met drie maanden huur.

Alle punten uit het hoofdstuk "Het contract" worden in detail toegelicht op: be.brussels/nl/huisvesting/huren-en-verhuren

**Onmiddellijk
na het
contract...**

01

Plaatsbeschrijving

Een plaatsbeschrijving is een verplicht document dat de staat van de woning beschrijft. De plaatsbeschrijving wordt opgemaakt vóór de huurder de woning betreft of tijdens de eerste maand van de huurperiode.

Het opmaken ervan gebeurt bij voorkeur door een expert (de honoraria worden gedeeld door de partijen) of gezamenlijk door de huurder en de verhuurder. De Regering stelt een standaardmodel ter beschikking: be.brussels/nl/huisvesting/huren-en-verhuren/huurovereenkomst/plaatsbeschrijving

Als het verhuurde goed wijzigingen ondergaat tijdens de huurovereenkomst kan elke partij een nieuwe plaatsbeschrijving eisen.

02

Registratie van de huurovereenkomst

De registratie van de huurovereenkomst is verplicht. Deze formaliteit is gratis en moet verricht worden door de verhuurder binnen twee maanden na de ondertekening van de huurovereenkomst.

De plaatsbeschrijving kan gelijktijdig met de overeenkomst geregistreerd worden ofwel achteraf.

De huurder kan zijn huurovereenkomst laten registreren als hij dat wenselijk acht, maar is er niet toe verplicht.

De registratie kan plaatsvinden:

- › **Online:** financien.belgium.be/nl/E-services/MyRent
- › **Per post** (bel naar het nummer 02 572 57 57 om het formulier te vragen of gebruik het webformulier).

Als de huurovereenkomst niet werd geregistreerd, kan de huurder deze opzeggen zonder inachtneming van de opzegtermijn en zonder een schadevergoeding verschuldigd te zijn. De huurder moet echter eerst een ingebrekestelling aan de verhuurder gericht hebben waaraan geen gevolg werd gegeven binnen een maand.

Opgelet: Vanaf 1 januari 2025 wordt de registratieformaliteit geregionaliseerd en zal deze vervuld worden bij de Gewestelijke Dienst voor de registratie van huurovereenkomsten. Een voorafgaandelijke ingebrekestelling gericht aan de verhuurder is dan niet meer vereist.

De registratie van de huurovereenkomst zal gebeuren door het uploaden van een exemplaar van de ondertekende huurovereenkomst, de bijlagen ervan en de plaatsbeschrijving bij intrede naar een elektronisch platform. Het zal tevens mogelijk zijn deze formaliteit te vervullen door het volledige dossier te sturen per post naar de Gewestelijke Dienst voor de registratie van huurovereenkomsten of door deze af te geven aan het loket van deze Dienst.

03

Verzekering

Voor de huurovereenkomsten die gesloten of verlengd worden vanaf 01/11/2024, dient de huurder een verzekering tegen brand en waterschade af te sluiten.

De huurder wordt verondersteld verantwoordelijk te zijn voor alle schade aan het gehuurde goed, tenzij hij kan bewijzen dat hij niet verantwoordelijk is.

Als de huurder aansprakelijk is voor brand- of waterschade, wordt dit gedekt door een verzekering die hij moet afsluiten vooraleer hij

intrekt in het pand, tenzij de partijen anders zijn overeengekomen.

De huurder moet jaarlijks aantonen dat hij de desbetreffende premie betaald heeft.

Als de huurder dit bewijs niet levert, kan de verhuurder zijn verzekeringsmaatschappij vragen om een clause van afstand van verhaal toe te voegen aan zijn verzekeringspolis "woning" ten gunste van de huurder.

In dat geval kan de verhuurder de kosten daarvan doorberekenen aan de huurder. Het eigen risico kan voor rekening van de huurder worden gelaten als deze aansprakelijk wordt gesteld.

Voor de huurovereenkomsten gesloten vóór 01/11/2024, legt geen enkele wet de huurder de verplichting op om dergelijke verzekering te onderschrijven (maar dit kon contractueel worden opgelegd).

Het staat de partijen ook vrij om andere aanvullende verzekeringen af te sluiten. De huurder kan bijvoorbeeld een inboedelverzekering afsluiten (om ook de meubels in de woning te verzekeren).

Ook voor de verhuurder is het nuttig een brandverzekering af te sluiten, met name in geval van schade waarvoor de huurder niet aansprakelijk is.

Dit kan betrekking hebben op natuurrampen (bijvoorbeeld : stormen) of de aansprakelijkheid van de verhuurder (bijvoorbeeld : een lek in een leiding).

De waarborg van de verzekering omvat de schade aan het volledige gebouw en dekt ook de aansprakelijkheid bij schade aan derden.

Hoeveel bedraagt de verzekerde waarde?

De brandverzekering van de huurder dekt de werkelijke waarde van de woning. De verhuurder laat zijn woning verzekeren tegen de nieuwwaarde.

Als de huurder aansprakelijk is, wordt enkel de werkelijke waarde vergoed en zal de brandverzekering van de verhuurder in prin-

cipe het surplus ten laste nemen.

Hoe een brandverzekering kiezen?

Zowat alle verzekeringsmaatschappijen bieden brandverzekeringen aan. Bij het kiezen van een verzekering volstaat het niet de prijzen te vergelijken. Het is essentieel om zowel het premiebedrag als de geboden waarborgen of het bedrag van de vrijstelling te vergelijken.

Tijdens de huurover- eenkomst

01

Herstellingen en onderhoud

Wie staat ervoor in?

De huurder moet het onderhoud en de herstellingen uitvoeren, behalve die veroorzaakt door slijtage of overmacht.

Zo betaalt de huurder het ontkalken en het jaarlijkse onderhoud van boilers, het vegen van de schoorstenen, het onderhoud en het bijvullen van de toestellen voor ontkalking en de waterverzachters, de controle en het periodieke onderhoud van de verwarmingsinstallaties...

De verhuurder moet zorgen voor alle andere herstellingen, zoals het vervangen van een defecte verwarmingsketel, het herstellen van het dak, ...

Meer gedetailleerde informatie kan u vinden in het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 23 november 2017 tot invoering van een niet-limitatieve lijst van herstellingen en onderhoudswerken die, op dwingende wijze, ten laste van de huurder of, op dwingende wijze, ten laste van de verhuurder zijn en die vermeld zijn in artikel 223 van de Brusselse Huisvestingscode.

Dit document is beschikbaar op: be.brussels/nl/huisvesting/huren-en-verhuren/huurovereenkomst/verdeling-van-de-herstellingen-tussen-de-huurder-en-de-verhuurder

Wanneer?

Dringende herstellingen die niet uitgesteld kunnen worden tot het einde van de huurovereenkomst moet de huurder aanvaarden, zelfs als ze ongemak veroorzaken.

- > Als de herstellingen meer dan veertig dagen in beslag nemen, moet de huurprijs verminderd worden.
- > Ingeval de herstellingen het goed onbewoonbaar maken, kan de huurder de

rechter vragen de huurovereenkomst te ontbinden.

Voor werken om de energieprestaties te verbeteren of om de woning aan te passen aan een handicap of verminderde autonomie van de huurder moeten de partijen minstens een maand op voorhand beslissen of de werken zullen leiden tot een verhoging van de huurprijs.

02

Indexatie van de huurprijs

Indexatie is de periodieke aanpassing van de huurprijs aan de kosten van levensonderhoud. Als de huurovereenkomst erin voorziet, kan de huurprijs jaarlijks geïndexeerd worden, ten vroegste op de verjaardag van de inwerkingtreding van de huurovereenkomst.

Opgelet: indexatie van de huurprijs is slechts mogelijk indien de schriftelijke huurovereenkomst geregistreerd is en het EPB-certificaat aan de huurder is overhandigd.

- > De indexatie verloopt niet automatisch: ze moet schriftelijk worden gevraagd.
- > In geval van vergetelheid, is de terugwerkende kracht van de indexatie beperkt tot de drie maanden die voorafgaan aan de maand van het verzoek.
- > Het bedrag van de indexatie mag niet hoger liggen dan het resultaat van volgende formule:

$$\frac{\text{basishuurprijs} \times \text{nieuwe index}}{\text{basisindex}}$$

- > **Basishuurprijs** = de huurprijs als bepaald bij het sluiten van de overeenkomst.
- > **Basisindex** = gezondheidsindex van de maand die voorafgaat aan de maand waarin de overeenkomst gesloten werd.
- > **Nieuwe index** = index van de maand die voorafgaat aan de verjaardag van de inwerkingtreding van de overeenkomst.

Om de geïndexeerde huurprijs te berekenen: de

index van de consumptieprijsen en een calculator voor huurprijzen zijn beschikbaar op de website van Statbel: statbel.fgov.be

Brussel Huisvesting stelt op haar website een berekeningstool ter beschikking: be.brussels/nl/huisvesting/huren-en-verhuren/huurovereenkomst/huurprijsindexatie

Einde van de huurover- eenkomst

01

Hoe en wanneer een huur-overeenkomst beëindigen?

Wanneer de opzegging op elk moment kan worden gegeven, dan begint de opzegtermijn te lopen op de eerste dag van de maand die volgt op de opzegging. In de andere gevallen (aan het einde van een driejarige periode, op het einde van de huurovereenkomst, ...) begint de opzegtermijn te lopen op de dag waarop de ontvanger geacht wordt kennis te hebben gekregen van de opzegging. Opgelet: indien de huurder zijn opzegging betekend heeft vóór 01/11/2024, dan begint deze te lopen vanaf het moment dat ze werd ontvangen.

Bij problemen of niet-naleving van een huurovereenkomst, kan enkel de rechter de verbreking van het contract uitspreken.

Volgende tabel is van toepassing op huurovereenkomsten voor de hoofd-verblijfplaats:

Duur	Vervroegde beëindiging door de verhuurder	Vervroegde beëindiging door de huurder
Korte duur (max. 3 jaar)	<ul style="list-style-type: none">Overeenkomst < 6 maanden: geen opzegging mogelijk.Overeenkomst > 6 maanden: reden van de opzegging: persoonlijke bewoning (na 1 jaar, opzegtermijn van 3 maanden en vergoeding van 1 maand).	<ul style="list-style-type: none">Overeenkomst < 6 maanden: geen verbreking mogelijk.Overeenkomst > 6 maanden: op elk ogenblik, opzegtermijn van 3 maanden en vergoeding van 1 maand.
9 jaar Eindigt na 9 jaar mits een van de partijen de overeenkomst minstens 6 maanden voor het verstrijken opzegt. Zonder opzegging: vernieuwing voor 3 jaar.	<ul style="list-style-type: none">Altijd een opzegtermijn van 6 maanden.Persoonlijke bewoning (op elk ogenblik).Werken (enkel na de 1ste of 2de periode van 3 jaar).Zonder reden (vergoeding: 9 of 6 maanden huur, respectievelijk bij het verstrijken van de 1ste of de 2de periode van 3 jaar).	<ul style="list-style-type: none">Opzegtermijn van 3 maanden.Op elk ogenblik.Zonder reden (vergoeding van 3, 2 of 1 maand, respectievelijk bij vertrek tijdens het 1ste, 2de of 3de jaar).
Lange duur (> 9 jaar) Eindigt als een van de partijen de overeenkomst minstens 6 maanden vóór het verstrijken opzegt. Zonder opzegging: vernieuwing voor 3 jaar.	<ul style="list-style-type: none">Altijd een opzegtermijn van 6 maanden.Persoonlijke bewoning (op elk moment).Werken (enkel na de 1ste of 2de periode van 3 jaar).Zonder reden (na de 3de periode van 3 jaar of latere periode van 3 jaar, vergoeding van 3 maanden).	<ul style="list-style-type: none">Opzegtermijn van 3 maanden.Op elk ogenblik.Vergoeding van 3, 2 of 1 maand, respectievelijk bij vertrek tijdens het 1ste, 2de of 3de jaar.
Voor het leven	<ul style="list-style-type: none">Behalve indien anders overeengekomen, geen opzegging mogelijk.	<ul style="list-style-type: none">Op elk ogenblik.Opzegtermijn van 3 maanden en vergoeding (van 3, 2 of 1 maand, resp. bij vertrek tijdens de 1ste, 2de of 3de periode van 3 jaar).
Studentenhuur-overeenkomst (12 maanden)	<ul style="list-style-type: none">Bij het verstrijken van de overeenkomst (opzegging minstens drie maanden op voorhand).	<ul style="list-style-type: none">Op elk ogenblik (opzegtermijn van twee maanden zonder vergoeding).Bij het verstrijken (zonder opzegtermijn).Bij het begin van een nieuw schooljaar: opzegging mogelijk tot 1 maand vóór bewoning en vergoeding van 1 maand huur.

Overdracht

Actie waarbij één van de partijen haar plichten uit hoofde van de overeenkomst overdraagt aan een andere persoon.

- › Een overdracht van huurovereenkomst is niet mogelijk zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de verhuurder.
- › De overdrager moet de overnemende huurder een kopie van de huurovereenkomst en de plaatsbeschrijving bij het betrekken van het pand bezorgen. Voor de huurovereenkomsten gesloten of verlengd vanaf 01/11/2024, dient hij hem tevens de precontractuele informatie te bezorgen. Er wordt een tussentijdse plaatsbeschrijving opgemaakt voordat de overdrager vertrekt, in aanwezigheid van de nieuwe huurder. Deze plaatsbeschrijving bij vertrek geldt als plaatsbeschrijving bij aankomst voor de overnemende huurder.

02

Plaatsbeschrijving bij uittreding

In de plaatsbeschrijving bij uittreding wordt de staat van het goed op het einde van de huur vergeleken met de staat die is beschreven in de plaatsbeschrijving bij intrede.

Ze kan worden opgemaakt door een expert (de honoraria worden gedeeld door de partijen) of gezamenlijk door de huurder en de verhuurder.

De plaatsbeschrijving bij het verlaten van het pand wordt opgemaakt na het vrijgeven van het goed door de huurder en vóór de teruggave van de sleutels aan de verhuurder en uiterlijk een maand na de vrijgave van het pand door de huurder.

Ze vermeldt de beschadigingen of gebreken die toe te schrijven zijn aan de huurder en bepaalt de financiële vergoeding, rekening houdend met het feit dat:

De eigenaar/verhuurder instaat voor:

- › De herstellingen veroorzaakt door normale slijtage.
- › Veroudering.
- › Overmacht.
- › Constructiefouten of slecht uitgevoerde werken.

De huurder instaat voor:

- › De huurherstellingen.
- › De kleine onderhoudswerken.

Met inachtneming van:

- › De bepalingen en voorwaarden van de huurovereenkomst.
- › De eventueel uitgevoerde werken in de loop van de overeengekomen huurperiode.
- › De onderhoudsdocumenten van de voorzieningen.
- › De briefwisseling, ...

Referenties

Zie hoofdstuk "Tijdens de huurovereenkomst / herstellingen en onderhoud" in deze brochure.

Wat betreft de respectieve rechten en plichten van de eigenaars en huurders, zijn de principes vervat in de artikelen 1719, 1.720, 1728, 1732, en 1754 tot 1756 van het oude Burgerlijk Wetboek.

Hoe conflicten oplossen?

01

Alternatieve vormen van conflictbemiddeling

Huurgeschillen vallen in principe onder de exclusieve bevoegdheid van de vrederechter van de plaats waar het goed gelegen is (cf. PUNT 2).

Er bestaan echter andere manieren om een geschil af te handelen tussen de huurder en de verhuurder, zoals bemiddeling, verzoening en arbitrage.

Bemiddeling¹

Bemiddeling is een proces ter ondersteuning van de beslissing, dat inspeelt op de verantwoordelijkheidszin en autonomie van de personen. Het is een manier om oplossingen te vinden waarover door alle partijen op een constructieve manier wordt onderhandeld.

Het bemiddelingsakkoord wordt opgenomen in een gedateerd document dat wordt ondertekend door de partijen en de bemiddelaar. Nadat er een akkoord bereikt is, moeten de partijen een verzoekschrift indienen bij de bevoegde rechter om het akkoord te laten homologeren.

- › www.fbc-cfm.be/nl
- › www.advocaat.be

Verzoening²

In geval van een verzoeningsprocedure helpt een “verzoener” de partijen om tot een overeenkomst te komen. De verzoener vervult een actieve rol: hij neemt kennis van de standpunten van de partijen en geeft advies. De partijen verwachten van de verzoener dat hij uit eigen beweging oplossingen voorstelt.

Er zijn geen gerechtskosten verbonden aan

deze procedure noch is er tussenkomst van een advocaat nodig.

Er zijn twee oplossingen mogelijk:

- › De verzoening slaagt. Het akkoord van de partijen wordt vastgelegd in een procesverbaal, dat dezelfde waarde als een vonnis heeft.
- › Het komt niet tot een akkoord en er moet overgegaan worden tot een andere procedure.

Arbitrage³

Deze procedure is in werkelijkheid vergelijkbaar met een gerechtelijke procedure omdat de arbiter(s) in principe beschikt/beschikken over dezelfde bevoegdheden als een rechter. Deze procedure is snel en doeltreffend.

Ze is evenwel duur, aangezien de arbiters financieel vergoed worden. Er is ook geen beroep mogelijk tegen hun beslissing.

02

Gerechtelijke procedure

De partijen kunnen vrijwillig voor de vrederechter verschijnen en deze verzoeken om akte te nemen van deze verschijning.

De voordelen van deze procedure zijn dat de gerechtskosten verlaagd worden en dat de partijen hun standpunt duidelijk kunnen omschrijven van bij aanvang.

De partijen kunnen vrijwillig verschijnen of via dagvaarding.

¹ BHC, ART. 233, §1

² GERECHTELIJK WETBOEK, ART. 731 TOT 734

³ BHC, ART. 233, §2

03

Juridische hulp en juridische bijstand

Juridische eerstelijns hulp

Deze hulp verstrekt praktische inlichtingen, juridische informatie, een eerste juridisch advies of een doorverwijzing naar een gespecialiseerde instantie of organisatie.

Juridische eerstelijns hulp is voor iedereen toegankelijk.

Deze hulp wordt in elk gerechtelijk arrondissement georganiseerd door commissies voor juridische hulp.

Juridische tweedelijns hulp (pro deo)⁴

Deze juridische hulp biedt onderbouwd juridisch advies of juridische bijstand in het kader van een procedure of een proces.

Enkel personen die over onvoldoende middelen beschikken, komen in aanmerking voor juridische tweedelijns hulp. Afhankelijk van de mate van insolventie is de hulp gedeeltelijk of volledig gratis.

De aanvrager richt zijn/haar verzoek om juridische tweedelijns hulp aan het bureau voor juridische hulp van de Orde van Advocaten.

Voor meer informatie betreffende juridische hulp kunt u zich wenden tot een justitiehuis of het bureau voor juridische hulp van de Orde van Advocaten.

Juridische bijstand⁵

Terwijl juridische tweedelijns hulp betrekking heeft op kosten betreffende de hulp die door een advocaat wordt verstrekt, heeft juridische bijstand betrekking op de gerechtskosten.

De aanvrager die bewijst dat hij/zij niet over voldoende inkomsten beschikt kan, afhankelijk van de mate van insolventie, geheel of gedeeltelijk vrijgesteld worden van betaling van gerechtskosten en kosten die veroorzaakt worden door de tussenkomst van openbare en ministeriële ambtenaren, bijvoorbeeld een gerechtsdeurwaarder.

Voor geschillen die onder de bevoegdheid van de vrederechter vallen, zoals geschillen betreffende de (ver)huur van vastgoed, wordt het verzoek tot juridische bijstand gericht aan de vrederechter, bij wie de zaak aanhangig zal worden gemaakt of reeds aanhangig gemaakt is.

⁴ GERECHTELIJK WETBOEK, ART. 664 TOT 699

⁵ GERECHTELIJK WETBOEK, ART. 508/1 TOT EN MET 508/23

Contact

WoonInformatieCentrum (WIC) van Brussel Huisvesting

Contacteer het WoonInformatieCentrum
op het gratis nummer 0800 40 400 (en druk op 4)
Telefoonpermanenties
op maandag, woensdag en vrijdag (van 9u tot 12u)

Iris Tower
Sint-Lazarusplein 2
1035 Brussel

cil-wic@sprb.brussels
www.huisvesting.brussels

© **Brussel Huisvesting**

Alle rechten voorbehouden

Meer informatie over
Brussel Huisvesting op:
www.huisvesting.brussels

Verantwoordelijke uitgever :
David Van Vooren,
Sint-Lazarusplein 2 - 1035 Brussel
De woninghuurovereenkomst
in de praktijk
Overzicht van de belangrijkste stappen

November 2024



BRUSSEL HUISVESTING

GEWESTELIJKE OVERHEIDSDIENST BRUSSEL

Sint-Lazarusplein 2 • 1035 Brussel
T +32 (0)800 40 400

huisvesting@gob.brussels
www.huisvesting.brussels

