

Een slecht huurcontract kan pijnlijk zijn.

Woninghuur-
overeenkomsten
in Brussel.



BRUSSEL HUISVESTING

GEWESTELIJKE OVERHEIDSDIENST BRUSSEL

Januari 2025

Voorwoord

Heel wat burgers sluiten woninghuurovereenkomsten af, als huurder dan wel als verhuurder. Deze contracten bepalen de rechten en plichten van beide partijen.

Het afsluiten van een woninghuurovereenkomst kan tal van vragen oproepen: wat zijn de verschillende soorten huurcontracten? Welke elementen kunnen of moeten er in staan? Wat is de duur ervan? Welke informatie mag een verhuurder rechtsgeldig eisen van een kandidaat-huurder? Hoe wordt de huurprijs berekend? Hoe worden de lasten berekend? Hoe overgaan tot werken tijdens de looptijd van het huurcontract? Wat moet men doen in geval van een geschil?

Deze brochure is bedoeld om een antwoord te bieden uw vragen, ongeacht of u huurder of verhuurder bent.

Sedert de 6de staatshervorming zijn de gewesten bevoegd inzake woninghuurovereenkomsten.

In het Brussels Hoofdstedelijk Gewest worden deze regels hoofdzakelijk bepaald in de Brusselse Huisvestingscode (hierna "de Code" of "BHC").

Sedertdien werden diverse wijzigingen aan de Code doorgevoerd die in deze brochure zijn geïntegreerd.

Voor wat betreft de doorgevoerde wijzigingen aan de Code door de ordonnantie van 4 april 2024 met het oog op de verwezenlijking van het recht op huisvesting, is het belangrijk te onderlijnen dat sommige wijzigingen (nieuwe bepalingen of een nieuw ingesteld regime), slechts van toepassing zijn op huurovereenkomsten die zijn gesloten of verlengd vanaf 1 november 2024. In deze brochure worden deze toegelicht.

Inhouds- opgave

Voorwoord

Inhoudsopgave

Inleidende opmerking

I. Wat moet u in de eerste plaats weten?	12
1. Wat is een huurovereenkomst?	14
2. Op welke huurcontracten is de Code van toepassing?	14
a) Op welke contracten?	14
b) Vanaf wanneer?	14
3. Wat is het verschil tussen een dwingende regel en een aanvullende regel?	14
4. Onder welke vorm moet de huurovereenkomst opgemaakt worden en welke vermeldingen moet ze bevatten?	15
a) Wat is het verschil tussen een schriftelijke en mondelinge huurovereenkomst?	15
b) Moeten huurcontracten verplicht schriftelijk worden opgemaakt?	15
c) Is een mondelinge huurovereenkomst toch geldig?	16
5. Wat is het verschil tussen een geregistreeerde huurovereenkomst en een niet-geregistreeerde huurovereenkomst en wat is een huurovereenkomst met "vaste dagtekening"?	16
a) Wat is de registratie?	16
b) Hoe registreren?	16
c) Wie moet de huurovereenkomst laten registreren, binnen welke termijnen en wat zijn de sancties?	16
d) Welke waarde heeft een niet-geregistreeerde huurovereenkomst?	17
e) Wat is een huurovereenkomst met "vaste dagtekening" en wat is het belang van zo'n dagtekening?	17
6. Wat is de duur van de huurovereenkomst?	17
7. Wanneer de huurovereenkomst wordt toegepast op een gehuwd koppel of een koppel met samenlevingscontract: wie is dan de huurder?	17
8. Wanneer begint de opzeggingstermijn te lopen?	18
II. Wat zijn de algemene regels die van toepassing zijn op woninghuurovereenkomsten?	20
1. Wie kan een huurovereenkomst afsluiten?	22
2. Welke informatie mag de verhuurder vragen van de kandidaat-huurder, voordat het contract wordt afgesloten, zonder dat er sprake is van discriminatie?	22
1) Voor het bezoek:	22
2) Ter ondersteuning van de kandidaatstelling:	22
3) Met het oog op het opstellen en sluiten van een huurovereenkomst:	22
3. Welke verplichte informatie moet door de verhuurder verstrekt worden?	23
4. In welke toestand moet het goed verhuurd worden?	23

5. Moeten de partijen een plaats-beschrijving opmaken en hoe?	24
a) Is de plaatsbeschrijving verplicht?	24
b) Wie mag de plaatsbeschrijving opstellen?	24
c) Wat gebeurt er als het gehuurde goed gewijzigd wordt na de plaatsbeschrijving?	24
d) Wat gebeurt er op het einde van de huurovereenkomst?	24
6. Wat zijn de verplichtingen van de verhuurder en de huurder op het vlak van herstellingen en onderhoud?	25
7. Welke documenten moeten verplicht bij de huurovereenkomst gevoegd worden?	25
8. Hoe het gehuurde pand verzekeren?	25
9. Wie betaalt de onroerende voorheffing?	26
10. Welke werkzaamheden mag de verhuurder uitvoeren in de loop van de huurovereenkomst?	26
a) Wat is het basisprincipe?	26
b) Welke bijzondere regels staan er in de Code?	26
11. In welke gevallen mag de huurder overgaan tot renovaties in de loop van de huurovereenkomst?	27
a) Wat is een renovatiehuurovereenkomst?	27
b) Welke vermeldingen moeten er in de renovatiehuurovereenkomst staan?	27
c) Op welke huurovereenkomsten zijn de regels met betrekking tot renovatiehuurovereenkomsten van toepassing?	27
d) Hoe zit het met de elementaire vereisten rond veiligheid, gezondheid en uitrusting?	28
e) Welke diensten moet de verhuurder inlichten?	28
f) Wat zijn de rechten van de verhuurder ten opzichte van de huurder?	28
12. Is het mogelijk om de huurovereenkomst over te dragen of het goed onder te verhuren?	28
a) Welke regels zijn van toepassing op de overdracht van de huurovereenkomst?	28
b) Welke regels zijn van toepassing op onderverhuring?	29
13. Wat gebeurt er met de huurovereenkomst in geval van vervreemding?	29
14. Wat gebeurt er met de huurovereenkomst in geval van overlijden van de huurder?	30
15. Hoe worden de huurprijs en lasten in de brede zin van het woord berekend?	30
1) Huur	30
a) Mag de huur vrij worden bepaald?	30
b) Wat is indexatie?	30
(i) Wat is het basisprincipe?	30
(ii) Hoe wordt de indexatie berekend?	31
(iii) Hoe kan men de indexen opzoeken voor de berekening van de indexatie van de huurgelden?	31
(iv) Hoe zit het met verjaring?	31
(v) Nieuwe maatregelen sinds 14/10/2022 :	31
2) Lasten	32
a) Wat is het toepasselijke regime op de lasten?	32
3) Varia	33
a) Wat gebeurt er in geval van interventie van een derde in het kader van de verhuring?	33
16. Uithuiszetting zonder uitvoerbare titel	33

III. Welk stelsel is van toepassing op huurovereenkomsten voor hoofdverblijfplaats?	34
1. Wanneer is er sprake van een huurovereenkomst voor hoofdverblijfplaats?	36
a) Wat zijn de vereiste voorwaarden voor de toepassing van het stelsel?	36
b) Mag de verhuurder zich verzetten tegen de bestemming van het goed als domicilie van de huurder?	36
c) Zijn er uitzonderingen op de toepassing van het stelsel?	37
d) Wat gebeurt er als de huurder een goed huurt zonder dat hij/zij er zijn/haar hoofdverblijfplaats vestigt en later, in de loop van de huurovereenkomst, beslist om er voortaan zijn/haar hoofdverblijfplaats van te maken?	37
e) Wat gebeurt er als de bestemming als hoofdverblijfplaats eindigt?	37
2. Wat zijn de specifieke regels voor onderverhuring als het gaat om hoofdverblijfplaats?	37
a) Wat zijn de principes?	37
b) Bestaan er uitzonderingen op de principes?	38
3. Wat is de duur van de huurovereenkomst van hoofdverblijfplaats?	38
a) De principiële duur bedraagt negen jaar	38
b) Hoe kan de verhuurder de huurovereenkomst beëindigen vóór de vervalddag?	38
(i) Persoonlijke bewoning	38
(ii) Ingrijpende werken	39
(iii) Zonder reden, middels de betaling van een schadevergoeding	40
c) Hoe kan de huurder de huurovereenkomst beëindigen?	40
d) Een huurovereenkomst kan voor korte duur worden afgesloten	41
(i) De basisregels van de Code	41
(ii) De huurovereenkomst van minder dan zes maanden kan niet vroegtijdig worden opgezegd	41
(iii) De huurovereenkomst van zes maanden of langer kan in bepaalde omstandigheden wel opgezegd worden.	41
(iv) In het geval dat de huurovereenkomst niet wordt opgezegd vóór het einde van de huurovereenkomst, loopt deze verder.	41
e) Huurovereenkomst van lange duur	42
f) Een huurovereenkomst voor het leven is toegestaan	42
4. Leidt het overlijden van de verhuurder of de huurder tot het einde van de huurovereenkomst?	43
5. Wat gebeurt er indien het gehuurde goed wordt verkocht?	43
6. Mag men een ontbindingsclausule zonder tussenkomst van een rechter voorzien in geval van een fout van een partij?	44
7. Mag de huurder een verlenging van de huurovereenkomst omwille van uitzonderlijke omstandigheden vragen?	44
a) Wat is het basisprincipe?	44
b) In welke omstandigheden mag de huurder een verlenging van de huurovereenkomst omwille van uitzonderlijke omstandigheden vragen?	44
c) Hoeveel verlengingen kan de huurder vragen?	44
8. In welk geval is de huurprijs geplafonneerd?	44
a) Het principe	44
b) Wat gebeurt er in geval van een onwettige verhoging?	45
c) Hoe kan de huurder controleren of zijn / haar huurprijs te hoog is?	45
9. Hoe moet de huurprijs worden herzien?	45
a) Welke zijn de vormvoorwaarden?	45
b) Wat zijn de inhoudelijke voorwaarden?	46

10. Wat zijn de waarborgen die de verhuurder mag vragen?	46
<u>Toepasselijk regime voor de huurovereenkomsten die gesloten of verlengd zijn vóór 1 november 2024</u>	
1) De geïndividualiseerde rekening	46
2) De bankwaarborg, op basis waarvan de huurder de waarborg progressief kan samenstellen	47
3) De bankwaarborg die voortvloeit uit een typecontract tussen het OCMW en een financiële instelling	47
<u>Toepasselijk regime voor de huurovereenkomsten die gesloten of verlengd zijn vanaf 1 november 2024</u>	
1) Een geïndividualiseerde rekening op naam van de huurder bij een door de FSMA erkende financiële instelling	47
2) Een bankwaarborg ten gevolge van een standaardcontract tussen een OCMW en een door de FSMA erkende financiële instelling	47
3) Een bankwaarborg bij een door de FSMA erkende financiële instelling die het de huurder mogelijk maakt de waarborg progressief samen te stellen	47
4) Een zakelijke zekerheidsstelling bij een door de FSMA erkende financiële instelling op naam van de huurder	47
5) Een persoonlijke borg	47
a) Wat gebeurt er op het einde van de huurovereenkomst?	48
b) Welke openbare hulp bestaat er voor de samenstelling van huurwaarborgen?	48
IV. Wat is een studenten–woninghuurovereenkomst?	50
1. Wat verstaat men onder een “studentenwoninghuurovereenkomst”?	52
2. Wat zijn de voorwaarden om een studentenwoninghuurovereenkomst af te sluiten?	52
3. Hoe kan de student zijn/haar studentenstatus bewijzen?	52
4. Wie mag een studentenwoninghuurovereenkomst afsluiten?	52
5. Welke regels zijn van toepassing op de studentenwoninghuurovereenkomst?	52
6. Wat betekent het label “kwaliteitsvolle studentenwoning”?	53
a) Waarom bestaat er een studentenlabel?	53
b) Wie mag een verzoek indienen om het label te verkrijgen?	53
c) Aan welke voorwaarden moet een studentenwoning voldoen om dit label toegekend te krijgen?	53
d) Hoe lang is een label geldig?	54
e) Hoe kan men nagaan of het label aan een woning werd toegekend?	54
7. Wat is de duur van een studentenwoninghuurovereenkomst?	54
a) Wat is het principe?	54
b) Hoe kan een studentenwoninghuurovereenkomst vernieuwd worden?	54
8. Hoe wordt een studentenwoninghuurovereenkomst beëindigd?	55
a) Hoe kan de verhuurder een huurovereenkomst beëindigen?	55
b) Hoe kan de student de huurovereenkomst beëindigen?	55
c) Wat gebeurt er als de student de huurovereenkomst wil opzeggen voordat hij/zij de woning betreft?	55
V. Hoe verloopt de medehuur?	56
1. Wat verstaat men onder “medehuur”?	58

2. Hoe kunnen de aspecten van het gemeenschapsleven geformaliseerd worden? Het medehuurpact	58
a) Waarom een medehuurpact afsluiten?	58
b) Wat zijn de gevolgen van het afsluiten van een medehuurpact?	58
c) Wat moet er in het medehuurpact staan?	58
d) Moet het medehuurpact gewijzigd worden wanneer één van de medehuurders vertrekt?	59
3. Welke regels zijn van toepassing op de medehuur?	59
a) Wat zijn de algemene regels?	59
b) Wat zijn de specifieke regels?	59
c) Hoe kan het stelsel van medehuur gecombineerd worden met de studentenwoninghuurovereenkomst?	59
4. Zijn de medehuurders hoofdelijk gehouden tegenover elkaar?	59
a) Wat zijn de gevolgen van de hoofdelijkheid van de medehuurders?	59
b) Is de hoofdelijkheid van toepassing voor de verplichtingen die voortvloeien uit het medehuurpact?	60
5. Hoe kan een medehuur beëindigd worden of hoe kan men uittreden?	60
a) Wat gebeurt er wanneer alle medehuurders de medehuur willen stopzetten?	60
b) Hoe kan/kunnen één of meerdere medehuurders zich uit de medehuur terugtrekken?	60
c) Hoe kan de vertrekkende medehuurder bevrijd worden van zijn / haar verplichtingen?	60
d) Wat verstaat men onder "voldoende actief zoeken" in dit verband?	61
e) Hoe kan de verhuurder de medehuur beëindigen?	61
VI. Wat is een glijdende huurovereenkomst?	62
1. Op wie is deze van toepassing en hoe werkt deze overeenkomst?	64
a) Wie zijn de partijen van een glijdende huurovereenkomst?	64
b) Hoe werkt de glijdende huurovereenkomst?	64
2. Welke bepalingen moeten verplicht in de glijdende huurovereenkomst vermeld worden?	64
3. Wat is de duur van de huurovereenkomst voor de hoofdverblijfplaats die wordt afgesloten tussen de verhuurder en de persoon die verantwoordelijk is voor de sociale begeleiding?	65
4. Wat zijn de modaliteiten met betrekking tot de sociale begeleiding?	65
VII. Wat zijn de mogelijkheden om conflicten op te lossen?	66
1. Welke alternatieve manieren bestaan er om conflicten op te lossen?	68
a) Bemiddeling	68
b) Verzoening	68
c) In welke gevallen kan men gebruik maken van arbitrage?	68
2. Hoe verloopt de gerechtelijke procedure?	69
a) Vereiste van evenredigheid	69
b) Vrijwillige verschijning	69
c) Voorafgaandelijke ingebrekestelling	69
d) Wijze van instellen van de rechtsvordering	69
e) De verschijningstermijnen	69
f) Uitzetting	70
3. Wat is juridische hulp en juridische bijstand en hoe kan men deze bekomen?	71

Inleidende opmerking

Deze brochure is uitsluitend gericht op de regels rond woninghuurovereenkomsten in de Huisvestingscode. Ze behandelt bijvoorbeeld niet de Gewestelijke normen met betrekking tot milieu of ruimtelijke ordening, die mogelijk van toepassing kunnen zijn.

Naast de bepalingen van de Code moet u ook rekening houden met:

- BEPAALDE ALGEMENE BEPALINGEN IN HET BURGERLIJK WETBOEK, die van toepassing blijven op de woninghuurovereenkomsten; deze worden in de brochure vermeld;
- BEPAALDE MODALITEITEN IN DE OVEREENKOMST kunnen gedefinieerd worden door de partijen, op voorwaarde dat ze de dwingende wettelijke bepalingen respecteren (in dit verband, ZIE PUNT 1.3 HIERNA).

Voor een eerste juridisch advies of voor tips van een advocaat in geval van vragen rond woninghuurovereenkomsten, kunt u contact opnemen met:

- De Commissie van Juridische Bijstand van Brussel, voor eerste-lijns hulp op juridisch vlak (waarvan u de contactinformatie terugvindt op de site www.baliebrussel.be/ik-ben-rechtzoekende/juridische-bijstand/pro-deo-eerstelijnsbijstand/);
- Het Kantoor voor Juridische Bijstand van Brussel voor tweede-lijns hulp op juridisch vlak (www.baliebrussel.be/ik-ben-rechtzoekende/juridische-bijstand/pro-deo-tweede-lijnsbijstand/).

Voor meer details over bepaalde onderwerpen die in deze brochure worden behandeld, raadpleeg de rubriek 'Huisvesting' op de website be.brussels en ook de website huurprijzen.brussels. Daar kan u de standaarddocumenten met betrekking tot de woninghuur downloaden (modellen, bijlages, een lijst van de belangrijkste reparatie- en onderhoudsverplichtingen van de huurder of de verhuurder, enz.)

**Wat moet u
in de eerste
plaats weten?**

I. Wat moet u in de eerste plaats weten?

1.

Wat is een huurovereenkomst?

Een huurovereenkomst is het contract waarbij een persoon (die we gewoonlijk de verhuurder noemen en die meestal de eigenaar is) het genot van een gebouw of een deel van een gebouw toekent aan een andere persoon (die we de huurder noemen), in ruil voor de betaling van een huurprijs.

Elke huurder beschikt dus noodzakelijkerwijs over een huurcontract, zelfs als hij dat in sommige gevallen zelf niet weet: er kan namelijk een mondelinge huurovereenkomst zijn (ZIE HIERNA I.4.C) of een huurcontract waarin de duur niet bepaald is (ZIE HIERNA I.6).

2.

Op welke huurcontracten is de Code van toepassing?

a) Op welke contracten?

BHC, ART. 2, §1

De bepalingen van de Code met betrekking tot woninghuurovereenkomsten zijn van toepassing op alle contracten betreffende een woning, met inbegrip van tweede verblijven, maar met uitzondering van toeristische verblijven, met name Airbnb, die door een andere wetgeving worden geregeld (ordonnantie van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest van 8 mei 2014, gepubliceerd in het Belgisch Staatsblad op 17/06/2014).

b) Vanaf wanneer?

De bepalingen van de Code zijn van kracht sinds 1 januari 2018.

De ordonnantie van 27/07/17 maakte het onderscheid tussen de regels die op 1 januari 2018 onmiddellijk van toepassing zijn op de lopende woninghuurovereenkomsten en deze die van toepassing zijn op de woninghuurovereenkomsten die afgesloten of verlengd worden vanaf 1 januari 2018.

Ook de ordonnantie van 04/04/24, die in werking is getreden op 01/11/24, maakt het onderscheid tussen de regels die onmiddellijk in werking treden (t.t.z., onmiddellijk van toepassing zijn op de lopende woninghuurovereenkomsten) en deze die van toepassing zijn op de woninghuurovereenkomsten die afgesloten of verlengd worden vanaf 01/11/24.

De bijzondere regels rond de inwerkingtreding komen nader aan bod in deze brochure.

3.

Wat is het verschil tussen een dwingende regel en een aanvullende regel?

BHC, ART. 216

- Een dwingende regel is een regel waarvan in de overeenkomst niet mag worden afgeweken. Een dergelijke regel is dus zelfs van toepassing indien de overeenkomst een andersluidende bepaling bevat. In dat geval is de contractuele bepaling nietig of wordt ze als niet-geschreven (of niet-bestaand) geacht.

De bepalingen van de Code met betrekking tot woninghuurovereenkomsten zijn dwingend, behalve in de gevallen waarin wordt vermeld dat zij dit niet zijn.

- Een aanvullende regel is een regel waarvan in de overeenkomst mag worden afgeweken. Ze is van toepassing in geval van een mondelinge huurovereenkomst of wanneer de schriftelijke huurovereenkomst niets voorziet of geen andersluidende bepaling voorziet. De algemene bepalingen van het Burgerlijk Wetboek zijn aanvullend, tenzij ze zelf aangeven dat ze dwingend zijn (bijvoorbeeld met betrekking tot indexatie) of indien ze bedoeld zijn om een verplichte bescherming toe te kennen aan één van beide partijen.

4.

Onder welke vorm moet de huurovereenkomst opgemaakt worden en welke vermeldingen moet ze bevatten?

a) Wat is het verschil tussen een schriftelijke en mondelinge huurovereenkomst?

Indien het akkoord tussen de verhuurder en de huurder niet schriftelijk is vastgelegd, gaat het om een mondelinge huurovereenkomst.

BIJVOORBEELD *Dhr. A verhuurt aan Dhr. B een appartement in een gebouw met meerdere appartementen. Hij betaalt sinds een jaar een huurprijs van € 700 per maand, maar er werd geen schriftelijk document opgemaakt.*

Indien voor dit akkoord echter een schriftelijke overeenkomst is opgemaakt, gaat het om een schriftelijke huurovereenkomst.

b) Moeten huurcontracten verplicht schriftelijk worden opgemaakt?

BHC, ART. 218, § 1 EN 6, EN ART. 218/1

Woninghuurovereenkomsten moeten in principe schriftelijk worden opgemaakt, in een document dat door beide partijen wordt ondertekend. Het moet de volgende vermeldingen bevatten:

- de volledige identiteit van de partijen;
- de startdatum van het huurcontract;
- de beschrijving van alle ruimten en onderdelen van het gehuurde goed;
- het bedrag van de huurprijs (exclusief privatieve en gemeenschappelijke lasten);
- de referentiehurprijs van de betrokken woonst of het interval van huurprijzen rond de referentieuur van de betrokken woning (zoals vermeld op de website huurprijzen.brussels);
- de lijst en het bedrag van privatieve en/of gemeenschappelijke lasten, evenals de berekeningsbasis ervoor, dat wil zeggen de reële kosten (met een eventuele provisie) of forfaitaire kosten (die verondersteld worden het bedrag van de lasten te dekken). De berekeningswijze moet eveneens vermeld worden, en eventueel het aantal aandelen in de eventuele mede-eigendom;

- de vermelding van het al dan niet aanwezig zijn van individuele meters voor water, gas en elektriciteit¹ en, in voorkomend geval, de vermelding van de meternummers en van EAN-codes of andere identificatiecodes.

Bovendien moet het contract opgemaakt worden in evenveel exemplaren als er partijen zijn en elk exemplaar moet het aantal originelen vermelden dat werd opgemaakt en ondertekend. Aan elke partij moet een origineel exemplaar overhandigd worden.

Als er slechts twee partijen in het contract zijn (een huurder en een verhuurder), wat meestal het geval is, moet het contract dus in minstens twee exemplaren worden opgemaakt: één voor elke partij. In de praktijk zullen er minstens drie exemplaren vereist zijn, want één ervan is bestemd voor de verplichte formaliteit van de registratie. (ZIE HIERNA 1.5)

De Regering heeft een modelhuurovereenkomst opgesteld. De partijen kunnen dit model te gebruiken, omdat het praktisch is. Dit is echter niet verplicht, op voorwaarde dat de Code en andere toepasselijke regelgeving worden gerespecteerd.

Opgepast, sommige clausules opgenomen in het contract worden als onbeschreven beschouwd; bijvoorbeeld:

1. Is niet geldig en wordt als ongeschreven beschouwd, elke bepaling in de huurovereenkomst waarbij het de huurder verboden wordt zijn domicilie te vestigen in het gehuurde goed.

2. Toepasselijk regime voor de huurovereenkomsten die gesloten of verlengd zijn VANAF 1 NOVEMBER 2024

Elke bepaling die de huurder zonder meer verbiedt een gezelschapsdier te houden in het gehuurde goed, wordt als ongeschreven beschouwd. De huurovereenkomst kan wel het houden van dieren onderwerpen aan voorwaarden.

BIJVOORBEELD: *het houden van een gezelschapsdier koppelen aan de voorwaarde dat er geen overlast is.*

Het is tevens mogelijk om het aantal dieren of de soorten die gehouden mogen worden, te beperken op basis van aanvaardbare motieven.

¹ Artikel 4, § 6 van het Besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 4 september 2003 tot bepaling van de elementaire verplichtingen inzake veiligheid, gezondheid en uitrusting van de woningen schrijft voor dat elke huurwoning een individuele meter moet hebben (zie ook artikel 5, § 6 van 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, dat in werking treedt op 1 januari 2026).

c) Is een mondelinge huurovereenkomst toch geldig?

BHC, ART. 218, §2

- Een mondelinge huurovereenkomst is geldig. Als de uitvoering ervan nog niet is gestart, zal het echter heel moeilijk zijn om te bewijzen dat het contract bestaat.
- Hoewel de mondelinge huurovereenkomst geldig is, kunnen zowel de huurder als de verhuurder eisen dat een schriftelijk document wordt opgemaakt, door een ingebrekestelling die wordt betekend aan de andere partij via aangetekend schrijven of via deurwaardersexploot. Indien binnen de acht dagen geen uitvoering volgt, kan de in gebreke blijvende partij eventueel verplicht worden door een rechtbank om een schriftelijke overeenkomst op te maken, in te vullen of te ondertekenen en er kan indien nodig zelfs verzocht worden om het vonnis de waarde van schriftelijke huurovereenkomst toe te kennen.

BHC, ART. 218, §3

- Mondelinge huurovereenkomsten die werden afgesloten vóór 1 januari 2018 blijven ook geldig, maar ook voor deze overeenkomsten kunnen zowel de huurder als de verhuurder een schriftelijk document eisen via de hierboven beschreven stappen.

5.

Wat is het verschil tussen een geregistreeerde huurovereenkomst en een niet-geregistreeerde huurovereenkomst en wat is een huurovereenkomst met “vaste dagtekening”?

a) Wat is de registratie?

BHC, ART. 228/1 EN 228/2

Woninghuurovereenkomsten moeten worden geregistreerd. Dit houdt in dat de huurovereenkomst wordt ingeschreven in een daartoe bestemd elektronisch register van de gewestelijke dienst voor de registratie van huurovereenkomsten.

Door de registratie krijgt de overeenkomst een vaste datum en is ze tegenstelbaar aan derden.

b) Hoe registreren?

BHC, ART. 228/3 EN 228/5

De registratie gebeurt door een exemplaar van de door de partijen ondertekende huurovereenkomst, de bijlagen ervan en de plaatsbeschrijving bij intrede te uploaden naar het elektronisch platform [IRISrent](#) dat beschikbaar is gesteld door de Gewestelijke dienst voor de registratie van huurovereenkomsten.

Bij deze indiening worden bijkomende gegevens gevraagd. Het betreft onder meer de contactgegevens van de partijen (bv. e-mailadres), de identificatie en beschrijving van het gehuurde goed (bv. kadastraal perceel, bewoonbare oppervlakte, EPB, enz.) en enkele belangrijke gegevens van de huurovereenkomst (type huurovereenkomst, aanvangsdatum, enz.).

Deze formaliteit kan ook worden vervuld door het volledige dossier, inclusief het registratieformulier, per post te versturen naar de Gewestelijke Dienst voor de registratie van huurovereenkomsten of door het af te geven aan het loket van deze Dienst.

De registratie is gratis, maar moet binnen de 2 maanden na het ondertekenen van de huurovereenkomst uitgevoerd worden.

Zie de rubriek “Huisvesting” op de website be.brussels voor meer informatie. (be.brussels/nl/huisvesting/location/huurovereenkomst/registratie-woninghuurovereenkomst)

c) Wie moet de huurovereenkomst laten registreren, binnen welke termijnen en wat zijn de sancties?

BHC, ART. 228/5

De verplichting voor de registratie van de huurovereenkomst berust geheel op de verhuurder. Hij/zij moet deze verplichting vervullen binnen de twee maanden na het afsluiten van het contract.

Let wel, niets belet de huurder om het initiatief te nemen tot registratie.

Na deze termijn en zolang de huurovereenkomst niet is geregistreerd:

- Is de huurder vrijgesteld van de opzegtermijnen en is hij geen schadevergoeding verschuldigd ingeval hij de huurovereenkomst vroegtijdig opzegt (art. 237, § 5, 1ste en 2de lid, art. 238, 3de en 4de lid, art. 256, § 2, 2de lid - ZIE HIERNA III. 3. C., III. 3. D. EN IV. 8.).
- Is het niet mogelijk de huur te herzien in meer (art. 240 - ZIE HIERNA III. 9.).
- Kan de huurprijs niet worden geïndexeerd (art. 224/2, § 1 - ZIE HIERNA II.14).

d) Welke waarde heeft een niet-geregistreerde huurovereenkomst?

Een niet-geregistreerde huurovereenkomst heeft tussen de huurder en de verhuurder precies dezelfde waarde als een geregistreerde huurovereenkomst.

Ten opzichte van derden is de registratie echter belangrijk, omdat ze de huurovereenkomst een vaste dagtekening geeft (ZIE OOK HIerna 1.5.E).

Dit betekent dat andere personen dan de verhuurder en de huurder niet meer kunnen beweren dat ze niet op de hoogte zijn van de huurovereenkomst en dat ze het bestaan ervan moeten respecteren.

e) Wat is een huurovereenkomst met "vaste dagtekening" en wat is het belang van zo'n dagtekening?

BURGERLIJK WETBOEK, ART. 8.22

Een authentieke huurovereenkomst, met name deze die is opgemaakt door een notaris, heeft altijd een vaste dagtekening.

Een schriftelijke huurovereenkomst, die als onderhandse akte is opgemaakt (d.w.z. niet authentiek), krijgt een vaste dagtekening:

- vanaf de dag van registratie (ZIE HIERBOVEN 1.5);
- vanaf de dag van overlijden van één van de ondertekende partijen;
- vanaf de dag dat het bestaan ervan werd vastgesteld in een authentieke akte.

6.

Wat is de duur van de huurovereenkomst?

De huurovereenkomst naar gemeen recht wordt gesloten voor een termijn die vrij overeengekomen wordt door de partijen. Voor andere soorten huurovereenkomsten bepaalt de Code de termijn :

- huurcontracten voor hoofdverblijfplaats (ZIE HIerna III)
- studentenwoninghuurovereenkomsten (ZIE HIerna IV)
- glijdende huurovereenkomsten (ZIE HIerna VI)

7.

Wanneer de huurovereenkomst wordt toegepast op een gehuwd koppel of een koppel met samenlevingscontract: wie is dan de huurder?

OUd BURGERLIJK WETBOEK, ART. 215, § 2

- De huurovereenkomst die betrekking heeft op de hoofdverblijfplaats van een gehuwd koppel wordt altijd verondersteld afgesloten te zijn door de twee echtgenoten, zelfs indien het contract door slechts één van de echtgenoten werd afgesloten en zelfs als het voorafgaand aan het huwelijk werd afgesloten. De huurovereenkomst "behoort" dus steeds aan beide echtgenoten toe.
- Dit betekent:
 - dat de verhuurder verplicht alle opzeggingen, kennisgevingen en exploitatie met betrekking tot deze huurovereenkomst in twee exemplaren afzonderlijk aan beide echtgenoten moet richten (in de praktijk zal aan elk van de echtgenoten een brief worden verstuurd in twee aparte omslagen);
 - dat de opzeggingen, kennisgevingen en exploitatie ook door beide gehuwde huurders afzonderlijk aan de verhuurder moeten worden gericht.

De verhuurder kan de nietigheid van de akten die hem/haar worden toegestuurd inroepen indien deze regel niet wordt gerespecteerd, omdat deze bedoeld zijn om de belangen van de echtgeno(o)t(e) te beschermen.

- Elk van de echtgenoten kan de nietigheid van de akten inroepen indien de verhuurder deze enkel aan de echtgeno(o)t(e) heeft gericht, of indien de akte enkel door zijn/haar echtgeno(o)t(e) aan de verhuurder werden gericht, op voorwaarde echter dat hij/zij kan bewijzen dat de verhuurder op de hoogte was van het huwelijk.

IN DE PRAKTIJK *Indien de echtgenoten deze regel willen inroepen, moeten ze ervoor zorgen dat ze in de huurovereenkomst vermelden dat ze gehuwd zijn, of de verhuurder inlichten over hun huwelijk in een aangetekend schrijven, indien dit huwelijk plaatsvindt nadat de huurovereenkomst werd afgesloten.*

- De regels die hierboven worden beschreven, zijn ook van toepassing op wettelijk samenwonenden. (WET VAN 23 NOVEMBER 1988 BETREFFENDE WETTELIJK SAMENWONEN)

8.

Wanneer begint de opzeggingstermijn te lopen?

BHC, ART. 231

- In geval van een opzegging die kan worden gegeven op **elk moment**, begint de opzegtermijn te lopen vanaf de eerste dag van de maand die volgt op de maand waarin de opzegging werd betekend.
- In het geval van opzeggingen die enkel op specifieke tijdstippen kunnen worden gedaan (bijvoorbeeld, aan het einde van een driejarige periode of op de vervaldag van de overeenkomst), begint de opzeggingstermijn te lopen vanaf de ontvangst ervan. Hoewel de Code niets zei over het beginpunt van de opzeggingstermijn, werd de heersende theorie van de ontvangst, bevestigd door de hervorming van 2024.

Sinds 1 november 2024 is bepaald dat de opzeggingstermijn begint te lopen op de dag waarop de bestemming geacht wordt kennis te hebben gekregen van de opzegging, tenzij de huurder de verhuurder vóór 1 november 2024 een opzegging heeft betekend.

In de praktijk betekent dit:

- in het geval van een deurwaardersexploot, de dag van kennisgeving;
- in het geval van een aangetekende brief met ontvangstbewijs, de dag waarop het ontvangstbewijs is ondertekend;
- in het geval van een aangetekende brief, de dag waarop de brief bij de bestemming thuis is aangeboden;
- en in het geval van een gewone brief, twee dagen na de dag waarop de brief is gepost.

Wat zijn
de algemene
regels die van
toepassing
zijn op woning-
huurovereen-
komsten?

II. Wat zijn de algemene regels die van toepassing zijn op woninghuurovereenkomsten?

1.

Wie kan een huurovereenkomst afsluiten?

BURGERLIJK WETBOEK, ART. 5.40 EN 5.41

Elke meerderjarige persoon (m.a.w. elke persoon die de leeftijd van 18 jaar heeft bereikt) en elke ontvoogde minderjarige kan rechtsgeldig een huurovereenkomst afsluiten.

Personen waarop een beschermende gerechtelijke maatregel van toepassing is (schuldbemiddeling, beheer van goederen en personen, voogdijschap) mogen dus niet zelf een huurovereenkomst afsluiten. In dat geval moet hun wettelijke vertegenwoordiger dit doen.

2.

Welke informatie mag de verhuurder vragen van de kandidaat-huurder, voordat het contract wordt afgesloten, zonder dat er sprake is van discriminatie?

ART. 32 EN 36 EN VOLGENDE VAN HET BRUSSELS WETBOEK INZAKE DE GELIJKHEID, DE NON-DISCRIMINATIE EN DE BEVORDERING VAN DIVERSITEIT

De verhuurder mag zijn huurder vrij en zonder discriminatie kiezen.

Hij mag slechts een bepaald aantal inlichtingen opvragen.

1) Voor het bezoek:

- De naam en voornaam van de kandidaat-huurder(s);
- Een manier om met de kandidaat-huurder te communiceren: bv. een e-mailadres, een telefoonnummer, adresgegevens, enz.

2) Ter ondersteuning van de kandidaatstelling:

- Het bedrag van de financiële middelen waarover de huurder beschikt of de raming ervan om na te gaan of de kandidaat in staat is om zijn contractuele verplichtingen

na te komen, zoals het betalen van de huur, het bedrag van de werken waartoe hij zich verbonden heeft in het kader van een renovatiehuurovereenkomst, zijn deel in de lasten, de verzekeringspremies, de herstellingskosten of de kosten om het gehuurde goed in zijn oorspronkelijke staat te herstellen. Dit zijn de enige doeleinden waarvoor deze informatie mag worden verzameld.

Een verhuurder mag zich niet baseren op de aard (bijvoorbeeld: loon, uitkeringen, spaargeld, enz.) of de herkomst (OCMW, werkloosheidsuitkering, invaliditeitsuitkering, enz.) van de financiële middelen om de kredietwaardigheid van de kandidaat-huurder te beoordelen om discriminatie te vermijden in verband met de status van de huurder.

De omvang van de middelen van de kandidaat-huurder kan bijvoorbeeld worden geverifieerd door het voorleggen van documenten die het inkomen aantonen, zoals een salaris- of loonstrook, bankafschriften, werkloosheidsuitkering, uitkering van de ziekenkas, of uitkeringen voor gehandicapten.

De identiteit van de schuldenaar van het inkomen kan in principe niet worden gevraagd door de verhuurder. Daartoe kan de identiteit van de schuldenaar bijvoorbeeld zwart worden gemaakt op rekeningafschriften.

Als de verhuurder echter gegronde redenen heeft om te twifelen aan de juistheid van de verstrekte documenten, mag hij vragen naar de identiteit van de inkomensplichtige, als hij zijn verzoek motiveert op objectieve en redelijke gronden.

- Het aantal personen dat deel uitmaakt van het gezin om na te gaan of het gehuurde goed geschikt is gelet op de oppervlakte ervan, maar ook om het bedrag van de eventuele voorschotten te beoordelen in het kader van de kosten en lasten die betaald moeten worden door de huurder en die kunnen variëren afhankelijk van het aantal bewoners.

3) Met het oog op het opstellen en sluiten van een huurovereenkomst:

- Elk document dat de identiteit van de kandidaat-huurder kan aantonen en zijn bekwaamheid om een huurovereenkomst aan te gaan
- De burgerlijke staat van de kandidaat-huurder indien deze gehuwd is of wettelijk samenwonend - belangrijk in het kader van opzeg.

Informatie of documenten die niet in deze lijst zijn opgenomen, kunnen niet worden opgevraagd.

Discriminatietests kunnen worden uitgevoerd door de Gewestelijke Inspectiedienst en er kan een administratieve boete worden opgelegd als discriminatie wordt vastgesteld.

Zie de rubriek "Huisvesting" op de website be.brussels voor meer informatie. (be.brussels/nl/huisvesting/huren-en-verhuren/discriminatie-op-de-huisvestingsmarkt)

3.

Welke verplichte informatie moet door de verhuurder verstrekt worden?

BHC, ART. 217

De verhuurder moet aan de huurder, ten laatste bij het afsluiten van de huurovereenkomst, de volgende informatie meedelen:

- de beschrijving van de woning met inbegrip van het exacte adres (de straat, het nummer, de gemeente, de verdieping, ... en alle andere gegevens aan de hand waarvan de verhuurde ruimtes, op een eenduidige en afzonderlijke wijze kunnen worden geïdentificeerd);
- het bedrag van de huurprijs (exclusief privative en gemeenschappelijke lasten);
- de vermelding van het al dan niet aanwezig zijn van individuele meters voor water, gas en elektriciteit¹;
- de lijst en het bedrag van de privative en/of gemeenschappelijke lasten, evenals de berekeningsbasis hiervoor, met name de reële kosten (met een eventuele provisie) of forfaitaire kosten (die verondersteld worden het bedrag van de lasten te dekken). Ook de berekeningswijze en het aantal aandelen in de mede-eigendom moeten vermeld worden;
- het energieprestatiecertificaat (EPC);
- de manier waarop het gebouw wordt beheerd (al dan niet met syndicus).

Toepasselijk regime voor de huurovereenkomsten die gesloten of verlengd zijn **VANAF 1 NOVEMBER 2024**

De volgende informatie moet tevens meegedeeld worden:

- de bewoonbare oppervlakte van de woning,
- de referentiehurprijs,
- het soort huurovereenkomst, het bedrag en de datum van betaling van de laatste huur door de vorige huurder voor de huurovereenkomsten van korte duur.

Indien er informatie ontbreekt en de huurder hierdoor schade lijdt, kan deze laatste, afhankelijk van de ernst van de ontbrekende informatie, de ontbinding van de huurovereenkomst vragen, eventueel in combinatie met een schadevergoeding en intresten, of enkel een schadevergoeding.

In geval de verhuurder zijn algemene precontractuele informatieplicht niet nakomt, kan hem een administratieve geldboete worden opgelegd door de Gewestelijke Inspectiedienst.

4.

In welke toestand moet het goed verhuurd worden?

BHC, ART. 219

De verhuurder moet de huurder een goed overhandigen dat:

- dienst kan doen voor het voorziene gebruik,
- beantwoordt aan de elementaire vereisten rond veiligheid, gezondheid en uitrusting, zoals beschreven in de Code en de eerdere uitvoeringsbesluiten.

Indien deze laatste voorwaarde niet vervuld is, heeft de huurder de keuze – tenzij hij zelfverantwoordelijk is voor de niet-conformiteit – **ofwel** om de ontbinding van de huurovereenkomst te vragen met eventuele schadevergoeding en intresten, **ofwel** de uitvoering van de noodzakelijke werkzaamheden te eisen om te beantwoorden aan de vereisten op het vlak van veiligheid, gezondheid en uitrusting.

In afwachting van de uitvoering van de werkzaamheden om de situatie recht te zetten, kan de rechter een verlaging van de huur toestaan.

De rechter kan de verhuurder ook opleggen de herhuisvestingskosten van de huurder (deze kunnen de kosten voor de ontruiming van de woning omvatten maar ook de vervoerskosten voor het meubilair, ...) te dragen in de volgende gevallen:

- In geval van ontbinding van de huurovereenkomst wegens fout van de verhuurder,
- In geval van verval van de huurovereenkomst voor zover het verhuurverbod te wijten is aan een fout die toe te rekenen is aan de verhuurder (in geval van een verhuurverbod dat opgelegd wordt na het afsluiten van de huurovereenkomst),
- In geval van nietigheid van de huurovereenkomst wegens onbewoonbaarheid (de tekortkoming die heeft geleid tot het verhuurverbod dat opgelegd wordt tijdens de looptijd van de huurovereenkomst, is te wijten aan de verhuurder).

Indien de Gewestelijke Inspectiedienst beslist of heeft beslist dat een woning niet mag worden verhuurd, kan voor deze woning geen woninghuurovereenkomst afgesloten worden. De Code voorziet sancties indien een woning die uitgesloten is voor de huurmarkt, toch het voorwerp uitmaakt van een huurovereenkomst.

¹ Artikel 4, § 6 van het Besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 4 september 2003 tot bepaling van de elementaire verplichtingen inzake veiligheid, gezondheid en uitrusting van de woningen schrijft voor dat elke huurwoning een individuele meter moet hebben (zie ook artikel 5, § 6 van 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, dat in werking treedt op 1 januari 2026).

5.

Moeten de partijen een plaatsbeschrijving opmaken en hoe?

a) Is de plaatsbeschrijving verplicht?

BHC, ART. 220

De huurder en de verhuurder zijn verplicht om op tegenspraak (dus in aanwezigheid van beide partijen) een gedetailleerde plaatsbeschrijving op te maken. Deze moet verplicht opgemaakt worden, ofwel in de periode waarin de ruimtes nog niet bewoond zijn, ofwel tijdens de eerste maand van bewoning.

Indien er geen gevolg wordt gegeven aan het verzoek van de huurder of de verhuurder om deze plaatsbeschrijving op te maken, kan de andere partij de rechter vragen een expert aan te stellen om deze op te maken. Na de eerste maand van bewoning kunnen de partijen niet langer verplicht worden om deze formaliteit te vervullen, aangezien de woning reeds bewoond is.

b) Wie mag de plaatsbeschrijving opstellen?

De huurder en verhuurder mogen de plaatsbeschrijving zelf opstellen. De partijen mogen ook een model gebruiken dat de Regering ter beschikking stelt. Dit model is niet verplicht. Het vervangt dus niet de bevoegdheid en de praktische ervaring van een expert.

Het is eveneens mogelijk om in onderling overleg een gespecialiseerde derde aan te stellen (landmeter, vastgoedexpert, architect...) om deze plaatsbeschrijving op te maken. De honoraria van de expert worden gedeeld door de partijen.

Elk van de partijen kan zich laten bijstaan door een expert van zijn/haar keuze die hij/zij dan helemaal zelf moet betalen.

Voor een geldige plaatsbeschrijving is in elk geval het volgende vereist:

- dat ze op tegenspraak werd opgesteld, m.a.w. in aanwezigheid van de huurder en de verhuurder of hun vertegenwoordigers;
- dat ze gedateerd en ondertekend is door de huurder en de verhuurder of hun vertegenwoordigers (een plaatsbeschrijving opgemaakt door één van de partijen of door een expert aangeduid door één van de partijen, kan altijd worden betwist door de andere partij);
- dat ze gedetailleerd, m.a.w. precies is. Een stijlclausule waarin zou staan: "het gebouw is in goed onderhouden staat en goed gekend door de partijen", kan niet worden beschouwd als een plaatsbeschrijving. Indien de woning voorzien is van individuele meters, moet de plaatsbe-

schrijving bij aankomst en bij vertrek de meterstanden vermelden, alsook de meternummers en EAN-codes of andere identificatiecodes voor water-, gas- en elektriciteitsmeters.

c) Wat gebeurt er als het gehuurde goed gewijzigd wordt na de plaatsbeschrijving?

oud burgerlijk wetboek, 1730, §2

Indien bij intrede een plaatsbeschrijving werd opgemaakt en er tijdens de huurovereenkomst belangrijke wijzigingen werden aangebracht aan het gehuurde goed, kan elke partij eisen dat een aanhangsel wordt opgemaakt en dat er opnieuw een plaatsbeschrijving wordt opgesteld.

Net als de plaatsbeschrijving kan dit aanhangsel door de partijen in onderling overleg worden opgemaakt, of, indien er geen overeenkomst kan bereikt worden, door een door de rechter aangeduide expert.

d) Wat gebeurt er op het einde van de huurovereenkomst?

Indien er bij aanvang geen gedetailleerde plaatsbeschrijving werd opgemaakt, wordt de huurder verondersteld het gehuurde goed te hebben ontvangen in dezelfde staat als deze waarin hij het op het einde van de huurovereenkomst verlaat.

De huurder is met andere woorden niet verantwoordelijk voor eventuele schade, tenzij de verhuurder er in slaagt om te bewijzen dat deze schade werd veroorzaakt door de huurder of door een lid van zijn/haar gezin of de onderhuurder. In dat geval zal de huurder de herstellingen moeten betalen.

Indien er bij aanvang een gedetailleerde plaatsbeschrijving werd opgemaakt, moet de huurder het gehuurde goed teruggeven in de staat waarin hij/zij het heeft ontvangen.

Indien de schade niet in de plaatsbeschrijving is vermeld, zal de huurder deze met andere woorden moeten repareren, tenzij deze schade werd veroorzaakt door slijtage (normale veroudering van het goed), overmacht (een gebeurtenis waar de huurder niet voor verantwoordelijk is en onvoorspelbaar en niet te vermijden was) of door normaal gebruik van het gehuurde goed.

Bovendien kan elke partij op het einde van de huur, eisen dat er een plaatsbeschrijving bij uitreden wordt opgemaakt, op tegenspraak en voor gezamenlijke rekening. Deze moet opgemaakt worden nadat de huurder het goed verlaten heeft en vooraleer de sleutels terugggegeven worden aan de verhuurder, en uiterlijk een maand na vrijgave van het pand door de huurder. Indien de partijen niet overeenkomen, kan de rechter gevat worden vóór de datum van teruggave van de sleutels, teneinde een deskundige aan te stellen die dan overgaat tot de opmaak van een plaatsbeschrijving.

6.

Wat zijn de verplichtingen van de verhuurder en de huurder op het vlak van herstellingen en onderhoud?

BHC, ART. 223

De huurder moet de huurherstellingen en klein onderhoud uitvoeren tijdens de duur van de huurovereenkomst. Enkel huurherstellingen die veroorzaakt zijn door slijtage of een geval van overmacht zijn niet ten laste van de huurder.

Zijn bijvoorbeeld ten laste van de huurder:

- het onderhoud en de periodieke controle van de cv-ketel;
- het vegen van schoorstenen;
- het ontkalken van kranen en reiniging van afdichtingen en filters;
- het vervangen van lampen en batterijen van de ter beschikking gestelde uitrusting;
- het boenen of oliën van parket;
- het maaien van gras en onderhoud van de tuin;
- ...

De verhuurder moet van zijn kant alle andere herstellingen uitvoeren die nodig zijn voor een normaal gebruik van het gehuurde goed.

De huurder blijft echter verantwoordelijk voor herstellingen die voortvloeien uit foutieve gedragingen die hij/zij zou vertoond hebben in het gehuurde goed.

Zijn bijvoorbeeld ten laste van de verhuurder:

- het vervangen van een defecte cv-ketel;
- het repareren van versleten kranen;
- het repareren van het dak;
- het legen van tanks;
- het rechtzetten van problemen die veroorzaakt worden door slijtage van het gehuurde goed;
- het repareren van kapotte afvoerbuizen;
- ...

De Regering heeft een niet-limitatieve lijst opgesteld met de belangrijkste verplichtingen rond herstellingen en onderhoud. De partijen mogen van deze verdeling niet afwijken.

7.

Welke documenten moeten verplicht bij de huurovereenkomst gevoegd worden?

BHC, ART. 218 , §5

Een verklarende bijlage, die de huurder en verhuurder inlicht over een aantal

belangrijke aspecten van de huurwetgeving, moet bij de huurovereenkomst gevoegd worden. Deze is beschikbaar via de rubriek "Huisvesting" op de website [be.brussels \(be.brussels/nl/huisvesting/huren-en-verhuren/huurovereenkomst/huurcontracten-voor-woningen-model-len-en-bijlage#Toelichtende-bijlage-bij-de-huurovereenkomst-13149\)](https://be.brussels.be.brussels/nl/huisvesting/huren-en-verhuren/huurovereenkomst/huurcontracten-voor-woningen-model-len-en-bijlage#Toelichtende-bijlage-bij-de-huurovereenkomst-13149)

8.

Hoe het gehuurde pand verzekeren?

BHC, ART. 220/1

Toepasselijk regime voor de huurovereenkomsten die gesloten of verlengd zijn **VÓÓR 1 NOVEMBER 2024**

Geen enkele wet legt de huurder de verplichting op om een verzekering tegen brand en waterschade te onderschrijven (maar dit kon contractueel worden opgelegd).

Toepasselijk regime voor de huurovereenkomsten die gesloten of verlengd zijn **VANAF 1 NOVEMBER 2024**

De huurder dient 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 overeenkomen.

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.

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).

9.

Wie betaalt de onroerende voorheffing?

BHC, ART. 226

- Voor huurovereenkomsten voor de hoofdverblijfplaats, studentenwoninghuurovereenkomsten en glijdende huurovereenkomsten is de onroerende voorheffing verplicht ten laste van de verhuurder.
- Voor de andere huurovereenkomsten, kunnen de partijen kiezen wie van hen deze belasting betaalt.

Toepasselijk regime voor de MEDEHUUROVEREENKOMSTEN die gesloten of verlengd zijn VANAF 1 NOVEMBER 2024

De verhuurder moet deze belasting betalen.

- Bepaalde omstandigheden m.b.t. de gezinssituatie van de huurder geven aanleiding tot een vermindering van de onroerende voorheffing.

Toepasselijk regime voor de huurovereenkomsten die gesloten of verlengd zijn VANAF 1 NOVEMBER 2024

De verhuurder vraagt de vermindering van de onroerende voorheffing aan zoals bepaald in artikel 257 van het Wetboek Inkomstenbelastingen op eerste verzoek van de huurder, na ontvangst van diens relevante informatie. Deze vermindering is verschuldigd aan de bewoner die op 1 januari aanwezig is. Het huurdersgezin profiteert ervan voor het einde van elk huurjaar door middel van ofwel een gelijkwaardige verlaging van de huurprijs, ofwel een afzonderlijke betaling.

10.

Welke werkzaamheden mag de verhuurder uitvoeren in de loop van de huurovereenkomst?

a) Wat is het basisprincipe?

OLD BURGERLIJK WETBOEK, ART. 1724

Tijdens de duur van de huurovereenkomst mag de verhuurder in principe **enkel dringende herstellingen** uitvoeren die niet kunnen worden uitgesteld tot het einde van de overeenkomst (met uitzondering van werkzaamheden die herstellingen dekken die hij overeenkomstig artikel 223 van de Code moet uitvoeren (ZIE HIERBOVEN II.6.).

De huurder moet ze in dat geval aanvaarden, zelfs als ze hem ongemak opleveren en zelfs als hij/zij tijdens de duur van de werkzaamheden het genot van een deel van het gehuurde goed verliest.

Het Burgerlijk Wetboek schrijft in dit geval echter voor dat indien de herstellingen meer dan veertig dagen in beslag nemen, de huur verminderd moet worden naar verhouding tot de tijd en het gedeelte van het gehuurde goed dat de huurder niet kan gebruiken.

Bovendien, indien de herstellingen van dien aard zijn dat ze het goed onbewoonbaar maken voor de huurder en zijn/haar gezin, kan hij/zij de rechter vragen de huurovereenkomst te ontbinden.

b) Welke bijzondere regels staan er in de Code?

BHC, ART. 221

(i) Voor huurovereenkomsten van negen jaar of langer kan de verhuurder, zonder toestemming van de huurder, maximaal één keer om de drie jaar, in het gehuurde goed **niet-dringende werkzaamheden uitvoeren om de energieprestaties** van de woning te verbeteren of om de woning aan te passen aan een handicap of verminderde autonomie van de huurder. In dat geval moet hij de huurder hier minstens een maand op voorhand via aangetekend schrijven over inlichten.

(ii) Deze werken moeten aan de volgende voorwaarden voldoen:

- ze mogen niet langer duren dan de duur die is voorgeschreven door de Regering, met een maximum van negentig dagen vanaf het begin van de werken;
- de woning moet tijdens de werkzaamheden bewoonbaar zijn;
- na de uitvoering van de werken mogen ze geen vermindering van het normale gebruik van het goed veroorzaken;
- tijdens de uitvoering van de werken mogen ze geen onredelijke vermindering van het normale gebruik van het goed veroorzaken;
- ze mogen niet als doel hebben het goed conform te maken met de elementaire vereisten rond veiligheid, gezondheid en uitrusting.

(iii) Indien de werkzaamheden langer duren dan gepland, moet de verhuurder de huurder een vermindering van de huurprijs toestaan, rekening houdend met:

- de duur van de werkzaamheden;
- het ontbreken van het genot dat de huurder heeft geleden, zowel in de tijd als in de gebruikte ruimte.

(iv) De partijen kunnen uitdrukkelijk en ten laatste een

maand voorafgaand aan het begin van de werkzaamheden beslissen dat deze werkzaamheden zullen leiden tot een verhoging van de huurprijs.

Indien de partijen niet overeen zouden komen, dan de zaak worden voorgelegd aan de Paritaire Huurcommissie voor een advies over de billijkheid van deze verhoging.

Voor werken bestemd voor het verbeteren van de energieprestatie van de woning wordt de herziening van de huurprijs in verhouding gesteld tot de verbetering van de energieprestaties van het gebouw, de door de verhuurder gedragen kosten en de besparingen die deze werken de huurder mogelijk opleveren.

De nieuwe huur moet worden betaald vanaf de eerste maand die volgt op de voltooiing van de werken.

Indien de partijen niet overeen zouden komen over een huurherziening, dan kan er op elk moment een vordering worden ingesteld voor de rechter.

Een dergelijke verhoging kan ook overeengekomen worden voor werken die bedoeld zijn om de woning aan te passen aan een handicap of verminderde autonomie van de huurder.

In dit geval zal de verhoging bepaald worden rekening houdende met de door de verhuurder gedragen kosten en de omvang van de aanpassing van de woning aan de handicap of de verminderde zelfredzaamheid van de huurder.

Indien de partijen niet overeen zouden komen over een huurherziening, dan kan er op elk moment een vordering worden ingesteld voor de rechter.

11.

In welke gevallen mag de huurder overgaan tot renovaties in de loop van de huurovereenkomst?

a) Wat is een renovatiehuurovereenkomst?

BHC, ART. 222

Een renovatiehuurovereenkomst is een huurovereenkomst waarbij de partijen vanaf het begin of in een schriftelijk document op een later tijdstip overeenkomen, dat de huurder zich ertoe verbindt om op zijn/haar kosten welbepaalde werken uit te voeren in het gehuurde goed, die normaal gezien ten laste van de verhuurder zijn.

b) Welke vermeldingen moeten er in de renovatiehuurovereenkomst staan?

BHC, ART. 222, §1 EN §5

De huurovereenkomst (of het aanhangsel) vermeldt gedetailleerd:

- de beschrijving van de werken;
- de startdatum van de werken – die binnen een redelijke termijn bepaald moet worden;
- de uitvoeringstermijn van de werken – die niet korter mag zijn dan de redelijke termijn om ze uit te voeren, maar ook niet langer dan twaalf maanden;
- het voordeel dat de verhuurder aan de huurder toekent in ruil voor de uitvoering van de werken, gedurende een welbepaalde periode, volgend op het einde van de werken. Het kan gaan om een verlaging van de huurprijs, het afzien van de mogelijkheid om de huurovereenkomst op te zeggen of om een herziening van de huurprijs te vragen. De duur van dit engagement moet niet noodzakelijkerwijs gekoppeld zijn aan de termijn die bepaald is voor uitvoering van de werken.

Toepasselijk regime voor de huurovereenkomsten die gesloten of verlengd zijn **VANAF 1 NOVEMBER 2024**

Opgelet: de ordonnantie van 04/04/24 heeft de verbintenis van de verhuurder als tegenprestatie voor de werken beter gekaderd:

- De verhuurder moet zich ertoe verbinden in alle gevallen af te zien van het recht om de huurovereenkomst op te zeggen tot de contractueel overeengekomen einddatum;
- **EN** de verhuurder moet een van de twee resterende opties kiezen:
 - > Ofwel afzien van het recht om een huurprijsherziening te vragen tijdens een welbepaalde periode na voltooiing van de werken.
 - > Ofwel de huurder een huurverlaging of -teruggave toekennen.

c) Op welke huurovereenkomsten zijn de regels met betrekking tot renovatiehuurovereenkomsten van toepassing?

BHC, ART. 222, §1

De regels voor renovatiehuurovereenkomsten zijn van toepassing op alle woninghuurovereenkomsten, op voorwaarde dat ze minstens drie jaar duurt.

d) Hoe zit het met de elementaire vereisten rond veiligheid, gezondheid en uitrusting?

BHC, ART. 222, §2

In het geval van een renovatiehuurovereenkomst mogen de partijen afwijken van de elementaire vereisten rond veiligheid, gezondheid en uitrusting van de woning, op drie voorwaarden:

- het goed mag in principe niet bewoond worden tot de uitvoering van de werken beëindigd is;
- indien het goed evenwel toch wordt bewoond tijdens de werken, mogen slechts bepaalde werken die worden bepaald door de Regering het voorwerp uitmaken van een renovatiehuurovereenkomst. Bovendien mogen enkel de niet-conformiteiten die werkelijk kunnen worden opgelost, het voorwerp uitmaken van deze afwijking;
- tijdens de duur van de werken mag geen huurgeld worden gevraagd.

e) Welke diensten moet de verhuurder inlichten?

BHC, ART. 222, §4

De verhuurder moet de Gewestelijke Inspectiedienst op de hoogte brengen van de afsluiting van elke renovatiehuurovereenkomst. Deze dienst mag altijd controleren of de vereisten rond gezondheid, veiligheid en uitrusting worden gerespecteerd.

f) Wat zijn de rechten van de verhuurder ten opzichte van de huurder?

BHC, ART. 222, §3, §6, §7 EN §8

- Op verzoek van de verhuurder maakt de huurder hem alle documenten over die nodig zijn om het latere interventiedossier te vervolledigen. In dit dossier wordt alle nodige informatie met betrekking tot de uitgevoerde werken verzameld. De vereisten van dit dossier staan in een Koninklijk Besluit van 25 januari 2001.
- De verhuurder kan de huurder ook vragen om toegang te krijgen tot het gehuurde goed, samen met een technisch adviseur van zijn/haar keuze om de uitvoering en voortgang van de werken te controleren. Hij moet het verzoek minstens drie dagen op voorhand aan de huurder richten.
- Op verzoek van de huurder of de verhuurder heeft na de beëindiging van de werken een oplevering op tegenpraak plaats.
- Indien de werken niet uitgevoerd zijn binnen de vooropgestelde termijn of indien ze slecht uitgevoerd zijn, kan de verhuurder de rechter vragen om het voordeel dat toegekend werd in ruil voor de werken, stop te zetten. Afhankelijk van de omvang van de werken die niet werden

uitgevoerd, kan de verhuurder de rechter ook vragen om de totale of gedeeltelijke betaling van de huurgelden waarvan de huurder vrijgesteld was.

12.

Is het mogelijk om de huurovereenkomst over te dragen of het goed onder te verhuren?

a) Welke regels zijn van toepassing op de overdracht van de huurovereenkomst?

BHC, ART. 230, §1 TOT §4

- (i) De overdracht van de huurovereenkomst is de actie waarbij één van de partijen (de cedent) al zijn/haar rechten en plichten uit hoofde van de overeenkomst overdraagt aan een andere persoon (de cessionaris).
- (ii) De overdracht van de huurovereenkomst **door de verhuurder** is niet gereguleerd door de Code.

Dit is dus toegestaan, tenzij de huurovereenkomst een andersluidende clausule bevat. Er is echter een akkoord van de huurder nodig om de verhuurder van zijn/haar verplichtingen te kunnen ontslaan.

- (iii) De overdracht van de woninghuurovereenkomst **door de huurder** is verboden, behalve wanneer er schriftelijke en **voorafgaande** toestemming is van de verhuurder.

- Tenzij anders vermeld in dit akkoord wordt de overdragende huurder ontheven van alle toekomstige verplichtingen.
- Het overdrachtsvoorstel moet via aangetekend schrijven, door middel van een standaarddocument (zoals bedoeld in artikel 32, § 2 van het Brussels Wetboek inzake de gelijkheid, de non-discriminatie en de bevordering van diversiteit), door de huurder aan de verhuurder worden betekend.
- De verhuurder moet zijn/haar akkoord of weigering binnen de dertig dagen na ontvangst van het voorstel meedelen. Na deze termijn en bij uitblijven van een antwoord, wordt de overdracht als geweigerd beschouwd.

Toepasselijk regime voor de huurovereenkomsten die gesloten of verlengd zijn VANAF 1 NOVEMBER 2024

Opgelet: na deze termijn en bij uitblijven van een antwoord, wordt de overdracht geacht te zijn aanvaard door de verhuurder.

- De cedent moet aan de cessionaris een kopie van de huurovereenkomst en de plaatsbeschrijving bij het intrekken in de woning overmaken.

Toepasselijk regime voor de huurovereenkomsten die gesloten of verlengd zijn VANAF 1 NOVEMBER 2024

Opgelet: de overdrager moet, voorafgaand aan de overdracht, aan de overnemer een kopie van de huurovereenkomst, de ontvangen precontractuele informatie (ZIE HIERBOVEN II.3) en de plaatsbeschrijving bij intrede overmaken.

- Er wordt een tussentijdse plaatsbeschrijving opge maakt voordat de cedent vertrekt, in aanwezigheid van de nieuwe huurder.
- De kosten worden verdeeld over de drie partijen. De vastgestelde schade is ten laste van de overdragende huurder.
- Deze plaatsbeschrijving bij vertrek geldt als plaatsbeschrijving bij aankomst voor de overnemende huurder.

b) Welke regels zijn van toepassing op onderverhuring?

HVC, ART. 230, § 5 ET 6

De huurder kan het goed in principe onderverhuren met uitdrukkelijk of impliciet (dus zelfs ongeschreven) akkoord van de verhuurder. Een stilzwijgend akkoord kan met name afgeleid worden uit de aanvaarding van betalingen van huurgelden van de onderverhuurder.

Het ontwerpcontract van onderverhuring wordt via aange tekend schrijven door de hoofdhuurder naar de verhuurder verstuurd, minstens vijftien dagen voor het afsluiten van het contract. Het omvat alle identificatiegegevens van de onderhuurder, rekening houdend met de regels rond niet-discriminatie (ZIE HIERBOVEN II.2).

Toepasselijk regime voor de huurovereenkomsten die gesloten of verlengd zijn VANAF 1 NOVEMBER 2024

HVC, ART. 230/1

De huurder moet, voorafgaand aan de onderverhuring, aan de onderhuurder een kopie van de huurovereenkomst, de ontvangen precontractuele informatie (ZIE HIERBOVEN II.3) en de plaatsbeschrijving bij intrede bezorgen.

De duur van de onderverhuring mag niet langer zijn dan de duur van de hoofdhurovereenkomst.

De huurder moet aan de onderhuurder overigens kenbaar maken dat hij/zij gebonden is door een hoofdhurovereenkomst en hem/haar inlichten over de omvang van zijn/haar rechten.

Wanneer de verhuurder een einde maakt aan de hoofdhurovereenkomst, moet de hoofdhuurder de onderhuurder hier binnen de vijftien dagen na ontvangst van de opzegging over inlichten en hem/haar melden dat zijn/haar eigen onderverhuringsovereenkomst op dezelfde datum als de hoofdhurovereenkomst eindigt.

Er zijn bovendien bijzondere regels van toepassing op de onderverhuring, wanneer het goed bestemd is als hoofdverblijfplaats van de huurder. Deze worden hierna besproken (ZIE HIerna III.2).

13.

Wat gebeurt er met de huurovereenkomst in geval van vervreemding?

BHC, ART. 229¹

De verhuurder brengt vóór het sluiten van een overeenkomst tot overdracht van een zakelijk recht, de kandidaat-houder van het zakelijk recht op de hoogte van het feit dat het goed verhuurd is en bezorgt hem een kopie van de huurovereenkomst.

In de overeenkomst tot overdracht van het zakelijk recht wordt vermeld dat het goed verhuurd is en worden de gegevens van die huurovereenkomst opgenomen.

De nieuwe houder van het zakelijk recht treedt voor de toekomst in alle rechten en verplichtingen van de verhuurder die aan dat zakelijk recht verbonden zijn. In dat geval vervangt hij gewoon de verhuurder die het verhuurde goed heeft overgedragen.

1 In geval van vervreemding van een verhuurd goed vóór 1 november 2024, verwijzen we u naar de versie van artikel 229 die toen van toepassing was.

In geen enkel geval mag de huurovereenkomst een clause bevatten die de uitzetting van de huurder toestaat in geval van vervreemding (verkoop, schenking, enz.). Een dergelijke clause wordt als ongeschreven beschouwd.

Een voorkeurrecht ten gunste van de huurder is ingevoerd voor huurovereenkomsten voor de hoofdverblijfplaats met een looptijd van 9 jaar of meer (ZIE HIerna III.5).

14.

Wat gebeurt er met de huurovereenkomst in geval van overlijden van de huurder?

BHC, ART. 232

Indien de huurder overlijdt en de woning na het overlijden van de huurder niet wordt bewoond door andere leden van het gezin en indien de huur en/of lasten onbetaald blijven gedurende twee maanden vanaf het overlijden, kan de verhuurder de huurovereenkomst beschouwen als opgezegd zonder opzegtermijn of schadevergoeding en dus zonder dat hij/zij vooraf om een vonnis moet verzoeken.

De verhuurder kan vrij beschikken over de goederen vanaf de beëindiging indien hij/zij de regels rond bewaargeving respecteert (wet van 30 december 1975 betreffende de goederen, buiten particuliere eigendommen gevonden of op de openbare weg geplaatst ter uitvoering van vonnissen tot uitzetting).

In geval van beëindiging kan de verhuurder de huurwaarborg te zijnen gunste laten vrijmaken, ten belope van de bedragen die hem/haar verschuldigd zijn. Het verzoek wordt ingediend voor de bevoegde rechter (vrederechter) aan de hand van een eenzijdig verzoekschrift. Dit kan door een advocaat of door de verhuurder zelf worden ondertekend.

15.

Hoe worden de huurprijs en lasten in de brede zin van het woord berekend?

1) Huur

a) Mag de huur vrij worden bepaald?

BHC, ART. 224 EN 225

In principe wordt de huur vrij bepaald door de partijen (voor de huurovereenkomsten voor hoofdverblijfplaats, REKENING HOUDEN MET III.8).

De Regering heeft een rooster met richtprijzen voor huurgeden opgesteld, waar de partijen via een website gebruik van kunnen maken om zich gemakkelijk te informeren over de huurgeden die in het Brussels Gewest van toepassing zijn.

De referentiehurprijs is niet bindend. Afgezien van specifieke regelgevingskaders (verhuur via sociale huisvestingsmaatschappijen, sociale woningen, gesubsidieerde woningen) wordt het bedrag van de huur vrij bepaald door de verhuurder op de particuliere markt.

Echter:

- De referentiehurprijs of het interval van de huurprijzen rond de referentiehurprijs moet worden vermeld in huurovereenkomsten die vanaf 2 december 2021 worden gesloten.
- De huurprijs is vermoedelijk buitensporig wanneer de huurprijs twintig procent hoger ligt dan de referentiehurprijs. Dit vermoeden kan worden weerlegd wanneer wordt aangetoond dat het verschil wordt gerechtvaardigd door substantiële elementen van comfort die inherent zijn aan de woning of de omgeving.

Het rooster werd uitgewerkt op basis van criteria met betrekking tot de woning zelf of criteria die extern zijn aan de woning, zoals de ligging, zijn staat, de bewoonbare oppervlakte of het aantal aanwezige ruimten.

Voor meer informatie over de referentiehurprijs en de berekening ervan kan u een gedetailleerde toelichting terugvinden op huurprijzen.brussels

b) Wat is indexatie?

BHC, ART. 224/2 EN ART. 1728BIS VAN HET OUD BURGERLIJK WETBOEK

(i) Wat is het basisprincipe?

Indexatie is de periodieke aanpassing van de huurprijs aan de kosten van levensonderhoud.

Indien de overeenkomst schriftelijk gesloten werd en deze het indexeringsbeginsel niet uitsluit, kan de huurprijs eenmaal per jaar worden geïndexeerd (ZIE OOK HIerna II.15.B.(V)).

Indien de indexatie van toepassing is, kan de huurprijs elk jaar geïndexeerd worden, ten vroegste op de verjaardag van de inwerkingtreding van de huurovereenkomst. De Code voorziet dat:

- De indexatie niet hoger mag zijn dan het resultaat van de hieronder beschreven formule.
- De indexatie niet automatisch verloopt, indexatie moet schriftelijk gevraagd worden.
- Dit verzoek heeft geen retroactief effect, behalve voor de drie maanden die voorafgaan aan de maand van het verzoek.

VOORBEELD Er wordt in november 2017 een huurovereenkomst afgesloten, die op 1 december 2017 in werking treedt. De verhuurder kan vanaf 1 december 2018 een indexatie vragen. Indien hij/zij vergeet om dit te doen, kan hij/zij deze indexatie ook later vragen. Indien hij/zij dit verzoek echter pas in augustus 2019 uit, mag hij/zij de betaling van de indexatie echter slechts vragen voor de maanden mei tot juli (+ augustus) en uiteraard voor de daaropvolgende maanden.

(ii) Hoe wordt de indexatie berekend?

De indexatie gebeurt altijd op basis van de schommelingen van de index van de “gezondheidsprijzen”. Om het bedrag van de geïndexeerde huur te kennen, wordt de volgende formule gehanteerd:

$$\frac{\text{Basishuurprijs} \times \text{nieuwe index}}{\text{Basisindex}}$$

Waarbij:

- de *basishuurprijs* de huurprijs is die in de overeenkomst wordt vermeld;
- de *basisindex* is de index van de maand die voorafgaat aan de datum van afsluiting van de overeenkomst;
- de *nieuwe index* is de index van de maand die voorafgaat aan de verjaardag van de inwerkingtreding van de overeenkomst.

VOORBEELD Er is een huurovereenkomst afgesloten in november 2017, die op 1 januari 2018 van kracht wordt, voor een huurprijs van 700 euro. Voor de indexatie:

- de *basishuurprijs* bedraagt 700 euro;
- de *basisindex* is de index van oktober 2017;
- elk jaar is de *nieuwe index* de index van de maand december.

De indexatie mag nooit hoger zijn dan het bedrag dat via deze formule wordt berekend.

(iii) Hoe kan men de indexen opzoeken voor de berekening van de indexatie van de huurgelden?

Brussel Huisvesting stelt een tool ter beschikking om de berekening van de geïndexeerde huurprijs te vergemakkelijken. Deze is beschikbaar via de rubriek “Huisvesting” op de website be.brussels.nl/huisvesting/huren-en-verhuren/huurovereenkomst/huurprijsindexatie/huurprijsindexatie-met-correctiefactoren.

De indextabellen staan op de website van de FOD economie (statbel.fgov.be/nl/themas/consumptieprijsindex/gezondheidsindex).

(iv) Hoe zit het met verjaring?

OUD BURGERLIJK WETBOEK ART. 2273, 1STE LID

Verjaring is een middel om na een welbepaalde duur ontlast te worden van de betaling van een schuld; in voorkomend geval voor de huurder de betaling van een bedrag dat voortvloeit uit de indexatie van de huurprijs.

Een vordering van de verhuurder voor de betaling van de indexatie verjaart na een jaar, te rekenen vanaf het verzoek dat hij/zij via aangetekend schrijven aan de huurder heeft gericht. De verhuurder heeft dus, vanaf het verzenden van deze brief, één jaar de tijd om via gerechtelijke weg de betaling van het bedrag naar aanleiding van de indexatie te eisen.

VOORBEELD Er wordt op 15 november 2017 een huurovereenkomst afgesloten, die op 1 december 2017 in werking treedt. De indexatie van de huur kan vanaf 1 december 2018 schriftelijk door de verhuurder geëist worden. Indien hij/zij wacht tot 30 april 2019 om deze indexatie te eisen, is deze verschuldigd vanaf deze datum, voor de drie maanden die aan het verzoek voorafgaan, m.a.w. voor de maanden januari tot maart 2019 en voor de volgende maanden. Het is vanaf de datum van het verzoek dat de verplichting van de huurder om de indexatie te betalen tot stand komt en de verjaringstermijn voor de rechtsvordering van de verhuurder start. Hij/zij moet zijn/haar geding starten vóór 31 maart 2020, indien de verhogingen die overeenkomen met de maanden januari tot maart 2020 niet betaald zijn.

(v) Nieuwe maatregelen sinds 14/10/2022 :

Er gelden nieuwe vereisten om de huur te kunnen indexeren:

- het huurcontract moet geregistreerd zijn
- en**
- een geldig EPB-certificaat moet aan de huurder zijn meegedeeld.

Tevens is er een tijdelijke afwijkende maatregel van kracht die de indexering van de huurprijs beperkt in functie van de waarde van het EPB-certificaat.

Raadpleeg de rubriek ‘Huisvesting’ op de website be.brussels.nl/huisvesting/huren-en-verhuren/huurovereenkomst/huurprijsindexatie/

2) Lasten

a) Wat is het toepasselijke regime op de lasten?

Als gevolg van de inwerkingtreding van de ordonnantie van 4 april 2024, moet een onderscheid worden gemaakt tussen de huurovereenkomsten die zijn gesloten of verlengd vóór 1 november 2024 en deze die zijn gesloten of verlengd vanaf 1 november 2024.

Toepasselijk regime voor de huurovereenkomsten die gesloten of verlengd zijn VÓÓR 1 NOVEMBER 2024

CBL, OUD ART. 224/2, § 2

Op elk moment kan elke partij de rechter vragen de forfaitaire kosten en lasten te herzien of om te zetten in werkelijke kosten en lasten. De rechter beslist in het bijzonder op basis van de evolutie van de werkelijke kosten. Hij beslist tot de omzetting indien dit mogelijk is.

Toepasselijk regime voor de huurovereenkomsten die gesloten of verlengd zijn VANAF 1 NOVEMBER 2024

CBL, ART. 224/3

De kosten en lasten die aan de huurder worden opgelegd, moeten overeenstemmen met de werkelijke kosten, tenzij de partijen uitdrukkelijk zijn overeengekomen dat deze kosten en lasten forfaitair zijn.

De huurder zal enkel de uitgaven moeten betalen voor de posten die expliciet worden vermeld en limitatief worden opgesomd in de huurovereenkomst, met uitzondering van uitzonderlijke of nieuwe lasten, die moeten overeenstemmen met de werkelijke uitgaven.

De huurovereenkomst moet :

- een lijst en een raming van de privatieve en/of gemeenschappelijke lasten bevatten;
- specificeren of deze lasten overeenkomen met werkelijke kosten (eventueel met periodieke betaling van provisies) of met een forfaitair bedrag (dat geacht wordt het bedrag van de lasten te dekken);
- aangeven hoe ze worden berekend;
- indien van toepassing, het aantal quotiteiten in de mede-eigendom vermelden.

Deze informatie moet trouwens door de verhuurder worden verstrekt van zodra hij de woning te huur aanbiedt. **Niet-naleving kan leiden tot een aantal risico's, waaronder:**

- een administratieve boete (ZIE HIERBOVEN II.3) ;
- de mogelijkheid voor de huurder om bij de vrederechter de ontbinding van de huurovereenkomst te vragen, en eventueel een schadevergoeding of schadeloosstelling als het niet verstrekken van voorafgaande informatie de huurder schade berokkent, afhankelijk van de ernst van de inbreuk;
- de beperking van het bedrag van de door de huurder verschuldigde gemeenschappelijke lasten tot het bedrag dat vóór het sluiten van de huurovereenkomst werd meegedeeld, wanneer door de vrederechter wordt vastgesteld dat de verhuurder opzettelijk heeft nagelaten volledige en juiste informatie te verstrekken.

Op elk moment kan elke partij de rechter vragen om de forfaitaire kosten en lasten te herzien of om te zetten in werkelijke kosten en lasten. De rechter beslist in het bijzonder op basis van de evolutie van de werkelijke kosten. Hij beslist tot de omzetting indien dit mogelijk is.

De verhuurder moet met betrekking tot de afrekening als volgt te werk gaan:

1. Op de verjaardatum van de huurovereenkomst moet hij een afzonderlijke afrekening van de lasten van het afgelopen jaar opstellen;
2. Deze moet hij binnen de 12 maanden aan de huurder medelen ;
3. Bewijsstukken van deze uitgaven moeten worden overlegd.

Als de woning zich in een gebouw met meerdere appartement bevindt, dat door dezelfde persoon (bv. een syndicus) wordt beheerd, moet de verhuurder de huurder een overzicht van de kosten en de lasten bezorgen en hem de mogelijkheid geven de stukken gratis in te zien. Op elk factureringselement dat de verhuurder aan de huurder bezorgt, moet deze mogelijkheid worden vermeld.

De verdeelsleutel voor de lasten (en de uitleg) moet worden vermeld in de huurovereenkomst. Ze kan alleen worden gewijzigd met toestemming van de partijen.

Alleen kosten die rechtstreeks verband houden met het verbruik zijn ten laste van de huurder, met uitsluiting van:

- aanmanings- en/of incassokosten;
- alle extra kosten die niet aan de huurder kunnen worden toegerekend.

In geval van overmatig verbruik ten gevolge van een waterlek mag het door de verhuurder aan de huurder aangerekende tarief niet hoger zijn dan het specifieke tarief in geval van een lek¹, op voorwaarde dat de huurder de verhuurder tijdig op de hoogte heeft gebracht van het probleem.

In geval van een opmetingsfout in de lasten, is een correctie mogelijk als volgt:

- **Ten gunste van de huurder:** de verhuurder kan deze correctie vragen binnen de 2 jaar na het opstellen van de afrekening en deze kan betrekking hebben op maximaal 5 verbruiksperiodes waarop de fout betrekking heeft.
- **Ten gunste van de verhuurder:** de huurder kan deze correctie vragen binnen de 2 jaar na de dag waarop de fout is ontdekt en aan de verhuurder is meegedeeld, en deze zal betrekking hebben op alle jaarlijkse verbruiksperiodes waarop de fout betrekking heeft.

3) Varia

a) Wat gebeurt er in geval van interventie van een derde in het kader van de verhuuring?

BHC, ART. 228

De verhuurder mag de interventiekosten van een derde met betrekking tot de verhuur van een gebouw (bijvoorbeeld een immobiënkantoor) niet ten laste leggen van de huurder, tenzij het de huurder is die een beroep doet op deze derde. Een clause die het tegendeel bepaalt heeft geen waarde.

16.

Uithuiszetting zonder uitvoerbare titel

BHC, ART. 233/1

Uithuiszettingen zonder dat men over een uitvoerbare titel beschikt, zijn een realiteit.

Een financiële afradende sanctie wordt opgelegd aan elke verhuurder die overgaat tot een uitzetting uit de woning zonder op voorhand te beschikken over een uitvoerbare titel.

In dat geval is hij aan de huurder, de vorige huurder of de bewoner met titel een vergoeding verschuldigd die gelijk is aan achttien maanden huur.

Deze vordering wordt ingesteld en behandeld zoals in kort geding. Het is de bedoeling dat de rechter gevat kan worden binnen een extreem korte termijn om de uitzetting te stoppen (vooraleer ze plaats vindt).

Ook is elke verhuurder die opzettelijk en onrechtmatig de huurder de toegang tot diens woning belemmert, aan de huurder of bewoner een vergoeding verschuldigd van maximaal achttien maanden huur.

Welk stelsel
is van
toepassing
op huurover-
eenkomsten
voor hoofd-
verblijfplaats?

III. Welk stelsel is van toepassing op huur-overeenkomsten voor hoofdverblijfplaats?

1.

Wanneer is er sprake van een huur-overeenkomst voor hoofdverblijfplaats?

BHC, ART. 234 EN 236

a) Wat zijn de vereiste voorwaarden voor de toepassing van het stelsel?

BHC, ART. 234, AL.1

Er zijn twee cumulatieve voorwaarden waaraan voldaan moet zijn opdat een woninghuurovereenkomst binnen het toepassingsgebied van de bepalingen van de Code voor huurovereenkomst voor hoofdverblijfplaats valt:

- (i) Eerste voorwaarde: de huurovereenkomst moet betrekking hebben op een woning waar de huurder zijn/haar hoofdverblijfplaats vestigt.

Meestal wordt gesteld dat de hoofdverblijfplaats het adres is waar de huurder "zijn hond, pantoffels en pijp heeft"¹. Dit is met andere woorden de woning waar zijn/haar persoonlijke en/of gezinsactiviteiten georganiseerd worden en gecentraliseerd zijn.

Het gaat om een feitelijke vraag, geen juridische kwestie.

Zo wordt bijvoorbeeld niet geëist dat de huurder er **permanent** moet wonen. Een persoon die vaak moet reizen in het kader van zijn/haar beroep verblijft echter hoofdzakelijk in een woning, waar hij/zij zijn/haar belangrijkste levensactiviteiten organiseert en vestigt.

Het is ook niet nodig dat de huurder gedomicilieerd is op het adres van het gehuurde goed, noch dat hij/zij ingeschreven is op dit adres in het bevolkings- of vreemdelingenregister, om ervan uit te gaan dat hij/zij daar zijn/haar hoofdverblijfplaats heeft.

Deze bewijselementen zijn uiteraard belangrijk om te bewijzen dat het goed wordt gebruikt als hoofdverblijfplaats van de huurder.

Maar er bestaan ook andere aanwijzingen, zoals brieven, getuigenissen, facturen enz.

- (ii) Tweede voorwaarde: de verhuurder moet akkoord gaan met het gebruik van het gehuurde goed als hoofdverblijfplaats.

Opdat de bepalingen van de Code met betrekking tot de hoofdverblijfplaats van toepassing zouden zijn, moet de verhuurder zich akkoord verklaren met het feit dat het gebouw dat hij/zij verhuurt, dienst doet voor deze bestemming.

Het akkoord van de verhuurder kan uitdrukkelijk of stilzwijgend zijn:

- ofwel wordt in de huurovereenkomst uitdrukkelijk vermeld dat het gebouw bedoeld is als hoofdverblijfplaats van de huurder: in dat geval is er sprake van een uitdrukkelijk akkoord;
- ofwel is er een mondelinge huurovereenkomst of wordt er in de huurovereenkomst niets vermeld: de huurder kan in dit geval op elke mogelijke manier bewijzen dat de verhuurder kennis had van het feit dat de huurder van plan was het gebouw in die hoedanigheid te betrekken en dat hij/zij zich hier niet tegen verzet heeft (stilzwijgend akkoord). Dit zou bijvoorbeeld kunnen afgeleid worden van de aanwezigheid in de woning van het gezin, sinds het begin van de overeenkomst. De huurder heeft er echter alle belang bij dit akkoord schriftelijk te verkrijgen, want het kan moeilijk zijn om achteraf bewijzen voor te leggen.

Zodra het akkoord gegeven is, kan de verhuurder dit niet meer intrekken.

b) Mag de verhuurder zich verzetten tegen de bestemming van het goed als domicilie van de huurder?

De verhuurder kan zich bij het afsluiten van de huurovereenkomst verzetten tegen de bestemming van het gehuurde goed als hoofdverblijfplaats van de huurder.

MAAR OPGELET Het volstaat niet dat de verhuurder, om de toepassing van de wet te voorkomen, een standaardclausule vermeldt met daarin bijvoorbeeld: "*het gebouw wordt verhuurd als secundaire verblijfplaats*" of "*het gehuurde goed mag niet bestemd worden als hoofdverblijfplaats van de huurder*". Dergelijke clausules zijn slechts geldig als ze in het contract gepaard gaan met **twee specifieke vermeldingen** die bedoeld zijn om de reële wens, van zowel huurder als verhuurder, te bevestigen dat zij de bestemming van de woning als hoofdverblijfplaats van de huurder uitsluiten.

EERSTE VERMELDING

De clausule moet in de huurovereenkomst vermeld worden en ondersteund worden door een uitdrukkelijke en ernstige rechtvaardiging, de clausule moet m.a.w. een verklaring bevatten waarom het gebouw niet als hoofdverblijfplaats mag dienen. Deze rechtvaardiging kan met name gekoppeld worden aan de reële bestemming van het gehuurde goed (vakantiehuis, hotelappartement enz.).

TWEEDE VERMELDING

De clausule moet, om geldig te zijn, gepaard gaan met de vermelding van het adres waar de huurder zijn hoofdverblijfplaats zal vestigen tijdens de duur van de huurovereenkomst (wat bewijst dat de huurder zijn/haar hoofdverblijfplaats elders zal hebben).

c) Zijn er uitzonderingen op de toepassing van het stelsel?

De regels met betrekking tot de huurovereenkomst voor hoofdverblijfplaats zijn niet van toepassing indien de woning van de huurder ondergeschikt is aan zijn professionele activiteit, tenzij de partijen hier anders over beslissen.

BIJVOORBEELD *De heer X baat een winkel uit, die hem door de heer Z wordt verhuurd. Hij woont samen met zijn gezin op de eerste verdieping, die ook door de heer Z wordt verhuurd. Deze huurovereenkomst wordt niet geregeld door de bepalingen van de Huisvestingscode voor huurovereenkomsten voor hoofdverblijfplaats, ook al wordt de woning voor dit gebruik gehuurd. De overeenkomst kan echter voorzien dat deze bepalingen worden toegepast.*

d) Wat gebeurt er als de huurder een goed huurt zonder dat hij/zij er zijn/haar hoofdverblijfplaats vestigt en later, in de loop van de huurovereenkomst, beslist om er voortaan zijn/haar hoofdverblijfplaats van te maken?

BHC, ART. 234, AL. 2

Het stelsel van de huurovereenkomst voor hoofdverblijfplaats is vanaf dat moment van toepassing, **maar alleen** indien de verhuurder zijn/haar **schriftelijk** akkoord geeft. Als dat het geval is, start een nieuwe huurovereenkomst op de datum waarop de verhuurder zijn/haar toestemming heeft gegeven.

VOORBEELD *Vanaf 1 januari 2018 wordt een appartement voor een duur van drie jaar verhuurd als secundair verblijf. Vanaf 1 september 2019 beslist de huurder om er permanent te wonen. De verhuurder geeft zijn schriftelijke toestemming. Er start dan een nieuwe huurovereenkomst, die onderworpen is aan de bepalingen met betrekking tot huurovereenkomsten voor hoofdverblijfplaats. De duur zal in principe dus negen jaar bedragen vanaf de datum van het akkoord van de verhuurder, tenzij de partijen een andere duur vermelden, die beantwoordt aan de voorwaarden die door de Code toegestaan zijn.*

e) Wat gebeurt er als de bestemming als hoofdverblijfplaats eindigt?

BHC, ART. 236

Indien een gehuurd goed als hoofdverblijfplaats van de huurder in de loop van de huurovereenkomst verandert van bestemming, zijn de bepalingen van de Code met betrekking tot de huurovereenkomst voor hoofdverblijfplaats niet

langer van toepassing. Dit betekent echter niet dat de huurovereenkomst wordt beëindigd. De huurovereenkomst blijft namelijk rechtsgeldig afgesloten voor de duur die initieel werd bepaald, maar zonder het voordeel van voormelde bepalingen.

2.

Wat zijn de specifieke regels voor onderverhuring als het gaat om hoofdverblijfplaats?

Voor de huurovereenkomsten die gesloten of verlengd zijn vóór 1 november 2024

BHC, OUD ARTIKEL 230, § 5, LEDEN 5 EN 6

Voor de huurovereenkomsten die gesloten of verlengd zijn vanaf 1 november 2024

BHC, ART. 230/1

a) Wat zijn de principes?

De huurder van een woning die deze de bestemming van hoofdverblijfplaats toekent, mag niet de volledige woning onderverhuren.

Hij/zij mag slechts een gedeelte ervan onderverhuren, en dan enkel indien hij/zij in de rest van de gehuurde woning blijft wonen en het zijn/haar eigen hoofdverblijfplaats blijft. Het onderverhuurde gedeelte kan al dan niet dienstdoen als hoofdverblijfplaats van de onderhuurder.

Indien dit het geval is, en indien de toepassingsvoorwaarden voor de huurovereenkomst voor hoofdverblijfplaats vervuld zijn (ZIE HIERBOVEN III.1.A), gaat het over een huurovereenkomst voor hoofdverblijfplaats, waarbij de hoofdhuurder de verhuurder van de onderhuurder is.

Echter en ter herinnering (ZIE HIERBOVEN II.12):

- de duur van de onderverhuring mag niet langer zijn dan de resterende duur van de lopende hoofdhurovereenkomst;
- de hoofdhuurder moet, voordat hij/zij deze onderverhuring aangaat, de onderhuurder op de hoogte brengen van zijn/haar hoedanigheid en de omvang van zijn/haar rechten;
- wanneer de verhuurder een einde maakt aan de hoofdhurovereenkomst, moet de hoofdhuurder de onderhuurder binnen de vijftien dagen na ontvangst van de opzegging hierover inlichten en hem/haar melden dat zijn/haar eigen onderverhuringsovereenkomst op dezelfde datum als de hoofdhurovereenkomst eindigt;
- indien de huurder de hoofdhurovereenkomst beëindigt voordat deze ten einde loopt, moet hij/zij:
 - de onderhuurder een opzegging van drie maanden geven, samen met een kopie van de opzegging die hij/zij naar de verhuurder stuurt, en
 - de onderhuurder een schadevergoeding betalen gelijk aan drie maanden huur.

- Wanneer de hoofdhuurovereenkomst eindigt en het contract voor onderverhuur bijgevolg ook eindigt, kan de onderhuurder niet vragen om een verlenging te krijgen wegens uitzonderlijke omstandigheden.

b) Bestaan er uitzonderingen op de principes?

BHC, ART. 235

De bepalingen van de Code met betrekking tot de hoofdverblijfplaats zijn ook van toepassing op huurovereenkomsten die worden afgesloten door bepaalde openbare instanties (gemeenten en OCMW's) en privé-instanties (vooral vzw's, stichtingen en verenigingen met sociaal oogmerk) die als doel hebben het goed onder te verhuren aan personen die fysieke problemen hebben of achtergesteld zijn en die er hun hoofdverblijfplaats vestigen.

Met goedkeuring van de verhuurder met een onderverhuur van dit type, kan deze onderverhuur één of meerdere keren plaatsvinden tijdens de huurovereenkomst, zonder dat de verhuurder hiervoor zijn/haar toestemming moet geven.

De verhuurder en de hierboven vermelde rechtspersonen mogen, voor een maximumperiode van negen jaar, in de hoofdhuurovereenkomst afwijken van de volgende regels:

- de mogelijkheid om de huurovereenkomst van negen jaar op elk moment op te zeggen door de huurder, rekening houdend met een opzegtermijn van drie maanden (BHC, Art. 237, § 5);
- het verstrijken van de huurovereenkomst van zes maanden na de overeengekomen duur (BHC, Art. 238, al. 3);
- de mogelijkheid om de huurovereenkomst van korte duur op elk moment op te zeggen door de huurder, middels een opzegtermijn van drie maanden en een schadevergoeding die overeenkomt met één maand huur (BHC, ART. 238, AL. 4).

3.

Wat is de duur van de huurovereenkomst van hoofdverblijfplaats?

a) De principiële duur bedraagt negen jaar

BHC, ART. 237, §1

- (i) De huurovereenkomst voor hoofdverblijfplaats duurt automatisch negen jaar, zelfs als:
- de huurovereenkomst werd afgesloten zonder indicatie van duurtijd;
 - de huurovereenkomst werd afgesloten voor een bepaalde duur tussen drie en negen jaar.
- VOORBEELD *een huurovereenkomst die voor vijf jaar werd afgesloten, is rechtsgeldig, maar zal beschouwd worden als afgesloten voor een duur van negen jaar.*

- (ii) Andere duurtijden zijn echter wel mogelijk. Deze worden uitgelegd in punt III.3.e) tot g) hierna.

- (iii) De huurovereenkomst eindigt na de periode van negen jaar, op voorwaarde dat één van de partijen de overeenkomst minstens zes maanden voor de vervalddag opzegt. De opzegging kan gebeuren zonder reden en er is geen schadevergoeding verschuldigd door de partij die dit initiatief neemt.

VOORBEELD *Er werd een huurovereenkomst afgesloten op 1 september 2018, die op dezelfde datum in werking treedt. De huurovereenkomst duurt negen jaar, dus tot 31 augustus 2027. Minstens zes maanden voor deze datum, dus ten laatste op 28 februari 2027 moet de huurder of verhuurder bevestigen dat hij/zij de huurovereenkomst wenst stop te zetten op de vervalddag, waardoor het contract op 31 augustus 2027 beëindigd wordt.*

Indien geen van beide partijen bij het verstrijken van deze periode van negen jaar de huurovereenkomst beëindigt, wordt de huurovereenkomst telkens voor een periode van drie jaar verlengd onder dezelfde voorwaarden.

Elk van de partijen heeft dan de mogelijkheid om de verlengde huurovereenkomst om de drie jaar te beëindigen, zonder motivering en zonder dat een schadevergoeding verschuldigd is, maar tevens middels een opzegtermijn van zes maanden.

VOORBEELD *In hetzelfde voorbeeld, als er op uiterlijk 28 februari 2027 geen opzegging wordt gegeven, wordt de huurovereenkomst verlengd tot 31 augustus 2030; elk van de partijen kan de huurovereenkomst tegen die datum beëindigen, op voorwaarde dat een opzegtermijn van zes maanden voorafgaand aan deze datum wordt gegeven, dat wil zeggen uiterlijk 28 februari 2030. Zo niet wordt de huurovereenkomst opnieuw verlengd tot 31 augustus 2033 en zo verder.*

- (iv) Tijdens de periode van negen jaar hebben zowel de huurder als de verhuurder dus elk de mogelijkheid om het contract te beëindigen volgens de voorwaarden en binnen voormelde termijnen beschreven in onderstaande punten b) en c).

b) Hoe kan de verhuurder de huurovereenkomst beëindigen vóór de vervalddag?

BHC, ART. 237, §§2 TOT 5

- (i) Persoonlijke bewoning

BHC, ART. 237, §2

De verhuurder kan de huurovereenkomst op elk moment beëindigen voor persoonlijke bewoning, op voorwaarde dat de huurder een opzegtermijn van zes maanden betekend krijgt. De huurovereenkomst kan het recht van de verhuurder om de huurovereenkomst voor persoonlijke bewoning te beëindigen, uitsluiten of beper-

ken (bijvoorbeeld in de tijd of met betrekking tot de betrokken personen).

De opzegging moet, om geldig te zijn, de aangehaalde redenen vermelden alsook de identiteit van de persoon die de gehuurde woning persoonlijk en effectief zal betrekken, samen met zijn/haar verwantschap met de verhuurder.

Dit kan gaan om:

- de verhuurder zelf;
- zijn/haar levenspartner;
- zijn/haar kinderen, kleinkinderen of adoptiekinderen en die van zijn/haar levenspartner;
- zijn/haar voorgelacht (vader, moeder, grootouders) en die van zijn/haar levenspartner;
- zijn/haar broers en zussen, ooms en tantes, neven en nichten en die van zijn/haar levenspartner.

Indien de verhuurder de huurovereenkomst beëindigt met het oog op persoonlijke bewoning door familieleden in de derde graad, mag de opzegtermijn niet verstrijken voor het einde van de drie eerste jaren van de huurovereenkomst.

De huurder kan de verhuurder verzoeken om het bewijs van de verwantschap. In dit geval moet de verhuurder deze verwantschap binnen de twee maanden bewijzen. Indien niet kan de huurder de vrederechter verzoeken om de nietigheid van de opzegging. Hij moet dit verzoekschrift verplicht ("op straffe van verval") binnen de twee maanden voor het einde van de opzegtermijn indienen.

Wat gebeurt er als de opzegging niet gemotiveerd is?

Dan is de opzegging nietig. De verhuurder moet een nieuwe opzegging betekenen die conform is met de Code. De termijn begint pas te lopen vanaf de ontvangst van deze nieuwe opzegging door de huurder.

Hoe moet de bewoning worden uitgevoerd?

De Code schrijft voor dat de persoonlijke bewoning van de woning door de verhuurder of één van zijn/haar naasten moet plaatsvinden binnen het jaar dat volgt op de vervaldag van de gegeven opzegging, of in geval van verlenging van de huurovereenkomst omwille van uitzonderlijke omstandigheden (ZIE HIerna III.7), na teruggave van de woning door de huurder en moet effectief en continu zijn gedurende minstens twee jaar.

Indien deze voorwaarden niet worden gerespecteerd, heeft de huurder recht op een schadevergoeding gelijk aan achttien maanden huur, tenzij de verhuurder een uitzonderlijke omstandigheid kan rechtvaardigen. Het moet gaan om een belangrijke reden, die cumulatief:

- de verhuurder verhindert het plan dat hij/zij had, uit te voeren;
- voortvloeit uit een omstandigheid die buiten zijn/haar wil om optreedt;
- onvoorspelbaar was op het moment dat de opzegging werd betekend.

Hoe kan de huurder controleren of de voorwaarden werden gerespecteerd?

De huurder mag controleren of de persoonlijke bewoning werkelijk wordt toegepast. Hij/zij heeft echter geen toegang tot het bevolkingsregister. Gerechtsdeurwaarders hebben niet het recht deze informatie te verstrekken, tenzij er een gerechtelijke procedure loopt. Hetzelfde geldt voor notarissen.

De beste oplossing bestaat er dus in om ter plaatse te controleren en de verhuurder of de persoon, die als bewoner vermeld werd in de opzegging via aangetekend schrijven te verzoeken om het bewijs van domiciliëring en effectieve bewoning te leveren.

Indien een dergelijke aanpak niet succesvol is, kan een verzoekschrift worden ingediend bij de vrederechter (ZIE HIerna VII.2), waarbij echter rekening moet gehouden worden met het feit dat, indien het verzoek niet gegrond is, een procedurevergoeding zal toegekend worden aan de voormalige verhuurder.

(ii) Ingrijpende werken

BHC, ART. 237, §3

De verhuurder mag, maar enkel bij het verstrijken van de eerste of tweede periode van drie jaar, de huurovereenkomst ook beëindigen indien hij/zij van plan is om over te gaan tot wederopbouw-, verbouwings- of renovatiewerken van het gehuurde goed.

De huurovereenkomst kan het recht van de verhuurder om de huurovereenkomst te beëindigen omwille van het uitvoeren van werken uitsluiten of beperken (bijvoorbeeld in de tijd).

Deze mogelijkheid mag enkel worden uitgeoefend op voorwaarde dat de huurder een opzeggingstermijn van zes maanden krijgt, waarin de ingeroepen reden wordt vermeld.

De verhuurder geeft aan de huurder op het ogenblik van de betekening van de opzegging :

- of uiterlijk binnen de twee hierop volgende maanden;
- ofwel de hem verleende stedenbouwkundige vergunning, ofwel een omstandig bestek;
- ofwel een beschrijving van de werken met gedetailleerde kostenraming;
- ofwel een aannemingsovereenkomst.

Bij gebreke hiervan kan de huurder de rechter vatten om de opzegging ongeldig te laten verklaren. Deze vordering moet op straffe van verval uiterlijk twee maanden voor het verstrijken van de opzeggingstermijn worden ingesteld.

- De verhuurder moet bij het geven van de opzegging bewijzen dat de geplande werken voldoen aan de wet-

telijke en reglementaire bepalingen op het vlak van stedenbouw, met eerbieding van de bestemming van het gehuurde goed.

- Hij/zij moet ook bewijzen dat de werken betrekking hebben op de kern van het door de huurder bewoonde goed. Kunnen een contractverbreking niet rechtvaardigen: werken die enkel betrekking hebben op de gevel van het gebouw, de zolder, de tuin, de bijgebouwen van het gebouw en, in het algemeen, werken die de woning van de huurder niet onbewoonbaar maken (zoals werken op een andere verdieping dan deze waar hij/zij woont).
- De verhuurder moet aantonen dat de kosten van de werken hoger zijn dan drie jaar huur. Deze voorwaarde wordt echter versoepeld indien het gebouw waarin het gehuurde goed zich bevindt, meerdere huurwoningen bevat die eigendom zijn van dezelfde verhuurder en betrokken zijn bij de werken. In dat geval volstaat het dat de globale kosten van de werken hoger liggen dan twee jaar huur voor al deze woningen.

Bovendien kan de verhuurder, met het oog op een goed verloop van de werken, op elk moment de huurovereenkomst van elke betrokken woning beëindigen middels een opzegtermijn van zes maanden maar deze opzegging mag niet plaatsvinden tijdens het eerste jaar.

Wat gebeurt er als de opzegging niet beantwoordt aan de voorwaarden van de Code?

In dat geval is de opzegging nietig. In dit geval moet de verhuurder een nieuwe opzegging betekenen die conform is met de Code, als het nog mogelijk is om dit binnen de door de Code voorgeschreven termijn te doen.

De regering heeft modellen van opzegging ten indicatieve waarde opgesteld die geraadpleegd en gedownload kunnen worden in de rubriek 'Huisvesting' op de website [be.brussels \(be.brussels/nl/huisvesting/location/huurovereenkomst/opzegging-modellen\)](http://be.brussels.be.brussels/nl/huisvesting/location/huurovereenkomst/opzegging-modellen)

Hoe kan de huurder controleren of de wettelijke voorwaarden die aan de verhuurder worden opgelegd, gerespecteerd worden?

De Code voorziet dat de werkzaamheden binnen de zes maanden moeten worden gestart en moeten eindigen binnen de vierentwintig maanden na de vervaldag van de gegeven opzegtermijn of, in geval van verlenging van de huurovereenkomst wegens bijzondere omstandigheden (ZIE HIERNA III. 7.) of in onderling overleg, na teruggave van de woning door de huurder. De huurder kan de verhuurder vragen om hem/haar de documenten (facturen, foto's...) over te maken op basis waarvan bewezen kan worden dat de geplande werkzaamheden werden uitgevoerd volgens de voorwaarden en termijnen die in de Code beschreven staan. Wanneer de verhuurder de werkzaamheden niet uitvoert binnen de vooropgestelde voorwaarden en termijnen en indien hij geen

bijzondere omstandigheid kan bewijzen, heeft de huurder recht op een schadevergoeding die overeenkomt met achttien maanden huur.

De "bijzondere omstandigheid" heeft in deze context dezelfde betekenis als in geval van persoonlijke bewoning (ZIE HIERBOVEN III.3.B (I)).

- (iii) Zonder reden, middels de betaling van een schadevergoeding

BHC, ART. 237, §4

De verhuurder kan, maar enkel bij het verlopen van de eerste of tweede periode van drie jaar, de huurovereenkomst beëindigen zonder dat hij/zij hiervoor een reden moet rechtvaardigen. De huurovereenkomst kan het recht van de verhuurder om de huurovereenkomst te beëindigen zonder reden, uitsluiten of beperken. De verhuurder moet, om dit opzeggingsrecht te kunnen uitoefenen, de huurder een opzegtermijn van zes maanden betekenen en hem/haar een vergoeding betalen.

Deze vergoeding komt overeen met:

- negen maanden huur indien de opzegging op het einde van de eerste periode van drie jaar wordt betekend;
- zes maanden huur indien de opzegging op het einde van de tweede periode van drie jaar wordt betekend.

De betaling van de vergoeding moet niet gebeuren op het moment van de betekening van de opzegging, maar op het ogenblik dat de huurovereenkomst eindigt. De huurder mag niet in de woning blijven indien hij/zij niet betaald werd. Hij/zij kan deze betaling uiteraard echter eisen, met name via gerechtelijke weg (ZIE HIERNA VII).

c) Hoe kan de huurder de huurovereenkomst beëindigen?

BHC, ART. 237, §5

- De huurder kan de huurovereenkomst op elk moment opzeggen, op voorwaarde dat de verhuurder een opzegtermijn van drie maanden betekend krijgt. Hij/zij is nooit verplicht zijn/haar opzegging te motiveren.

Tijdens de eerste drie jaar van de huurovereenkomst moet de huurder de verhuurder echter een vergoeding betalen die overeenkomt met:

- drie maanden huur indien hij/zij tijdens het 1e jaar vertrekt;
- twee maanden huur indien hij/zij tijdens het 2e jaar vertrekt;
- één maand huur indien hij/zij tijdens het 3e jaar vertrekt.

Deze vergoeding moet niet betaald worden op het moment van de kennisgeving van de opzegging om geldig te zijn. De vergoeding wordt berekend in de eindafrekening van de door elk van de partijen verschuldigde bedragen op de vervaldag van het contract.

Na de eerste periode van drie jaar geeft de opzegging van de huurovereenkomst door de huurder geen recht op eender welke vergoeding.

- Indien de verhuurder één van de opzeggingsmogelijkheden uitoefent die beschreven worden in punt a) (persoonlijke bewoning, werkzaamheden, zonder motivering maar met vergoeding), kan de huurder zelf een kennisgeving, beperkt tot een duur van één maand en zonder vergoeding aan de verhuurder betekenen, zelfs als deze “tegenopzegging” plaatsvindt tijdens de drie eerste jaren van de huurovereenkomst. Dit ontslaat de verhuurder niet van het feit dat hij/zij de reden moet respecteren, waarvoor hij/zij de huurovereenkomst heeft beëindigd - hij/zij moet ook nog steeds de eventueel verschuldigde vergoedingen betalen.

d) Een huurovereenkomst kan voor korte duur worden afgesloten

BHC, ART. 238

- (i) De basisregels van de Code

BHC, ART. 238, AL. 1 EN 2

De partijen kunnen een huurovereenkomst van een duur van drie jaar of minder afsluiten.

Deze huurovereenkomst van korte duur kan één keer verlengd worden. Deze verlenging moet schriftelijk gebeuren, hetzij in de overeenkomst dan wel in een later document (een brief die door beide partijen is ondertekend, een aanhangsel...) zonder dat de totale duur drie jaar mag overschrijden. In geval van verlenging mogen de voorwaarden van de huurovereenkomst (en met name de huurprijs) niet verschillen van die in de initiële huurovereenkomst.

- (ii) De huurovereenkomst van minder dan zes maanden kan niet vroegtijdig worden opgezegd

BHC, ART. 238, AL. 3

De huurovereenkomst van minder dan zes maanden eindigt zonder opzegtermijn op de vervaldag van de in de huurovereenkomst overeengekomen duur, tenzij deze wordt verlengd. Deze overeenkomst kan niet vroegtijdig worden beëindigd.

- (iii) De huurovereenkomst van zes maanden of langer kan in bepaalde omstandigheden wel opgezegd worden.

BHC, ART. 238, AL. 4

In principe eindigt de huurovereenkomst van zes maanden of langer middels een opzegging door de verhuurder of de huurder, minstens drie maanden voor het verstrijken van de in de huurovereenkomst overeengekomen duur. In dat geval is er geen vergoeding verschuldigd.

De huurder kan de huurovereenkomst op elk moment opzeggen middels een opzegtermijn van drie maanden en een vergoeding die overeenkomt met één maand huur.

De verhuurder mag de huurovereenkomst echter wel

vroegtijdig opzeggen, maar pas na het eerste jaar huur en enkel om het goed zelf te bewonen of te laten bewonen door (i) zijn/haar levenspartner; (ii) zijn/haar kinderen, kleinkinderen of adoptiekinderen en die van zijn/haar levenspartner; (iii) zijn/haar voorgeslacht (vader, moeder, grootouders) en die van zijn/haar levenspartner; (iv) zijn/haar broers en zussen, en die van zijn/haar levenspartner (voor meer details, ZIE HIERBOVEN III.3.B)(i)).

De verhuurder moet in dit geval de aan de huurder een opzegging van drie maanden betekenen en hem/haar een vergoeding betalen die overeenkomt met één maand huur. Een tegenopzegging door de huurder is in dit geval mogelijk met inachtneming van een opzeggingstermijn van één maand en zonder de betaling van een vergoeding.

De andere mogelijkheden om de huurovereenkomst op te zeggen (omwille van werkzaamheden of zonder reden) zijn niet van toepassing op huurovereenkomsten van korte duur. *BIJVOORBEELD De verhuurder kan deze huurovereenkomst niet opzeggen zonder reden, zelfs niet als hij/zij een vergoeding betaalt.*

- (iv) In het geval dat de huurovereenkomst niet wordt opgezegd vóór het einde van de huurovereenkomst, loopt deze verder.

Behalve voor huurovereenkomsten van minder dan zes maanden, die zonder opzegtermijn eindigen (ZIE HIERBOVEN III.3.D)(ii)), loopt de huurovereenkomst verder indien er drie maanden vóór de vervaldatum van de initiële of verlengde huurovereenkomst geen opzegging werd betekend, of indien de huurder ondanks het betekenen van een dergelijke opzegging, de woning blijft bewonen na de overeengekomen duur, zonder dat de verhuurder zich hiertegen verzet. De oorspronkelijke voorwaarden (met inbegrip van de huurprijs) blijven in dat geval van toepassing. De huurovereenkomst zal echter verondersteld worden vanaf het begin afgesloten te zijn geweest voor een periode van negen jaar.

Deze regels zijn van toepassing, zelfs als de partijen een nieuwe overeenkomst afsluiten met andere voorwaarden of voor een kortere termijn.

VOORBEELD De heer X. huurt vanaf 1 januari 2018 een appartement voor drie jaar. Geen van de partijen beëindigt de huurovereenkomst vóór 1 oktober. De verhuurder en de huurder ondertekenen echter een nieuwe overeenkomst voor drie jaar, met deze keer een hogere huurprijs. Desondanks kan de heer X. een huurovereenkomst van negen jaar inroepen, die op 1 januari 2018 werd gestart, en kan eisen om dezelfde huur als vroeger te betalen.

e) Huurovereenkomst van lange duur

BHC, ART. 239, §1

Het is mogelijk om een schriftelijke huurovereenkomst van meer dan negen jaar af te sluiten.

Elke partij kan de andere partij minstens zes maanden voor de vervaldag van het contract een opzegging betekenen. Indien er binnen die termijn geen opzegging wordt betekend, wordt de huurovereenkomst telkens voor drie jaar verlengd, volgens dezelfde voorwaarden (met inbegrip van de huurprijs die echter wel geïndexeerd kan worden).

Indien de verhuurder de huurovereenkomst bij het vervallen van de derde of een latere periode van drie jaar zonder reden beëindigt, moet hij/zij slechts een vergoeding betalen die overeenkomt met drie maanden huur (in de plaats van negen of zes maanden, ZIE HIERBOVEN III.3.B.(III)).

f) Een huurovereenkomst voor het leven is toegestaan

BHC, ART. 239, §2

De huurovereenkomst kan, op voorwaarde dat ze schriftelijk is vastgelegd, worden afgesloten voor de levensduur van de huurder. Ze wordt automatisch beëindigd wanneer de huurder overlijdt.

Tenzij de partijen anders beslissen, kan een dergelijke huurovereenkomst niet door de verhuurder beëindigd worden:

- voor persoonlijke bewoning
- wegens werkzaamheden in het gehuurde goed
- of zonder reden

g) Samenvatting van de mogelijkheden voor vervroegde opzegging

Mogelijkheid / Duur	Vroegtijdige opzegging door de verhuurder	Opzegging door de huurder
Huurovereenkomst van 9 jaar (principe)	<ul style="list-style-type: none"> • Persoonlijke bewoning (op elk moment) • Werkzaamheden (einde van een periode van drie jaar) • Zonder reden (einde van een periode van drie jaar), maar met een vergoeding 9 maanden indien opzegging op einde 1ste periode van drie jaar, 6 maanden als opzegging op einde van de 2e periode van drie jaar 	<ul style="list-style-type: none"> • Op een willekeurig moment • Opzegtermijn van drie maanden • Vergoeding (3, 2, 1 maand(en)) indien tijdens de eerste drie jaar
In de 3 gevallen: opzegtermijn van 6 maanden en specifieke voorwaarden die moeten gerespecteerd worden		
Huurovereenkomst van korte duur (max. 3 jaar)	<ul style="list-style-type: none"> • Indien minder dan zes maanden: opzegging niet mogelijk • Indien langer dan zes maanden enkel voor persoonlijke bewoning – opzegtermijn van drie maanden – na het eerste jaar bewoning – vergoeding van een maand 	<ul style="list-style-type: none"> • Indien minder dan zes maanden: opzegging niet mogelijk • Indien langer dan zes maanden, op elk moment, opzegtermijn van 3 maanden, vergoeding van 1 maand
Huurovereenkomst van lange duur	Vergoeding beperkt tot drie maanden indien opzegging zonder reden na de 3e periode van drie jaar of een latere periode van drie jaar	<ul style="list-style-type: none"> • Op een willekeurig moment • Opzegtermijn van drie maanden • Vergoeding (3, 2, 1 maand(en)), indien tijdens de eerste drie jaren
Huurovereenkomst voor het leven	Behoudens andersluidend akkoord, geen ontbinding	<ul style="list-style-type: none"> • Op een willekeurig moment • Opzegtermijn van drie maanden • Vergoeding (3, 2, 1 maand(en)), indien tijdens de eerste drie jaar

4.

Leidt het overlijden van de verhuurder of de huurder tot het einde van de huurovereenkomst?

BHC, ART. 232

In principe betekent het overlijden van een van de partijen, overeenkomstig artikel 1742 van het Oud Burgerlijk Wetboek, niet het einde van de huurovereenkomst, behalve in het geval van een huurovereenkomst voor het leven (ZIE HIERBOVEN III.3.F)).

TER HERINNERING De verhuurder kan de huurovereenkomst echter als ontbonden, zonder opzegtermijn of vergoeding beschouwen na overlijden van de huurder, indien de woning niet wordt bewoond door de gezinsleden van de huurder en indien de huur en/of lasten gedurende minstens twee maanden onbetaald blijven vanaf het overlijden van de huurder (ZIE HIERBOVEN II.14).

5.

Wat gebeurt er indien het gehuurde goed wordt verkocht?

- De algemene regels die van toepassing zijn op de rechten van de huurder in geval van vervreemding van het gehuurde goed, werden hierboven uiteengezet in II.13.

BHC, ART. 242 TOT 247

- In geval van een huurovereenkomst van hoofdverblijfplaats geniet de huurder bovendien een informatierecht indien de verhuurder het gehuurde goed (of een deel ervan) te koop wil aanbieden. Deze informatie moet de huurder de mogelijkheid geven om de huurovereenkomst te registreren, zodat ze tegenstelbaar is, of een bod te doen voor de aankoop van het goed. De verhuurder (of verhuurders indien het goed ondeelbaar is) moet(en) zijn/haar/hun intentie via aangetekend schrijven of via deurwaardersexploot aan de huurder kenbaar maken. Indien er meerdere huurders zijn, moet de kennisgeving aan elk van de huurders bezorgd worden. De verhuurder mag geen openbare communicatie voeren met betrekking tot het te koop aanbieden van het goed (of een deel ervan) voordat hij de huurder hier vooraf over ingelicht heeft. De huurder mag niet op voorhand van dit recht afzien.
- Indien de huurder overleden is, moet de verhuurder overgaan tot de kennisgeving van zijn/haar intentie tot het te koop aanbieden van het goed aan de gezinsleden van de huurder, die in het gehuurde goed gedomicilieerd zijn.

BHC, ART. 247/1 TOT 247/4

- De huurder beschikt, onder bepaalde voorwaarden, over een voorkeurrecht ingeval van verkoop van de huurwoning die het voorwerp uitmaakt van een huurovereenkomst voor hoofdverblijfplaats met een duur van negen jaar of langer.

De verhuurder moet de huurder voorafgaandelijk per aangetekende brief met ontvangstbevestiging op de hoogte stellen van zijn beslissing om de huurwoning te verkopen.

Hij moet in deze brief ook het voorkeurrecht vermelden van de huurder, een beschrijving van de woning, evenals de prijs en de voorwaarden van de geplande verkoop.

Deze kennisgeving geldt als een verkoopaanbod ten gunste van de huurder.

Zowel de notaris als de vastgoedmakelaar die belast zijn met de verkoop van de woning moeten nagaan of de huurder correct werd geïnformeerd over zijn voorkeurrecht.

De huurder heeft dertig dagen tijd om na te gaan of hij de woning kan aankopen en om de verhuurder mee te delen of hij zijn voorkeurrecht al dan niet uitoefent. De aanvaarding door de huurder van de prijs en de voorwaarden vermeld in de kennisgeving, geldt als verkoop.

Indien de woning verkocht zou worden zonder naleving van de regels van het voorkeurrecht, dan kan de huurder een rechtsvordering tot indeplaatsstelling tegen de koper instellen. De vordering tot indeplaatsstelling verjaart één jaar na de datum van de overschrijving van de betekening van de authentieke akte tot vaststelling van de onderhandse verkoop.

Een clause waarbij de huurder vooraf, geheel of ten dele, afstand doet van het voorkeurrecht wordt als niet-geschreven beschouwd (d.w.z. dat deze niet geldig is).

6.

Mag men een ontbindingsclausule zonder tussenkomst van een rechter voorzien in geval van een fout van een partij?

oud burgerlijk wetboek, art. 1762 bis

Een uitdrukkelijke ontbindende clausule is een clausule die een partij toestemming geeft om de huurovereenkomst ambtshalve te ontbinden in het geval dat de andere partij haar verplichtingen niet nakomt. Deze clausule is niet geldig. In geval van een fout door één van de partijen, is namelijk enkel de rechter bevoegd om de ontbinding van de overeenkomst uit te spreken (behoudens andere manieren om conflicten op te lossen, zie hierna VII.1).

7.

Mag de huurder een verlenging van de huurovereenkomst omwille van uitzonderlijke omstandigheden vragen?

BHC, art. 250 tot 252

a) Wat is het basisprincipe?

BHC, art. 250

Wanneer de huurovereenkomst op de vervaldag komt of beëindigd wordt middels een opzegging, kan de huurder een verlenging van de huurovereenkomst vragen die gerechtvaardigd wordt door uitzonderlijke omstandigheden.

Dit zijn omstandigheden die het gedurende een bepaalde tijd problematisch maken om te verhuizen of om een woning te zoeken. Dit gaat enerzijds om onvoorspelbare of plotse noodsituaties en anderzijds om minder specifieke maar wel grote problemen, die enkel kunnen worden verzacht door een tijdelijke handhaving van het verblijf van de huurder in de woning.

BIJVOORBEELD Een scheiding, verlies van werk, ziekte van de huurder, hoge leeftijd...

b) In welke omstandigheden mag de huurder een verlenging van de huurovereenkomst omwille van uitzonderlijke omstandigheden vragen?

BHC, art. 251

De huurder kan de verhuurder via aangetekend schrijven en uiterlijk een maand voordat de huurovereenkomst verstrijkt, om deze verlenging verzoeken:

- indien de verhuurder akkoord gaat, komen de partijen vrij de duur van de verlenging overeen;
- indien de verhuurder weigert, is het de rechter die beslist, rekening houdend met de belangen van beide partijen. De rechter die de verlenging toekent, kan, indien hij dit rechtvaardig vindt, de verhuurder ook een verhoging van de huurprijs toekennen en, indien de opzegging werd gegeven zonder reden en middels de betaling van een vergoeding, de vergoeding verlagen of schrappen;
- de rechter kan dus ook rekening houden met het belang van de verhuurder, zijn/haar persoonlijke situatie en de nadelen die de handhaving van de huurder in de woning voor hem/haar kunnen inhouden, zoals het ongemak voor de verhuurder om zelf een hogere huur te betalen in afwachting dat hij/zij zelf kan intrekken in zijn/haar eigen goed.

c) Hoeveel verlengingen kan de huurder vragen?

BHC, art. 252

Wanneer de eerste verlenging verstrijkt, kan de huurder, indien hij/zij nieuwe uitzonderlijke omstandigheden kan rechtvaardigen, een bijkomende verlenging onder dezelfde voorwaarden vragen, dat wil zeggen uiterlijk één maand voor het verstrijken van de eerste verlenging. Op deze verlenging zijn dezelfde regels van toepassing, waarbij de duur ook door de rechter wordt bepaald. De duur kan verschillen van de duur van de eerste verlenging.

Een derde verlenging via de rechter is niet toegestaan.

8.

In welk geval is de huurprijs geplafonneerd?

BHC, art. 241

a) Het principe

Indien er opeenvolgende overeenkomsten van korte duur (minder dan drie jaar) werden afgesloten met verschillende huurders, dan mag de verhuurder het goed niet aan een nieuwe huurder verhuren voor een hogere basishuurprijs

(behoudens de vermeerdering naar aanleiding van de indexatie) en dit gedurende de negen daaropvolgende jaren (vanaf het begin van de eerste huurovereenkomst van korte duur).

Indien nieuwe omstandigheden echter de normale huurwaarde met minstens 20% hebben verhoogd ten opzichte van de gevraagde huur, of indien werkzaamheden in het gehuurde goed, uitgevoerd op kosten van de verhuurder, de normale huurwaarde met minstens 10% hebben verhoogd, kan wel een verhoging worden gevraagd (ZIE HIerna III. 9. A EN B)).

Opgelet: het mag niet gaan om werken die noodzakelijk waren om de woning te laten beantwoorden aan de minimale vereisten inzake veiligheid, gezondheid en uitrusting van de woningen (zoals bedoeld in artikel 4 van de Code).

De huurprijs mag evenmin verhoogd worden in geval van openeenvolgende huurovereenkomsten van korte duur met dezelfde huurder.

Dezelfde regel is van toepassing indien de huurovereenkomst van korte duur bij de vervalddag wordt voortgezet en beschouwd wordt als een overeenkomst die van bij het begin voor negen jaar werd afgesloten (ZIE HIERBOVEN III.3.D) (VI)).

b) Wat gebeurt er in geval van een onwettige verhoging?

Indien een huurprijs onwettig werd verhoogd, zal de rechter de huurprijs omzetten naar een proportioneel aangepaste huurprijs volgens de kosten van levensonderhoud, namelijk:

(basishuurprijs die bij het begin van de 9 jaren werd toegepast)

x

(gezondheidsprijzenindex van de maand die voorafgaat aan het afsluiten van de nieuwe huurovereenkomst)

(gezondheidsprijzenindex van de maand die voorafgaat aan het afsluiten van de huurovereenkomst bij het begin van de periode van 9 jaar)

c) Hoe kan de huurder controleren of zijn / haar huurprijs te hoog is?

In beginsel kan de huurder de belangrijkste gegevens van de vorige huurovereenkomst inzien in het registratiekantoor.

Onder voorbehoud van de vaste dagtekening van de onderhandse akten, is de registratie echter niet bedoeld om de openbaarheid van de akten te garanderen - deze zijn bijgevolg in principe niet openbaar.

De huurder kan van de verhuurder echter eisen om een kopie van de vorige huurovereenkomst voor te leggen en, bij ontstentenis, de vrederechter om toestemming vragen om het register in te kijken. Er moet een verzoekschrift

worden ingediend bij het vrederecht van de plaats waar het registratiekantoor gevestigd is, om een kopie, uittreksel of informatie betreffende een huurovereenkomst in het register te verkrijgen.

Toepasselijk regime voor de huurovereenkomsten die gesloten of verlengd zijn **VANAF 1 NOVEMBER 2024**

Zoals hierboven vermeld (ZIE HIERBOVEN II.3), is de verhuurder verplicht om de huurder ten laatste bij het afsluiten van het contract te informeren over het type huurovereenkomst, het bedrag en de datum van betaling van de laatste huur die werd toegepast voor de vorige huurder **voor huurovereenkomsten van korte duur**. Als de verhuurder zijn algemene verplichting om precontractuele informatie te verstrekken niet nakomt, kan de Gewestelijke inspectiedienst een administratieve geldboete opleggen

9.

Hoe moet de huurprijs worden herzien?

BHC, ART. 240 EN 241

a) Welke zijn de vormvoorwaarden?

De Code laat in bepaalde omstandigheden toe om de huurprijs naar beneden of naar boven te herzien. De partijen mogen deze mogelijkheid enkel uitsluiten in geval van een huurovereenkomst voor het leven.

Deze herziening mag enkel plaatsvinden voor huurovereenkomsten van negen jaar of langer en enkel op het einde van elke periode van drie jaar. De herziening van de huurprijs mag door elk van de partijen pas worden aangevraagd tussen de negende en zesde maand voorafgaand aan de vervalddag van de periode van drie jaar.

VOORBEELD Indien de huurovereenkomst op 1 augustus 2018 van kracht werd, kan de herziening van de huurprijs door elk van de partijen aangevraagd worden tussen 1 november 2020 en 31 januari 2021. Een herziening die vóór dit moment werd afgesproken, is niet geldig.

Vanaf het verzoek tot herziening zijn er twee oplossingen mogelijk:

- ofwel komen de partijen overeen over het principe van de herziening en over het bedrag ervan;
- ofwel komen de partijen niet tot een akkoord - in dat geval kan de verzoeker zijn/haar vraag aanhangig maken bij de vrederechter, maar enkel tussen de zesde en derde maand die voorafgaat aan de vervalddag van de lopende periode van drie jaar (ZIE HIerna VII.2).

b) Wat zijn de inhoudelijke voorwaarden?

De rechter kan de herziening in twee gevallen toekennen:

(i) Eerste geval

De rechter kan een herziening van de huurprijs toekennen indien de verzoeker aan de hand van nieuwe omstandigheden bewijst dat de normale huurwaarde van het gehuurde goed 20% hoger of lager is dan de huur die op het moment van het verzoek wordt betaald. Indien deze herziening tot gevolg heeft dat de huurprijs verhoogd wordt, dan is deze slechts verschuldigd indien de huurovereenkomst geregistreerd is.

VOORBEELD De huurprijs die nu wordt betaald, bedraagt 800 euro. De verhuurder moet bewijzen dat het gehuurde goed een normale huurwaarde van minstens 960 euro heeft, indien hij een verzoek tot herziening wil indienen in meer. De huurder moet bewijzen dat het een normale huurwaarde van 640 euro heeft indien hij een herziening wil indienen in min.

(ii) Tweede geval

De rechter kan de verhuurder een verhoging toestaan indien deze kan bewijzen dat de normale huurwaarde van het gehuurde goed minstens 10% hoger ligt ten opzichte van de huur die wordt betaald op het moment dat het verzoekschrift wordt ingediend, omwille van werkzaamheden die hij/zij op eigen kosten heeft uitgevoerd in het gehuurde goed. De werkzaamheden die de verhuurder heeft moeten uitvoeren om ervoor te zorgen dat het goed beantwoordt aan de vereisten rond veiligheid, gezondheid en uitrusting voor woningen, zoals bedoeld in artikel 4 van de Code komen in dit verband niet in aanmerking.

(iii) Uitzondering

Er kan geen enkele verhoging van de huurprijs worden toegekend in het kader van de driejaarlijkse herziening voor werkzaamheden uitgevoerd door de verhuurder, bedoeld om de energieprestaties van het gebouw te verbeteren of om de woning aan te passen aan een handicap of verlies van autonomie van de huurder, indien deze werkzaamheden reeds aanleiding hebben gegeven tot een verhoging van de huurprijs die door de partijen werd overeengekomen.

(iv) Bevoegdheid van de rechter

De verzoeker moet kunnen bewijzen dat het verschil tussen de huurwaarde en de betaalde huurprijs werkelijk minstens 10 of 20% hoger is. Maar de rechter kan bijvoorbeeld vaststellen dat er een verschil van 30% is en slechts een verhoging van de huurprijs van 15% toestaan. De Code bepaalt namelijk dat de rechter **op een billijke manier** uitspraak doet (dit betekent dat hij/zij op een

evenwichtige en rechtvaardige manier oordeelt, zonder een zuiver mathematische regel toe te passen). Indien hij/zij een herziening van de huurprijs toekent, wordt deze van kracht vanaf de eerste dag van de periode van drie jaar waarvoor zij werd aangevraagd.

De oude huurprijs blijft echter van toepassing tot de beslissing definitief is.

10.

Wat zijn de waarborgen die de verhuurder mag vragen?

BHC, ART. 248 EN 249

De meeste contracten bepalen dat de huurder een huurwaarborg moet samenstellen. Deze waarborg wordt niet door de Code opgelegd. Hij is dus niet verplicht, tenzij dit in het contract is opgenomen. De waarborg zorgt ervoor dat de verhuurder niet met lege handen achterblijft indien de huurder geheel of gedeeltelijk aan zijn verplichtingen zou verzaken.

De ordonnantie van 4 april 2024 heeft de regels m.b.t. de huurwaarborg gewijzigd. Een onderscheid moet worden gemaakt tussen de huurovereenkomsten die gesloten of verlengd zijn vóór 1 november 2024, en deze die vanaf dan gesloten of verlengd zijn.

Toepasselijk regime voor de huurovereenkomsten die gesloten of verlengd zijn **VÓÓR 1 NOVEMBER 2024**

De Code beschrijft drie vormen van waarborgen, waarvoor ze de voorwaarden bepaalt, maar er bestaan ook andere (bijvoorbeeld een waarborg door de ouders) die niet door de Code worden gereguleerd.

1) De geïndividualiseerde rekening

Dit is een waarborg die betaald wordt op een geïndividualiseerde rekening op naam van de huurder. In dat geval mag de waarborg niet hoger zijn dan een bedrag dat overeenkomt met twee maanden huur.

De waarborg moet verplicht worden gedeponneerd bij een financiële instelling, op een geblokkeerde rekening op naam van de huurder.

De intresten worden gekapitaliseerd ten gunste van de huurder.

De verhuurder beschikt over een voorrecht op het actief van deze rekening (hij/zij heeft m.a.w. het recht om bij voorrang betaald te worden ten opzichte van andere schuldeisers), indien de huurder zijn/haar verplichtingen niet zou nakomen.

Wanneer de verhuurder in het bezit is van de waarborg en deze niet op een geblokkeerde rekening plaatst, is hij/zij verplicht de huurder intrest te betalen volgens de rentevoet van de financiële markten op het bedrag van de waarborg, met het wettelijke tarief als minimum. Deze intresten zijn verschuldigd vanaf de betaling van de waarborg.

2) De bankwaarborg, op basis waarvan de huurder de waarborg progressief kan samenstellen

Dit is het geval waarbij een financiële instelling borg staat voor het totale bedrag van de waarborg vanaf het moment dat de huurovereenkomst wordt afgesloten. De huurder verbindt zich ertoe deze waarborg in vaste maandelijkse betalingen volledig samen te stellen tijdens de looptijd van de overeenkomst, met een maximum van drie jaar.

De waarborg mag in dit geval niet hoger zijn dan een bedrag dat overeenkomt met drie maanden huur.

De huurder is de financiële instelling geen intrest verschuldigd.

Hij/zij is verplicht het verzoek tot waarborg bij de financiële instelling in te dienen waar hij een bankrekening heeft waarop zijn/haar beroeps- of vervangingsinkomen wordt betaald.

Indien dit niet langer het geval is, kan de instelling de onmiddellijke samenstelling van de volledige waarborg eisen. De financiële instelling mag niet weigeren om deze waarborg toe te kennen om redenen die te maken zouden hebben met de solvabiliteit van de huurder.

3) De bankwaarborg die voortvloeit uit een typecontract tussen het OCMW en een financiële instelling

Het OCMW moet in dit geval een verzoek indienen bij de financiële instelling. Ook in dit geval mag de waarborg niet hoger zijn dan een bedrag dat overeenkomt met drie maanden huur.

Toepasselijk regime voor de huurovereenkomsten die gesloten of verlengd zijn **VANAF 1 NOVEMBER 2024**

De vorm die een huurwaarborg kan aannemen, is limitatief bepaald (5 vormen). Het bedrag mag niet hoger zijn dan het equivalent van twee maanden huur.

De garantie kan een van de volgende vijf vormen aannemen, naar keuze van de huurder:

1) Een geïndividualiseerde rekening op naam van de huurder bij een door de FSMA erkende financiële instelling

In dit geval wordt de opgebrachte rente gekapitaliseerd ten

bate van de huurder en verwerft de verhuurder een voorrecht op de activa van de rekening voor elke schuldvordering ten gevolge van het volledig of gedeeltelijk niet nakomen van de verplichtingen van de huurder.

Wanneer de verhuurder in het bezit is van de waarborg en nalaat die te plaatsen op een geblokkeerde rekening, is hij ertoe gehouden om aan de huurder rente te betalen op het bedrag van de waarborg, volgens de gemiddelde rentevoet van de financiële markt met de wettelijke rentevoet als minimum. Deze rente is verschuldigd vanaf het ogenblik dat de bankgarantie overhandigd werd.

In dit geval kan het bedrag van de waarborg (vermeerderd met de gekapitaliseerde interest), in mindering worden gebracht op de huurprijs, en door de huurder worden geplaatst op een rekening die op zijn naam bij een financiële instelling is geopend.

2) Een bankwaarborg ten gevolge van een standaardcontract tussen een OCMW en een door de FSMA erkende financiële instelling

Het OCMW dient het verzoek in bij de financiële instelling.

3) Een bankwaarborg bij een door de FSMA erkende financiële instelling die het de huurder mogelijk maakt de waarborg progressief samen te stellen

Dit is het geval wanneer een financiële instelling het totale bedrag van de garantie garandeert vanaf het moment dat de huurovereenkomst wordt gesloten. De huurder verbindt zich ertoe deze garantie volledig samen te stellen, in vaste maandelijkse betalingen, tijdens de looptijd van het contract, met een maximum van drie jaar.

De huurder is geen rente verschuldigd aan de financiële instelling.

De waarborg wordt samengesteld bij de financiële instelling waar hij een bankrekening heeft waarop zijn beroeps- of vervangingsinkomsten wordt gestort. Als dit niet langer het geval is, kan de instelling eisen dat de volledige waarborg onmiddellijk wordt samengesteld.

Een financiële instelling kan deze waarborg niet weigeren om redenen die verband houden met de kredietwaardigheid van de huurder.

4) Een zakelijke zekerheidsstelling bij een door de FSMA erkende financiële instelling op naam van de huurder

5) Een persoonlijke borg

De persoonlijke borg is toegestaan in combinatie met de vormen 1° tot 4° voor de studentenhuurovereenkomst.

a) Wat gebeurt er op het einde van de huurovereenkomst?

Op het einde van de huurovereenkomst worden de waarborg en de intresten aan de huurder teruggestort, op voorwaarde dat hij/zij al zijn/haar verplichtingen heeft vervuld.

De financiële instelling mag de waarborg enkel terugbetalen indien de volgende documenten worden voorgelegd:

- ofwel een schriftelijk akkoord van de huurder en de verhuurder, dat na het einde van de huurovereenkomst wordt opgemaakt. Dit kan een brief of een specifiek formulier zijn dat de bank aflevert en door beide partijen wordt ondertekend;
- ofwel een kopie van een uitvoerbaar vonnis, m.a.w. dat gedwongen kan uitgevoerd worden, ondanks de beroepsprocedures of een afbetaling van de verschuldigde bedragen (blokkering op een rekening van de Deposito- en Consignatiekas (DCK)).

Toepasselijk regime voor de huurovereenkomsten die gesloten of verlengd zijn VANAF 1 NOVEMBER 2024

De Code voorziet, voor de huurovereenkomsten die gesloten of verlengd worden vanaf 1 november 2024 en onder voorbehoud van een geschillenprocedure, dat het bedrag van de waarborg moet worden vrijgegeven binnen een maximale termijn van twee maanden na de overhandiging van de sleutels aan de verhuurder (ZIE HIERBOVEN II.5.D).

Als het gaat om een woning in een gebouw met meerdere appartementen dat door dezelfde persoon wordt beheerd (bijvoorbeeld door een syndicus), dan kan de huurwaarborg gedeeltelijk worden bevroren in afwachting van de jaarlijkse afsluiting van de rekeningen.

Een sanctie is voorzien in geval van niet-naleving van deze regels (m.n. een betaling door de verhuurder aan de huurder van een som gelijk aan 10% van de waarborg, te vermenigvuldigen met het aantal maanden vertraging).

b) Welke openbare hulp bestaat er voor de samenstelling van huurwaarborgen?

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.

Een besluit van de Regering van 28 september 2017 regelt een regionale steun bij de samenstelling van een huurwaarborg in het kader van huisvesting.

Dit besluit is het resultaat van een gemeenschappelijke denkoefening van het Gewest, het Woningfonds en de OCMW's, de belangrijkste spelers die steun bieden met het oog op de samenstelling van huurwaarborgen. Deze spelers zijn namelijk een motor om het nieuwe mechanisme dat in het besluit wordt beschreven, snel in de praktijk om te zetten.

De algemene doelstelling is om tegelijkertijd een kwetsbare doelgroep, die in aanmerking komt voor toegang tot sociale huisvesting, te steunen en ook de OCMW's te ontlasten. Dankzij het systeem zal ook het ontnemen van iedere verantwoordelijkheid van de begunstigen worden vermeden, zal de stigmatisering worden vermeden en komt er samenwerking tussen de betrokken partners.

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 : fonds.brussels/nl

**Wat is een
studenten-
woninghuur-
overeenkomst?**

IV. Wat is een studentenwoninghuurovereenkomst?

BHC, ART. 253 TOT 256

1.

Wat verstaat men onder een "studentenwoninghuurovereenkomst"?

BHC, 2, § 1, 31°

Een studentenwoninghuurovereenkomst is een huurovereenkomst die wordt afgesloten door of voor rekening van een student in het kader van zijn/haar studies. De specifieke regels die van toepassing zijn op de studentenwoning werden door de Code beschreven.

2.

Wat zijn de voorwaarden om een studentenwoninghuurovereenkomst af te sluiten?

BHC, ART. 253

Om een studentenwoninghuurovereenkomst af te sluiten, moeten er **twee voorwaarden** vervuld zijn:

- de huurder-student en de verhuurder moeten **bereid zijn om de specifieke regels die door de Code beschreven worden** voor studentenwoningen toe te passen;
- de huurder-student moet de verhuurder het **bewijs bezorgen van zijn/haar studentenstatus** voor de duur van de huurovereenkomst of een belangrijk deel ervan.

3.

Hoe kan de student zijn/haar studentenstatus bewijzen?

De huurder kan bewijzen dat hij/zij student is aan de hand van een **attest van regelmatige inschrijving** bij een onderwijsinstelling voor secundair of hoger onderwijs, of in een examencommissie met middenjury.

Hij/zij moet dit bewijs voorleggen wanneer hij/zij de huurovereenkomst ondertekent en, indien de huurovereenkomst wordt verlengd, een maand voorafgaand aan deze verlenging.

Indien hij/zij op het moment van ondertekening van de huurovereenkomst of een maand voorafgaand aan de verlenging ervan niet over dit document beschikt, moet de huurder een kopie van zijn/haar verzoek tot inschrijving of een attest op eer van de indiening van dit verzoek bezorgen. Hij/zij zal echter het inschrijvingsattest moeten afleveren binnen de twee maanden na zijn/haar intrek in de gehuurde woning (of in geval van verlenging van de huurovereenkomst: binnen de twee maanden die volgen op de verlenging).

Indien de huurder zijn/haar studentenstatus niet kan bewijzen binnen voornoemde termijnen, wordt de huurovereenkomst niet beschouwd als een studentenwoninghuurovereenkomst. Het betreft in dat geval een huurovereenkomst naar gemeen recht of voor hoofdverblijfplaats, afhankelijk van de bestemming van de woning.

4.

Wie mag een studentenwoninghuurovereenkomst afsluiten?

Een studentenwoninghuurovereenkomst kan worden afgesloten door de student zelf, of voor rekening van de student. Het is bijgevolg toegestaan een huurovereenkomst als studentenwoninghuurovereenkomst te beschouwen wanneer deze bijvoorbeeld wordt afgesloten door de ouders van een student, voor rekening van de student.

5.

Welke regels zijn van toepassing op de studentenwoninghuurovereenkomst?

BHC, ART. 255

De **specifieke regels voor studentenwoningen** zijn van toepassing op alle studentenwoninghuurovereenkomsten. Deze regels wijken af van de stelsels voor huurovereenkomsten voor de hoofdverblijfplaats en naar gemeen recht.

Deze specifieke regels regelen echter niet alle aspecten van de huurovereenkomst. Voor de aspecten die niet worden gereguleerd door deze specifieke bepalingen, zijn de regels die op de studentenwoninghuurovereenkomst van toepassing zijn, de volgende:

- de **gemeenschappelijke regels voor alle woninghuurovereenkomsten** (ZIE II HIERBOVEN VOOR EEN BESCHRIJVING VAN DEZE REGELS);

en, indien de woning wordt bestemd als hoofdverblijfplaats van de student:

- de **bepalingen betreffende de huurovereenkomsten voor de hoofdverblijfplaats** (ZIE III HIERBOVEN VOOR EEN BESCHRIJVING VAN DEZE REGELS).

Deze regels zijn van toepassing in functie van de bestemming van de gehuurde woning, namelijk:

- Indien de huurder-student **zijn/haar hoofdverblijfplaats vestigt** in het gehuurde goed, zijn de gemeenschappelijke regels voor alle woninghuurovereenkomsten **en** de bepalingen betreffende de huurovereenkomsten voor de hoofdverblijfplaats van toepassing.

De volgende regels zijn echter niet van toepassing: (i) de bepalingen betreffende de **duur** van de huurovereenkomst en de **opzegging** ervan, aangezien er specifieke regels voorzien zijn met betrekking tot deze twee aspecten voor de studentenwoningen; en (ii) de regels met betrekking tot **het informatierecht** van de huurder in geval van overdracht van het gehuurde goed.

- Indien de huurder **zijn/haar hoofdverblijfplaats niet vestigt** in het gehuurde goed, zijn enkel de gemeenschappelijke regels voor alle woninghuurovereenkomsten van toepassing.

De bestemming van de huurwoning wordt altijd bepaald aan de hand van het uitdrukkelijke of stilzwijgende akkoord van de verhuurder (ZIE HIERBOVEN III.1).

Indien er een medehuurpact is opgemaakt, zullen enkel de regels voor medehuur van toepassing zijn (ZIE HIerna V.3).

Er is een model voor een studentenwoninghuurovereenkomst beschikbaar in de rubriek "Huisvesting" op de website [be.brussels](https://be.brussels/nl/huisvesting/huren-en-verhuren/huurovereenkomst/huurcontracten-voor-woningen-modellen-en-bijlage#Studentenwoninghuurovereenkomst-13143) (be.brussels/nl/huisvesting/huren-en-verhuren/huurovereenkomst/huurcontracten-voor-woningen-modellen-en-bijlage#Studentenwoninghuurovereenkomst-13143)

6.

Wat betekent het label "kwaliteitsvolle studentenwoning"?

a) Waarom bestaat er een studentenlabel?

Naast het hierboven beschreven juridische stelsel, heeft de Regering de kwaliteitsnormen beschreven waar woningen aan moeten voldoen om een studentenlabel te krijgen. Dankzij dit specifieke label kan gegarandeerd worden dat het goed in kwestie beantwoordt aan al deze kwaliteitsnormen.

Dit label wordt door de administratie afgeleverd.

Het belangrijkste doel dat wordt nagestreefd is de sector van studentenwoningen aantrekkelijker en homogener te maken.

Bovendien wil dit label de studenten de kans bieden om van een kwaliteitswoning te genieten en een duidelijke zichtbaarheid bieden aan de verhuurder die dit label toegekend krijgt, aan de hand van een digitaal platform waar zijn woning met label wordt vermeld (ZIE HIerna IV.6.E).

b) Wie mag een verzoek indienen om het label te verkrijgen?

Elke verhuurder die zijn/haar woning wil verhuren aan studenten kan bij de administratie een verzoek indienen om het label te verkrijgen.

c) Aan welke voorwaarden moet een studentenwoning voldoen om dit label toegekend te krijgen?

Hoewel het label niet verplicht is, moeten we een onderscheid maken tussen de verplichte criteria om het label toegekend te krijgen en deze die slechts optioneel zijn. De optionele criteria kennen een toegevoegde waarde toe aan de woning, waardoor de zichtbaarheid op de markt dus groter wordt, zonder echter een voorwaarde te zijn voor het label.

De voorwaarden die **verplicht** vervuld moeten zijn door een woning om het label te krijgen, zijn de volgende:

- de studentenwoning moet gevestigd zijn op het grondgebied van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, dus in één van de 19 gemeenten;
- ze moet beantwoorden aan de vereisten rond veiligheid, gezondheid en uitrusting;
- ze moet te huur aangeboden worden in het kader van een studentenwoninghuurovereenkomst;
- ze moet beschikken over een energieprestatiecertificaat dat geldig is op de datum van indiening van het verzoek tot labeltoekenning;

- de verhuurder moet de huurprijs en de lasten vermelden, rekening houdend met de vorm die in het aanvraagformulier wordt gebruikt.

Er wordt een aanvraagformulier ter beschikking gesteld van de verhuurders.

Daarnaast zijn er **optionele** criteria die het label kunnen aanvullen en die een kwalitatieve beoordeling van de studentenwoning inhouden:

- aanwezigheid van specifieke uitrusting die interessant is voor studenten (bed, matras, bureau, fietsstalling, toegang voor minder mobiele personen enz.)
- nabijheid van de woning ten opzichte van de scholen;
- internetverbindingen in de woning, m.a.w. aanwezigheid van een wifi-abonnement;
- de kwaliteit van de energieprestatie;
- het akoestische niveau van de woning.

d) Hoe lang is een label geldig?

Het label wordt toegekend voor een duur van vijf jaar vanaf de kennisgeving door de administratie van de beslissing tot toekenning. Zodra deze geldigheidsduur verstreken is, kan de verhuurder opnieuw een verzoek indienen.

Dit label kan ook worden gecontroleerd en ingetrokken indien de woning niet beantwoordt aan de verplichte kwaliteitscriteria (ZIE HIERBOVEN IV, 6, C).

Raadpleeg de rubriek 'Huisvesting' op de website be.brussels/nl/huisvesting/huren-en-verhuren/conformiteit-huurwoningen/kwaliteitslabel-voor-studentenwoningen

e) Hoe kan men nagaan of het label aan een woning werd toegekend?

Men kan controleren of een woning het label heeft op www.mykot.be

7.

Wat is de duur van een studentenwoninghuurovereenkomst?

BHC, ART. 256, § 1

a) Wat is het principe?

Een studentenwoninghuurovereenkomst wordt in principe afgesloten voor een **duur van twaalf maanden** tenzij de partijen een kortere duur voorzien in de huurovereenkomst. Er kan geen overeenkomst afgesloten worden van langer dan twaalf maanden.

Een studentenwoninghuurovereenkomst kan afgesloten worden voor een **kortere duur dan twaalf maanden**.

Bijgevolg zal het contract, indien de partijen een duur overeenkomen die langer is dan twaalf maanden, geregeld worden door het gemeen recht of door de wetgeving inzake huurovereenkomsten voor hoofdverblijfplaats, naargelang het geval.

b) Hoe kan een studentenwoninghuurovereenkomst vernieuwd worden?

BHC, ART. 256, § 3 EN § 4

- (i) Hoe kan een overeenkomst die voor een duur van 12 maanden werd afgesloten, vernieuwd worden?

Indien de student op het einde van de huurovereenkomst het gehuurde goed blijft bewonen zonder verzet van de verhuurder, dan wordt de huurovereenkomst verlengd voor een periode van één jaar volgens dezelfde voorwaarden. Indexering van de huurprijs is wel mogelijk.

Indien deze opeenvolgende verlengingen zouden leiden tot een gecumuleerde huurduur van drie jaar, dan kan de herziening van de huurprijs worden gevraagd.

- (ii) Hoe kan een overeenkomst worden verlengd die voor een duur van minder dan 12 maanden werd afgesloten?

De huurovereenkomst zal vernieuwd worden indien de verhuurder binnen de voorziene termijnen geen opzegging betekent en als de student, ondanks het verstrijken van de duur van de huurovereenkomst de woning blijft bewonen zonder dat de verhuurder zich hiertegen verzet.

De huurovereenkomst zal in dat geval beschouwd worden als afgesloten voor een periode van één jaar, te rekenen vanaf de datum waarop de initiële huurovereenkomst van kracht werd.

VOORBEELD Een verhuurder en een student sluiten op 1 januari 2017 een studentenwoninghuurovereenkomst af voor een duur van 8 maanden. Deze huurovereenkomst verstrijkt dus op 1 augustus 2017. Indien de student na 1 augustus 2017 de woning blijft bewonen zonder dat de verhuurder zich hiertegen verzet, wordt de huurovereenkomst beschouwd als afgesloten voor een jaar vanaf 1 januari 2017 en verstrijkt ze op 1 januari 2018. Indien ze een tweede keer wordt verlengd, zal de huurovereenkomst verlengd worden voor een periode van twaalf maanden.

In dat geval blijven de huurprijs en andere voorwaarden die in de initiële huurovereenkomst werden overeengekomen van toepassing.

De huurprijs kan echter wel worden geïndexeerd.

8.

Hoe wordt een studentenwoninghuurovereenkomst beëindigd?

BHC, ART. 256, § 2 EN § 5

a) Hoe kan de verhuurder een huurovereenkomst beëindigen?

De verhuurder kan de huurovereenkomst beëindigen op de vervaldag middels een **opzegging die minstens drie maanden vóór deze vervaldag betekend wordt**.

b) Hoe kan de student de huurovereenkomst beëindigen?

De huurder kan de huurovereenkomst **op elk moment** beëindigen middels een opzegging **van twee maanden**, zonder vergoedingen.

Wanneer de huurovereenkomst de **vervaldag** bereikt, kan de huurder de huurovereenkomst beëindigen **zonder opzegtermijn**.

c) Wat gebeurt er als de student de huurovereenkomst wil opzeggen voordat hij/zij de woning betreft?

De huurder kan de huur ook **vervroegd opzeggen** tot een maand voordat de gehuurde woning effectief in gebruik wordt genomen (deze datum wordt in de huurovereenkomst vermeld), op voorwaarde dat hij/zij gegronde redenen kan inroepen en aantonen. In dat geval zal hij/zij echter verplicht zijn de verhuurder een vergoeding te betalen die overeenkomt met één maand huur.

Dit kan bijvoorbeeld het geval zijn als de student niet slaagt en zijn/haar opleiding niet kan voortzetten, of indien hij/zij niet slaagt voor een ingangsexamen of voor een tweede zittijd of om een weigering van inschrijving die hem/haar wordt meegedeeld door een onderwijsinstelling.

Huurovereenkomsten die worden afgesloten voor een duur van minder dan drie maanden kunnen niet vervroegd worden opgezegd.

Hoe verloopt de medehuur?

V. Hoe verloopt de medehuur?

BHC, ART. 257 TOT 261

1.

Wat verstaat men onder “medehuur”?

BHC, ART. 257

Medehuur betreft het huren van één woning door meerdere huurders, middels het afsluiten van één contract tussen de huurders en de verhuurder.

De Code beschrijft specifieke regels die van toepassing zijn op medehuur. Deze zijn echter slechts van toepassing bij **gemeenschappelijk akkoord tussen de medehuurders en de verhuurder**.

Deze bepalingen zijn van toepassing op de huurovereenkomsten die worden afgesloten of vernieuwd na 1 januari 2018.

2.

Hoe kunnen de aspecten van het gemeenschapsleven geformaliseerd worden? Het medehuurpact

BHC, ART. 261

a) Waarom een medehuurpact afsluiten?

Een medehuurpact maakt het voor de medehuurders mogelijk de aspecten van het gemeenschapsleven en de praktische voorwaarden die bij deze woonvorm belangrijk zijn, te formaliseren.

Het afsluiten van dit pact zorgt ervoor dat de medehuurders zich goed bewust zijn van hun rechten en plichten, waardoor de juridische zekerheid van elk van de betrokkenen groter wordt.

b) Wat zijn de gevolgen van het afsluiten van een medehuurpact?

Zodra de verhuurder zijn akkoord heeft gegeven, zet het afsluiten van een medehuurpact de toepassing van specifieke regels voor medehuur in werking.

Het pact heeft een **dwingende kracht** die enkel geldt voor de medehuurders die dit pact ondertekenen en zich er bijgevolg gerechtelijk op kunnen beroepen indien het niet wordt nageleefd. Één of meerdere medehuurders kunnen zich er echter niet op beroepen ten opzichte van de verhuurder of een andere derde, tenzij er sprake is van een vaste dagtekening.

De medehuurders kunnen namelijk overgaan tot de registratie van een medehuurpact, zodat er een vaste dagtekening aan wordt toegekend - dit is zeker in hun belang (ZIE HIERBOVEN I.5).

c) Wat moet er in het medehuurpact staan?

In het pact **moet verplicht** de volgende informatie vermeld worden:

- de verdeelsleutel van de huurprijs onder de verschillende medehuurders;
- de afhandeling van de huurschade en de verrekening ervan op de huurwaarborg, in het geval dat er schade veroorzaakt zou zijn door een of meerdere medehuurders die onderscheiden kunnen worden van de groep die ze samen vormen;
- de afhandeling van de onderhouds- en herstellingskosten;
- de verdeling van de lasten die betrekking hebben op het gemeenschapsleven (bijvoorbeeld buiten zetten van afval, ophalen van post, uurregelingen);
- een inventaris van de meubelen en hun herkomst;
- kwesties met betrekking tot de huurwaarborg en de afhandeling van verzekeringen, o.a. brandverzekering (die in naam van een of meerdere huurders wordt aangegaan, het samenstellen van een interne gemeenschappelijke bijdrage);
- de modaliteiten voor aankomst, vertrek en vervanging van een medehuurder.

De medehuurders kunnen ook andere aspecten van het gemeenschapsleven opnemen in het medehuurpact.

BIJVOORBEELD In het pact kan een verplichting verwerkt zijn om over te gaan tot een tussentijdse plaatsbeschrijving wanneer één van de medehuurders vroegtijdig vertrekt, om de verantwoordelijkheid van elk van de medehuurders te bepalen, de termijnen waarbinnen bepaalde herstellingen moeten worden uitgevoerd, de al of niet aanwezigheid van dieren, of van muziekinstrumenten, bijzondere procedures om specifieke beslissingen te nemen enz.

De medehuurders hebben dus vrij veel vrijheid als het gaat om de inhoud van het pact, los van de zaken die er verplicht in vermeld moeten worden - daarom is er ook geen modelpact voorzien. Ze mogen echter geen regels beschrijven die indruisen tegen de specifieke bepalingen van het medehuurstelsel.

d) Moet het medehuurpact gewijzigd worden wanneer één van de medehuurders vertrekt?

Indien een medehuurder vroegtijdig vertrekt, moet een formele aanpassing van het pact worden uitgevoerd, dat door alle medehuurders wordt ondertekend. Deze aanpassing heeft bijvoorbeeld betrekking op de vermelding van de gegevens van de nieuwe medehuurder of, indien de partijen dit zo overeenkomen, bepaalde aanpassingen in de regels van het pact.

Wanneer een medehuurder beslist om de medehuur te verlaten, moet ook een aanhangsel aan de initiële huurovereenkomst worden opgemaakt (ZIE HIERNA V.5. voor meer informatie betreffende de modaliteiten hiervan).

3.

Welke regels zijn van toepassing op de medehuur?

BHC, ART. 258

In de Code zijn er specifieke regels voor medehuur opgenomen. Deze regels wijken af van de stelsels voor huurovereenkomsten voor de hoofdverblijfplaats en deze van gemeen recht.

a) Wat zijn de algemene regels?

Deze regels zijn van toepassing afhankelijk van de bestemming van de gehuurde woning, namelijk:

- Indien één van de medehuurders zijn/haar hoofdverblijfplaats vestigt in het gehuurde goed, zijn de gemeenschappelijke regels voor alle woninghuurovereenkomsten en de bepalingen betreffende de huurovereenkomsten voor hoofdverblijfplaats van toepassing.
- Indien de huurder zijn/haar hoofdverblijfplaats niet vestigt in het gehuurde goed, zijn enkel de gemeenschappelijke regels voor alle woninghuurovereenkomsten van toepassing.

De bestemming van de huurwoning wordt steeds bepaald aan de hand van het uitdrukkelijke of stilzwijgende akkoord van de verhuurder (ZIE HIERBOVEN III.1.).

b) Wat zijn de specifieke regels?

De bepalingen betreffende de opzegging van de huurovereenkomst door de huurder zijn echter niet van toepassing, aangezien er specifieke regels voorzien zijn met betrekking tot de opzeggingen die door de verhuurder of de medehuurders worden gegeven (ZIE HIERNA V.5.).

c) Hoe kan het stelsel van medehuur gecombineerd worden met de studentenwoninghuurovereenkomst?

Het ondertekenen van een medehuurpact zet de toepasbaarheid van het stelsel van medehuur in gang, onder voorbehoud van het voorafgaand akkoord van de verhuurder. Dit stelsel is van toepassing, ongeacht de hoedanigheid of het statuut van de medehuurders.

Indien één of meerdere medehuurders student zijn, is het stelsel van medehuur van toepassing, zonder dat de studentenstatus een invloed heeft op het toepasselijke huurstelsel. Deze twee stelsels overlappen elkaar dus niet.

4.

Zijn de medehuurders hoofdelijk gehouden tegenover elkaar?

BHC, ART 259

De medehuurders zijn hoofdelijk gehouden ten opzichte van de verhuurder voor de verplichtingen die uit de huurovereenkomst voortvloeien.

a) Wat zijn de gevolgen van de hoofdelijkheid van de medehuurders?

De hoofdelijkheid tussen medehuurders houdt met name in dat:

- de verhuurder van elk van de medehuurders de totale, onverdeelde betaling van de huur kan eisen, of slechts een deel ervan, ter dekking van de niet betaling door één van de medehuurders van zijn/haar deel;
- de verhuurder kan kiezen van welke medehuurder hij/zij de betaling eist. Indien de aangesproken medehuurder niet betaalt, kan de verhuurder zich tot een andere medehuurder richten enz.;
- een ingebrekestelling die aan één van de medehuurders gericht is, geldt ook ten opzichte van de andere medehuurders;
- de totale betaling van een vordering, zoals de huur, die door één van de medehuurders wordt uitgevoerd, bevrijdt automatisch de andere medehuurders;

- de medehuurder die de schuld heeft betaald kan deze verhalen op de anderen om de terugbetaling van het betaalde bedrag te verkrijgen. Hij/zij kan echter slechts hun eigen individuele deel eisen.

b) Is de hoofdelijkheid van toepassing voor de verplichtingen die voortvloeien uit het medehuurpact?

De hoofdelijkheid is enkel geldig voor de verplichtingen die voortvloeien uit de huurovereenkomst die de medehuurders hebben afgesloten met de verhuurder. De medehuurders zijn dus enkel hoofdelijk gehouden ten opzichte van de verhuurder en blijven bij het ondertekenen van het medehuurpact vrij om een verdeelsleutel te bepalen voor de huur, evenals onderlinge bijzondere regels met betrekking tot de niet-betaling van de huur door één van de groepsleden.

5.

Hoe kan een medehuur beëindigd worden of hoe kan men uittreden?

BHC, ART. 260

De Code voorziet specifieke regels die het toelaten om een medehuur te verlaten.

Voor de aspecten die niet specifiek zijn voor medehuur, zijn de regels betreffende de huurovereenkomsten naar gemeen recht of voor hoofdverblijfplaats ook van toepassing.

a) Wat gebeurt er wanneer alle medehuurders de medehuur willen stopzetten?

Wanneer alle medehuurders zich uit de medehuur wensen terug te trekken, is het een goed idee de huurovereenkomst die hen met de verhuurder bindt, stop te zetten.

In dat geval wordt verwezen naar de regels die van toepassing zijn op het vlak van opzegtermijnen en vergoedingen die afhankelijk zijn van het stelsel dat op medehuur van toepassing is (ZIE PUNT 4.3 HIERBOVEN, ofwel de regels naar gemeen recht of deze die van toepassing zijn op de huurovereenkomst voor hoofdverblijfplaats).

Wanneer alle medehuurders beslissen om de huurovereenkomst tegelijkertijd te beëindigen, houdt het principe van hoofdelijkheid en ondeelbaarheid in dat de opzegging door elk van hen moet ondertekend worden.

b) Hoe kan/kunnen één of meerdere medehuurders zich uit de medehuur terugtrekken?

Medehuurders die vervroegd willen uittreden uit de medehuur, moeten een **opzegtermijn van twee maanden respecteren**. Deze opzegging kan op elk moment betekend worden. Er is geen vergoeding door de uittredende medehuurder(s) verschuldigd.

De opzeggingstermijn begint te lopen op de eerste dag van de maand die volgt op de maand waarin de opzegging werd betekend.

BIJVOORBEELD: indien de opzegging wordt meegedeeld op 15 juni, begint de opzegtermijn te lopen vanaf 1 juli.

De medehuurder die zich wenst terug te trekken uit de huurovereenkomst dient (op hetzelfde moment als de kennisgeving van de opzegging die hij/zij naar de verhuurder verstuurt) een kopie van zijn/haar opzegging via aangetekend schrijven te versturen naar de andere medehuurders. Een schriftelijk document gericht aan alle medehuurders die in de woning blijven wonen volstaat om aan deze verplichting te voldoen, het is niet nodig dat de vertrekkende huurder zijn/haar opzegging aan elk van de medehuurders individueel betekent.

c) Hoe kan de vertrekkende medehuurder bevrijd worden van zijn / haar verplichtingen?

De medehuurder die de huurovereenkomst vervroegd beëindigt, wordt bevrijd van zijn/haar verplichtingen die uit de huurovereenkomst en het medehuurpact voortvloeien, op voorwaarde dat:

- **OFWEL**, hij/zij een nieuwe medehuurder heeft gevonden voordat de door hem/haar betekende opzegtermijn verstreken is.

De nieuwe medehuurder moet zijn/haar akkoord hebben gegeven voor de regels die in het medehuurpact beschreven staan en een aanhangsel bij de initiële huurovereenkomst ondertekend hebben. Hij/zij moet bovendien zijn/haar kredietwaardigheid aantonen.

De verhuurder en medehuurders die niet vertrekken, mogen de door de vertrekkende medehuurder voorgestelde medehuurder weigeren om gegronde en redelijke redenen (bijvoorbeeld, een reden die gekoppeld is aan de solvabiliteit van de voorgestelde medehuurder).

- **OFWEL**, hij/zij voor het verstrijken van de door hem/haar betekende opzegtermijn, aantonen dat hij voldoende actief heeft gezocht naar een nieuwe medehuurder.

d) Wat verstaat men onder “voldoende actief zoeken” in dit verband?

Dit betekent bijvoorbeeld dat de vertrekkende medehuurder op meerdere websites een advertentie heeft geplaatst, dat hij/zij de “vrije plek” heeft aangekondigd op sociale netwerken, dat hij/zij bezoeken van de woning heeft georganiseerd, of ontmoetingen met één of meerdere kandidaten voor de overname, samen met de rest van de groep. Voor het overige gaat het in geval van een geschil over een feitenkwestie waar de rechter per geval over zal oordelen.

Indien de medehuurder die wil uittreden uit de medehuur niet aan minstens één van de twee bovenvermelde verplichtingen voldoet, doven de toekomstige verplichtingen waartoe hij krachtens de huurovereenkomst gehouden is, alsook de hoofdelijkheid met de medehuurders automatisch uit, ten laatste bij het verstrijken van een termijn van zes maanden te rekenen vanaf de datum van verstrijken van de opzegtermijn. Hij is in dat geval verplicht om gedurende die zes maanden huur te betalen.

Deze voorwaarden zijn minimumvereisten. De medehuurders kunnen binnen het medehuurpact andere voorwaarden bepalen die een strikter kader bieden aan het vervroegde vertrek van een van hen.

e) Hoe kan de verhuurder de medehuur beëindigen?

Wanneer de helft van de ondertekenende medehuurders van de huurovereenkomst hun opzegging hebben betekend zonder dat zij werden vervangen, kan de verhuurder in dat geval de huurovereenkomst beëindigen. Hij/zij moet hen in dat geval een opzegtermijn van zes maanden geven. Uiteraard is er niets dat de verhuurder verhindert om een nieuwe huurovereenkomst af te sluiten met de resterende helft van de medehuurders.

Hij/zij kan de huurovereenkomst ook beëindigen volgens de regels rond huurovereenkomsten naar gemeen recht en/of huurovereenkomsten voor hoofdverblijfplaats (ZIE HIERBOVEN III.3.B)).

**Wat is
een glijdende
huurover-
eenkomst?**

VI. Wat is een glijdende huurovereenkomst?

BHC, ART. 263 TOT 266

Dit stelsel vloeit voort uit een praktijk van sociale begeleiding via huisvesting die reeds bestond, maar die nog geen wettelijk kader had. Daardoor bestond er een risico dat bepaalde huurovereenkomsten werden omgezet (aangepast door de rechter) naar overeenkomsten voor preciaire bewoning, wat inging tegen het doel van sociale stabilisering die de verenigingen die kwetsbare personen begeleidden, probeerden te bewerkstelligen.

Specifieke bepalingen voor glijdende huurovereenkomsten zijn van toepassing op huurovereenkomsten die worden afgesloten of verlengd na 1 januari 2018.

1.

Op wie is deze van toepassing en hoe werkt deze overeenkomst?

BHC, ART. 263 EN 264

a) Wie zijn de partijen van een glijdende huurovereenkomst?

De glijdende huurovereenkomst wordt afgesloten tussen een verhuurder en een rechtspersoon.

Het is de Regering die beslist heeft welke rechtspersonen toelating hebben om dit mechanisme toe te passen (zie het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 14 maart 2019 tot vaststelling van de lijst met actoren die de toelating hebben om het mechanisme van de glijdende huurovereenkomst in de praktijk te brengen).

Deze rechtspersoon sluit op haar beurt een overeenkomst voor onderverhuur af met een persoon die sociale begeleiding krijgt.

b) Hoe werkt de glijdende huurovereenkomst?

De glijdende huurovereenkomst bestaat uit twee delen.

Er wordt een eerste contract opgemaakt tussen de verhuurder en de persoon die belast is met de sociale begeleiding.

Het moet gaan om een huurovereenkomst voor hoofdverblijfplaats.

Op hetzelfde moment dat de huurovereenkomst met de verhuurder wordt afgesloten, **verhuurt** de rechtspersoon die belast is met de sociale begeleiding, het goed **onder** aan de door haar begeleide persoon, om deze tot zijn hoofdverblijfplaats te bestemmen.

De rechtspersoon is op deze manier ten opzichte van de verhuurder gehouden tot alle verplichtingen van de hoofdhuurder en geniet ook dezelfde rechten als de hoofdhuurder, althans in eerste instantie.

Indien de algemene doelstellingen van de sociale begeleiding behaald zijn, wordt de hoofdhurovereenkomst overgedragen aan de onderhuurder, die op dat moment de rechtstreekse hoofdhuurder van de verhuurder wordt.

De verhuurder mag zich niet verzetten tegen de overdracht van de huurovereenkomst van hoofdverblijfplaats die hij/zij heeft afgesloten, in afwijking van artikel 230 van de Code.

De overdracht moet opgenomen zijn in een clause van de hoofdhurovereenkomst, die de modaliteiten ervan beschrijft.

2.

Welke bepalingen moeten verplicht in de glijdende huurovereenkomst vermeld worden?

Los van de algemene verplichtingen (ZIE HIERBOVEN 1.3) moet in de huurovereenkomst de identiteit van de partijen vermeld worden, met inbegrip van deze van de onderhuurder die de maatschappelijke opvolging geniet, de datum van inwerkingtreding en de duur van de huurovereenkomst, evenals de algemene doelstellingen van de rechtspersoon die de sociale begeleiding op zich neemt.

Dit houdt met name in dat de partijen in het contract vermelden welke algemene maatregelen er worden getroffen om te garanderen dat de onderhuurder in staat zal zijn om de verplichtingen die uit de hoofdhurovereenkomst voortvloeien, in de toekomst over te nemen.

3.

Wat is de duur van de huurovereenkomst voor de hoofdverblijfplaats die wordt afgesloten tussen de verhuurder en de persoon die verantwoordelijk is voor de sociale begeleiding?

BHC, ART 265

De hoofdhurovereenkomst en de onderverhuring worden afgesloten voor een maximumduur van drie jaar.

Minstens twee maanden voor het verstrijken van het eerste en tweede jaar kan de rechtspersoon, die instaat voor de maatschappelijke begeleiding, de overeenkomst overdragen aan de onderhuurder, indien deze van mening is dat hij/zij de algemene doelstellingen van de sociale begeleiding heeft behaald. M.a.w. dat hij/zij een voldoende mate van autonomie heeft bereikt om de verplichtingen, die uit de huurovereenkomst voortvloeien, op zich te nemen.

Indien er in de loop van de twee eerste jaren geen overdracht heeft plaatsgevonden, moet de rechtspersoon, die belast is met de begeleiding, de overeenkomst ten laatste zes maanden voor het verstrijken van het derde jaar beslissen of de doelstellingen behaald werden door de onderhuurder.

Indien dit het geval is, wordt de huurovereenkomst aan hem/haar overgedragen.

Indien dat niet het geval is, kan de huurovereenkomst met de rechtspersoon enkel verlengd worden middels het uitdrukkelijke akkoord van de verhuurder en volgens dezelfde voorwaarden als de initiële huurovereenkomst.

Indien de huurovereenkomst wordt overgedragen, wordt ervan uitgegaan dat deze werd afgesloten voor een periode van negen jaar, te rekenen vanaf de afsluiting van de initiële huurovereenkomst.

De huurprijs en de andere voorwaarden van de huurovereenkomst blijven onveranderd.

4.

Wat zijn de modaliteiten met betrekking tot de sociale begeleiding?

BHC, ART 266

De hoofdhuurder moet zorgen voor een regelmatige maatschappelijke opvolging van de onderhuurder tijdens heel de duur van de huurovereenkomst die met de verhuurder werd afgesloten. Deze modaliteiten zijn bedoeld om de in algemene bewoordingen vooropgestelde doelstellingen, die op voorhand door de verhuurder gekend zijn, te behalen. Ze zijn erop gericht om de autonomie van de onderhuurder te vergroten ten opzichte van de verplichtingen die zullen voortvloeien uit de overdracht van de hoofdhurovereenkomst.

De begeleider moet op regelmatige tijdstippen en minstens in de hierboven beschreven periodes de verhuurder inlichten over het vermogen van de onderhuurder om de verplichtingen van de hoofdhurovereenkomst op zich te nemen. Deze informatie moet uiteraard worden overgemaakt rekening houdend met het beroepsgeheim en het recht op privacy van de onderhuurder.

Wat zijn
de mogelijk-
heden om
conflicten
op te lossen?

VII. Wat zijn de mogelijkheden om conflicten op te lossen?

BHC, ART. 233

1.

Welke alternatieve manieren bestaan er om conflicten op te lossen?

GERECHTELIJK WETBOEK ART. 591, 1° EN ART. 629, 1°

Huurgeschillen vallen in principe onder de exclusieve bevoegdheid van de vrederechter van de plaats waar de woning gelegen is (ZIE HIERNA VII.2).

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

Deze twee eerste processen, die op vrijwillige basis worden gestart, veronderstellen de aanduiding van een derde. De rol van deze derde is ietwat verschillend, afhankelijk van het feit of men voor bemiddeling of verzoening kiest:

- de verzoener stelt de partijen – nadat hij ze heeft gehoord – een oplossing voor hun geschil voor;
- de bemiddelaar probeert de partijen dan weer te helpen om zelf tot een oplossing te komen die aansluit bij hun belangen om hun onenigheid af te handelen.

a) Bemiddeling

BHC, ART. 233, § 1

De Code voorziet voortaan dat de partijen hun geschillen in der minne kunnen trachten te regelen.

Bemiddeling is een procedure die erop gericht is mensen mondiger te maken en hun verantwoordelijkheid te nemen, en dit ongeacht of er sprake is van een conflictsituatie of niet. Het is een manier om oplossingen te vinden waarover door alle partijen op een constructieve manier wordt onderhandeld.

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

b) Verzoening

GERECHTELIJK WETBOEK, ART. 731 TOT 734

Indien de huurder en de verhuurder het niet eens raken over één van de punten betreffende de huurovereenkomst, hebben ze er alle belang bij zo snel mogelijk een verzoeningsprocedure te starten om een proces te vermijden. Het belangrijkste voordeel van de verzoeningsprocedure is dat ze kosteloos is.

Er zijn geen gerechtskosten en er dient geen gebruik gemaakt te worden van een advocaat. Het verzoek voor een verzoeningsprocedure kan zelfs mondeling bij de griffie van het vredegerecht van het kanton waar het gehuurde goed gelegen is, worden ingediend. Daarna zullen de partijen opgeroepen worden (door een gewone brief van de griffie) om op de datum en het uur die door de rechter worden bepaald, te verschijnen. Op dat moment zijn er twee oplossingen mogelijk:

- ofwel slaagt de verzoening. In dat geval wordt het akkoord van de partijen in een proces-verbaal vastgelegd. Dit akkoord heeft dezelfde waarde als een vonnis.
- ofwel verschijnt één van de partijen niet of komt het niet tot een akkoord. In dit geval zal de procedure ten gronde plaatsvinden en zal in het vonnis vermeld worden dat de partijen niet verzoend konden worden.

HVC, ART. 233OCTIES

Zelfs indien één van de partijen zou beslissen om geen gebruik te maken van de verzoeningsprocedure en bijgevolg de vordering ten gronde direct indient, dan bepaalt de Code dat de rechter, voor elke eis inzake woninghuur, de partijen tracht te verzoenen. Als de verzoening mislukt of ingeval één van de partijen verstek laat gaan, dan wordt de procedure ten gronde gevoerd. In het vonnis wordt dan vermeld dat de partijen niet verzoend konden worden.

c) In welke gevallen kan men gebruik maken van arbitrage?

BHC, ART. 233, §2

Deze procedure is in werkelijkheid vergelijkbaar met een gerechtelijke procedure en de arbiter(s) beschikt/beschikken in principe over dezelfde bevoegdheden als een rechter. Deze procedure verloopt sneller dan een procedure voor de gewone rechter. Men moet wel weten dat deze procedure enerzijds vrij duur is, aangezien de arbiters financieel vergoed worden en er anderzijds geen beroep mogelijk is tegen hun beslissing. De mogelijkheden om de arbitrage-uitspraak teniet te doen zijn overigens beperkt.

Vroeger werd in heel wat typehuurovereenkomsten standaard het gebruik van **arbitrage** opgenomen en werd vaak vooraf al een arbitragekamer aangeduid. De partijen zijn zich echter niet altijd bewust van de gevolgen ervan. Daarom **verbiedt** de Code voortaan om deze clause in de huurovereenkomst op te nemen.

De partijen kunnen echter wel voor deze procedure kiezen als er een geschil is ontstaan.

In geval van een eis tot uithuiszetting:

HVC, ART. 233SEPTIES EN 233DECIES

Indien een verzoek tot uithuiszetting onderworpen wordt aan arbitrage of voorgelegd wordt tijdens de arbitrage, dan mag het scheidsgerecht, onder voorbehoud van een onderzoek prima facie van het ontbreken van een arbitrageovereenkomst, er pas kennis van nemen na een termijn van 40 dagen te rekenen vanaf de verzending naar het O.C.M.W. van een kopie van de akte die de zaak bij het scheidsgerecht aanhangig maakt.

Deze verzending gebeurt via e-mail en moet de datum vermelden waarop de partijen worden opgeroepen om de akte op te stellen die de opdracht van de scheidsrechter(s) verduidelijkt.

Zoals dat ook het geval is bij andere beslissingen tot uithuiszetting, deelt het scheidsgerecht zijn uitspraak die een uitzetting opleggen of toestaan mee aan het OCMW en aan de derde vertrouwenspartij (met het oog op het beheer en de uitvoering van het overheidsbeleid).

2.

Hoe verloopt de gerechtelijke procedure?

a) Vereiste van evenredigheid

HVC, ART. 233TER

De rechter, als hij uitspraak doet over een zaak die betrekking heeft op een woninghuurovereenkomst, houdt rekening met de gevolgen van zijn beslissing voor het recht op huisvesting van de huurder en zorgt ervoor dat deze evenredig zijn. Deze maatregel is bedoeld om de ontbinding van de huurovereenkomst te vermijden voor huurschulden of andere inbreuken die niet belangrijk genoeg zijn of voor schulden die binnen een redelijke termijn kunnen worden vereffend.

b) Vrijwillige verschijning

GERECHTELIJK WETBOEK, ART. 706

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

Vrijwillige verschijning bestaat uit de indiening van een gezamenlijk en door beide partijen ondertekend schriftelijk verzoekschrift.

De voordelen van deze procedure zijn dat de gerechtskosten verlaagd worden. Bovendien kunnen de partijen vanaf het begin hun standpunt duidelijk omschrijven.

c) Voorafgaandelijke ingebrekestelling

BHC, ART. 233QUATER

Elke invordering van een huur- of lastenschuld moet beginnen met een schriftelijke ingebrekestelling gericht aan de huurder. Deze moet een volledig en ondubbelzinnig overzicht omvatten van alle gegevens met betrekking tot de schuldvordering zodat de huurder de gevorderde sommen begrijpt.

Een standaardjabloon is beschikbaar via de rubriek 'Huisvesting' op de website be.brussels (be.brussels/nl/huisvesting/huren-en-verhuren/uthuiszetting/uitzettings-procedure#Verplichte-ingebrekestelling-en-indiening-verzoekschrift-13508).

Overgaan tot een rechtsvordering mag pas ten vroegste een maand na de verzending van die ingebrekestelling, om de huurder in staat te stellen de nodige maatregelen te treffen, namelijk zijn schuld aflossen of contact opnemen met de verhuurder om een redelijke oplossing voor te stellen.

d) Wijze van instellen van de rechtsvordering

HVC, ART. 233QUINQUIES

Om de procedurekosten te beperken, moet de voorkeur gaan naar een verzoekschrift om een rechtsvordering in te dienen. Het is nog steeds mogelijk om een dagvaarding te gebruiken, maar de kosten van de dagvaarding zijn ten laste van de eiser (tenzij de verweerder niet is ingeschreven in de bevolkingsregisters).

Het verzoekschrift moet bepaalde informatie bevatten, waaronder gegevens die het OCMW in staat stelt om sneller, gemakkelijker en efficiënter contact op te nemen met mensen die met uitzetting bedreigd worden.

e) De verschijningstermijnen

HVC, ART. 233SEXTIES

Wanneer de vordering bij verzoekschrift wordt ingediend, worden de partijen door de griffier opgeroepen om binnen vijftien dagen na de inschrijving van het verzoekschrift op de algemene rol te verschijnen voor de zitting vastgesteld door de rechter.

Een kopie van het verzoekschrift wordt bij de oproeping gevoegd.

De verschijningstermijn wordt verlengd tot 40 dagen¹ als het verzoekschrift een uitzettingseis omvat.

1 Deze termijn van 40 dagen geldt ook wanneer de woning hoort bij een goed dat verhuurd wordt met een handelshuurovereenkomst.

f) Uitzetting

Raadpleeg de rubriek «Huisvesting» op de website [be.brussels](http://be.brussels/nl/huisvesting/huren-en-verhuren/uthuiszetting/uitzettingprocedure) voor meer details (be.brussels/nl/huisvesting/huren-en-verhuren/uthuiszetting/uitzettingprocedure)

(i) Mededeling aan het O.C.M.W. van de uitzettingseisen

HVC, ART. 233SEPTIES

Elke eis die betrekking heeft op de uitzetting uit een woning¹ van een natuurlijke persoon die een woninghuurovereenkomst heeft afgesloten, moet gemeld worden aan het OCMW van de gemeente waar de woning zich bevindt. Naargelang het geval bezorgt de griffie of de gerechtsdeurwaarder een kopie van de gedinginleidende akte aan het OCMW, via elektronische weg.

Het OCMW biedt de meest geschikte hulp aan in het kader van zijn wettelijke opdracht.

(ii) Betekening van de uitzettingsbeslissingen

HVC, ART. 233DECIES

Elke beslissing tot uitzetting uit een woning moet gemeld worden aan het OCMW.

De betekening van een kopie van de beslissing gebeurt door de griffie, op hetzelfde moment waarop ze de niet-ondertekende kopie van de beslissing bezorgt aan de partijen, en in voorkomend geval aan hun advocaten.

(iii) Uitzettingstermijn en voorafgaande informatie

HVC, ART. 233UNDECIES

Geen enkele uitzetting uit een woning mag plaatsvinden vooraleer er een maand is verstreken na de betekening van het vonnis of de akte die dit toestaat², tenzij in een andere termijn wordt voorzien.

De Code voorziet in bepaalde uitzonderingen op de toepassing van deze termijn van één maand, met name voor verlaten panden.

De gerechtsdeurwaarder licht het OCMW in over de betekening van het uitzettingsvonnis. Zolang hij dit niet gedaan heeft, wordt de lopende uitzettingstermijn opgeschort.

Hij moet tevens de huurder of de bewoner per brief inlichten van de datum waarop de uitzetting plaats zal vinden. De termijn tussen deze kennisgeving en de dag waarop de uithuiszetting zal plaatsvinden, bedraagt 15 werkdagen.

(iv) Winterstop

HVC, ART. 233 DUODECIES

Er wordt een winterstop ingevoerd. De periode waarin alle uitzettingen zijn opgeschort loopt van 1 november tot 15 maart.

Tijdens deze periode mag alleen de eigenlijke uitzetting niet plaatsvinden – de betekening van de titel en het bevel dat voorafgaat aan de gedwongen tenuitvoerlegging zijn niet gevisieerd.

De winterstop is van rechtswege van toepassing, behalve als de uit te voeren titel anders bepaalt, of als er bij deze titel een vonnis gevoegd is dat de uitzetting toestaat ondanks het feit dat het winter is.

Tijdens de periode waarin uitzetting niet kan plaatsvinden, ontvangt de verhuurder een bewonersvergoeding. Indien de bewoner in gebreke blijft, kan de verhuurder een beroep doen op het Solidariteitsfonds. Raadpleeg de rubriek 'Huisvesting' op de website [be.brussels](http://be.brussels/nl/huisvesting/huren-en-verhuren/uthuiszetting/vergoedingsaanvraag-wintermoratorium) voor meer details (be.brussels/nl/huisvesting/huren-en-verhuren/uthuiszetting/vergoedingsaanvraag-wintermoratorium).

(v) Instructies met betrekking tot het lot van de meubelen van de uitgedreven huurder.

HVC, ART. 233UNDECIES

Het bericht van uithuiszetting meldt dat de goederen die zich nog ter plaatse bevinden op de dag vastgesteld voor de uitzetting op de openbare weg geplaatst zullen worden, en dat als zij een hindernis vormen op de openbare weg en de eigenaars van de goederen of hun rechthebbers ze daar laten, ze weggehaald en bewaard zullen worden op hun kosten door het gemeentebestuur (zoals voorzien door artikel 3.58 van het Burgerlijk Wetboek).

De algemene bewaartermijn bedraagt 6 maanden, maar deze termijn kan worden verlengd op vraag van de betrokkenen voor de tijd die nodig is om een duurzame herhuisvestingsoplossing te vinden, behalve als het gaat om zaken die vatbaar zijn voor bederf, die onderhevig zijn aan snelle waardevermindering of schadelijk zijn voor de hygiëne, gezondheid of openbare veiligheid.

GERECHTELIJK WETBOEK, ART. 1408, § 1

De gemeentelijke administratie houdt een register bij van alle opgehaalde en bewaarde goederen. De huurder kan kosteloos een uittreksel van dit register ontvangen, met daarin de vermelding van zijn/haar goederen die werden opgehaald.

¹ Deze bepaling viseert elke woning die gehuurd wordt via een woninghuurovereenkomst of via een overeenkomst voor preciaire bewoning.

² Worden niet gevisieerd, de administratieve aktes zoals politie- of onbewoonbaarheidsbesluiten of beslissingen waarbij een verhuurverbod wordt opgelegd.

De gemeentelijke administratie kan de teruggave van de goederen onderwerpen aan de betaling van de verschuldigde kosten voor de ophaling en bewaring ervan. Dit retentierecht is niet van toepassing op goederen die, krachtens artikel 1408, §1 van het Gerechtelijk Wetboek, niet vatbaar voor beslag zijn verklaard, zoals bedden en beddengoed, kleding en meubelen die nodig zijn om deze op te bergen, een wasmachine, een strijkijzer, de tafels en stoelen die nodig zijn om een maaltijd te nuttigen, een fornuis, een koelkast, voorwerpen die nodig zijn om studies voort te zetten en voorwerpen die nodig zijn om een professionele activiteit uit te oefenen. Indien iemand de volledige lijst van onbeslagbare goederen en alle voorwaarden van niet-vatbaarheid voor beslag wil raadplegen, verwijzen we naar artikel 1408 van het Gerechtelijk Wetboek.

3.

Wat is juridische hulp en juridische bijstand en hoe kan men deze bekomen?

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

(i) Juridische eerstelijnsbijstand

Onder juridische eerstelijnsbijstand wordt verstaan dat juridische hulp wordt verstrekt in de vorm van praktische inlichtingen, juridische informatie, een eerste juridisch advies of een doorverwijzing naar een gespecialiseerde instantie of organisatie.

Juridische eerstelijnsbijstand is kosteloos, voor iedereen toegankelijk en wordt onder andere verstrekt door advocaten tijdens permanenties in justitiehuisen en gerechtsgebouwen.

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

(ii) Juridische tweedelijnsbijstand (pro deo)

Onder juridische tweedelijnsbijstand wordt verstaan dat een advocaat juridische hulp verstrekt in de vorm van onderbouwd juridisch advies of juridische bijstand in het kader van een procedure of een proces.

Enkel personen die over onvoldoende middelen beschik-

ken, komen in aanmerking voor juridische tweedelijnsbijstand. (www.advocaat.be/nl/gratis-rechtsbijstand/tweedelijnsbijstand). Afhankelijk van het inkomen is de hulp gedeeltelijk of volledig gratis.

De persoon die de hulp aanvraagt, richt zijn/haar verzoek om juridische tweedelijnsbijstand 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.

(iii) Juridische bijstand

GERECHTELIJK WETBOEK, ART. 664 TOT 699

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

De persoon die deze bijstand aanvraagt, kan - naargelang zijn/haar inkomen - 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, bijvoorbeeld 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.

© **Brussel Huisvesting**
Alle rechten voorbehouden

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

Verantwoordelijke uitgever:
David Van Vooren
Sint-Lazarusplein 2 - 1035 Brussel
Een slecht huurcontract kan pijnlijk zijn.
Woninghuurovereenkomsten in Brussel.

Januari 2025



BRUSSEL HUISVESTING

GEWESTELIJKE OVERHEIDSDIENST BRUSSEL

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

huisvesting@gob.brussels
www.huisvesting.brussels