

De woning- huurovereenkomst in de praktijk

De gevolgen van de lockdown
COVID-19

Versie van 18.05.2020



BRUSSEL HUISVESTING
GEWESTELIJKE OVERHEIDSDIENST BRUSSEL

De woninghuurovereenkomst in de praktijk

De gevolgen van de lockdown COVID-19

INTRODUCTIE

Pagina 5 - BIJ HET BEGIN VAN DE HUUROVEREENKOMST

- Kan een woning nog worden bezichtigd als de sociale afstandsregels worden gerespecteerd?
Kan een nieuwe huurovereenkomst worden gesloten als de woning al werd bezichtigd?
Hoe kan de huurwaarborg worden samengesteld?
Hoe verloopt de sleuteloverdracht aan de huurder?
Hoe verloopt de plaatsbeschrijving?
Hoe organiseer ik een verhuis?

Pagina 8 - TIJDENS DE HUUROVEREENKOMST

- Hoe zit het met de maandelijkse betaling van de huur als ik vanwege de social distancing-maatregelen inkomensverlies lijd?
Hoe zit het met de onderhouds- en herstelplicht tijdens de beperkende maatregelen inzake social distancing?
Kunnen tijdens deze periode eventueel het water, het gas en de elektriciteit worden afgesloten?

Pagina 10 - AAN HET EINDE VAN DE HUUROVEREENKOMST

- Hoe wordt een huurovereenkomst beëindigd tijdens de thuisblijf- en social distancing-maatregelen?
Hoe kan ik mijn studentencontract opzeggen?
Hoe verlopen de plaatsbeschrijving bij uittrede en de sleuteloverdracht?
Is het mogelijk om bepaalde zaken naar het containerpark te brengen?
Hoe wordt de huurwaarborg vrijgegeven (geblokkeerde rekening) tijdens de beperkende maatregelen?

Pagina 13 - HUURGESCHILLEN

- Kan tijdens de thuisblijf- en social distancing-maatregelen een minnelijke schikking worden gevraagd?
Kan ik een zaak inleiden bij de vrederechter?
Gebeuren er uithuiszettingen tijdens de periode met restricties wegens het COVID-19-virus?

Pagina 15 - INFO EN CONTACT

In de strijd tegen het COVID-19-virus heeft de overheid social distancing-maatregelen getroffen. Om de verspreiding van het virus zoveel mogelijk te beperken, moet minstens 1,5 m afstand worden gehouden tussen personen. Alle informatie over deze maatregelen vindt u op een specifieke website:

<https://www.info-coronavirus.be>.

Deze social distancing-maatregelen hebben gevolgen voor de normale werking van de huurmarkt en voor de rechten en plichten van verhuurders en huurders. In deze brochure vindt u antwoorden op bepaalde vragen die u zich als huurder of verhuurder van een privéwoning zou kunnen stellen. De bijzondere maatregelen voor sociale verhuur vindt u op de website van de BGHM.

Aarzel niet om regelmatig deze brochure te raadplegen.

Ze zal worden bijgewerkt volgens:

- > de instructies van de Nationale Veiligheidsraad;**
- > de besluiten van de minister van Binnenlandse Zaken en Veiligheid;**
- > de besluiten van de Brusselse Regering.**

Kan een woning nog worden bezichtigd als de sociale afstandsregels worden gerespecteerd?

Kandidaat-huurders en -kopers mogen op nieuw woningen bezoeken op voorwaarde dat de bezoeken worden georganiseerd door een makelaar¹ of een notaris.

Bezoeken georganiseerd door een particulier zijn niet toegestaan. Meer informatie is beschikbaar op de website van de [notarissen](#).

Deze bezoeken zullen worden georganiseerd volgens strikte instructies om de regels van hygiëne en sociale afstand te behouden.

Op de website van het BIV kunt u de [sectorgids](#) op pagina 18 e.v. raadplegen voor instructies over huisvestingsbezoeken. Deze instructies kunnen ook in een [video](#) worden bekeken.

Kan een nieuwe huurovereenkomst worden gesloten als de woning al werd bezichtigd?

Ja. Bij de ondertekening van de woninghuurovereenkomst moeten wel de sociale afstandsregels worden gerespecteerd:

1. Als de huurder en verhuurder toegang hebben tot een computer en het internet:

a. Verstuur de huurovereenkomst per mail en laat ze afdrukken door de bestemming. Na ondertekening kan de ingescande huurovereenkomst of een duidelijke foto ervan worden teruggemaid.

b. De huurovereenkomst kan ook elektronisch worden ondertekend met behulp van uw identiteitskaart. Beide partijen hebben daarvoor een kaartlezer nodig en het programma Adobe Reader DC.

¹ De Sociale verhuurkantoren (SVK) worden hier gelijkgesteld aan makelaars.

Meer informatie daarover vindt u [hier](#).

2. Als de huurder en verhuurder een smartphone hebben: sommige bedrijven (bv. Im-moweb of andere) bieden de mogelijkheid om de overeenkomst elektronisch te ondertekenen via de app Itsme.

3. Als de huurder en verhuurder geen toegang hebben tot een computer of het internet, kunnen ze de huurovereenkomst per post versturen.

De bestemming dient ze dan te ondertekenen en het ondertekende contract terug te sturen.

Hoe kan de huurwaarborg worden samengesteld?

Volgens de meeste overeenkomsten moet de huurder een huurwaarborg samenstellen. Die waarborg is enkel verplicht als de overeenkomst erin voorziet. Bij het begin van de huurovereenkomst kunnen de partijen dus overeenkomen om deze bepaling te wijzigen, door bijvoorbeeld voor de samenstelling van de huurwaarborg bijkomende termijnen toe te kennen als de huurder inkomensverlies lijdt vanwege de lockdown.

Voor het openen van een individuele huurwaarborgrekening is het niet nodig dat beide partijen zich op hetzelfde moment aanbieden bij het bankkantoor. De huurder kan deze rekening dus openen zonder dat de verhuurder daarbij aanwezig is. Zijn de loketten van uw bank gesloten, dan kunt u in alle veiligheid uw huurwaarborg online samenstellen via het federaal elektronisch bureau 'e-depot'.

U vindt het [hier](#).

Voor mensen in financiële moeilijk-

heden bestaat er steun bij de samenstelling van de huurwaarborg. U kunt zich daarvoor wenden tot het [Woningfonds](#). De aanvraag kan worden verstuurd via een elektronisch formulier op de site, samen met bepaalde documenten.

Hoe verloopt de sleuteloverdracht aan de huurder?

Als de woning momenteel leegstaat, kunnen de sleutels worden overhandigd met naleving van de thuisblijf- en sociale afstandsregels. De huurder ondertekent een document waaruit blijkt dat hij de sleutels ontvangen heeft.

Er mag geen balpen worden uitgewisseld en het dragen van handschoenen wordt aanbevolen.

Hoe verloopt de plaatsbeschrijving?

Bij het begin van een huurovereenkomst moeten huurder en verhuurder een plaatsbeschrijving bij intrede opmaken (artikel 220, § 1 van de Huisvestingscode). Volgens de Huisvestingscode moet dit gebeuren hetzij in de periode dat de woning nog niet bewoond is, hetzij tijdens de eerste maand van bewoning. De beperkende maatregelen bemoeilijken de opmaak van een tegensprekelijke plaatsbeschrijving. In alle gevallen wordt aanbevolen om in de plaatsbeschrijving te vermelden dat ze werd opgemaakt tijdens de lockdown vanwege het Covid-19-virus.

1. De huurder en verhuurder kunnen ervoor kiezen om met gedeelde kosten gezamenlijk een expert aan te stellen. Hij zal de plaatsbeschrijving alleen opmaken, dus zonder aanwezigheid van de twee partijen, en bij het rapport foto's voegen die de opmerkingen illustreren. De huurder en ver-

huurder krijgen later nog de mogelijkheid om opmerkingen te formuleren.

2. Als de partijen ervoor kiezen om geen expert aan te stellen, dan moeten ze elk fysiek contact vermijden en mogen ze de plaatsbeschrijving bij intrede niet samen opmaken. De verhuurder maakt de plaatsbeschrijving op en voegt in de mate van het mogelijke foto's bij. Vervolgens stuurt hij een kopie van het document naar de huurder, die vervolgens ter plaatse gaat om na te gaan of de plaatsbeschrijving overeenstemt met de realiteit. Als de huurder niet akkoord gaat, maakt hij schriftelijk zijn opmerkingen over aan de verhuurder.

De plaatsbeschrijving wordt bij voorkeur niet tussen de twee partijen samen ter plaatse opgemaakt, zelfs niet als ze voorzorgsmaatregelen nemen zoals slechts twee personen samen aanwezig, elk met hun eigen balpen en handschoenen. Bij de plaatsbeschrijving is het immers moeilijk om de sociale afstand van minstens 1,5 meter tussen personen te respecteren.

3. De huurder en verhuurder kunnen overeenkomen om de plaatsbeschrijving uit te stellen tot na de opheffing van de lockdownmaatregelen.

Hoe organiseer ik een verhuis?

Alle verhuizingen zijn toegestaan vanaf 11 mei, al dan niet georganiseerd met behulp van een verhuisbedrijf. De social distancing-maatregelen moeten echter strikt worden nageleefd.

TIJDENS DE HUUR- OVEREEN- KOMST

Hoe zit het met de maandelijkse betaling van de huur als ik vanwege de social distancing-maatregelen inkomensverlies lijd?

De betaling van de maandelijkse huur is een van de essentiële verplichtingen van de woninghuurovereenkomst. Zo lang de huurder in het goed woont, dient hij dus huur te betalen. De verhuurder is niet verplicht om de opschorting van betaling van de huurkosten te aanvaarden.

Gezien de bijzondere omstandigheden als gevolg van de gezondheids crisis en de eventuele financiële gevolgen voor de huurder, kunnen de partijen echter wel een akkoord onderhandelen. De huurder moet het bewijs leveren dat zijn inkomen gedaald is. Een dergelijk akkoord moet schriftelijk worden bevestigd.

Het kan bijvoorbeeld gaan om een tijdelijke vermindering van een deel van de huur, een afbetalingsplan of een opschorting van betaling. Om huurders met een bescheiden inkomen, die door de coronaviruscrisis inkomensverlies lijden, te ondersteunen, heeft de regering van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest op 23 april 2020 het principe goedgekeurd om een eenmalige premie van 214,68 euro toe te kennen. De modaliteiten voor de toekenning van de steunpremie aan huurders worden de komende weken uitgewerkt. Begin juni zal een specifieke brief worden gestuurd naar de vermoedelijke begunstigen, zodat zij over alle informatie kunnen beschikken die zij nodig hebben om hun aanvraag in te dienen.

Bij deze gelegenheid zal worden aangegeven hoe de aanvraag moet worden ingediend en in het bijzonder via welke website de gegevens kunnen worden ingevuld.

Hoe zit het met de onderhouds- en herstelplicht tijdens de beperkende maatregelen inzake thuisblijven en social distancing?

Tijdens de beperkende maatregelen moeten dringende herstellingen altijd worden uitgevoerd, zeker als er verdere schade kan worden toegebracht aan het huurpand. Tijdens het bezoek van de hersteller moeten steeds de sociale afstandsregels worden gerespecteerd (minstens 1,5 meter tussen personen) en moeten de ramen worden geopend om de woning te verluchten.

Er wordt aanbevolen om andere niet-dringende onderhouds- en herstellingswerken uit te stellen.

Kunnen tijdens deze periode eventueel het water, het gas en de elektriciteit worden afgesloten?

Tot en met 30 juni 2020 mogen elektriciteit of gas niet worden afgesloten¹.

Ook VIVAQUA schort de waterafsluitingen op tot de toestand weer normaal is.

Bij betalingsproblemen wordt aanbevolen om contact op te nemen met uw distributiemaatschappij. De meeste maatschappijen hebben bijzondere maatregelen genomen op het vlak van betalingstermijnen of afbetalingsplannen.

1. Besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 16 april 2020 tot verlenging van de winterperiode 2019-2020 (BS 22/03/2020).

AAN HET EINDE VAN DE HUUR- OVEREEN- KOMST

Hoe wordt een huurovereenkomst beëindigd tijdens de thuisblijf- en social distancing-maatregelen?

Aangezien er vanaf 11 mei 2020 weer verhuizingen kunnen plaatsvinden, zou een einde van de huurovereenkomst niet langer problematisch moeten zijn, op voorwaarde dat de sociale afstandsmaatregelen worden gerespecteerd.

Hoe kan ik mijn studentencontract opzeggen?

De regering van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest heeft beslist om de opzeggingstermijn voor studentencontracten terug te brengen tot één maand zonder vergoeding in plaats van de twee huidige. Deze afwijkende regeling is alleen van toepassing op huurcontracten die vóór 18 maart 2020 zijn gesloten en die tussen 18 maart 2020 en 30 september 2020 worden opgezegd. De huurder blijft uiteraard aansprakelijk voor de huur tijdens deze verkorte opzegtermijn. De tekst van het decreet moet de komende dagen worden gepubliceerd. Voor huurovereenkomsten met een duur kleiner of gelijk aan drie maanden, is vervroegde opzegging niet mogelijk.

Als de studentenhuurovereenkomst nog niet in werking is getreden, kan de huurder ze eveneens vervroegd opzeggen tot één maand voor de ingenottreding, voor zover hij geldige redenen inroept en aantoont. In dat geval dient hij de verhuurder echter een schadevergoeding te betalen in de vorm van één maand huur.

Hoe verlopen de plaatsbeschrijving bij uittrede en de sleuteloverdracht?

De sleutels worden normaal gezien overhandigd op het ogenblik dat de plaatsbeschrijving bij uittrede wordt opgemaakt. Dat kan tijdens de thuisblijf- en social distancingperiode gebeuren voor zover de sociale afstandsregels worden gerespecteerd.

Voor de plaatsbeschrijving bij uittrede wordt aanbevolen om te vermelden dat ze werd opgemaakt tijdens de thuisblijf- en social distancingperiode vanwege het Covid-19-virus.

Daarnaast wordt aanbevolen om de plaatsbeschrijving toe te vertrouwen aan een expert, met gedeelde kosten. De expert zal de plaatsbeschrijving alleen opmaken, dus zonder aanwezigheid van de twee partijen, en bij het rapport foto's voegen die de opmerkingen illustreren.

De huurder en verhuurder krijgen later nog de mogelijkheid om opmerkingen te formuleren.

De plaatsbeschrijving bij uittrede wordt bij voorkeur niet tussen de twee partijen samen ter plaatse opgemaakt, zelfs niet als ze voorzorgsmaatregelen nemen zoals slechts twee personen samen aanwezig, elk met hun eigen balpen en handschoenen. Bij de plaatsbeschrijving is het immers moeilijk om de sociale afstand van minstens 1,5 meter tussen personen te respecteren.

Is het mogelijk om bepaalde zaken naar het containerpark te brengen?

Ja, Vanaf maandag 4 mei zijn de gebruikelijke openingstijden voor alle containerparken opnieuw van kracht maar men dient zich te houden aan specifieke instructies:

De bewoners moeten de volgende instructies in het containerpark in acht nemen:

- een masker dragen;
- hun identiteitskaart zonder aanmaning aan de verzorger tonen;
- de kofferbak van hun auto zelf opendoen;
- veilige afstanden aanhouden (minimaal 1,5 m).

Net Brussel herinnert de Brusselaars eraan dat de federale overheid verplaatsingen beperkt tot het strikt noodzakelijke. Deze beperkingen gelden ook voor bezoeken aan het containerpark: noodsituaties of situaties van dringende noodzaak (bijv. overlijden of verhuizing).

Hoe wordt de huurwaarborg vrijgegeven (geblokkeerde rekening) tijdens de beperkende maatregelen?

De huurwaarborg kan enkel worden vrijgegeven met het akkoord van de huurder en de verhuurder.

Het is niet nodig dat de beide partijen zich tegelijk aandienen bij het bankkantoor. De huurder kan de vrijgave van de huurwaarborg vragen op vertoon van een akkoord van de verhuurder.

HUUR- GESCHILLEN

Kan tijdens de social distancing-maatregelen een minnelijke schikking worden gevraagd?

Fysiek contact moet zoveel mogelijk worden vermeden. Telefonisch of per videoconferentie kan tussen de partijen wel worden gepraat en bemiddeld.

Kan ik een zaak inleiden bij de vrederechter?

Elke griffie beperkt fysiek contact tot het strikte minimum. Daarvoor wordt gebruik gemaakt van een brievenbus waarin documenten kunnen worden gedeponereerd. De communicatie gebeurt bij voorkeur per e-mail, telefonisch of per post. Documenten kunnen ook elektronisch worden ingediend via het gratis systeem [e-Deposit](#).

Er wordt een minimale dienstverlening gegarandeerd voor zover er daarvoor personeel beschikbaar is. Hoorzittingen worden evenwel niet gehouden, tenzij de magistraat de zaak hoogdringend acht. Meer informatie vindt u op de [website van het Vredegerecht](#). U kunt ook contact opnemen met een advocaat. (link naar de pro deo diensten en de lijst van advocaten)

Gebeuren er uithuiszettingen tijdens de lockdownperiode wegens het COVID-19-virus?

De regering van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest heeft de opschorting van de uitzettingen verlengd tot 30 juni. De tekst van het decreet zal in de loop van komende dagen worden gepubliceerd.

Info en Contact

Algemene informatie over de woninghuurovereenkomst

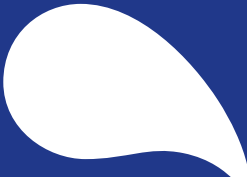
Raadpleeg:

- de website huisvesting.brussels
- de juridische brochure [Een slecht huurcontract kan pijnlijk zijn](#)
- de brochure [De woninghuurovereenkomst in de praktijk – Overzicht van de belangrijkste stappen](#)

Contact

Het WoonInformatieCentrum

cil-wic@sprb.brussels



BRUSSEL HUISVESTING
GEWESTELIJKE OVERHEIDSDIENST BRUSSEL