

Het nieuwe huurcontract is aangekomen!

Nieuwe regelgeving
in Brussel.
Informeert voor
je tekent.

be living
be.brussels 



BRUSSEL HUISVESTING

GEWESTELIJKE OVERHEIDSDIENST BRUSSEL

Januari 2018 : aanpassing van de Brusselse huur- wetgeving!

Bij de hervorming van de huurcontracten staat veel op het spel: zowat 60% van de inwoners van Brussel zijn huurders. Door de zesde staatshervorming bood de regionalisatie van deze materie de Brusselse regio de gelegenheid om de regelgeving aan de huidige Brusselse realiteit aan te passen: een bevolking met diverse multiculturele en sociaal-economische profielen, een grote bouwdichtheid, een aanzienlijke studentenpopulatie, nieuwe woonvormen zoals medehuren ...

Om dit streefdoel te realiseren, raadpleegden we de Brusselse woonsector zo uitvoerig mogelijk. We probeerden hierbij te allen tijde het delicate evenwicht tussen verhuurders en huurders te bewaren en voor beide partijen de beste bescherming te bekomen.

Dankzij deze belangrijke hervorming van de huurovereenkomst zijn de rechten van zowel huurders als verhuurders fel verbeterd en binnen een modern wettelijk kader geplaatst. Het gaat hierbij om een evolutie, geen revolutie: de huurmarkt is duidelijker en transparanter, en de toegang tot huisvesting wordt er voor iedereen eenvoudiger op.

Deze folder legt kort de grote nieuwigheden uit. Ik nodig u ook uit om voor alle details de website huisvesting.brussels te bezoeken!

Céline Fremault
Brussels minister van Huisvesting

Een modernere regelgeving voor iedereen

01

Voor het ondertekenen van de huurovereenkomst

Verplichte precontractuele informatie

Voortaan **moet** de verhuurder aan de toekomstige huurder de volgende informatie meedelen: de **beschrijving van de woning**, de **huurprijs**, een volledige opsomming en de **schatting** (met berekeningsmethode) van de **gemeenschappelijke en privatieve lasten**, of er al dan niet **individuele meters** zijn voor water, gas en elektriciteit, het **EPC-certificaat**, of er al dan niet een **syndicus** is.

Bestrijding van discriminatie

In een zeer uitgebreide lijst wordt duidelijk omschreven welke informatie de verhuurder wettelijk gezien van de geselecteerde kandidaat-huurder mag vragen: zijn **identiteit** en hoe hij hem kan **contacteren**, het **aantal personen** in het huishouden, het **bedrag** (of een **schatting**) van zijn **financiële middelen**. Afgezien van deze lijst mag de verhuurder **geen enkele andere informatie eisen**.

02

Tijdens de huurperiode

Verandering van eigenaar

De verhuurder moet zijn huurder voortaan formeel op de hoogte brengen als de woning te koop wordt gesteld.

Werken

Voortaan mag de verhuurder deze uitvoeren **gedurende de huurovereenkomst**, onder bepaalde voorwaarden en zonder toestemming van de huurder. Ze verbeteren immers effectief het comfort van de woning. Indien de verhuurder door deze werken een verhoging van de huurprijs voorziet, moet hij 1 maand voor de aanvang van de werkzaamheden de toestemming van de huurder verkrijgen.

Huuroverdracht en onderhuur

Huuroverdracht of onderhuur mag niet meer zonder schriftelijke overeenkomst (verplichte tussentijdse plaatsbeschrijving van de woning, doorspelen van de gegevens van de nieuwe huurder).

03

Huurcontracten van korte duur

Het is voortaan mogelijk deze op te zeggen voor het contract afloopt: **een opzegtermijn van 3 maanden** en een opzeggingsvergoeding van **1 maand** volstaan. De huurder kan dit op elk moment doen en zonder specifieke redenen. De verhuurder mag het contract uitsluitend beëindigen indien hij persoonlijk de woning wil betrekken. Voor huurovereenkomsten met een looptijd van minder dan één jaar, moet hij echter wachten tot het contract afloopt. Het is nu tevens mogelijk om de huur meerdere keren te verlengen, onder de zelfde voorwaarden, voor een periode van maximaal 3 jaar. De huurder moet erop toezien dat de verhuurder de huurovereenkomst van korte duur officieel laat registreren, want dat is vanaf nu wettelijk vereist.

Medehuren in alle zekerheid

Samen een flat of een huis delen: niets dan voordelen voor je portefeuille en het sociale leven! Hoewel medehuren nog steeds aan populariteit wint, was deze nieuwe woonvorm nog niet gereguleerd.

Medehuurpact

De nieuwe huurovereenkomst voor medehuren stelt zowel de huurders als de verhuurder veilig.

Voortaan zijn huurders en verhuurder door slechts één huurovereenkomst verbonden. Bovendien wordt er verplicht een **medehuurpact** aan het contract toegevoegd. Daarin staan de gemeenschappelijke leefregels voor de huisgenoten opgelijst, van de onderlinge verdeling van de huurprijs via eventuele schadegevallen tot en met de waarborg of het afsluiten van een verzekering. Zodoende zijn de medehuurders zich meer bewust van hun verplichtingen. Ten opzichte van de verhuurder zijn ze samen aansprakelijk.

Wil één van de medehuurders het pand verlaten? Het medehuurpact voorziet een opzegtermijn van 2 maanden, zonder vergoeding. Voorwaarde: een nieuwe medehuurder vinden die door de groep aanvaard wordt of er actief één gezocht hebben!

Studenten- huurover- eenkomst

In Brussel wonen bijna 90.000 Belgische en buitenlandse studenten. De gloednieuwe huurcontracten voor studenten zijn een stuk beter afgestemd op de ritmes van het studentenleven: stages in een andere stad, Erasmus, tweede zit, toelatingsexamens, veranderen van studierichting ...

De studentenhuurovereenkomst wordt afgesloten voor een periode van maximaal 12 maanden. Het doel is de flexibiliteit van de student te respecteren en hem meer rechtszekerheid te geven.

01

De student

- Hij moet kunnen bewijzen dat hij effectief student is (inschrijvingsbewijs of bewijs van aanvraag tot inschrijving).
- Hij mag hetzelfde contract (met dezelfde huurvoorwaarden) per periode van één jaar verlengen.
- Hij kan de huurovereenkomst te allen tijde opzeggen, met een opzegtermijn van twee maanden en zonder vergoeding.
- Bij het begin van het nieuwe schooljaar kan hij de huurovereenkomst tot een maand voor het betrekken van de woning opzeggen. In dat geval zal hij een vergoeding betalen die overeenkomt met één maand huur.

02

De verhuurder

- Hij kan, als het contract ten einde loopt, de huurovereenkomst met een opzegtermijn van drie maanden beëindigen zonder vergoeding.
- Het nieuwe **studentenwoninglabel** dat wordt toegekend aan de koten die de kwaliteitscriteria respecteren, impliceert automatisch het gebruik van een studentenhuurovereenkomst.
- De verhuurder en de huurder opteren in onderlinge overeenstemming voor de studentenhuurovereenkomst. Ze kunnen ook altijd voor een klassieke huurovereenkomst kiezen.

De strijd tegen onzekerheid

Sommige Brusselaars leven in moeilijke sociale omstandigheden. Maar iedereen heeft recht op huisvesting.

01

De glijdende huurovereenkomst

Het systeem van de **glijdende huurovereenkomst** is gebaseerd op een **vertrouwensrelatie** tussen een vereniging, een huurder en een verhuurder. Er wordt van bij de aanvang een huuroverdracht beoogd tussen de vereniging die de huurovereenkomst aangaat en de onderhuurder die zich in een precaire situatie bevindt. De vereniging volgt de sociale situatie van de huurder op de voet. Na maximaal drie jaar kan de huurovereenkomst overgedragen worden aan de onderhuurder die dan de officiële huurder wordt.

02

De huurwaarborg

De **huurwaarborg** is een probleem voor heel wat huurders die zich in een moeilijke situatie bevinden: discriminatie, terughoudendheid van de banken, enz. Zij krijgen nieuwe hulp-lijnen aangereikt.

- **De toegang voor jongeren (onder de 35 jaar) tot de steunmaatregelen van het Woningfonds werd uitgebreid.** Voortaan hebben ze recht op steun wanneer hun netto belastbaar inkomen per jaar maximaal 28.000 euro bedraagt voor een alleenstaande, 34.000 euro indien slechts één van de gezinsleden een inkomen heeft en 43.000 euro indien twee personen binnen het gezin een inkomen hebben. Bovendien wordt de terugbetaling van de lening voortaan gespreid over de volledige duur van het contract (in plaats van 18 maanden).
- Er werd een gewestelijk huurwaarborgfonds (BRUGAL) opgericht. Dit fonds zal de huurwaarborg voorschieten in plaats van de huurder. Als tegenprestatie betaalt de huurder (afhankelijk van zijn inkomsten) tussen de 5 en maximaal 30 euro/maand of helemaal niets, indien een OCMW zich borg kan stellen.

Het fonds zal anoniem de huurwaarborg storten op een geblokkeerde rekening die op naam van de huurder staat.

Hulp- middelen

Een woning huren is een belangrijk moment, dat zowel voor de toekomstige huurder als voor de verhuurder een eenvoudige aangelegenheid moet blijven. Daarom stelt het Brusselse Gewest op de website www.huisvesting.brussels een aantal hulpmiddelen ter beschikking.

01

Indicatieve huurprijzen

Zowel huurders als verhuurders kunnen zich een beeld vormen van de huurprijs van een woning door een eenvoudig internetformulier in te vullen.

Het volstaat om deze informatie in te vullen:

- Woningtype (studio / appartement / huis)
- Aantal kamers
- Totale bewoonbare oppervlakte
- Locatie
- Staat van de woning (bouwjaar en aanwezigheid van dubbel glas)
- Aan- of afwezigheid van een garage, een tweede badkamer, een thermostaat of recreatieve ruimtes
- Energieprestatieniveau

Dit hulpmiddel is louter indicatief en wil informatie bieden over de huurmarkt in Brussel.

02

Standaardmodel van plaatsbeschrijving

Hoewel er niets boven de werkervaring van de experts gaat, kan dit indicatieve hulpmiddeltje bijvoorbeeld zijn nut bewijzen bij een plaatsbeschrijving in der minne.

03

Lijst met verplichtingen van huurders en verhuurders

Wie staat in voor welk onderhoud, voor deze of gene herstelling? De huurder of de verhuurder? De lijst, die verplichtend en geactualiseerd is, kunt u via internet raadplegen.

Contact

WoonInformatieCentrum (WIC)

Noordstation (CCN)

Vooruitgangstraat 80

1035 Brussel

Onthaal Huisvesting op het niveau 1.5 (toegang via de roltrappen)

Uurrooster: <http://huisvesting.brussels/nl/contact/uurrooster-van-de-loketten>

cil-wic@sprb.brussels

www.huisvesting.brussels

Meer informatie? www.huisvesting.brussels



BRUSSEL HUISVESTING
GEWESTELIJKE OVERHEIDSDIENST BRUSSEL

be living
be.brussels 