

Een slecht huurcontract kan pijnlijk zijn.

Woninghuur-
overeenkomsten
in Brussel.

be living
be.brussels 



BRUSSEL HUISVESTING

GEWESTELIJKE OVERHEIDSDIENST BRUSSEL

Voorwoord

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

Terwijl de regels rond huurcontracten tot voor kort een federale bevoegdheid waren en uitsluitend werden geregeld door het burgerlijk recht, heeft de zesde staatshervorming de materie huurcontracten geregionaliseerd. De Gewesten zijn voortaan dus bevoegd om met name regels te bepalen met betrekking tot woninghuurovereenkomsten.

In het Brussels Hoofdstedelijk Gewest worden deze regels hoofdzakelijk bepaald in de Brusselse Huisvestingscode (hierna "de Code" of "BHC"). Deze bepalingen werden goedgekeurd door een ordonnantie van 27 juli 2017 (Belgisch Staatsbaad van 30/10/2017). Daarin staan met name de basisprincipes met betrekking tot de staat van het gehuurde goed, de duur van de huurovereenkomst, de mogelijkheden voor opzegging, de overdracht van de huurovereenkomst, de onderverhuring, de indexatie en ook een eventuele herziening van de huurprijs. De Code bevat ook belangrijke vernieuwingen op het vlak van medehuur, studentenwoninghuurovereenkomst en glijdende huurovereenkomst.

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.

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?	15
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) Hoeveel bedraagt het registratierecht?	16
e) Welke waarde heeft een niet-geregistreeerde huurovereenkomst?	16
f) Wat is een huurovereenkomst met "vaste dagtekening" en wat is het belang van zo'n dagtekening?	16
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?	17
II. Wat zijn de algemene regels die van toepassing zijn op woninghuurovereenkomsten?	18
1. Wie kan een huurovereenkomst afsluiten?	20
2. Welke informatie mag de verhuurder vragen van de kandidaat-huurder, voordat het contract wordt afgesloten, zonder dat er sprake is van discriminatie?	20
a) Op welk moment mag de verhuurder informatie van de geselecteerde kandidaat-huurder eisen?	20
b) Welke informatie en bewijsstukken kan een verhuurder vragen?	20
c) Wat is de sanctie indien een huur-overeenkomst de principes van gelijkheid en niet-discriminatie niet respecteert?	21
3. Welke verplichte informatie moet door de verhuurder verstrekt worden?	21

4. In welke toestand moet het goed verhuurd worden?	21
5. Moeten de partijen een plaats-beschrijving opmaken en hoe?	22
a) Is de plaatsbeschrijving verplicht?	22
b) Wie mag de plaatsbeschrijving opstellen?	22
c) Wat gebeurt er als het gehuurde goed gewijzigd wordt na de plaatsbeschrijving?	22
d) Wat gebeurt er op het einde van de huurovereenkomst?	22
6. Wat zijn de verplichtingen van de verhuurder en de huurder op het vlak van herstellingen en onderhoud?	23
7. Welke documenten moeten verplicht bij de huurovereenkomst gevoegd worden?	23
8. Wie betaalt de onroerende voorheffing?	23
9. Welke werkzaamheden mag de verhuurder uitvoeren in de loop van de huurovereenkomst?	23
a) Wat is het basisprincipe?	23
b) Welke bijzondere regels staan er in de Code?	24
10. In welke gevallen mag de huurder overgaan tot renovaties in de loop van de huurovereenkomst?	24
a) Wat is een renovatiehuurovereenkomst?	24
b) Welke vermeldingen moeten er in de renovatiehuurovereenkomst staan?	24
c) Op welke huurovereenkomsten zijn de regels met betrekking tot renovatiehuurovereenkomsten van toepassing?	24
d) Hoe zit het met de elementaire vereisten rond veiligheid, gezondheid en uitrusting?	25
e) Welke diensten moet de verhuurder inlichten?	25
f) Wat zijn de rechten van de verhuurder ten opzichte van de huurder?	25
11. Is het mogelijk om de huurovereenkomst over te dragen of het goed onder te verhuren?	25
a) Welke regels zijn van toepassing op de overdracht van de huurovereenkomst?	25
b) Welke regels zijn van toepassing op onderverhuring?	26
12. Wat gebeurt er met de huurovereenkomst in geval van vervreemding?	26
a) Wat gebeurt er als de huurovereenkomst een vaste dagtekening heeft voorafgaand aan de vervreemding van het gehuurde goed?	26
b) Wat gebeurt er wanneer de huurovereenkomst geen vaste dagtekening heeft voorafgaand aan de vervreemding van het gehuurde goed?	26
13. Wat gebeurt er met de huurovereenkomst in geval van overlijden van de huurder?	27
14. Hoe worden de huurprijs en lasten in de brede zin van het woord berekend?	27
a) Mag de huur vrij worden bepaald?	27
b) Wat is indexatie?	27
(i) Wat is het basisprincipe?	27
(ii) Hoe wordt de indexatie berekend?	27
(iii) Hoe kan men de indexen opzoeken voor de berekening van de indexatie van de huurgelden?	28
(iv) Hoe zit het met verjaring?	28
c) Kan het bedrag van de lasten herzien worden?	28
d) Hoe kan de huurder bedragen die te veel werden betaald, terugvorderen?	28
e) Wat zijn de verschillende mogelijkheden van een vermindering van de onroerende voorheffing?	28
f) Wat gebeurt er in geval van interventie van een derde in het kader van de verhuring?	29

III. Welk stelsel is van toepassing op huurovereenkomsten voor hoofdverblijfplaats?	30
1. Wanneer is er sprake van een huurovereenkomst voor hoofdverblijfplaats?	32
a) Wat zijn de vereiste voorwaarden voor de toepassing van het stelsel?	32
b) Mag de verhuurder zich verzetten tegen de bestemming van het goed als domicilie van de huurder?	32
c) Zijn er uitzonderingen op de toepassing van het stelsel?	33
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?	33
e) Wat gebeurt er als de bestemming als hoofdverblijfplaats eindigt?	33
2. Wat zijn de specifieke regels voor onderverhuring als het gaat om hoofdverblijfplaats?	33
a) Wat zijn de principes?	33
b) Bestaan er uitzonderingen op de principes?	34
3. Wat is de duur van de huurovereenkomst van hoofdverblijfplaats?	34
a) De principiële duur bedraagt negen jaar	34
b) Hoe kan de verhuurder de huurovereenkomst beëindigen vóór de vervaldag?	35
(i) Persoonlijke bewoning	35
(ii) Ingrijpende werken	35
(iii) Zonder reden, middels de betaling van een schadevergoeding	36
c) Hoe kan de huurder de huurovereenkomst beëindigen?	36
d) Een huurovereenkomst kan voor korte duur worden afgesloten	37
(i) De basisregels van de Code	37
(ii) De huurovereenkomst van minder dan zes maanden kan niet vroegtijdig worden opgezegd	37
(iii) De huurovereenkomst van zes maanden of langer kan in bepaalde omstandigheden wel opgezegd worden.	37
(iv) In het geval dat de huurovereenkomst niet wordt opgezegd vóór het einde van de huurovereenkomst, loopt deze verder	37
e) Huurovereenkomst van lange duur	38
f) Een huurovereenkomst voor het leven is toegestaan	38
g) Samenvatting van de mogelijkheden voor vervroegde opzegging	38
4. Leidt het overlijden van de verhuurder of de huurder tot het einde van de huurovereenkomst?	39
5. Wat gebeurt er indien het gehuurde goed wordt verkocht?	39
6. Mag men een ontbindingsclausule zonder tussenkomst van een rechter voorzien in geval van een fout van een partij?	39
7. Mag de huurder een verlenging van de huurovereenkomst omwille van uitzonderlijke omstandigheden vragen?	39
a) Wat is het basisprincipe?	39
b) In welke omstandigheden mag de huurder een verlenging van de huurovereenkomst omwille van uitzonderlijke omstandigheden vragen?	40
c) Hoeveel verlengingen kan de huurder vragen?	40
8. In welk geval is de huurprijs geplafonneerd?	40
a) Het principe	40
b) Wat gebeurt er in geval van een onwettige verhoging?	40
c) Hoe kan de huurder controleren of zijn/haar huurprijs te hoog is?	40

9. Hoe moet de huurprijs worden herzien?	41
a) Welke zijn de vormvoorwaarden?	41
b) Wat zijn de inhoudelijke voorwaarden?	41
10. Wat zijn de waarborgen die de verhuurder mag vragen?	41
a) De geïndividualiseerde rekening	42
b) De bankwaarborg, op basis waarvan de huurder de waarborg progressief kan samenstellen	42
c) De bankwaarborg die voortvloeit uit een typecontract tussen het OCMW en een financiële instelling	42
d) Wat gebeurt er op het einde van de huurovereenkomst?	42
e) Welke openbare hulp bestaat er voor de samenstelling van huurwaarborgen?	42
IV. Wat is een studenten-woninghuurovereenkomst?	44
1. Wat verstaat men onder een “studentenwoninghuurovereenkomst”?	46
2. Wat zijn de voorwaarden om een studentenwoninghuurovereenkomst af te sluiten?	46
3. Hoe kan de student zijn/haar studentenstatus bewijzen?	46
4. Wie mag een studentenwoninghuurovereenkomst afsluiten?	46
5. Welke regels zijn van toepassing op de studentenwoninghuurovereenkomst?	47
6. Wat betekent het label “kwaliteitsstudentenwoning”?	47
a) Waarom bestaat er een studentenlabel?	47
b) Wie mag een verzoek indienen om het label te verkrijgen?	47
c) Aan welke voorwaarden moet een studentenwoning voldoen om dit label toegekend te krijgen?	47
d) Hoe lang is een label geldig?	48
e) Waar kan men informatie vinden over het label?	48
f) Hoe kan men nagaan of het label aan een woning werd toegekend?	48
7. Wat is de duur van een studentenwoninghuurovereenkomst?	48
a) Wat is het principe?	48
b) Hoe kan een studentenwoninghuurovereenkomst vernieuwd worden?	48
8. Hoe wordt een studentenwoninghuurovereenkomst beëindigd?	49
a) Hoe kan de verhuurder een huurovereenkomst beëindigen?	49
b) Hoe kan de student de huurovereenkomst beëindigen?	49
c) Wat gebeurt er als de student de huurovereenkomst wil opzeggen voordat hij/zij de woning betreft?	49
V. Hoe verloopt de medehuur?	50
1. Wat verstaat men onder “medehuur”?	52
2. Hoe kunnen de aspecten van het gemeenschapsleven geformaliseerd worden? Het medehuurpact	52
a) Waarom een medehuurpact afsluiten?	52
b) Wat zijn de gevolgen van het afsluiten van een medehuurpact?	52
c) Wat moet er in het medehuurpact staan?	52
d) Moet het medehuurpact gewijzigd worden wanneer één van de medehuurders vertrekt?	52

3. Welke regels zijn van toepassing op de medehuur?	53
a) Wat zijn de algemene regels?	53
b) Wat zijn de specifieke regels?	53
c) Hoe kan het stelsel van medehuur gecombineerd worden met de studentenwoninghuurovereenkomst?	53
4. Zijn de medehuurders hoofdelijk gehouden tegenover elkaar?	53
a) Wat zijn de gevolgen van de hoofdelijkheid van de medehuurders?	53
b) Is de hoofdelijkheid van toepassing voor de verplichtingen die voortvloeien uit het medehuurpact?	54
5. Hoe kan een medehuur beëindigd worden of hoe kan men uittreden?	54
a) Wat gebeurt er wanneer alle medehuurders de medehuur willen stopzetten?	54
b) Hoe kan/kunnen één of meerdere medehuurders zich uit de medehuur terugtrekken?	54
c) Hoe kan de vertrekkende medehuurder bevrijd worden van zijn/haar verplichtingen?	54
d) Wat verstaat men onder "voldoende actief zoeken" in dit verband?	54
e) Hoe kan de verhuurder de medehuur beëindigen?	55
VI. Wat is een glijdende huurovereenkomst?	56
1. Op wie is deze van toepassing en hoe werkt deze overeenkomst?	58
a) Wie zijn de partijen van een glijdende huurovereenkomst?	58
b) Hoe werkt de glijdende huurovereenkomst?	58
2. Welke bepalingen moeten verplicht in de glijdende huurovereenkomst vermeld worden?	58
3. Wat is de duur van de huurovereenkomst voor verblijfplaats die wordt afgesloten tussen de verhuurder en de persoon die verantwoordelijk is voor de sociale begeleiding?	58
4. Wat zijn de modaliteiten met betrekking tot de sociale begeleiding?	59
VII. Wat zijn de mogelijkheden om conflicten op te lossen?	60
1. Welke alternatieve manieren bestaan er om conflicten op te lossen?	62
a) Bemiddeling	62
b) Verzoening	62
c) In welke gevallen kan men gebruik maken van arbitrage?	62
2. Hoe verloopt de gerechtelijke procedure?	63
3. Wat is juridische hulp en juridische bijstand en hoe kan men deze bekomen?	64

Inleidende opmerking

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

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

- **BEPAAALDE ALGEMENE BEPALINGEN IN HET BURGERLIJK WETBOEK**, die van toepassing blijven op de woninghuurovereenkomsten; deze worden in de brochure vermeld;
- **BEPAAALDE MODALITEITEN IN DE OVEREENKOMST** kunnen gedefinieerd worden door de partijen, op voorwaarde dat ze dwingende wettelijke bepalingen respecteren (in dit verband, ZIE PUNT I. 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 commissies voor juridische bijstand, voor eerstelijns hulp op juridisch vlak (waarvan u de contactinformatie terugvindt op de site www.baliebrussel.be/nl/kosteloze-rechtshulp/juridische-eerstelijnsbijstand);
- de kantoren voor juridische bijstand voor tweedelijns hulp op juridisch vlak (waarvan u de contactinformatie terugvindt op dezelfde site).

**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, Belgisch Staatsblad 17 juni 2014, p. 45695).

b) Vanaf wanneer?

De meeste nieuwe bepalingen van de Code rond woninghuurovereenkomsten worden van kracht op 1 januari 2018. De bepalingen rond "antidiscriminatie" (ZIE HIERNA II, 2.) zijn van toepassing op huurcontracten die worden afgesloten of verlengd na 1 januari 2018.

De andere regels zijn onmiddellijk van toepassing op de lopende huurcontracten.

Er zijn echter enkele uitzonderingen op dit principe, met name voor:

- de informatie die de verhuurder moet verstrekken vóór of op het moment van het afsluiten van het contract;
- de vermeldingen en de vorm van de huurovereenkomst, behalve in het geval van een mondelinge huurovereenkomst;
- de regels voor de ontbinding van een huurcontract die betrekking hebben op een woning waarvoor een huurverbod werd opgelegd.

Deze laatste regels zijn enkel van toepassing op huurcontracten die worden afgesloten of verlengd vanaf 1 januari 2018.

De bijzondere regels rond de inwerkingtreding zullen gaandeweg in de brochure aan bod komen.

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) beschouwd.

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

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 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 elektriciteit.

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 VERDER 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.

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.

BHC, ART. 218, §4

- 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 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?

WETBOEK DER REGISTRATIERECHTEN, ART. 19, 3°

Het registreren van de schriftelijke huurovereenkomst en haar bijlagen is een verplichte formaliteit die wordt opgelegd door bepalingen in het fiscaal recht. Diezelfde bepalingen verplichten ook de registratie van aanhangsels van de huurovereenkomst; dit zijn wijzigingen die eraan worden aangebracht. Artikel 1730, §1 van het Burgerlijk Wetboek verplicht bovendien de registratie van de plaatsbeschrijving (ZIE VERDER, II.5).

b) Hoe registreren?

Deze formaliteit houdt in dat de huurovereenkomst en de plaatsbeschrijving in drie exemplaren wordt voorgelegd (indien er slechts twee partijen in de overeenkomst bestaan) aan het registratiebureau van het kanton waar het gehuurde onroerende goed zich bevindt.

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

BHC, ART. 227

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.

Voor huurovereenkomsten voor hoofdverblijf, huurovereenkomsten van korte duur en studentenwoninghuurovereenkomsten, kan de huurder, indien de huurovereenkomst niet binnen de wettelijke termijn van twee maanden werd geregistreeerd, deze huurovereenkomst opzeggen zonder dat de opzegtermijn moet worden gerespecteerd en zonder dat een schadevergoeding verschuldigd is, zolang de huurovereenkomst niet werd geregistreeerd door de verhuurder.

De huurder moet echter vooraf een ingebrekestelling aan de verhuurder gericht hebben om de huurovereenkomst te registreren, waaraan laatstgenoemde gedurende een maand geen gevolg heeft gegeven.

Voor zover de registratie van de huurovereenkomst een formaliteit is die de rechten van de huurder beschermt ten opzichte van derden, heeft hij er echter wel belang bij om de huurovereenkomst te laten registreren, zelfs als de verhuurder zijn/haar verplichting niet nakomt.

d) Hoeveel bedraagt het registratierecht?

De registratie is kosteloos voor huurovereenkomsten, onderverhuring of overdrachten van huurovereenkomsten voor gebouwen of delen van gebouwen die uitsluitend bestemd zijn voor het huisvesten van een gezin of een alleenstaande persoon. Indien het contract niet binnen de twee maanden geregistreeerd wordt, is een boete verschuldigd, maar deze is ten laste van de verhuurder.

e) Welke waarde heeft een niet-geregistreeerde huurovereenkomst?

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

Ten opzichte van derden is de registratie echter belangrijk, omdat ze de huurovereenkomst een vaste dagtekening geeft (ZIE OOK PUNT F), waardoor ze tegenstelbaar wordt ten opzichte van derden en met name de koper van het gehuurde goed (ZIE IN DIT VERBAND II HIERONDER.12).

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.

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

BURGERLIJK WETBOEK, ART. 1328

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 I.5);
- vanaf de dag van overlijden van één van de ondertekenende partijen;
- vanaf de dag dat het bestaan ervan werd vastgesteld in een vonnis of akte opgemaakt door een openbaar ambtenaar, zoals een notaris of gerechtsdeurwaarder.

De vaste dagtekening is in essentie belangrijk om de rechten van de huurder te beschermen, indien het gehuurde goed wordt vervreemd (ZIE HIERNA II.12).

6.

Wat is de duur van de huurovereenkomst?

Er zijn twee soorten huurovereenkomsten:

- de huurovereenkomst met bepaalde duur, die de termijn vastlegt waarna de huurovereenkomst beëindigd wordt;
- de huurovereenkomst met onbepaalde duur, waarbij de partijen geen datum hebben voorzien waarop de overeenkomst beëindigd wordt, en waarbij elke partij een einde kan maken aan de overeenkomst, indien een redelijke opzegtermijn wordt gerespecteerd.

De partijen beslissen vrij de duur van het contract, behalve voor:

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

In deze drie gevallen legt de Code dwingend de duur op van de overeenkomst.

7.

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

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 invoeren 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 invoeren 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 invoeren, 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.
- Voor opzeggingen die enkel op een specifiek moment kunnen worden gegeven, dat in de Code wordt bepaald, begint de opzegging te lopen vanaf het moment dat ze werd ontvangen.

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. 1123 EN 1124

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?

a) Op welk moment mag de verhuurder informatie van de geselecteerde kandidaat-huurder eisen?

BHC, ART. 200 BIS

Het verzamelen van informatie door de verhuurder gebeurt voorafgaand aan het afsluiten van de huurovereenkomst met de geselecteerde kandidaat-huurder. Deze informatie is uitsluitend bedoeld om de verhuurder in staat te stellen om te beslissen met wie hij het contract zal afsluiten. Hij mag deze informatie niet voor andere doeleinden gebruiken.

BIJVOORBEELD *Indien de verhuurder ook de werkgever van de huurder is, mag hij hier in het kader van de arbeidsovereenkomst geen gebruik van maken.*

De Huisvestingscode heeft regels bepaald om te vermijden dat de huurder op een discriminerende manier geselecteerd

wordt. Het hoofddoel is dat de verhuurder objectief kan controleren of er geen problemen zijn om deze kandidaat te kiezen.

b) Welke informatie en bewijsstukken kan een verhuurder vragen?

BHC, ART. 200 TER

Zodra de kandidaat-huurder is geselecteerd om het contract op te stellen, kan de verhuurder de volgende algemene informatie vragen van de kandidaat:

- naam en voornaam van de kandidaat-huurder;
- een communicatiemiddel van de kandidaat-huurder. Hij kan bijvoorbeeld gebruik maken van een telefoonnummer, een mailadres, een postadres ofwel een faxnummer;
- elk type document waarmee de identiteit van de kandidaat-huurder en zijn/haar juridische hoedanigheid kan worden bevestigd (ZIE HIERBOVEN II.1.) met het oog op het afsluiten van de huurovereenkomst;
- elk type document waarmee het aantal personen dat deel uitmaakt van het gezin, kan nagegaan worden. Aan de hand van deze informatie kan men het aantal bewoners van de woning nagaan, om te beoordelen of de woning hiervoor geschikt is, maar ook eventueel het bedrag bepalen van de provisies voor kosten en lasten die de huurder moet betalen, die kunnen variëren naargelang het aantal bewoners;
- het bedrag of inschatting van de financiële middelen waarover de kandidaat-huurder beschikt. Het is een indicatie op basis waarvan de verhuurder kan bepalen of de kandidaat in staat is om al zijn/haar verplichtingen na te komen, zoals de betaling van huurgelden, de kosten voor werkzaamheden waartoe de huurder zich verbindt op zich te nemen in het geval van een renovatiehuurovereenkomst, zijn/haar aandeel in de gemeenschappelijke lasten, de verzekeringspremies, de kosten voor herstellingen ten laste van de huurder of kosten voor het terug in goede staat brengen van het gehuurde goed, die ten laste zijn van de huurder. Dit zijn de enige doeleinden waarvoor deze informatie mag worden verzameld.

BHC, ART. 200 TER, §3

- Bovendien mag de verhuurder bij zijn overweging geen rekening houden met de oorsprong, noch de aard van het bedrag van de middelen waar de kandidaat-huurder over beschikt, om elke vorm van discriminatie die verband houdt met het statuut van de huurder te vermijden (sociaal, professioneel of anders).

Het bedrag van de middelen van de kandidaat-huurder kan bijvoorbeeld gecontroleerd worden door het voorleggen van documenten die zijn inkomsten bewijzen, zoals een loonfiche, rekeninguittreksels, werkloosheidsuitkering, ziekteverzekeringuitkeringen, uitkeringen van mindervalide personen. De identiteit van de debiteur van de inkomsten

mag in principe niet opgevraagd worden door de verhuurder. Hiervoor kan de identiteit van de debiteur bijvoorbeeld onzichtbaar gemaakt worden op de rekeninguittreksels. Voor zover de verhuurder legitieme redenen heeft om te twijfelen aan de juistheid van de overgemaakte documenten, kan hij echter vragen naar de identiteit van de debiteur van de inkomsten, indien hij/zij het verzoek kan motiveren met objectieve en redelijke elementen.

Het is de verhuurder niet toegestaan andere informatie op te vragen dan deze die wordt vermeld, tenzij dit wordt vermeld in een besluit van de Regering.

c) Wat is de sanctie indien een huur-overeenkomst de principes van gelijkheid en niet-discriminatie niet respecteert?

BHC., ART. 204, §6

Indien een huurovereenkomst, een contract voor overdracht, onderverhuuring of medehuurpact een bepaling bevat die in strijd is met de principes van gelijkheid en niet-discriminatie in het kader van de toegang tot huisvesting voor personen, wordt deze clausule als "niet-geschreven" beschouwd, er wordt m.a.w. van uitgegaan dat ze niet bestaat in de overeenkomst.

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;
- het bedrag van de huurprijs (exclusief privatieve en gemeenschappelijke lasten);
- de vermelding van het al dan niet aanwezig zijn van individuele meters voor water, gas en elektriciteit;
- de lijst en het bedrag van de privatieve 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).

Indien er informatie ontbreekt en de huurder hierdoor schade lijdt, kan deze laatste, afhankelijk van de ernst van de ont-

brekende informatie, de ontbinding van de huurovereenkomst vragen, eventueel in combinatie met een schadevergoeding en intresten, of enkel een schadevergoeding.

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 bevelen. Indien het contract wordt ontbonden wegens een fout van de verhuurder, kan de rechter met name een schadevergoeding toekennen voor herhuisvestingskosten, zoals verhuiskosten.

Indien de Gewestelijke dienst voor huisvestingsinspectie beslist of heeft beslist dat een woning niet mag worden verhuurd, kan voor deze woning geen woninghuurovereenkomst afgesloten worden, met uitzondering van bepaalde renovatiehuurovereenkomsten (ZIE HIerna II.10). De Code voorziet sancties indien een woning die uitgesloten is voor de huurmarkt, toch het voorwerp uitmaakt van een huurovereenkomst.

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 daarom aanbevolen om in onderling overleg een gespecialiseerde derde aan te stellen (landmeter/vastgoed-expert, architect...) om deze plaatsbeschrijving op te maken. De honoraria van de expert worden gedeeld door de partijen.

Ten slotte is het voor elk van de partijen ook mogelijk om zich te 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 plaatsbeschrijving de meterstanden bij aankomst en bij vertrek

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?

BURGERLIJK WETBOEK, 1730, §2

Indien bij aankomst 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 beschrijving 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.

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 in 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 dat 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

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

8.

Wie betaalt de onroerende voorheffing?

BHC, ART. 226 EN 227

- Voor huurovereenkomsten voor hoofdverblijf, studentenwoninghuurovereenkomsten en glijdende huurovereenkomsten is de onroerende voorheffing verplicht ten laste van de verhuurder.
- Voor de andere huurovereenkomsten kunnen de partijen kiezen welke van de twee deze belasting zal dragen.

9.

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

a) Wat is het basisprincipe?

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 het gebouw te verbeteren. 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 zestig 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 (in dit geval zijn er nog andere regels van toepassing, ZIE II.10 HIERONDER).
- (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. Deze verhoging moet in verhouding staan tot de reële kosten van de werkzaamheden en de verbeterde energieprestaties. 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. De verhoging moet ook bepaald worden in evenredigheid met de omvang van de wijzigingen die voor dit doel worden aangebracht.

10.

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 staat voor uitvoering van de werken.

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 beschreven 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 dienst voor huisvestingsinspectie 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 tegenspraak 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.

11.

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 de huurder aan de verhuurder worden betekend. De kennisgeving moet alle identificatiegegevens van de cessionaris bevatten, rekening houdend met alle regels rond niet-discriminatie (ZIE II.2 HIERBOVEN).
- 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.
- De cedent moet aan de cessionaris een kopie van de huurovereenkomst en de plaatsbeschrijving bij het betrekken van de woning 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?

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 van de aanvaarding van betalingen van huurgelden van de onderverhuurder.

Het ontwerpcontract van onderverhuring wordt via aangevend 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 II.2 HIERBOVEN).

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

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

Wanneer de verhuurder een einde maakt aan de hoofdhuurovereenkomst, 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 hoofdhuurovereenkomst 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 III.2 HIERNA).

12.

Wat gebeurt er met de huurovereenkomst in geval van vervreemding?

BHC, ART. 229

De bescherming van de huurder is niet dezelfde, afhankelijk van het feit of de huurovereenkomst al dan niet een

vaste dagtekening heeft (ZIE HIERBOVEN I.5.) voorafgaand aan de vervreemding van het gehuurde goed. In dit verband benadrukken we nogmaals het belang van de registratie.

a) Wat gebeurt er als de huurovereenkomst een vaste dagtekening heeft voorafgaand aan de vervreemding van het gehuurde goed?

Indien de huurovereenkomst een vaste dagtekening heeft voorafgaand aan de vervreemding van het gehuurde goed, treedt de verkrijger van het gebouw (zelfs kosteloos) in de rechten en plichten van de vorige verhuurder (met andere woorden: hij/zij "neemt zijn/haar plaats in") vanaf de overdracht van de eigendom en het genot van het goed. Dit betekent dat hij/zij de huurovereenkomst precies op dezelfde manier zal moeten respecteren als de vorige verhuurder en dat hij/zij precies dezelfde rechten en plichten heeft als deze vorige verhuurder.

Deze regel is van toepassing zelfs wanneer in de huurovereenkomst is bepaald dat de huurder in geval van vervreemding kan worden "uitgezet".

b) Wat gebeurt er wanneer de huurovereenkomst geen vaste dagtekening heeft voorafgaand aan de vervreemding van het gehuurde goed?

- Ofwel bewoont de huurder de woning sinds minder dan zes maanden: **dan is hij/zij niet beschermd.**

De koper kan de huurovereenkomst beëindigen zonder reden of schadevergoeding.

- Ofwel bewoont de huurder de woning sinds minstens zes maanden.

In het laatste geval zal de koper ook vervanger zijn van de rechten van de hoofdverhuurder (ZIE HIERBOVEN IN PUNT A), met echter een belangrijke afwijking. De koper heeft namelijk de mogelijkheid de huurovereenkomst te beëindigen als er drie cumulatieve voorwaarden vervuld zijn:

- er wordt een opzegging van zes maanden aan de huurder gegeven;
- de opzegging wordt binnen een termijn van zes maanden, te rekenen van de datum van het verlijden van de authentieke akte, door de koper aan de huurder betekend en de koper mag deze opzegging niet vóór deze datum versturen. Na deze termijn verliest de koper dit bijzondere opzeggingsrecht dat hem/haar door de Code wordt geboden. Hij/zij moet in dit geval de huurovereenkomst respecteren op dezelfde manier als de initiële verhuurder.
- de opzegging wordt gegeven met het oog op eigen bewoning, omwille van ingrijpende werken of zonder reden maar middels een schadevergoeding (ZIE HIERNA III.3 B). Deze ontbinding kan plaatsvinden zonder dat het einde van een periode van drie jaar moet worden afgewacht.

13.

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 het goed vanaf de opzegging indien hij/zij de regels rond neerlegging 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 ontbinding kan de verhuurder de huurwaarborg te zijnen gunste laten vrijmaken, ter hoogte 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.

14.

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

a) Mag de huur vrij worden bepaald?

BHC, ART. 224

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

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

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, de toestand, de bewoonbare oppervlakte of het aantal aanwezige ruimten.

b) Wat is indexatie?

BHC, ART. 225 EN ART. 1728BIS VAN HET BURGERLIJK WETBOEK

(i) Wat is het basisprincipe?

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

Indien dit in de huurovereenkomst voorzien is, wordt de huur een keer per jaar geïndexeerd. In het contract kan echter beschreven worden dat er geen indexatie zal worden toegepast of dat deze beperkt is of een plafond heeft.

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: de verhuurder moet dit verzoek schriftelijk overmaken aan de huurder;
- 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 maand van de verjaardag 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?

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

Er bestaat overigens een rekenmachine om de geïndexeerde huurprijs te berekenen (volgens voormelde formule: <https://statbel.fgov.be/nl/themas/consumptieprijsindex/huurindexatie>).

(iv) Hoe zit het met verjaring?

BURGERLIJK WETBOEK ART. 2273, AL.1

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 geding van de verhuurder wegens 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 een huurovereenkomst afgesloten, die op 1 december 2017 in werking treedt. De indexatie van de huur kan vanaf 1 december 2018 schriftelijk door de huurder 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.

c) Kan het bedrag van de lasten herzien worden?

BHC ART. 224, §2

Elk van de partijen kan de rechter op elk moment vragen om de forfaitaire kosten en lasten te herzien of ze om te zetten naar reële kosten en lasten. De rechter doet met name uitspraak op basis van de evolutie van de reële uitgaven. De rechter beslist of de omzetting mogelijk is.

d) Hoe kan de huurder bedragen die te veel werden betaald, terugvorderen?

BURGERLIJK WETBOEK ART. 1728QUATER EN 2273 AL.2

- Het gebeurt dat de huurder bedragen heeft betaald die hij/zij niet verschuldigd was of die, na nazicht, hoger blijken te zijn dan de werkelijke uitgaven, bijvoorbeeld in het geval van lasten. De huurder kan in dit geval eisen dat de verhuurder alle te veel betaalde bedragen terugbetaalt.
- Hij/zij moet hiervoor een verzoek indienen bij de verhuurder via aangetekend schrijven.
- **Maar:**
 - de huurder mag enkel de terugbetaling eisen van bedragen die betaald werden in de loop van de vijf jaren die voorafgaan aan de verzending van het aangetekend schrijven;
 - een gerechtelijk geding van de huurder voor de terugvordering van de te veel betaalde bedragen moet verplicht gestart worden binnen een termijn van een jaar, te rekenen vanaf de datum van verzending van het aangetekend schrijven.

BURGERLIJK WETBOEK, ART. 2273

VOORBEELD Sinds 1 december 2017 heeft de huurder zijn/haar verhuurder elke maand 50 euro lasten te veel betaald. Hij/zij merkt dit pas op in oktober 2023. Op 10 november 2023 stuurt hij/zij een aangetekend schrijven naar de verhuurder en vraagt hierin om de terugbetaling van de lasten. Hij/zij heeft slechts recht op de terugbetaling van de te veel betaalde lasten voor de vijf jaren die voorafgaan aan het versturen van deze brief (m.a.w. de bedragen die hij/zij sinds 11 november 2018 heeft betaald). Indien de verhuurder niet overgaat tot de terugbetaling, moet de huurder zijn/haar geding voor de vrederechter starten binnen een termijn van een jaar, te rekenen vanaf 10 november 2023 (datum van het verzoek tot terugbetaling).

e) Wat zijn de verschillende mogelijkheden van een vermindering van de onroerende voorheffing?

WETBOEK INKOMSTENBELASTINGEN, ART. 257 EN 259

Er zijn bepaalde omstandigheden die betrekking hebben op de gezinssituatie van de huurder, die aanleiding geven

tot een vermindering van de onroerende voorheffing. De toepasselijke kortingen zijn als volgt: vermindering wegens ernstige oorlogsinvaliditeit of mindervalide persoon; vermindering omwille van personen ten laste.

Aangezien de onroerende voorheffing te zijner laste valt, is het de eigenaar die aan de fiscus het voordeel van deze vermindering moet vragen, maar aangezien het de gezinsituatie van de huurder is, die deze vermindering rechtvaardigt, is het de huurder die van dit voordeel moet genieten.

Om die reden kan de huurder deze vermindering van de onroerende voorheffing van zijn/haar huur aftrekken, zelfs als dit volgens de huurovereenkomst verboden is. Voor de huurder is het aanbevolen om de verhuurder hierover in te lichten.

De huurder kan inlichtingen inwinnen bij de fiscale administratie om het kadastrale inkomen van het gehuurde goed te kennen (administratie van het kadaster) alsook het bedrag van de eventuele vermindering van de onroerende voorheffing (ontvanger van de directe belastingen).

f) Wat gebeurt er in geval van interventie van een derde in het kader van de verhuring?

BHC, ART. 228

De verhuurder mag 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.

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

III. Welk stelsel is van toepassing op huurovereenkomsten voor hoofdverblijfplaats?

1.

Wanneer is er sprake van een huurovereenkomst 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 huurwoningovereenkomst 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). Deze wetenschap 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, ofwel ondersteund 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 ongeschikt 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 onderverhuur als het gaat om hoofdverblijfplaats?

a) Wat zijn de principes?

BHC, ART. 230, §5, AL. 5 EN 6

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 II.11 HIERBOVEN):

- de duur van de onderverhuur mag niet langer zijn dan de resterende duur van de lopende hoofdhurovereenkomst;
- de hoofdhuurder moet, voordat hij/zij deze onderverhuur 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 hier binnen de vijftien dagen na ontvangst van de opzegging over inlichten en hem/haar melden dat zijn/haar

- eigen onderverhuuringsovereenkomst op dezelfde datum als de hoofdhuurovereenkomst eindigt;
- indien de huurder de hoofdhuurovereenkomst 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 vragen om een verlenging te krijgen wegens uitzonderlijke omstandigheden.

b) Bestaan er uitzonderingen op de principes?

BHC, ART. 230, §5, AL. 5 EN 6

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 vervaldag 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 vervaldag, 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 wel 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 onderstaand punt 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 als hij/zij “zelf” de woning wil betrekken, 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 beperken (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 voorgeslacht (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. In het andere geval 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 na 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 huurder of één van zijn/haar naasten

moet plaatsvinden binnen het jaar dat volgt op de vervalddag van de gegeven opzegging, of in geval van verlenging van de huurovereenkomst omwille van uitzonderlijke omstandigheden (HIERNA III.5), 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 VII.2 HIERNA), 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 herstructurerings-, transformatie- 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 en bovendien aan vier voorwaarden beantwoordt:

- De opzegging moet gepaard gaan met een kopie:
 - ofwel van de bouwvergunning, indien de geplande werken een dergelijke vergunning vereisen;
 - ofwel een gedetailleerde offerte;
 - ofwel een beschrijving van de werken met gedetailleerde schatting van de kosten ervan, indien de verhuurder de intentie heeft de werken zelf uit te voeren;
 - ofwel een aannemerscontract.
- De verhuurder moet bij het geven van de opzegging bewijzen dat de geplande werken voldoen aan de wettelijke en reglementaire bepalingen op het vlak van stedenbouw, betreffende de bestemming van de woning.
- 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.

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 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. De huurder mag in de woning blijven indien hij/zij niet betaald werd. Hij/zij kan deze betaling uiteraard echter eisen, met name via een gerechtelijk geding (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 vervalddag 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, afwezigheid van reden 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 of meerdere keren 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 (met uitzondering van de indexatie).

- (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 vervalddag 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, ooms en tantes, neven en nichten 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.

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 III.3.D (ii) HIERBOVEN), loopt de huurovereenkomst verder indien er drie maanden vóór de vervalddatum 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.

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)).

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 blijft).

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 maar middels een vergoeding (einde periode van drie jaar) (9 maanden bij opzegging op het einde van de 1e periode van drie jaar, 6 maanden bij opzegging op het 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 Burgerlijk Wetboek, niet het einde van de huurovereenkomst, behalve in het geval van een huurovereenkomst voor het leven (ZIE III.3.F HIERBOVEN).

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 II.13 HIERBOVEN).

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.12.

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.

6.

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

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 VII.1 HIerna).

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 vervalddag 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 moet 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 overeen betreffende de duur van de verlenging;
- 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 in dezelfde omstandigheden aanvragen, dat wil zeggen uiterlijk één maand na 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 en de verhuurder deze overeenkomsten beëindigt, mag hij/zij 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 de normale huurwaarde met minstens 10% hebben verhoogd, kan wel een verhoging worden gevraagd (ZIE HIERONDER III. 9. A) EN B)).

Bovendien – ter herinnering – moet in opeenvolgende contracten van korte duur met eenzelfde huurder telkens dezelfde huurprijs toegepast worden.

Dezelfde regel is van toepassing indien de huurovereenkomst van korte duur bij de vervaldag 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:

$$\frac{\text{(basishuurprijs die bij het begin van de 9 jaren werd toegepast)} \times \text{(gezondheidsindex van de maand die voorafgaat aan het afsluiten van de nieuwe huurovereenkomst)}}{\text{(gezondheidsindex van de maand die voorafgaat aan het afsluiten van de huurovereenkomst bij het begin van de periode van 9 jaar)}}$$

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

De huurder kan de belangrijkste gegevens van de oude huurovereenkomst inzien in het registratiekantoor. Onder voorbehoud van de vaste dagtekening op 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 vredegerecht op de plaats waar het registratiekantoor gevestigd is, om een kopie, uittreksel of informatie betreffende een huurovereenkomst in het register te verkrijgen.

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 vervaldag 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, kan niet geldig zijn.

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 vervaldag van de lopende periode van drie jaar (ZIE PUNT VII.2 HIerna).

b) Wat zijn de inhoudelijke voorwaarden?

De rechter kan de herziening in twee gevallen toekennen:

(i) Eerste geval

De rechter kan een stijging of daling 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.

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 en de huurder moet bewijzen dat het een normale huurwaarde van 640 euro heeft.

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

a) De geïndividualiseerde rekening

BHC, ART. 248, §3

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 gedeponeerd 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 over het bedrag van de waarborg, met het wettelijke tarief als minimum. Deze intresten zijn verschuldigd vanaf de betaling van de waarborg.

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

BHC, ART. 248, §4

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 mensualiteiten volledig samen te stellen in de loop van de duur 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 op basis van de solvabiliteit van de huurder.

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

BHC, ART. 248, §5

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.

d) 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)).

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

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 nu al 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 eerste deel van de reglementering verloopt in de eerste plaats via een uitbreiding van nulprocentleningen die door het Woningfonds worden toegekend. Zo wordt de toegangsdrempel verhoogd naar een jaarlijks belastbaar netto-

inkomen van 28.000 euro per jaar voor een alleenstaande. De situatie van de aanvrager wordt ook individueel bekeken, onder andere in geval van medehuur, via een verhoging van de terugbetalingstermijnen van 18 naar 24 maanden (en toelating van terugbetaling van een maand nadat de persoon in de woning is ingetrokken). Ten slotte verhoogt het besluit het leningsplafond van 90% naar 100%.

Het besluit legt tevens een fonds aan voor regionale steun aan kwetsbare personen die een huurwaarborg willen samenstellen, maar geen toegang hebben tot consumptiekrediet of die niet de middelen hebben om een lening terug te betalen, zelfs niet met nul procent intrest. Dit is het "Brugalfonds". Concreet zal dit fonds de waarborg voorschieten in naam van de huurder, die zich er als tegenprestatie toe verbindt een maandelijkse bijdrage van 5 tot 30 euro per maand te betalen. De huurder kan eventueel vrijgesteld worden van deze bijdrage, op voorwaarde dat het OCMW borg staat voor het bedrag. De bijdragen zullen op het einde van de huurovereenkomst volledig aan de huurder worden terugbetaald, na aftrek van bedragen die eventueel verschuldigd zouden zijn aan het Brugalfonds.

**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.

De nieuwe bepalingen zijn van toepassing op studentenwoninghuurovereenkomsten die na een door de Regering te bepalen datum worden afgesloten of verlengd.

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 een 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 hoofdverblijf 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 hoofdverblijf** (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 hoofdverblijf van toepassing.

De volgende regels zijn echter niet van toepassing: (i) de bepalingen betreffende de **duur** van de huurovereenkomst en de **opzegging** ervan, voor zover 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 akkoord voor medehuurpact is opgemaakt, zullen enkel de regels voor medehuur van toepassing zijn (ZIE HIerna V, PUNT 3).

Er zal een model voor een studentenwoninghuurovereenkomst ter beschikking worden gesteld door de Regering.

6.

Wat betekent het label “kwaliteitsstudentenwoning”?

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 IV, 6, F).

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 (hyperlink). Het is de taak van de verhuurder om dit formulier in te vullen om zijn/haar verzoek in te dienen, samen met een kopie van de huurovereenkomst, het EPC-certificaat en een duidelijke vermelding van de huurprijs en de lasten.

Bovendien zijn er de volgende optionele criteria die het label kunnen aanvullen voor een kwalitatieve beoordeling van de studentenwoning:

- 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 van de administratie van de beslissing van 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 IV, 6. c).

e) Waar kan men informatie vinden over het label?

De informatie over het label is beschikbaar op het digitale platform van het Huisvestingsportaal.

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

Men kan controleren of een woning het label heeft door het openbare platform te raadplegen dat via het internet toegankelijk is op <https://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 dus geen overeenkomst afgesloten worden van langer dan twaalf maanden.

Een studentenwoninghuurovereenkomst kan echter wel 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 het recht op 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?

De huurovereenkomst zal vernieuwd worden indien de student op het einde van de 12 maanden het gehuurde goed blijft bewonen zonder dat de verhuurder zich ertegen verzet (zelfs als de verhuurder hem/haar eerder een opzegging heeft gegeven). Ze zal worden verlengd met een periode van één jaar, volgens dezelfde voorwaarden als de initiële huurovereenkomst.

De huurprijs kan echter geïndexeerd of herzien worden.

- (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.

Dit is bijvoorbeeld het geval indien de student niet slaagt en zijn/haar opleiding niet kan voortzetten, zoals het niet slagen voor een ingangsexamen of een tweede zittijd of 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.

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 vervalddag middels een **opzegging die minstens drie maanden vóór deze vervalddag betekend wordt**.

b) Hoe kan de student de huurovereenkomst beëindigen?

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

Wanneer de huurovereenkomst de **vervalddag** 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 gerechtigde redenen kan invoeren en aantonen. In dat geval zal hij/zij echter verplicht zijn de verhuurder een vergoeding te betalen die overeenkomt met één maand huur.

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 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 huishouden, 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 kwesties 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.

BHC, ART. 257 TOT 261

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

Indien een medehuurer 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 medehuurer of, indien de partijen dit zo overeenkomen, bepaalde aanpassingen in de regels van het pact.

Wanneer een medehuurer beslist om de medehuur te verlaten, moet ook een aanhangsel aan de initiële huurovereenkomst worden opgemaakt (ZIE PUNT 5 HIERONDER voor meer informatie betreffende de modaliteiten voor het verlaten van de medehuurders).

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 hoofdverblijf en naar 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 hoofdverblijf 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 verhuurer (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 verhuurer of de medehuurders worden gegeven in de bepalingen die van toepassing zijn op medehuur (ZIE ONDERSTAAND PUNT 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 verhuurer. 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 verhuurer 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 verhuurer van elk van de medehuurders de totale, onverdeelde betaling van de huur kan eisen, of slechts een deel ervan, alleen voor het dekken van de niet-betaling van zijn/haar deel door één van de andere medehuurders;
- de verhuurer kan kiezen van welke medehuurder hij/zij de betaling eist. Indien de aangezochte medehuurder niet betaalt, kan de verhuurer 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 zich 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 voor hun groep, die gebonden is aan 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 mogelijkheden voor vertrek die voor de medehuurders vergemakkelijkt wordt.

Voor de aspecten die niet specifiek zijn voor medehuur, zijn de regels betreffende de huurovereenkomsten naar gemeen recht of voor hoofdverblijfplaats die de huurovereenkomsten regelen 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 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 aanwijzingen rond solvabiliteit voorleggen, die zijn/haar deel van de huur waarborgen.

De verhuurder en medehuurders die niet vertrekken, mogen de door de vertrekkende medehuurder voorgestelde medehuurder weigeren om rechtvaardige 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 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 net-

werken, 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 feitelijke kwestie waar de rechter per geval naar eigen goeddunken 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 na de ingang van de opzegtermijn die hij heeft betekend. Hij is in dat geval verplicht om gedurende zes maanden huur te betalen vanaf de datum van de kennisgeving van zijn opzegging.

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 wet-
telijk kader had. Daardoor bestond er een risico dat bepaalde huurovereenkomsten werden omgezet (aangepast door de rechter) naar overeenkomsten voor kwetsbare 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 die vermeld is op een door de Regering opgemaakte lijst - de Regering beslist welke rechtspersonen toestemming hebben om het mechanisme ter zake uit te voeren.

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

b) Hoe werkt de glijdende huurovereenkomst?

De 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 noodzakelijkerwijs gaan over 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 onderaan de begeleide persoon, die de verhuurder kent, om deze tot zijn hoofdverblijfplaats te bestemmen.

De rechtspersoon is op deze manier ten opzichte van de verhuurder gehouden aan 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 hoofdhuurovereenkomst 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 beschreven zijn in een clause van de hoofdhuurovereenkomst, 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 hoofdhuurovereenkomst voortvloeien, in de toekomst over te nemen.

3.

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

BHC, ART 265

De hoofdhuurovereenkomst en de onderverhuuring 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 mate van autonomie heeft bereikt die volstaat 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 overdragen, indien 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 echter wel 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 hoofdhuurovereenkomst.

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 hoofdhuurovereenkomst 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 **vrede rechter** (ZIE PUNT 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. Bijgevolg:

- 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 trachten om hun geschillen in der minne te regelen.

Bemiddeling is een proces dat de beslissing ondersteunt, dat inspeelt op de verantwoordelijkheidszin en autonomie van de personen, ongeacht of het al dan niet om een conflictsituatie gaat. Het is een manier om oplossingen te vinden waarover door alle partijen op een constructieve manier wordt onderhandeld.

Het bemiddelingsakkoord gaat gepaard met een gedateerd 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 vrede gerecht 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 verschijnen de partijen niet of komt het niet tot een akkoord. Dan rest enkel nog de mogelijkheid van een gerechtelijke procedure.

GERECHTELIJK WETBOEK, ART. 1344 SEPTIES
(WET VAN 18/06/2008, ART. 2)

Zelfs als één van de partijen beslist om vooraf geen gebruik te maken van de verzoeningsprocedure en meteen een geding ten gronde in te dienen, bepaalt de Code voortaan dat de rechter eerst moet trachten om de partijen met elkaar te verzoenen, voordat een procedure ten gronde wordt gestart. Deze nieuwe regel is van toepassing voor elk verzoek dat betrekking heeft op woninghuurovereenkomsten.

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 weg is snel en doeltreffend. 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**.

2.

Hoe verloopt de gerechtelijke procedure?

(i) Vrijwillige verschijning

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

GERECHTELIJK WETBOEK, ART. 1344 BIS

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

(ii) Indiening van het verzoek aan de hand van een verzoekschrift

Dit is een procedure die in het bijzonder wordt georganiseerd voor het indienen van verzoekschriften met betrekking tot huurgeschillen. De verzoeker dient een verzoekschrift in bij de griffie van het vredegerecht dat bevoegd is voor de zone waar het gehuurde goed gelegen is. Op straffe van nietigheid moet dit verzoekschrift de volgende elementen bevatten:

- vermelding van de dag, maand en het jaar;
- naam, voornaam, beroep en domicilie van eiser;
- naam, voornaam en domicilie, of bij ontstentenis van domicilie, de verblijfplaats van de persoon tegen wie het verzoekschrift wordt ingediend;
- het onderwerp van het verzoekschrift en een korte uiteenzetting van de middelen van het verzoek (m.a.w. de bepalingen van de huurovereenkomst, de artikelen uit het Burgerlijk Wetboek...);
- handtekening van eiser en zijn/haar advocaat.

Bovendien moet een recent certificaat van domicilie van de tegenpartij bij het verzoekschrift gevoegd worden. Dit certificaat wordt afgeleverd door de administratie van de gemeente waar de tegenpartij gedomicilieerd is.

De partijen worden vervolgens door de griffier opgeroepen via een gerechtelijk schrijven, om voor de vrederechter te verschijnen. Een kopie van het verzoekschrift wordt bij de convocatie gevoegd.

Deze procedure met betrekking tot huurgeschillen is aan te raden wanneer de vrijwillige verschijning van de partijen onmogelijk blijkt te zijn. Dit vermijdt de kosten van een dagvaarding.

(iii) Indiening van het verzoek via dagvaarding

WET VAN 30 NOVEMBER 1998

De partij die het geding wil starten, kan zich ook tot een gerechtsdeurwaarder wenden, die de tegenpartij zal dagvaarden. De kosten voor de dagvaarding moeten eerst door eiser aan de deurwaarder betaald worden.

Wanneer men niet zo vertrouwd is met de gerechtelijke procedure of indien het om een complex juridisch probleem gaat, is het aanbevolen zich tot een advocaat te wenden.

(iv) Uitzetting

De uitzettingsprocedure werd menselijker gemaakt door de wet van 30 november 1998, die een aantal bepalingen uit het Gerechtelijk Wetboek wijzigde met betrekking tot de procedure rond het huren van dingen en de wet van 30 december 1975 betreffende de goederen, buiten particuliere eigendommen gevonden of op de openbare weg geplaatst ter uitvoering van vonnissen tot uitzetting (Belgisch Staatsblad van 1 januari 1999).

Met betrekking tot de uitzetting van een huurder van wie de huurovereenkomst onderworpen is aan de toepassing van de Code en betrekking heeft op een goed dat, volgens de inleidende akte van het geding, dienst doet als zijn/haar domicilie, of bij ontstentenis van domicilie, zijn/haar verblijfplaats, voorziet de wet hetgeen volgt:

Preventief informeren van het OCMW

GERECHTELIJK WETBOEK, ART. 1344 TER

Er wordt een kopie van elke inleidende akte van het geding met het oog op uitzetting van de huurder naar het OCMW verstuurd.

Wanneer het verzoek via een verzoekschrift of via vrijwillige verschijning wordt ingediend, verloopt de communicatie via de griffier. Wanneer het via een dagvaarding wordt ingediend, is het de gerechtsdeurwaarder die belast is met de communicatie.

De huurder kan zich verzetten tegen de communicatie met het OCMW. Hij/zij doet dit ofwel in het proces-verbaal van vrijwillige verschijning, ofwel door zijn/haar verzet binnen een termijn van twee dagen, te rekenen vanaf respectievelijk de kennisgeving van het verzoekschrift of de betekening van de dagvaarding, kenbaar te maken bij de griffie of de gerechtsdeurwaarder. De mogelijkheid van verzet moet ook vermeld worden in het verzoekschrift of in de dagvaarding, met daarin een vermelding van de tekst van artikel 1344ter, § 4, alinea 1 van het Gerechtelijk Wetboek.

Zodra het OCMW op de hoogte is, biedt het zijn hulp op

de meest aangewezen manier aan in het kader van zijn wettelijke opdracht.

Termijn van een maand na de betekening van het vonnis dat de uitzetting beveelt, waarin de uitzetting niet mag worden uitgevoerd.

GERECHTELIJK WETBOEK, ART. 1344QUATER

De uitdrijving mag in geen geval worden uitgevoerd vóór het verstrijken van een termijn van een maand volgend op de betekening van het vonnis door de gerechtsdeurwaarder.

Er bestaan drie uitzonderingen op deze regel:

- de verhuurder bewijst dat de huurder het goed reeds heeft verlaten;
- de huurder en de verhuurder komen een andere termijn overeen - in het vonnis moet akte worden genomen van dit akkoord;
- de rechter kan deze termijn verlengen of verkorten op verzoek van de huurder of de verhuurder, die het bewijs levert van uitzonderlijk ernstige omstandigheden.

De rechter houdt met name rekening met de mogelijkheden voor de huurder om een andere woning te vinden volgens omstandigheden die voldoende rekening houden met de eenheid, financiële middelen en behoeften van het gezin, in het bijzonder tijdens de winter.

De gerechtsdeurwaarder moet de huurder of de bewoners van het goed inlichten over de effectieve datum van de uitdrijving, rekening houdend met een termijn van vijf werkdagen.

GERECHTELIJK WETBOEK, ART. 1344 QUINQUIES

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

Bij de betekening van het vonnis dat de uitdrijving beveelt, deelt de gerechtsdeurwaarder de huurder mee wat er zal gebeuren met zijn/haar goederen indien hij/zij geen gevolg geeft aan het vonnis.

WET VAN 30/12/1975, ART. 2 EN 3

Tijdens de uitvoering van de uitdrijving zullen de goederen van de huurder die zich na deze wettelijke termijn of de door de rechter bepaalde termijn nog in de woning bevinden, op zijn/haar kosten op de openbare weg geplaatst worden.

Indien zij de openbare weg versperren, zullen ze, ook op zijn/haar kosten, verwijderd worden en gedurende zes maanden bewaard worden door de gemeentelijke administratie, tenzij het gaat om goederen die snel kunnen bederven of hygiënisch gezien nadelig zijn voor de openbare gezondheid of 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.

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 eerstelijns hulp

Onder juridische eerstelijns hulp 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 eerstelijns hulp is voor iedereen toegankelijk en wordt onder andere verstrekt door advocaten tijdens permanenties in justitiehuisen en gerechtsgebouwen. Deze juridische eerstelijns hulp wordt kosteloos door advocaten verstrekt.

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

(ii) Juridische tweedelijns hulp (pro deo)

Onder juridische tweedelijns hulp 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 beschikken, komen in aanmerking voor juridische tweedelijns-hulp. Afhankelijk van de mate van insolabiliteit is de hulp gedeeltelijk of volledig gratis.

GERECHTELIJK WETBOEK, ART. 664 TOT 699

De persoon die de hulp aanvraagt, richt zijn/haar verzoek om juridische tweedelijns-hulp aan het bureau voor juridische hulp van de Orde van Advocaten.

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

(iii) Juridische bijstand

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

De persoon die deze bijstand aanvraagt, moet bewijzen dat hij/zij niet over voldoende inkomsten beschikt en kan, afhankelijk van de mate van insolabiliteit, 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

GEWESTELIJKE OVERHEIDSDIENST BRUSSEL

Vooruitgangstraat 80/1 • 1035 Brussel
T +32 (0)2 204 21 11

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

be living
be.brussels