

# De woning- huurover- eenkomst in de praktijk

## Overzicht van de belangrijkste stappen

Brussels Hoofdstedelijk Gewest



# De woninghuurovereenkomst in de praktijk

Overzicht van de belangrijkste stappen

Voor de ondertekening  
van het contract

2

Keuze van de soort  
woninghuurovereenkomst

4

Onmiddellijk na het contract...

9

Tijdens de huurovereenkomst

12

Einde van de huurovereenkomst

14

Hoe conflicten oplossen?

17

Contact

20

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

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

Deze brochure is bedoeld als leidraad bij de belangrijkste fasen van een huurovereenkomst en verschaft de nodige basisinformatie om uw contractuele relatie voor te bereiden en concreet invulling te geven. In deze brochure is rekening gehouden met de bepalingen betreffende de regionalisering van de woninghuurovereenkomst die sinds 1 januari 2018 van toepassing zijn.

Meer gedetailleerde of specifieke informatie vindt u op de website [www.huisvesting.brussels](http://www.huisvesting.brussels)

# Voor de onder- tekening van het contract

# 01

## Normen waaraan de woning moet voldoen

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

- › **Veiligheid:** stabiliteit van het gebouw (trappen, funderingen, dak, vloeren, ...), overeenstemming van de elektriciteits- en gasinstallaties met de geldende normen, aansluiting van de woning op de riolering en de conformiteit van de verwarmingsinstallaties.
- › **Gezondheid:** afwezigheid van vochtigheid en vochtinfiltraties, afwezigheid van parasieten (insecten, knaagdieren, schimmels), natuurlijke lichtinval en toereikende verluchting, minimale oppervlakte, plafondhoogte en toegankelijkheid, ...
- › **Minimale uitrusting:** elektrische, sanitaire en verwarmingsinstallaties, tappunten voor warm en koud water, aanwezigheid van vooruitrusting in de keuken, ...

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

- › Besluit van 4 september 2003 tot bepaling van de elementaire verplichtingen inzake veiligheid, gezondheid en uitrusting van de woningen.
- › Besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 9 maart 2006 tot wijziging van het besluit van 4 september 2003.

Een officieuze gecoördineerde versie van die teksten is beschikbaar op:

[huisvesting.brussels.nl/huren/rechten-en-plichten/exigences-minimales](https://huisvesting.brussels.nl/huren/rechten-en-plichten/exigences-minimales)

# 02

## Informatie vóór de ondertekening

De verhuurder moet de huurder volgende informatie bezorgen:

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

De verhuurder kan daarnaast bepaalde informatie vragen van de huurder:

- › Zijn/haar identiteit.
- › Zijn/haar contactgegevens.
- › Het aantal personen dat deel uitmaakt van het gezin.
- › Het bedrag van zijn/haar financiële middelen.

De verhuurder mag geen andere informatie vragen. Zo kan de verhuurder op objectieve wijze de huurder kiezen, zonder discriminatie.

Referentie: Ordonnantie van 27 juli 2017 houdende de regionalisering van de woninghuurovereenkomst, art. 15.

# Het contract

# 01

## Vorm van de huurovereenkomst

De woninghuurovereenkomst is een schriftelijke akte die onder meer de volledige identiteit van beide partijen vermeldt, evenals de begindatum van de huurovereenkomst, alle ruimtes en gedeelten van het gebouw die het voorwerp van de verhuur zijn, de huurprijs, de lasten, het al dan niet bestaan van individuele tellers voor water, gas en elektriciteit, de bewoonbare oppervlakte en de duur van de huurovereenkomst.

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

# 02

## Welke soort huurovereenkomst kiezen?

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

- › Huurovereenkomst voor hoofdvverblijf en huurovereenkomst naar gemeen recht. Een overeenkomst voor hoofdvverblijf wordt gesloten als de huurder in de woning verblijft en zich op dat adres wenst te laten inschrijven. Er gelden specifieke regels inzake de duur en de verbreking van de huurovereenkomst.
- › Bovendien bestaan er twee specifieke contractsoorten: de **overeenkomst voor medehuur** en de **woninghuurovereenkomst voor studenten**. Elk van die overeenkomsten bestaat in twee versies: huurovereenkomst voor

- › hoofdvverblijf en huurovereenkomst naar gemeen recht.

De standaardmodellen zijn beschikbaar op: [huisvesting.brussels/huren/woning-huurovereenkomst](https://huisvesting.brussels/huren/woning-huurovereenkomst)

### Overeenkomst voor medehuur

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

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

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

**De medehuurders kunnen een medehuurpact** ondertekenen om regels vast te leggen voor het leven in gemeenschap. Dit document wordt vrij opgesteld door de medehuurders onderling en moet verplicht volgende informatie bevatten:

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

De medehuurlers kunnen ook andere aspecten van hun samenwonen regelen via het medehuurpact.

### Woninghuurovereenkomst voor studenten

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

## 03

### Duur

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

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

Een studentenovereenkomst geldt altijd voor 12 maanden, ongeacht of het een overeenkomst naar gemeen recht of voor hoofdverblijf betreft.

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

## 04

### Bepaling en herziening van de huurprijs

Op de privémarkt bepaalt de verhuurder vrij de huurprijs.

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

Een herziening van de huurprijs voor huurovereenkomsten van hoofdverblijf kan aangevraagd worden:

- › Indien de normale huurwaarde van het gehuurde goed minstens 20% hoger of lager is dan de betaalde huurprijs op het moment van de aanvraag.
- › Indien de normale huurwaarde van het gehuurde goed 10% hoger is dan de betaalde huurprijs door nieuwe werkzaamheden, met uitzondering van de werken die noodzakelijk zijn om aan de conformiteit van de woning te voldoen.
- › De huurprijs mag niet gewijzigd worden tijdens de driejarige periode maar er kan wel een herziening overeengekomen worden tussen de negende en de zesde maand voorafgaand aan het verstrijken van elke driejarige periode, met uitzondering van werken uitgevoerd ter verbetering van de energiestatistiek van de woning of om de woning aan te passen aan de handicap of het verlies van autonomie van de huurder.
- › Bij een overeenkomst van korte duur is de huurprijs vast, zelfs bij verlenging van de overeenkomst.

Als de partijen geen overeenkomst bereiken over de herziening van de huurprijs doet de rechter uitspraak.



De vordering kan slechts ingesteld worden tussen de zesde en de derde maand voorafgaandelijk aan het verstrijken van de lopende driejarige periode.

## 05

### Lasten

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

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

## 06

### Huurwaarborg

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

Er bestaan verschillende vormen van waarborgen:

#### De geïndividualiseerde rekening

Een bedrag dat overeenkomt met twee maanden huur wordt op een geblokkeerde rekening op naam van de huurder gestort. De verhuurder beschikt over een voorrecht op het actief van deze rekening, wat

betekent dat hij het recht heeft om met voorrang betaald te worden ten opzichte van andere eventuele schuldeisers.

#### De bankwaarborg

Een financiële instelling staat borg voor het totale bedrag van de waarborg. De huurder verbindt zich ertoe deze waarborg in vaste maandbedragen volledig samen te stellen tijdens de duur van de overeenkomst (met een maximum van drie jaar). De waarborg mag in dit geval niet meer bedragen dan drie maanden huur.

#### De huurwaarborg via het Woningfonds

Het Woningfonds kent huurwaarborgen toe onder bepaalde inkomensvoorwaarden.

- › **Systeem 1:** een renteloze lening voor personen die over de middelen beschikken om de lening terug te betalen en die voldoen aan de voorwaarden, meer bepaald inzake inkomen en schuldenlast.
- › **Systeem 2:** een verzekeringssysteem, BRUHWA-fonds genaamd, bestemd voor aanvragers die niet voldoen aan de voorwaarden van het eerste systeem.
- › **Systeem 3:** het BRUHWA-fonds, maar met een tegemoetkoming door de OCMW's, die zich borg stellen voor de betaling van de bijdragen als de aanvrager niet in aanmerking komt voor de eerste twee systemen.

Meer info:

[www.woningfonds.be/nl](http://www.woningfonds.be/nl)

# 07

## Verplichte bijlage bij de huurovereenkomst

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

Deze bijlage kan gedownload worden op: [huisvesting.brussels/huren/woninghuurovereenkomst](https://huisvesting.brussels/huren/woninghuurovereenkomst)

# 08

## Specifieke huurovereenkomsten

### Renovatiehuurovereenkomst

- › Een renovatiehuurovereenkomst is een huurovereenkomst waarbij de huurder zich ertoe verbindt op zijn kosten bepaalde werken uit te voeren in het gehuurde goed.
- › De huurovereenkomst moet de werken in detail beschrijven en de startdatum en uitvoeringstermijn van de werken vermelden, evenals het voordeel dat de verhuurder aan de huurder toekent in ruil voor de uitvoering van de werken.
- › De regels voor renovatiehuurovereenkomsten zijn van toepassing op alle woninghuurovereenkomsten, op voorwaarde dat de looptijd minstens drie jaar bedraagt.

### Onderverhuring

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

Alle punten uit het hoofdstuk “Het contract” worden in detail toegelicht op: [huisvesting.brussels/huren/woninghuurovereenkomst](https://huisvesting.brussels/huren/woninghuurovereenkomst)

# Onmiddellijk na het contract...

# 01

## Plaatsbeschrijving

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

Het opmaken ervan gebeurt bij voorkeur door een expert (de honoraria worden gedeeld door de partijen) of gezamenlijk door de huurder en de verhuurder. De Regering stelt een standaardmodel ter beschikking: [huisvesting.brussels/huren/woninghuurovereenkomst](https://huisvesting.brussels/huren/woninghuurovereenkomst).

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

# 02

## Registratie van de huurovereenkomst

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

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

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

De registratie kan plaatsvinden:

- › Online: [financien.belgium.be/nl/E-services/MyRent](https://financien.belgium.be/nl/E-services/MyRent)
- › Via het registratiekantoor van de plaats waar het verhuurde goed gelegen is.

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

# 03

## Verzekering

### Is een brandverzekering verplicht?

In de praktijk legt geen enkele wet het sluiten van een brandverzekering op, noch aan de huurder, noch aan de verhuurder. Een dergelijke verzekering dekt overigens niet dezelfde risico's voor beide partijen.

Het is belangrijk om te weten wat de brandverzekering dekt om er het nut van te begrijpen:

### Voor de huurder dekt de brandverzekering:

#### 1. De huurdersaansprakelijkheid

De verzekering dekt de aansprakelijkheid van de huurder voor schade aan het gehuurde gebouw. Zonder deze verzekering kan een schadegeval zware financiële gevolgen hebben voor de huurder als hij voor de schade aansprakelijk is.

Vaak neemt de verhuurder een clause op die de huurder verplicht een brandverzekering aan te gaan.

## 2. Verlies van inboedel

De verzekering dekt de inboedel van de woning tegen schade, bijvoorbeeld brand- of waterschade.

## 3. Aansprakelijkheid tegenover derden

Een schadegeval bij de huurder kan leiden tot schade aan de eigendom van de buren (bijvoorbeeld in geval van brand). Als de huurder aansprakelijk gesteld wordt, dient hij de veroorzaakte kosten te vergoeden aan de derden. De brandverzekering dekt ook deze kosten, die zeer hoog kunnen oplopen.

## Voor de verhuurder dekt de brandverzekering:

### 1. De schade waarvoor de huurder niet aansprakelijk is

Dit kan betrekking hebben op natuur-rampen (bijvoorbeeld stormen) of de aansprakelijkheid van de verhuurder (bijvoorbeeld een lek in een gemeenschappelijke leiding).

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

### 2. Afstand van verhaal (optie)

Dit is een clausule die de verhuurder kan laten opnemen in zijn contract om ervoor te zorgen dat zijn verzekering de schade niet verhaalt op de aansprakelijke huurder. Dit maakt zijn verzekering duurder. Daarom vraagt de verhuurder hiervoor soms een financiële bijdrage die doorgaans minder bedraagt dan de prijs van een afzonderlijke brandverzekering voor de huurder. De huurder dient er zich evenwel rekenschap van te geven dat een dergelijke verzekering geen verlies van inboedel dekt.

## Hoeveel bedraagt de verzekerde waarde?

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

Als de huurder aansprakelijk is, wordt enkel de werkelijke waarde vergoed en zal de brandverzekering van de verhuurder het surplus ten laste nemen.

## Wanneer de verzekering aangaan?

Het is aan te raden verzekerd te zijn bij het ingaan van de huur.

## Hoe een brandverzekering kiezen?

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

# Tijdens de huurover- eenkomst

# 01

## Herstellingen en onderhoud

### Wie staat ervoor in?

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

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

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

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

Dit document is beschikbaar op: [huisvesting.brussels/huren/woninghuurovereenkomst](https://huisvesting.brussels/huren/woninghuurovereenkomst)

### Wanneer?

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

- › Als de herstellingen meer dan veertig dagen in beslag nemen, moet de huurprijs verminderd worden.
- › Ingeval de herstellingen het goed onbewoonbaar maken, kan de huurder de rechter vragen de huurovereenkomst te ontbinden.

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

# 02

## Indexatie van de huurprijs

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

- › De indexatie verloopt niet automatisch: de verhuurder moet er de huurder schriftelijk om verzoeken.
- › Als hij dit vergeet, is de terugwerkende kracht van de indexatie beperkt tot de drie maanden die voorafgaan aan de maand van het verzoek.
- › Het bedrag van de indexatie mag niet hoger liggen dan het resultaat van volgende formule:

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

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

Om de geïndexeerde huurprijs te berekenen: de index van de consumptieprijzen en een calculator voor huurprijzen zijn beschikbaar op de website van Statbel: [statbel.fgov.be](https://statbel.fgov.be)

# Einde van de huurover- eenkomst



# 01

## Hoe en wanneer een huurovereenkomst beëindigen?

Een opzeggingstermijn gaat in op de eerste dag van de maand die volgt op de opzegging.

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

Volgende tabel geeft de opzegtermijn voor overeenkomsten voor hoofdverblijf:

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

## Overdracht

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

- › Een overdracht van huurovereenkomst is niet mogelijk zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de verhuurder.
- › De overdrager moet de overnemende huurder een kopie van de huurovereenkomst bezorgen. Er wordt een tussentijdse plaatsbeschrijving opgemaakt voordat de overdrager vertrekt, in aanwezigheid van de nieuwe huurder. Deze plaatsbeschrijving bij vertrek geldt als plaatsbeschrijving bij aankomst voor de overnemende huurder.

# 02

## Plaatsbeschrijving bij uittreding

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

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

De plaatsbeschrijving bij uittreding wordt opgesteld nadat de woning is ontruimd door de huurder.

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

### De eigenaar/verhuurder instaat voor:

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

### De huurder instaat voor:

- › De huurherstellingen.
- › De kleine onderhoudswerken.

### Met inachtneming van:

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

### Referenties

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

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

# Hoe conflicten oplossen?

# 01

## Alternatieve vormen van conflictbemiddeling

Huurgeschillen vallen in principe onder de exclusieve bevoegdheid van de vrederechter (cf. PUNT 2).

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

### Bemiddeling<sup>1</sup>

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

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

- › [www.fbc-cfm.be/nl](http://www.fbc-cfm.be/nl)
- › [www.advocaat.be](http://www.advocaat.be)

### Verzoening<sup>2</sup>

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

Er zijn geen gerechtskosten verbonden aan deze procedure noch is er tussenkomst van een advocaat nodig.

Er zijn twee oplossingen mogelijk:

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

### Arbitrage<sup>3</sup>

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

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

# 02

## Gerechtelijke procedure

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

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

De partijen kunnen vrijwillig verschijnen of via dagvaarding.

<sup>1</sup> BHC, ART. 233, §1

<sup>2</sup> GERECHTELIJK WETBOEK, ART. 731 TOT 734

<sup>3</sup> BHC, ART. 233, §2

# 03

## Juridische hulp en juridische bijstand

### Juridische eerstelijns hulp

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

Juridische eerstelijns hulp is voor iedereen toegankelijk.

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

### Juridische tweedelijns hulp (pro deo)<sup>4</sup>

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

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

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

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

### Juridische bijstand<sup>5</sup>

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

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

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

<sup>4</sup> GERECHTELIJK WETBOEK, ART. 664 TOT 699

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

# Contact

## WoonInformatieCentrum (WIC) van Brussel Huisvesting

Noordstation (CCN)

Vooruitgangstraat 80

1035 Brussel

Onthaal huisvesting niveau 1.5 (via de roltrappen)

Uurrooster: [huisvesting.brussels/contact/uurrooster-van-de-loketten](https://huisvesting.brussels/contact/uurrooster-van-de-loketten)

[cil-wic@sprb.brussels](mailto:cil-wic@sprb.brussels)

[www.huisvesting.brussels](https://www.huisvesting.brussels)



## Meer juridische informatie over de huurovereenkomst nodig?

Het Gewest publiceerde ook een juridische brochure waarin meer in detail wordt ingegaan op de huurovereenkomst. Deze brochure is beschikbaar op [huisvesting.brussels/huren/woninghuurovereenkomst](#)

Op die pagina vindt u ook een FAQ-rubriek met eenvoudige en praktische antwoorden, bestemd voor verhuurders, huurders, medehuurders of studenten.



BRUSSEL HUISVESTING  
GEWESTELIJKE OVERHEIDSDIENST BRUSSEL

be living  
be.brussels 