

Toelichtende bijlage bij de huurovereenkomst

1) Wat beogen de elementaire veiligheids-, gezondheids- en elementaire uitrustings-eisen?



Het zijn eisen die door alle Brusselse woningen nageleefd moeten worden.

De Huisvestingscode bepaalt drie categorieën van dwingende normen waar de in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest gehuurde woningen aan moeten beantwoorden.

In de eerste plaats moet de woning aan de veiligheidsnormen beantwoorden.

Dit heeft betrekking op de stabiliteit van het gebouw (trappen, funderingen, dak, vloer, ...), maar ook op de conformiteit van de elektrische en gasinstallaties met de van kracht zijnde normen, de aansluiting van het goed op het rioolnet (of eventueel de aanwezigheid van een zuiveringsstation van het goed) en de conformiteit van de verwarming met de normen.

In de tweede plaats moet de woning gezond zijn.

Dit betekent meer bepaald dat ze ondoorlatend moet zijn, niet aangetast door parasieten (zoals insecten, knaagdieren, schimmels) die schade aan de gezondheid zouden kunnen berokkenen, dat ze in bepaalde mate natuurlijke verlichting en voldoende verluchting geniet en dat ze over een minimale oppervlakte in functie van het aantal personen die er wonen, moet beschikken.

Ten slotte moet het goed, in de derde plaats, een minimale uitrusting hebben.

Dit betekent dat:

- er leidingen voor de elektriciteit, het water en het gas voorzien moeten zijn;
- het goed over minimale sanitaire voorzieningen moet beschikken;
- het uitgerust moet zijn met:
 - een minimum aantal stopcontacten en lichtpunten;
 - verwarming of een aansluiting waardoor er tot 19 graden verwarmd kan worden in geval van vriesweer bij -10 graden (en 22 graden in de badkamer);
 - een gastoevoer;
 - een elektriciteitsbevoorrading voor de keuken.



Voor meer informatie, raadpleeg:

- De Huisvestingscode (artikelen 4 en 219);
- de tekst van het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van zaterdag 4 september 2003 tot bepaling van de elementaire verplichtingen inzake veiligheid, gezondheid en uitrusting van de woningen; <https://slrb-bghm.brussels/nl/reglementering/brusselse-huisvestingscode-elementaire-vereisten-veiligheid-gezondheid>
- de informatiebrochure van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest beschikbaar op de website <https://huisvesting.brussels/huren/woninghuurovereenkomst>, punt II.4.



Praktisch:

Het gehuurde goed moet de 3 elementaire vereisten qua veiligheid, gezondheid en uitrusting naleven. De partijen kunnen echter een renovatiehuurovereenkomst afsluiten om sommige elementen die niet conform de normen zijn, te verhelpen. In het geval van renovatiehuurovereenkomst moeten voorwaarden die door de Huisvestingscode bepaald zijn, nageleefd worden.

Hierbij nog enkele duidelijke voorbeelden in verband met elementaire vereisten:

Voorbeeld 1: betreffende de elementaire vereiste van uitrusting inzake verwarming, is de verhuurder ertoe gehouden om een goed te verhuren dat ofwel over het systeem zelf beschikt, ofwel over een noodzakelijke aansluiting beschikt waardoor de huurder het gehuurde goed correct kan verwarmen.

Voorbeeld 2: betreffende de veiligheidsvereiste met betrekking tot de elektriciteit van de woning, moeten de elektrische installaties van het gebouw de mogelijkheid bieden om in veiligheid in de woning te kunnen wonen, er zich onder dezelfde veiligheidsvoorwaarden in de gemeenschappelijke delen en omgeving te kunnen bewegen, en mogen ze geen enkel risico vertonen mits de installaties op aangepaste wijze gebruikt worden. Wat de uitrusting betreft, moet er een stopcontact en een lichtpunt per kamer, evenals een luchtpunt in de keuken zijn.

Voorbeeld 3: betreffende de veiligheidsvereiste met betrekking tot het gas van de woning, moeten de installaties voor gasdistributie van het gebouw, evenals de apparaten die erop aangesloten zijn, de mogelijkheid bieden om in veiligheid in de woning te kunnen wonen, er zich onder dezelfde veiligheidsvoorwaarden in de gemeenschappelijke delen en omgeving te kunnen bewegen, en mogen ze geen enkel risico vertonen mits ze op een normale manier door de huurder gebruikt worden.

Voorbeeld 4: betreffende de vereiste van gezondheid, moet de woning:

1. over een lichtdoorlatende oppervlakte van 1/12de van de totale oppervlakte van elke kamer beschikken;
2. over een minimumoppervlakte beschikken van:
 - 18m² (1 persoon);
 - 28m² (2 personen);
 - 33m² (3 personen);
 - 37m² (4 personen);
 - 44m² (5 personen);
 - 12M² bijkomende oppervlakte per extra persoon.

2) Wat is een dwingende regel? Wat is een aanvullende regel?



Een **dwingende regel** is een regel die noodzakelijkerwijze in de overeenkomst nageleefd dient te worden. De partijen kunnen dan ook geen op deze regel tegenovergestelde clausule invoegen.

De bepalingen met betrekking tot de woonhuurovereenkomsten zijn in principe dwingend, tenzij ze het tegendeel bepalen.

Een **aanvullende regel** is, omgekeerd, een regel waarvan in de overeenkomst afgeweken mag worden.



Voor meer informatie, raadpleeg:

- de Huisvestingscode, (artikel 216);
- de informatiebrochure van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest beschikbaar op de website <https://huisvesting.brussels/huren/woninghuurovereenkomst>, punt I.3.



Praktisch:

De regels met betrekking tot de woonhuurovereenkomsten die in de Huisvestingscode zijn ingeschreven, zijn in het algemeen dwingend.

De partijen moeten ze dan ook naleven, tenzij deze bepalingen uitdrukkelijk voorzien dat het mogelijk is om ervan af te wijken.

Indien er aan de partijen keuze gelaten wordt of indien de tekst van de Huisvestingscode uitdrukkelijk een tegenovergestelde clausule toelaat, betekent dit dat de bepaling aanvullend is en de overeenkomst ervan mag afwijken.

Voorbeeld van een dwingende bepaling: artikel 223 van de Huisvestingscode bepaalt dat de huurder is gehouden tot de huurherstellingen, met uitzondering van die veroorzaakt door ouderdom of overmacht, en tot de kleine onderhoudsherstellingen. Alle andere herstellingen zijn ten laste van de verhuurder. Dit betekent dat, zelfs al bepaalt de overeenkomst dat de huurder instaat voor grote herstellingen, hij van de verhuurder kan eisen dat die deze herstellingen uitvoert.

Voorbeeld van een aanvullende bepaling: in een huurovereenkomst voor hoofdverblijfplaats is het mogelijk om de huurprijs op het einde van de driejarige periode te herzien (artikel 240 van de Huisvestingscode). In een huurovereenkomst voor het leven kunnen de partijen deze mogelijkheid weglaten.

Ander voorbeeld van een aanvullende bepaling: de mogelijkheid van indexering kan in de huurovereenkomst uitgesloten worden (artikel 224 van de Huisvestingscode)

3) Welke vorm moet de huurovereenkomst aannemen?



De woninghuurovereenkomsten moeten noodzakelijk schriftelijk opgesteld worden. Dit schrijven moet bevatten:

- 1° de volledige identiteit van de partijen;
- 2° de begindatum van de huurovereenkomst;
- 3° de aanwijzing van alle ruimtes en gedeelten van het gebouw die het voorwerp van de huurovereenkomst uitmaken;
- 4° het bedrag van de huurprijs dat niet de lasten mag omvatten;
- 5° de referentiehurprijs van het bedoelde goed of de tussentijdse huurprijzen rond de referentiehurprijs van het betrokken onroerend goed (zoals berekend op de website <https://huurprijzen.brussels>);

- 6° de opsomming en de raming van het bedrag van de lasten met betrekking tot de privatieve en/of gemeenschappelijke delen die aan de huurder aangerekend zullen worden, met de vermelding of de bedragen van de lasten gevorderd worden op basis van de reële kosten (eventueel met storting van regelmatige provisies) of op basis van een forfaitair bedrag (waarvan verondersteld wordt dat het dit bedrag van de lasten dekt). Ook hun berekeningswijze, evenals het aantal quotiteiten in de mede-eigendommen zullen nader omschreven worden;
- 7° De vermelding van het al dan niet bestaan van individuele meters voor water, gas en elektriciteit en, in voorkomend geval, de vermelding van de meternummers evenals de EAN-codes of iedere andere identificatiecode.

Deze overeenkomst dient ondertekend te worden door de partijen en dient te worden opgemaakt in evenveel exemplaren als er partijen zijn met een onderscheiden belang, met daarbovenop één extra exemplaar voor het registratiekantoor. Bijvoorbeeld: een koppel moet geen twee exemplaren ontvangen aangezien ieder van deze huurders hetzelfde belang heeft. In het geval van medehuur daarentegen, heeft ieder van de medehuurders individueel een onderscheiden individueel belang en bijgevolg moet er dus één exemplaar per huurder zijn.

Een huurovereenkomst die bij aanvang niet schriftelijk opgesteld is (mondelijke huurovereenkomst), is niet nietig, maar ieder van de partijen kan eisen dat de overeenkomst het voorwerp van zo'n schrijven uitmaakt. Indien aan dit verzoek geen gevolg gegeven wordt, kan de betrokken partij zich tot de vrederechter wenden om dit te bekomen.



Voor meer informatie, raadpleeg:

- de Huisvestingscode, (artikel 218);
- de informatiebrochure van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest beschikbaar op de website <https://huisvesting.brussels/huren/woninghuurovereenkomst>, punt 1.4.



Praktisch:

De huurovereenkomst moet verplicht de volgende vermeldingen bevatten:

- Identiteit van de partijen;
- Beschrijving van de huurovereenkomst;
- Duur van de huurovereenkomst;
- Huurprijs;
- Referentiehurprijs of de tussentijdse huurprijzen rond de referentiehurprijs;
- Kosten en laste;
- Meters.

De partijen moeten de huurovereenkomst op de daartoe voorziene plaatsen ondertekenen (laatste bladzijde).

4) Hoe ziet de formaliteit van de registratie eruit? Wat is het gevolg ervan op de vervreemding van het verhuurde gebouw?



De registratie van de geschreven huurovereenkomst is een **verplichte formaliteit** waarvoor de **verhuurder** moet instaan. Deze **gratis** formaliteit moet binnen de 2 maanden na het afsluiten van de huurovereenkomst uitgevoerd worden. In geval van overschrijding van deze termijn kunnen er boetes toegepast worden.

Voor de huurovereenkomsten voor hoofdverblijfplaats, in het geval dat de verhuurder deze registratieverplichting niet uitvoert, kan de huurder hem via een aangetekende brief een ingebrekestelling sturen. Indien de verhuurder binnen de maand geen nuttig gevolg aan deze ingebrekestelling geeft, kan de huurder zonder opzegtermijn, noch vergoeding, aan de huurovereenkomst een einde maken.

De registratieformaliteit maakt het mogelijk antidatering te vermijden.

Wanneer bijvoorbeeld de huurovereenkomst op 30 januari ondertekend is, maar als datum 30 december heeft en de huurovereenkomst op 15 februari geregistreerd is, telt enkel de datum van deze registratie ten aanzien van derden. Men zegt dat dit de huurovereenkomst tegenstelbaar aan derden maakt. Dit heeft belangrijke gevolgen in geval van verkoop.

In dit opzicht kunnen er verschillende gevallen belicht worden:

- De huurovereenkomst is geregistreerd: de koper is in de rechten en plichten van de verhuurder getreden. Anders gezegd, hij neemt de plaats van de verhuurder in;
- De huurovereenkomst is niet geregistreerd en de huurder bewoont de woning sinds 6 maanden of meer: de koper is in de rechten en plichten van de verhuurder getreden. Anders gezegd, hij neemt de plaats van de verhuurder in. De koper zal echter binnen de 6 maanden die volgen op het verlijden van de authentieke akte (en enkel gedurende deze periode), door middel van een opzegtermijn van 6 maanden, een einde aan de huurovereenkomst kunnen maken.
- De huurovereenkomst is niet geregistreerd en de huurder bewoont de woning sinds minder dan 6 maanden: de huurovereenkomst is niet tegenstelbaar aan de koper. Daarom kan hij de vrijmaking van de woning bevelen.



Voor meer informatie, raadpleeg:

- de Huisvestingscode (artikelen 227 en 229);
- de informatiebrochure van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest beschikbaar op de website <https://huisvesting.brussels/huren/woninghuurovereenkomst>, punt 1.5.
- Veelgestelde vragen (FOD Financiën):
<https://financien.belgium.be/nl/particulieren/woning/huren-verhuren/registratie-huurcontract>



Praktisch:

U kunt uw huurcontract op twee manieren laten registreren:

- Online via <https://myminfin.be> (MyRent)
- Met de post (bel naar het algemene nummer 02 572 57 57 of contacteer de FOD Financiën via het webformulier <https://eservices.minfin.fgov.be/webForm/public/fin/fin.jsf>)

5) Wat is de duur van de huurovereenkomst? Welke zijn de mogelijkheden om een einde aan de huurovereenkomst te maken?



a. Algemene opmerking betreffende het begin van de opzeggingstermijnen

Wanneer de opzegging op elk moment gegeven kan worden, neemt de opzeggingstermijn een aanvang de eerste dag van de maand die volgt op de maand tijdens welke de opzegging gegeven is.

b. Huurovereenkomst naar gemeen recht

De huurovereenkomst naar gemeen recht wordt voor een duur afgesloten die de partijen vrij overeenkomen.

c. Huurovereenkomst voor hoofdverblijfplaats

1° Negen jaar – principeduur

De huurovereenkomst voor **hoofdverblijfplaats** wordt geacht voor een duur van **9 jaar** afgesloten te zijn, **zelfs al bepaalt de huurovereenkomst zelf een kortere duur**.

Het is eveneens mogelijk om een huurovereenkomst van een bepaalde duur van **meer dan 9 jaar** af te sluiten. Deze overeenkomst wordt over het algemeen geregeld door dezelfde bepalingen als de bepalingen die van toepassing zijn op de huurovereenkomst van 9 jaar. De overeenkomst moet bij een notaris door een authentieke akte vastgesteld worden, zodat de tegenwerping voor derden verzekerd is. De overeenkomst loopt af bij het verstrijken van de termijn die door de partijen overeengekomen is.

Na afloop van de periode van 9 jaar of bij het verstrijken van de afgesproken termijn voor een huurovereenkomst met een duur van meer dan 9 jaar kunnen de huurder en de verhuurder elk de overeenkomst beëindigen, en dit zonder motief en zonder een vergoeding te moeten betalen, op voorwaarde een **opzegging** te geven minstens **6 maanden** vóór de vervalddag.

Indien na afloop van de periode van 9 jaar bij het verstrijken van de afgesproken termijn voor een huurovereenkomst met een lange duur geen van beide partijen een einde maakt aan de huurovereenkomst, wordt de overeenkomst telkens voor een periode van 3 jaar tegen dezelfde voorwaarden **verlengd**. Elk van de partijen heeft dan de mogelijkheid, om de drie jaar, de verlengde huurovereenkomst te beëindigen, zonder motief en zonder een vergoeding te moeten betalen.

Gedurende de periode van 9 jaar heeft de **verhuurder** in de drie volgende gevallen zoals bedoeld door de artikelen 237 en 239 van de Huisvestingscode, de mogelijkheid om onder bepaalde voorwaarden een einde te maken aan de huurovereenkomst. Deze regels zijn niet dwingend, zodat **de huurovereenkomst het recht van de verhuurder om de overeenkomst** in deze drie gevallen **te beëindigen kan uitsluiten of beperken**. De huurovereenkomst kan daarom beperktere mogelijkheden tot ontbinding in hoofde van de verhuurder voorzien, of deze kan beslissen om af te zien van een of meerdere van deze mogelijkheden.

1. De verhuurder kan op elk ogenblik de overeenkomst beëindigen om het goed **persoonlijk te betrekken** door middel van een schriftelijke kennisgeving (bij voorkeur per aangetekende zending) van een opzeg van 6 maanden. Om geldig te zijn, moet de

opzegging het motief en de identiteit van de persoon vermelden die het gehuurde goed persoonlijk en daadwerkelijk zal betrekken, alsook diens verwantschap met de toekomstige bewoner.

De persoon die het goed betreft, kan de verhuurder zelf zijn, zijn/haar echtgeno(o)t(e), zijn/haar nakomelingen en de kinderen van zijn/haar echtgeno(o)t(e), zijn bloedverwanten in de opgaande lijn (vader, moeder, grootouders) en die van zijn/haar echtgeno(o)t(e), zijn broers, zusters, ooms, tantes, neven en nichten en die van de echtgeno(o)t(e).

Indien de huurder dit vraagt, moet de verhuurder binnen de twee maanden het bewijs van de verwantschap leveren.

Deze bewoning zal uitwerking hebben gedurende twee jaar en aanvangen ten laatste één jaar na de effectieve vrijmaking van de lokalen.

Wanneer de verhuurder, zonder dat dit door een uitzonderlijke omstandigheid gerechtvaardigd is, de persoonlijke betrekking niet onder de bepaalde voorwaarden en binnen de voorziene termijn verwezenlijkt, heeft de huurder recht op een vergoeding die overeenstemt met achttien maanden huur.

2. Bij het verstrijken van elke driejarige periode, kan de verhuurder, door middel van een schriftelijke kennisgeving van een opzeg van 6 maanden, de huurovereenkomst beëindigen voor de uitvoering van bepaalde **werken**. Wanneer hij over verschillende woningen in eenzelfde gebouw beschikt, kan de verhuurder op elk moment verschillende huurovereenkomsten beëindigen middels een schriftelijke opzeg van zes maanden, voor zover de huurovereenkomst niet tijdens het eerste jaar ontbonden wordt.

Voor de werken moeten de volgende voorwaarden nageleefd worden:

- De bestemming van het gehuurde goed moet gerespecteerd worden, de werken moeten betrekking hebben op de kern van de woning die door de huurder betrokken wordt en ze moeten een kostprijs hebben die meer dan drie jaar huur van het gehuurde goed bedraagt of, indien het gebouw waarin de woning gevestigd is verschillende gehuurde woningen omvat die tot dezelfde verhuurder behoren en waar de werken betrekking op hebben, een kostprijs die meer dan twee jaar huur van al deze woningen samen bedraagt;
- De werken moeten begonnen zijn binnen de zes maanden en beëindigd zijn binnen de vierentwintig maanden volgend op de teruggave van de lokalen door de huurder;
- De verhuurder moet aan de huurder ofwel de stedenbouwkundige vergunning die hem werd toegekend, ofwel een gedetailleerde offerte, ofwel een beschrijving van de werken, vergezeld van een gedetailleerde schatting van hun kostprijs, ofwel een aannemingscontract, overmaken;

Op vraag van de huurder moet de verhuurder hem de documenten die de uitvoering van de werken rechtvaardigen gratis overmaken.

3. Bij het verstrijken van de eerste of de tweede driejarige periode, of, in het geval van een huurovereenkomst van lange duur, van een daaropvolgende driejarige periode, mag de verhuurder de huurovereenkomst **zonder motief** beëindigen mits de huurder

schriftelijk kennis te hebben gegeven van een opzegging van 6 maanden en middels een vergoeding van 9 of 6 maanden huur, naargelang de opzegging werd betekend op het einde van de eerste of van de tweede driejarige periode, te betalen aan de huurder. Indien de huurovereenkomst een duur van meer dan negen jaar heeft en de verhuurder bij het verstrijken van de derde driejarige periode of een daaropvolgende driejarige periode de huurovereenkomst beëindigt, zal hij aan de huurder een vergoeding verschuldigd zijn die overeenstemt met drie maanden huur.

De **huurder** mag op elk ogenblik vertrekken, voor zover dat hij aan de verhuurder een opzegging van 3 maanden betekent. Hij moet zijn opzegging nooit motiveren.

Gedurende de eerste drie jaren van de huurovereenkomst moet hij nochtans aan de verhuurder een vergoeding betalen gelijk aan 3, 2 of 1 maand huur, naargelang hij tijdens het eerste, tweede of derde jaar vertrekt.

Indien de verhuurder de huurovereenkomst vroegtijdig beëindigt door middel van een opzegging van 6 maanden om reden van persoonlijke bewoning, uitvoering van werken of zelfs zonder motief, kan de huurder een tegenopzegging geven van 1 maand, zonder een schadevergoeding te moeten betalen ook al gebeurt de opzegging tijdens de eerste 3 jaar van zijn overeenkomst.

Er dient ook te worden gewezen op de speciale beëindigingsmogelijkheid voor de gevallen waarin de huurovereenkomst niet geregistreerd is (zie punt 4).

2° Huurovereenkomst van korte duur

- De partijen kunnen een huurovereenkomst van korte duur afsluiten, voor een **totale duur die 3 jaar niet overschrijdt**. Ze kan een of meerdere keren verlengd worden, maar enkel door een schrijven in de huurovereenkomst, een aanhangsel hierbij of ieder ander schrijven diens volgorde.
- De huurovereenkomst van minder dan zes maanden eindigt bij het verstrijken ervan zonder opzegging. Ze kan niet voortijdig door de ene of de andere partij beëindigd worden. Er kan voortijdig geen einde aan gemaakt worden.
- Voor de huurovereenkomst van meer dan zes maanden:
 - De verhuurder kan de huurovereenkomst beëindigen vanaf het einde van het eerste jaar bewoning wegens persoonlijke bewoning. De opzegtermijn bedraagt drie maanden en een vergoeding van één maand huur is aan de huurder verschuldigd.
 - De huurder mag de huurovereenkomst op ieder moment beëindigen door middel van een opzegtermijn van drie maanden en een vergoeding van één maand huur.
 - Indien geen opzegging werd betekend 3 maanden vóór de vervaldag of indien de huurder na het verstrijken van de overeengekomen duur in het goed is blijven wonen zonder verzet van de verhuurder, dan wordt de oorspronkelijke huurovereenkomst tegen dezelfde voorwaarden **voortgezet** (namelijk de huurprijs en de andere clausules van de overeenkomst), maar wordt die verondersteld vanaf het begin van de eerste overeenkomst van korte duur voor een periode van 9 jaar afgesloten te zijn.

3° Huurovereenkomst voor het leven

Het is eveneens mogelijk om een huurovereenkomst voor het leven van de huurder af te sluiten.

De verhuurder kan dergelijke levenslange huur in principe niet vroegtijdig beëindigen, tenzij contractueel anders werd overeengekomen.

De partijen zijn bijgevolg vrij om voor de verhuurder een of meerdere mogelijkhe(i)d(en) tot ontbinding te voorzien, zoals deze bestaan voor de huurovereenkomst van negen jaar of van lange duur (ontbinding wegens persoonlijke betrekking, ontbinding wegens werken, ontbinding zonder redenen). In dit geval zijn de regels van toepassing die in punt c) 1° aangegeven zijn.

De huurder kan de overeenkomst wel op ieder tijdstip, met een opzegging van 3 maanden, beëindigen.

4° Studentenuurovereenkomst

De studentenuurovereenkomst wordt voor een duur van maximum 12 maanden afgesloten.

De **verhuurder** kan de huurovereenkomst bij het verstrijken ervan beëindigen, door middel van een opzegging die minstens drie maanden vóór de vervaldag van de overeenkomst betekend wordt.

Op de vervaldag kan de **huurder** het goed verlaten zonder een opzeggingstermijn te betekenen. Hij kan ook voortijdig door middel van een opzeggingstermijn van 2 maanden een einde aan de huurovereenkomst maken. Wanneer de huurovereenkomst echter voor een duur lager of gelijk aan 3 maanden afgesloten is, kan er niet voortijdig een einde aan gemaakt worden.



Voor meer informatie, raadpleeg:

- de Huisvestingscode (artikelen 237 tot 239 en 256);
- de informatiebrochure van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest beschikbaar op de website <https://huisvesting.brussels/huren/woninghuurovereenkomst>, punt III.3.



Praktisch:

De partijen:

- kiezen de duur van de huurovereenkomst – in het geval van een huurovereenkomst van hoofdverblijfplaats wordt de huurovereenkomst geacht voor minstens 9 jaar afgesloten te zijn, behoudens huurovereenkomst van korte duur;
- De tabel hierna geeft een overzicht van de mogelijkheden voor de beëindiging van de huurovereenkomst voor hoofdverblijfplaats:

| 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 ieder moment) - Werken (einde van driejarige periode) - Zonder redenen maar door middel van schadevergoeding (einde van de driejarige periode) (9 maanden indien beëindiging op het einde van de 1ste driejarige periode, 6 maanden indien beëindiging op het einde van de 2de driejarige periode. | <ul style="list-style-type: none"> - Op elk ogenblik - Opzegging van drie maanden - Schadevergoeding (3, 2, 1 maand) indien gedurende de drie eerste jaren |
| <i>In de 3 andere gevallen: opzegging van 6 maanden en specifieke na te leven voorwaarden</i> | | |
| Huurovereenkomst van korte duur (Max. 3 jaar) | <ul style="list-style-type: none"> - Indien minder dan zes maanden, geen beëindiging mogelijk - Indien meer dan zes maanden, enkel voor persoonlijke intrek - opzegging van drie maanden - na het eerste jaar bewoning - schadevergoeding van een maand | <ul style="list-style-type: none"> - Indien minder dan zes maanden, geen beëindiging mogelijk - Indien meer dan zes maanden, op ieder ogenblik, opzegging 3 maanden, schadevergoeding 1 maand |
| Huurovereenkomst van lange duur | Vergoeding verminderd naar drie maanden indien beëindiging zonder reden na afloop van de 3de driejarige periode of van een volgende driejarige periode | <ul style="list-style-type: none"> - Op elk ogenblik - Opzegging van drie maanden - Schadevergoeding (3, 2, 1 maand) indien gedurende de drie eerste jaren |
| Huurovereenkomst voor het leven | Behoudens tegenovergesteld akkoord, geen ontbinding | <ul style="list-style-type: none"> - Op elk ogenblik - Opzegging van drie maanden - Schadevergoeding (3, 2, 1 maand) indien gedurende de drie eerste jaren |

6) Wat is het indicatieve rooster van de referentiehuurprijzen? Wat is de weerslag ervan op de bepaling van de huurprijs?



Het indicatieve rooster van de referentiehuurprijzen is een rooster waarop de partijen zich kunnen baseren, zonder dat dit voor de eigenaar een bijkomende beperking vormt. Het is gebaseerd op interne en externe huisvestingscriteria, zoals de ligging en de staat van het goed, de bewoonbare oppervlakte of het aantal bestaande ruimtes. De huurprijzen die uit dit rooster naar voren komen, worden verhoogd of verlaagd afhankelijk van andere criteria, zoals de aanwezigheid van elementen van comfort of van bijzonder ongemak.

Met uitzondering van de bijzondere wettelijke kaders (verhuur via sociale verhuurkantoren, sociale woningen, conventionele woningen), wordt het bedrag van de huur op de privémarkt vrij bepaald door de verhuurder.

In elk geval:

- Moet de referentiehuurprijs of het interval van de huurprijzen rond de referentiehuurprijs (zoals berekend op de website van <https://huurprijzen.brussels>) verplicht worden vermeld in de huurcontracten gesloten vanaf 2 december 2021 (zie punt 3).
- De verhuurder moet elke overschrijding van de referentiehuurprijs met 20% echter kunnen rechtvaardigen, afhankelijk van de comfortfactoren die specifiek zijn voor de woning of omgeving in kwestie.



Voor meer informatie, raadpleeg:

- de Huisvestingscode (artikelen 224, 224/1, 224/2 en 225);
- de website <https://huurprijzen.brussels> voor uitleg over de referentiehuurprijzen



In de praktijk:

Het indicatieve rooster van de referentiehuurprijzen stelt die voor in de vorm van intervallen van huurprijzen rond de referentiehuurprijs (10% lager of hoger dan die referentiehuurprijs).

Om dit interval te berekenen voor een bepaald goed, kan de huurder of de eigenaar de website <https://huurprijzen.brussels> raadplegen, die zich baseert op dit rooster.

Door enkele vragen te beantwoorden over de kenmerken en de ligging van de woning, zal een interval worden aangereikt dat in het huurcontract kan worden vermeld, naast de reëel gevraagde huurprijs.

7) Welke regels zijn van toepassing met betrekking tot de herziening van de huurprijs?



Voor de huurovereenkomsten van gemeen recht gebeurt de aanpassing van de huurprijs vrij.

Voor de huurovereenkomsten van hoofdverblijfplaats voor korte duur is de huurprijs vast, zelfs al wordt de huurovereenkomst verlengd.

Voor de huurovereenkomsten voor hoofdverblijfplaats van negen jaar of meer kan de huurprijs in de loop van de driejarige periode niet gewijzigd worden, behalve indien de partijen een dergelijke wijziging overeenkomen wegens werken die uitgevoerd zijn om de energieprestaties van het gehuurde goed te verbeteren of om het goed aan de situatie van handicap of van verlies van zelfredzaamheid van de huurder aan te passen.

De partijen kunnen de herziening van de huurprijs enkel tussen de negende en de zesde maand voorafgaandelijk aan het verstrijken van elke driejarige periode onderhandelen.

In het kader van een huurovereenkomst voor het leven kunnen de partijen, bij het afsluiten van het contract, beslissen om van de mogelijkheid voor het vragen van de herziening van de huurprijs af te zien.



Voor meer informatie, raadpleeg:

- de Huisvestingscode, (artikel 240);
- de informatiebrochure van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest beschikbaar op de website <https://huisvesting.brussels/huren/woninghuurovereenkomst>, punt III.9.



Praktisch:

Indien de partijen niet tot een akkoord komen, wordt de kwestie aan de rechter voorgelegd. De vordering kan slechts ingesteld worden tussen de zesde en de derde maand voorafgaandelijk aan het verstrijken van de lopende driejarige periode.

De rechter kan de herziening van de huurprijs toestaan indien het vaststaat dat, door het feit van nieuwe omstandigheden, de normale huurwaarde van het verhuurde onroerend goed minstens twintig procent hoger of lager dan de op het moment van de indiening van de aanvraag opeisbare huurprijs is.

Hij kan zelfs een verhoging van de huurprijs toestaan aan de verhuurder die bewijst dat de normale huurwaarde van het verhuurde onroerend goed met minstens tien procent gestegen is ten opzichte van de op het moment van de aanvraag opeisbare huurprijs, wegens werken die op zijn kosten in het verhuurde onroerend goed uitgevoerd zijn.

De uitgevoerde werken om het goed conform de elementaire vereisten te maken (punt 1 hierboven) worden echter voor de verandering van de huurwaarde niet in aanmerking genomen.

8) Welke regels zijn van toepassing met betrekking tot de indexatie?



De partijen komen overeen dat ze ofwel de indexatie van de huurprijs kunnen vragen, ofwel dat ze een dergelijke indexatie niet kunnen vragen.

De indexering mag slechts één keer per jaar op de datum van verjaardag van de inwerkingtreding van de huurovereenkomst plaatsvinden. Ze moet uitdrukkelijk schriftelijk gevraagd worden.

Ze kan voor het verleden enkel voor de drie eerste maanden die het verzoek tot indexering voorafgaat, gevraagd worden.

Indien de partijen kiezen voor de mogelijkheid om de huurprijs te indexeren, ziet de formule er als volgt uit:

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

De basishuurprijs is die overeengekomen in de huurovereenkomst.

De nieuwe index is de index van de maand die de verjaardatum van de huurovereenkomst voorafgaat.

De basisindex is de index van de maand die het afsluiten van de overeenkomst voorafgaat.

De partijen kunnen een andere formule kiezen, maar die mag niet tot een hogere huurprijs leiden dan die voortvloeiend uit de hierboven vermelde formule.



Voor meer informatie, raadpleeg:

- De Huisvestingscode (artikel 224/2);
- de informatiebrochure van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest beschikbaar op de website <https://huisvesting.brussels/huren/woninghuurovereenkomst>, punt II.14.



Praktisch:

De partijen kiezen ervoor om de indexatie van de huurovereenkomst al dan niet toe te staan

Om de geïndexeerde huurprijs te berekenen:

<https://statbel.fgov.be/nl/themas/consumptieprijsindex/huurindexatie>

(let wel: kies het Brussels Gewest)

Voorbeeld:

Een huurovereenkomst wordt op 15 januari 2018 voor een huurprijs van 500 EUR/maand afgesloten, maar treedt pas in werking op 15 maart.

De indexering kan pas ten vroegste op 15 maart 2019 de eerste keer optreden.

Indien de indexering op 15 augustus 2019 gevraagd wordt, zal ze, voor het verleden, slechts op de periode van 15 mei tot 15 augustus toegepast worden (en niet voor de periode van 15 maart tot 15 mei).

De toepassing van de formule ziet eruit als volgt:

$$\frac{500 \text{ EUR} \times \text{index van februari 2019}}{\text{Index van december 2017}}$$

9) Welke regels zijn van toepassing met betrekking tot de lasten?



De verhuurder deelt de huurder, voorafgaand aan en ten laatste bij het afsluiten van de huurovereenkomst, de informatie mee met betrekking tot de opsomming en de raming van het bedrag van de lasten die tot de privatieve en/of de gemeenschappelijke delen behoren die aan de huurder aangerekend zullen worden, door te vermelden indien de bedragen in de zin van lasten op basis van reële kosten (eventueel met storting van periodieke voorschotten) of op basis van een forfaitair bedrag (waarvan verondersteld wordt dat het bedrag van de lasten ermee gedekt wordt) zullen zijn.

Hun berekeningswijze en ook het aantal quotiteiten in de mede-eigendommen moeten in de overeenkomst gespecificeerd worden;

Indien de verhuurder bij het afsluiten van de overeenkomst bewust heeft nagelaten volledige en exacte informatie mee te delen met betrekking tot de gemeenschappelijke lasten, kan de rechter het bedrag van de door de huurder verschuldigde lasten beperken tot het bedrag dat werd meegedeeld voorafgaand aan het afsluiten van de huurovereenkomst, voor zover de huurder schade aantoonst.

Iedere partij kan te allen tijde aan de rechter de herziening van de forfaitaire kosten en lasten vragen of de omzetting ervan in werkelijke kosten en lasten. De rechter doet inzonderheid uitspraak op grond van de ontwikkeling van de werkelijke uitgaven.



Voor meer informatie, raadpleeg:

- de Huisvestingscode (artikelen 217 en 224/2, § 2);
- de informatiebrochure van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest beschikbaar op de website <https://huisvesting.brussels/huren/woninghuurovereenkomst>, punt II.3. en II.14



Praktisch:

De partijen bepalen of de lasten overeenkomen met de reële uitgaven of met een forfaitair bedrag dat ze samen bepalen.

Wat de **individuele lasten** betreft, nemen de partijen de individuele meters op (water, gas, elektriciteit, verwarming). Indien er geen individuele teller aanwezig is, bepalen de partijen het bedrag dat de huurder moet betalen en omschrijven ze of deze tussenkomst forfaitair is of overeenkomt met een aandeel in de totale lasten. In het laatste geval bepalen de partijen de factoren die bepalend zijn voor dit aandeel.

Met betrekking tot de **gemeenschappelijke lasten** doen de partijen hetzelfde.

10) Welke regels zijn van toepassing met betrekking tot de huurherstellingen?



De huurder is verplicht om huurherstellingen uit te voeren, met uitzondering van deze die werden veroorzaakt door veroudering of overmacht. Hij is eveneens verplicht om onderhoudswerkzaamheden uit te voeren.

De **huurherstellingen en de geringe herstellingen tot onderhoud** zijn die aangeduid als dusdanig door het plaatselijke gebruik.

De huurder zal op zijn kosten voor het volgende zorgen (niet limitatief):

- De ontkalking en het jaarlijks onderhoud van de badgeisers en boilers;
- Het jaarlijks onderhoud en de bijvullingen van de ontkalkingstoestellen en waterverzachters;
- De periodieke controle van de verwarmingssystemen alsook het vegen van de daarop aangesloten schoorstenen, zoals opgelegd door de gewestelijke wetgevingen. Het onderhoud zal plaatsvinden op hetzelfde moment als voornoemde periodieke controle, tenzij de installateur of de fabrikant andere voorschriften heeft gegeven en onder voorbehoud van frequentere onderhoudsbeurten die door de mede-eigenaarsvereniging of door de verhuurder zijn opgelegd;
- Het jaarlijks onderhoud van alle verwarmingssystemen op vaste brandstof;
- Het jaarlijks vegen van alle andere schoorstenen.

In geen geval zal de huurder op eigen initiatief werken of herstellingen mogen (laten) uitvoeren die ten laste van de verhuurder vallen en geen absoluut hoogdringend karakter hebben.

De verhuurder is gehouden tot alle andere herstellingen, die nodig mochten worden.

Deze verdeling is verplicht.

De Regering heeft een niet-limitatieve lijst van de herstellingen en onderhoudswerken opgesteld die, op dwingende wijze ten laste van de huurder of op dwingende wijze ten laste van de verhuurder zijn.

Indien het gehuurde goed gedurende de huurovereenkomst **dringende herstellingen** vereist die niet uitgesteld kunnen worden tot na het verstrijken ervan zal de huurder deze moeten ondergaan, zelfs indien zij voor ongemakken zorgen, en zelfs indien hem gedurende de werken een deel van het gehuurde goed ontzegd wordt. Indien deze herstellingen meer dan 40 dagen duren, zal de huurprijs in verlaagd worden verhouding met de tijd en het gedeelte van het goed dat de huurder ontzegd wordt.

Indien de herstellingen van dien aard zijn dat ze het goed of (een) de(e)l(en) ervan die vereist zijn voor het wonen van de huurder en diens gezin onbewoonbaar maken, zal deze de huurovereenkomst kunnen doen ontbinden.

De partijen kunnen ook beslissen om de verhuurder toe te staan werkzaamheden uit te voeren voor de aanpassing van de woning ten gunste van een **huurder met een beperking of een huurder die zijn zelfredzaamheid verliest**. Zij zullen uiterlijk één maand vóór de uitvoering van de werken beslissen of deze een verhoging van de huurprijs tot gevolg zullen hebben. Deze verhoging moet in verhouding staan met de reële kostprijs van de werkzaamheden en met de mate van aanpassing van de woning aan de beperking of het verlies van zelfredzaamheid.



Voor meer informatie, raadpleeg:

- De Huisvestingscode (artikel 223);
- Het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 23 november 2017;
- de informatiebrochure van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest beschikbaar op de website <https://huisvesting.brussels/huren/woninghuurovereenkomst>, punt II.6.



Praktisch:

De Regering heeft een voorbeeldlijst opgesteld van de werkzaamheden ten laste van elk van de partijen.

De partijen kunnen haar in naleving van de verdelingsprincipes aanvullen, maar kunnen geen verdeling overeenkomen die tegen het besluit ingaat.

De partijen bepalen de elementen en uitrustingen van het goed (apparaten, verwarmingsketel, schoorsteen, tuin, ...) waarvoor de huurder een onderhoud zal laten uitvoeren, en de periodiciteit ervan. De partijen bepalen eveneens of de huurder met betrekking tot deze onderhoudswerkzaamheden een attest zal moeten voorleggen.

11) Wat zijn de regels in het geval van overdracht van het onroerend goed?



A. Tegenwerpelijke van de huurovereenkomst:

In het geval van overdracht van het gehuurde goed kunnen er twee gevallen in aanmerking genomen worden:

- Ofwel heeft de huurovereenkomst een bepaalde datum die de vervreemding voorafgaat, wat het geval is wanneer ze geregistreerd is, wanneer ze in een authentieke akte vastgesteld is of wanneer ze een dergelijke datum verworven heeft na het overlijden van een van de partijen: in dat geval is deze huurovereenkomst tegenwerpeijk aan de koper die ze moet naleven.
- Ofwel heeft de huurovereenkomst geen bepaalde datum die de vervreemding voorafgaat: in dat geval, (i) indien de huurder het goed sinds minder dan zes maanden bewoont, is de koper er niet toe gehouden om de huurovereenkomst na te leven of (ii) indien de huurder het goed sinds meer dan zes maanden bewoont, is hij als huurder beschermd die over een aan de koper tegenwerpelijke titel beschikt (namelijk over een huurovereenkomst met een bepaalde datum).

De koper kan evenwel binnen de zes maanden die volgen op de datum van het overlijden van de authentieke akte die de mutatie van eigendom vaststelt, een einde aan de

huurovereenkomst maken zonder dat er voorafgaandelijk aan deze datum een opzeg kan betekend worden. De redenen voor opzegging zijn:

1. Persoonlijke intrek
2. Grote werken (van meer dan drie jaar huur)
3. Zonder reden maar mits een vergoeding

De na te leven opzeggingstermijn bedraagt ook zes maanden.

B. informatierecht

In het geval van een huurovereenkomst voor een hoofdverblijfplaats heeft de huurder bovendien het recht om bij voorrang over de intentie van de verhuurder om het verhuurde goed onderhands te verkopen op de hoogte gebracht te worden. Deze informatie moet aan alle huurders, indien er verschillende zijn, gegeven worden. De informatie moet door middel van aangetekende brief bij de post of via deurwaardersexploot verschaft worden.



Voor meer informatie:

- De Huisvestingscode (artikelen 229 en 242 tot 247);
- de informatiebrochure van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest beschikbaar op de website <https://huisvesting.brussels/huren/woninghuurovereenkomst>, punt II.12.

12) Hoe verzekeren de partijen het goed?

De partijen kunnen het goed verzekeren volgens de verschillende modaliteiten die zij kunnen kiezen.

Zo kan de huurder zijn aansprakelijkheid in verband met het gehuurde goed en zijn meubelen verzekeren tegen alle huurrisico's (brand, waterschade, storm, hagel, burgerlijke aansprakelijkheid, enz.).

De partijen kunnen ook beslissen, teneinde een opeenstapeling van rechtsvorderingen te vermijden, dat alle verzekeringen door de verhuurder worden afgesloten voor alle gevaren die deze nuttig acht te laten dekken.

De partijen kunnen voorzien dat indien activiteiten van de huurder of van de personen waar deze verantwoordelijk voor is, met inbegrip van de eventuele onderhuurders, ervoor zouden zorgen dat de door de verhuurder verschuldigde verzekeringspremies van het gebouw verhogen, deze verhoging uitsluitend ten laste valt van de huurder.

De huurder kan bovendien op eigen kosten alle voorwerpen die zich in het gehuurde goed bevinden, alsook de interieurinrichtingen die hij uitgevoerd zou hebben, verzekeren tegen de gevaren die hij nuttig acht te laten dekken.

In het kader van de verzekeringen die ze afsluiten, kunnen de Partijen beiden afzien van elke rechtsvordering die ze tegen elkaar alsook tegen alle personen die voor hen werken en hun mandatarissen, zouden kunnen instellen met betrekking tot alle schade die zij zouden kunnen lijden naar aanleiding van gebeurtenissen zoals brand, waterschade of met betrekking tot alle andere ongemakken, schade die verband houden met de betrekking van de woning.

Ze kunnen eveneens beslissen om hun recht op rechtsvorderingen tegen de persoon die een kwaadwillige daad heeft gesteld die de oorzaak vormt van deze schade, te behouden.

13) Mogen de partijen gebruik maken van alternatieve manieren om conflicten op te lossen, bijvoorbeeld bemiddeling, arbitrage of verzoening?



Huurgeschillen vallen in principe onder de exclusieve bevoegdheid van de **vrederechter** (artikel 591 van het Gerechtelijk Wetboek).

Er bestaan echter andere manieren om een geschil tussen een huurder en verhuurder af te handelen.

De Huisvestingscode bepaalt dat de partijen hun geschil in der minne kunnen proberen te regelen (artikel 233, §1).

Zo kunnen de partijen hun toevlucht tot bemiddeling of verzoening nemen.

Deze twee processen die op vrijwillige basis aangevat worden, impliceren de aanstelling van een derde partij. De rol van die laatste is enigszins verschillend naargelang men zijn toevlucht tot bemiddeling of tot verzoening neemt. Aldus:

- 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;

Vroeger werd in heel wat typehuurovereenkomsten standaard het gebruik van **arbitrage** opgenomen en werd vaak vooraf al een arbitragekamer aangeduid.

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.

De partijen begrepen er niet altijd de gevolgen van.

Daarom **verbiedt** artikel 233, §2 van de Huisvestingscode voortaan om deze clause in de huurovereenkomst op te nemen.

De partijen kunnen echter wel voor deze procedure kiezen **zodra het geschil ontstaan is**.



Voor meer informatie, raadpleeg:

- de Huisvestingscode, (artikel 233);
- de informatiebrochure van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest beschikbaar op de website <https://huisvesting.brussels/huren/woninghuurovereenkomst>, punt VII



Praktisch:

De geschillen behoren tot de bevoegdheid van de vrederechter van de plaats waar het gebouw gelegen is. Geen enkele andere rechter kan in eerste aanleg over een huurgeschil een uitspraak doen.

De huurovereenkomst kan voorzien dat de partijen hun geschil in der minne trachten te regelen door gebruik te maken van de diensten van een bemiddelaar of een alternatief proces om meningsverschillen op te lossen. In het geval dat ze mislukken, kunnen de partijen hun geschil steeds aan de vrederechter voorleggen.

De partijen kunnen in de huurovereenkomst geen arbitrageclausule opnemen (en ook niet in een later aanhangsel). Ze kunnen daarentegen beslissen om op arbitrage een beroep te doen zodra het geschil tot stand gekomen is.