

HUUR TOT HOOFDVERBLIJFPLAATS IN DE 3 GEWESTEN

Auteurs: Vlaams Studie- en Kenniscentrum Vastgoed en Wonen

Uitgave: November 2024

Document uitgegeven door Vlaams Studie- en Kenniscentrum Vastgoed en Wonen vzw

*Vlaams Studie- en Kenniscentrum Vastgoed en Wonen vzw is geenszins verantwoordelijk voor het gebruik dat van dit document gemaakt wordt. Deze tekst is eigendom van Vlaams Studie- en Kenniscentrum Vastgoed en Wonen vzw. Documenten die gedownload worden, zijn strikt bedoeld voor een pedagogisch gebruik in het kader van een vastgoedopleiding. Zij mogen onder geen beding worden verspreid naar derden of gebruikt worden voor commerciële doeleinden. Uitgave **November 2024** die alle vorige vervangt.*

INHOUD

1	INLEIDING	5
2	PRECONTRACTUELE FASE	5
2.1	INFORMATIEVERSTREKKING VOORAFGAAND AAN DE VERHURING.....	5
2.1.1	vlaams GEWEST	5
2.1.2	BRUSSELS GEWEST	6
2.1.3	WAALS GEWEST	6
2.2	OPEISBARE GEGEVENS KANDIDAAT-HUURDER.....	7
2.2.1	vlaams gewest	7
2.2.2	Brussels gewest	7
2.2.3	waals gewest	8
3	CONTRACTUELE FASE	9
3.1	VERPLICHTE VERMELDINGEN SCHRIFTELIJKE HUUROVEREENKOMST	9
3.1.1	vlaams gewest	9
3.1.2	Brussels gewest	9
3.1.3	waals gewest	10
3.2	HUURWAARBORG.....	11
3.2.1	vlaams gewest	11
3.2.2	brussels gewest	11
3.2.3	waals gewest	12
3.3	HUURPRIJS EN INDEXATIE.....	12
3.3.1	vlaams gewest	12
3.3.2	brussels gewest	14
3.3.3	waals gewest	16
3.4	KOSTEN EN LASTEN.....	17
3.4.1	vlaams gewest	17
3.4.2	brussels gewest	18
3.4.3	waals gewest	19
3.5	PLAATSBESCHRIJVING	19
3.5.1	vlaams gewest	19
3.5.2	brussels gewest	20

3.5.3	waals gewest	20
3.6	SANCTIE BIJ NIET- REGISTRATIE	22
3.6.1	vlaams gewest	22
3.6.2	brussels gewest	22
3.6.3	waals gewest	22
3.7	DUUR EN OPZEGMODALITEITEN	22
3.7.1	vlaams gewest	23
3.7.2	brussels gewest	25
3.7.3	waals gewest	29
3.8	MEDEHUUR	31
3.8.1	vlaams gewest	31
3.8.2	brussels gewest	34
3.8.3	waals gewest	35
3.9	OVERLIJDEN VAN DE HUURDER	37
3.9.1	vlaams gewest	37
3.9.2	brussels gewest	37
3.9.3	waals gewest	38

1 INLEIDING

Tot voor de zesde staatshervorming was het woninghuurrecht een federale materie. In 1991 maakte de federale wetgever van deze bevoegdheid gebruik om de Woninghuurwet in te voeren. Deze wet voegde aan de regeling inzake de huur van goederen uit het Oud Burgerlijk Wetboek een bijzonder regime toe met betrekking tot de huur van hoofdverblijfplaatsen.

De zesde staatshervorming heeft evenwel de materie van de woninghuurovereenkomsten geregionaliseerd. Elk gewest kan haar eigen regelgeving uitvaardigen.

Het Brussels Hoofdstedelijk Gewest heeft daarbij de spits afgebeten. Op 30 oktober 2017 werd de Ordonnantie houdende de regionalisering van de woninghuurovereenkomst d.d. 27 juli 2017 gepubliceerd in het Belgisch Staatsblad. De Brusselse Huurordonnantie is op 1 januari 2018 in werking getreden. In het Brussels Hoofdstedelijk Gewest worden de regels betreffende de woninghuur voortaan opgenomen in de Brusselse Huisvestingscode. De Code wordt aldus de referentiebron wat betreft de woninghuur in Brussel.

Het Waalse gewest volgde redelijk snel. Op 15 maart 2018 werd het 'Decreet betreffende de woninghuurovereenkomst' goedgekeurd. De nieuwe, aangepaste regels in Wallonië traden in werking op 1 september 2018.

Het laatste gewest is Vlaanderen. Daar wordt vanaf 1 januari 2019 het nieuwe Woninghuurdecreet van toepassing. Het decreet dateert van 9 november 2018 en werd gepubliceerd in het Belgisch Staatsblad op 7 december 2018.

Huidige syllabus poogt een algemeen overzicht te bieden van een aantal belangrijke verschilpunten tussen de gewestelijke regelgeving. In deze syllabus wordt gefocust op de verhuur van een woning die de huurder tot hoofdverblijfplaats dient. Voor meer gedetailleerde informatie over de verschillende topics, kan terug gegrepen worden naar de respectievelijke syllabi over woninghuur in de verschillende gewesten.

2 PRECONTRACTUELE FASE

2.1 INFORMATIEVERSTREKKING VOORAFGAAND AAN DE VERHURING

2.1.1 VLAAMS GEWEST

Indien in Vlaanderen een goed wordt verhuurd dat bestemd is voor bewoning in de ruime betekenis, dan moet in iedere **officiële** of **publieke mededeling** minstens het bedrag van de **gevraagde huurprijs** en van de **kosten en lasten** worden vermeld (art. 4, 1^e lid Vlaams Woninghuurdecreet).

2.1.2 BRUSSELS GEWEST

In de Brussels Huisvestingscode, meer bepaald in art. 217 § 1, wordt bepaald welke **minimuminformatie** de verhuurder **verplicht** moet meedelen, **voorafgaand aan en uiterlijk bij het sluiten van de huurovereenkomst**. Het betreft:

- De beschrijving van de woning, met inbegrip van het juiste adres, met name de straat, het nummer, de gemeente, de verdieping, middendeel, linkerkant, rechterkant, en alle andere gegevens aan de hand waarvan de verhuurde ruimtes, de bewoonbare oppervlakte en de referentiehurprijs op een eenduidige en afzonderlijke wijze kunnen worden geïdentificeerd.
- De huurprijs, die in geen geval het bedrag van de privatieve of gemeenschappelijke lasten mag bevatten;
- Het al dan niet bestaan van individuele tellers voor water, gas en elektriciteit;
- De opsomming en de raming van het bedrag van de lasten voor de privatieve en/of gemeenschappelijke delen die de huurder aangerekend zullen worden, met vermelding of de bedragen die als lasten gevraagd zullen worden, aangerekend zullen worden op basis van de reële kosten (eventueel met betaling van periodieke provisies) of op basis van een forfait (dat verondersteld wordt het bedrag van de lasten te dekken). De berekeningswijze ervan zal ook gepreciseerd worden, alsook het aantal aandelen in de mede-eigendom;
- Het energieprestatiecertificaat;
- De beheerwijze van het onroerend goed (al dan niet met een syndicus).
- Het soort huurovereenkomst, het bedrag en de datum van betaling van de laatste huur van de vorige huurder voor huurovereenkomsten bedoeld in artikel 238.

2.1.3 WAALS GEWEST

Art. 5 § 1 van het Waals Woninghuurdecreet bepaalt welke gegevens elke **openbare** of **officiële mededeling** m.b.t. een pand dat te huur wordt aangeboden **minstens** moet bevatten. Het betreft meer bepaald:

- Het bedrag van de huurprijs exclusief de lasten;
- Het forfaitair of provisioneel karakter van de eventuele privatieve en gemeenschappelijke lasten;
- Het bedrag en de aard van de eventuele gemeenschappelijke lasten;
- Het bedrag en de aard van de privatieve lasten indien ze forfaitair bepaald zijn.

2.2 OPEISBARE GEGEVENS KANDIDAAT-HUURDER

2.2.1 VLAAMS GEWEST

Voor Vlaanderen wordt louter algemeen bepaald dat een verhuurder aan een kandidaat-huurder enkel die documenten mag opvragen die **noodzakelijk** zijn om na te gaan of de kandidaat-huurder aan zijn **huurdersverplichtingen** zal kunnen voldoen (art. 7 Vlaams Woninghuurdecreet).

2.2.2 BRUSSELS GEWEST

Voor Brussel bepaalt de Code **welke inlichtingen** de verhuurder kan en mag inwinnen met het oog op het opstellen en sluiten van de huurovereenkomst zonder dat er sprake is van discriminatie. Het betreft meer specifiek volgende gegevens (art. 200ter van de Code):

Welke gegevens je mag inwinnen bij de kandidaat-huurder hangt af van de fase van het verhuurproces.

Vóór het bezoek van de woning

In deze fase mag je enkel de naam en voornaam van de kandidaat-huurder(s) en een communicatiemiddel opvragen.

Ter ondersteuning van de kandidaatstelling

In een volgende fase mag je informeren naar de hoogte van het inkomen en/of andere financiële middelen om de solvabiliteit van de kandidaat-huurder na te gaan. Het moet hierbij niet noodzakelijk om maandelijkse inkomsten gaan. Ook andere middelen zoals spaargeld komen in aanmerking.

Het staat de kandidaat-huurder vrij te kiezen met welk document hij zijn inkomsten of middelen aantoonst. Het kan gaan om bankuittreksels (waarop de kandidaat-huurder de herkomst van de geldmiddelen mag uitwissen), loonfiches (waarop de kandidaat-huurder de naam van de werkgever mag uitwissen), een attest van het ziekenfonds... De verhuurder moet elk inkomstenbewijs aanvaarden.

Daarnaast mag je ook navragen uit hoeveel personen het gezin bestaat. Zo kan je beoordelen of het gehuurde goed geschikt is gelet op de oppervlakte ervan.

Met het oog op het opstellen en sluiten van een huurovereenkomst

In de contractuele fase mag je documentatie opvragen waaruit de identiteit van de huurder en zijn bekwaamheid om te contracteren blijkt. Tot slot mag je gegevens inwinnen over de burgerlijke stand van de huurder indien deze gehuwd is of wettelijk samenwonend.

2.2.3 WAALS GEWEST

In artikel 6 van het Waals Woninghuurdecreet wordt opgelijst welke gegevens en, in voorkomend geval, welke bewijsstukken de verhuurder mag opvragen bij de huurder, dit met het oog op het opstellen en het afsluiten van de huurovereenkomst zonder dat hij zich schuldig maakt aan discriminatie.

Het betreft meer bepaald de **volgende gegevens**:

- De naam en voornaam van de kandidaat-huurder(s);
- Een communicatiemiddel met de kandidaat-huurder(s);
- Het adres van de kandidaat-huurder(s);
- De geboortedatum van de kandidaat-huurder(s) of in voorkomend geval een bewijs om diens bekwaamheid te controleren;
- De samenstelling van het gezin van de kandidaat-huurder(s);
- De burgerlijke stand van de kandidaat-huurder indien hij getrouwd of wettelijk samenwonend is;
- Het bedrag van de financiële middelen waarover de kandidaat-huurder beschikt;
- Het bewijs van de betaling van de drie laatste huurgelden.

3 CONTRACTUELE FASE

3.1 VERPLICHTE VERMELDINGEN SCHRIFTELIJKE HUUROVEREENKOMST

3.1.1 VLAAMS GEWEST

Artikel 8 van het Vlaams Woninghuurdecreet bevat een oplistings van de gegevens, die **verplicht** in de schriftelijke huurovereenkomst vermeld moeten worden.

- De identiteit van alle contracterende partijen:
 - a) Voor de natuurlijke personen: naam, eerste twee voornamen, woonplaats en rijksregisternummer. Bij gebrek aan rijksregisternummer: datum + plaats van geboorte;
 - b) Voor rechtspersonen: maatschappelijke naam, maatschappelijke zetel, ondernemingsnummer. Bij gebrek aan een toegekend ondernemingsnummer wordt dit bevestigd in de huurovereenkomst of in een ondertekende aanvullende verklaring, onderaan de akte.
- 1. De begindatum van de overeenkomst;
- 2. De exacte duur van de huurovereenkomst;
- 3. De aanwijzing van alle ruimtes en gedeelten van het gebouw die het voorwerp van de verhuur zijn;
- 4. Het bedrag van de huur;
- 5. De regeling over de kosten en lasten;
- 6. Een verwijzing naar de vulgariserende toelichting.

3.1.2 BRUSSELS GEWEST

Voor het Brussels Gewest bepaalt de Code dat de schriftelijke huurovereenkomst de volgende **gegevens** moet bevatten (art 218 § 1 van de Code):

- De volledige identiteit van alle contracterende partijen (+ artikel 1714 van het Oud Burgerlijk Wetboek dat de verplichte vermeldingen bevat wat betreft de identiteit van de partijen);
- De begindatum van de huurovereenkomst;
- De aanwijzing van alle ruimtes en gedeelten van het gebouw die het voorwerp van de verhuur zijn;
- Het bedrag van de huurprijs (die in geen geval het bedrag van de privatieve of gemeenschappelijke lasten mag omvatten);
- De opsomming en de raming van het bedrag van de lasten voor de privatieve en/of gemeenschappelijke delen die de huurder aangerekend zullen worden, met vermelding of de bedragen die als lasten gevraagd zullen worden, aangerekend zullen worden op basis van de

reële kosten (eventueel met betaling van periodieke provisies) of op basis van een forfait (dat verondersteld wordt het bedrag van de lasten te dekken). De berekeningswijze ervan zal ook gepreciseerd worden, alsook het aantal aandelen in de mede-eigendom;

- De vermelding van het al dan niet bestaan van individuele tellers voor water, gas en elektriciteit, en, in voorkomend geval, van de nummers van de tellers en de EAN-codes of elke andere identificatiecode.

3.1.3 WAALS GEWEST

Voor het Waals Gewest bepaalt het Waals Woninghuurdecreet dat de schriftelijke woninghuurovereenkomst de volgende **vermeldingen** moet bevatten (art 3 § 1 van het Waals Woninghuurdecreet):

- De identiteit van alle contracterende partijen:
 - a. Voor natuurlijke personen is dit hun naam en twee eerste voornamen, hun woonplaats, hun geboortedatum en geboorteplaats.
 - b. Voor rechtspersonen is dit hun vennootschapsnaam, evenals hun ondernemingsnummer. Wanneer ze geen ondernemingsnummer hebben, dient het adres van de gemeenschappelijke zetel te worden vermeld.
- De ingangsdatum van de huurovereenkomst;
- De duur van de huurovereenkomst;
- Het soort huurovereenkomst;
- De aanwijzing van alle ruimtes en gedeelten van het gebouw die het voorwerp zijn van de huurovereenkomst;
- Het bedrag van de huurprijs, exclusief de lasten;
- Het bedrag en de aard van de eventuele gemeenschappelijke lasten;
- Het bedrag en de aard van de privatieve lasten indien deze forfaitair bepaald zijn;
- De aanwijzing van het forfaitair of provisioneel karakter van de eventuele privatieve en gemeenschappelijke kosten;
- In collectieve woongebouwen: indien het bedrag van de lasten niet forfaitair is bepaald, de wijze van berekening van de lasten alsook de verdeling ervan;
- De vermelding van het al dan niet bestaan van individuele of gemeenschappelijke meters;
- De datum van het laatste EPB-attest wanneer het vereist wordt door het decreet van 28 november 2013 betreffende de energieprestatie van gebouwen, alsook de prestatie-index die is toegekend aan het verhuurde goed.

3.2 HUURWAARBORG

3.2.1 VLAAMS GEWEST

De huurwaarborg kan slechts op **vier manieren** gevestigd worden. Deze waarborgvormen worden op limitatieve wijze opgelijst in artikel 37 van het Vlaams Woninghuurdecreet. Elke andere waarborgvorm wordt daarmee uitgesloten:

- Een **geïndividualiseerde rekening** op naam van de huurder bij een financiële instelling;
- Een **zakelijke zekerheidsstelling** bij een financiële instelling op naam van de huurder (bv. een kapitalisatiebon of obligatie);
- Een **bankwaarborg** ten gevolge van een standaardcontract tussen een **OCMW** en een financiële instelling;
- Met akkoord van de verhuurder kan de waarborg ook geleverd worden door een **borgstelling** door een natuurlijke persoon of rechtspersoon.

In alle gevallen mag de huurwaarborg een maximaal bedrag van **3 maand huur** bedragen.

Het is bovendien **niet** langer mogelijk om de figuur van de borgstelling te **combineren** met een andere vorm van waarborg, zoals geregeld door het Vlaams Woninghuurdecreet.

De verhuurder die nalaat de **cash** waarborg op een geïndividualiseerde rekening op naam van de huurder te plaatsen, is verplicht aan de huurder een **rente** te betalen tegen de gemiddelde rentevoet van de financiële markt op het bedrag van de waarborg, vanaf het moment dat de huurder de huurwaarborg overhandigd heeft.

Bovendien heeft de huurder het recht om aan de verhuurder mee te delen dat deze gelden, bij wijze van schuldvergelijking, door hem als **huurgelden** zullen worden beschouwd en aangerekend. In dit geval is de huurder wel verplicht om hetzelfde bedrag op een geïndividualiseerde rekening op zijn naam te plaatsen (art. 37,§2, 2^e lid Vlaams Woninghuurdecreet).

3.2.2 BRUSSELS GEWEST

De huurwaarborg mag maximaal **twee maanden** huur bedragen.

In art. 248 van de Code worden volgende vormen weerhouden:

- Een **geïndividualiseerde rekening** op naam van de huurder bij een door FSMA erkende financiële instelling;
- Een **bankwaarborg** die het de huurder mogelijk maakt de waarborg progressief samen te stellen;
- Een **bankwaarborg** ten gevolge van een **standaardcontract tussen een OCMW en een financiële instelling**;

- Een **zakelijke zekerheidsstelling** bij een door FSMA erkende financiële instelling op naam van de huurder;
- Een **persoonlijke borg**.

Indien de verhuurder de huurwaarborg niet stort op een geblokkeerd rekening, is hij verplicht om interesten op de waarborgsom te betalen aan de huurder volgens de rentevoet van de financiële markt, met als minimumtarief de wettelijke interesten. Deze interesten zijn verschuldigd vanaf het ogenblik van de betaling van de waarborg.

In dit geval kan het bedrag van de waarborg (vermeerderd met de gekapitaliseerde intrest) in mindering worden gebracht op de huurprijs, en door de huurder worden geplaatst op een rekening die op zijn naam bij een financiële instelling is geopend (art. 249 van de Code).

3.2.3 WAALS GEWEST

De huurwaarborg mag maximaal **twee maanden huur** bedragen.

In art. 62 van het Waals Woninghuurdecreet, worden de volgende waarborgvormen weerhouden:

- Een **geïndividualiseerde rekening** op naam van de huurder bij een financiële instelling. In dit geval mag de waarborg maximum 2 maand huurprijs bedragen;
- Een **bankwaarborg** die het de huurder mogelijk maakt de waarborg progressief samen te stellen. In dit geval bedraagt de waarborg maximum 2 maand huurprijs;
- Een **bankwaarborg** ten gevolge van een **standaardcontract tussen een OCMW en een financiële instelling**: in dit geval is de huurwaarborg gelijk aan een bedrag van maximaal 2 maand huurprijs.

Is de verhuurder in het bezit van de waarborg en laat hij na om die te plaatsen op de wettelijk voorgeschreven wijze, dan is hij gehouden om aan de huurder **rente** te betalen aan de gemiddelde rentevoet van de financiële markt op het bedrag van de waarborg, vanaf het moment dat die overhandigd wordt (art. 62,§2, 1^e lid Waals Woninghuurdecreet). Deze rente wordt gekapitaliseerd. Vanaf de dag dat de huurder de verhuurder in gebreke stelt om te voldoen aan de wettelijke waarborgverplichting is de verschuldigde intrest de wettelijke intrest (art. 62,§2, 2^e lid Waals Woninghuurdecreet).

3.3 HUURPRIJS EN INDEXATIE

3.3.1 VLAAMS GEWEST

In Vlaanderen geldt het principe van de **vrije huurprijsbepaling**. Huurder en verhuurder zijn dus volledig vrij om de huurprijs onderling overeen te komen.

Uit artikel 34 van het Vlaams Woninghuurdecreet volgt dat, behoudens uitdrukkelijke uitsluiting en op voorwaarde dat de woninghuurovereenkomst schriftelijk wordt gesloten, de huurprijs wordt aangepast op de **verjaardag** van de **inwerkingtreding** van de huurovereenkomst.

Indexering zal evenwel enkel plaatsvinden als de belanghebbende partij, in het merendeel van de gevallen dus de verhuurder, daar schriftelijk om **verzoekt** (art. 34, 2^e lid Vlaams Woninghuurdecreet). De indexering gebeurt dus niet automatisch.

De aanpassing van de huurprijs aan de kosten van levensonderhoud moet gebeuren op basis van de schommelingen van de **gezondheidsindex** (= index consumptieprijzen - alcohol - tabak) (art. 34, § 2 Vlaams Woninghuurdecreet).

De aangepaste huurprijs mag niet hoger zijn dan het bedrag dat verkregen wordt door toepassing van deze formule (art. 34, § 2, 2^e lid Vlaams Woninghuurdecreet):

$$\frac{\text{basishuurprijs} \times \text{nieuw indexcijfer}}{\text{aanvangsindexcijfer}}$$

De basishuurprijs is de huurprijs die volgt uit de overeenkomst of uit een vonnis, met uitsluiting van alle kosten en lasten, uitdrukkelijk door de huurovereenkomst ten laste van de huurder gelegd (art. 34, § 2, 3^e lid Vlaams Woninghuurdecreet).

Het nieuwe indexcijfer is het gezondheidsindexcijfer van de maand voorafgaand aan die van de verjaardag van de inwerkingtreding van de huurovereenkomst (art. 34, § 2, 4^e lid Vlaams Woninghuurdecreet).

Het aanvangsindexcijfer is het gezondheidsindexcijfer van de maand die voorafgaat aan de maand tijdens de welke de huurovereenkomst of de huurprijsherziening in werking is getreden (art. 34, § 2, 5^e lid Vlaams Woninghuurdecreet).

Het verzoek tot indexering heeft een beperkte **terugwerkende kracht**, namelijk **maximaal drie maanden** voorafgaand aan de maand waarin het verzoek werd gedaan (art. 34, § 1, 2^e lid Vlaams Woninghuurdecreet).

De vordering tot indexering **verjaart** door verloop van **één jaar** te rekenen vanaf het schriftelijk verzoek tot indexering (art. 2273, eerste lid Oud Burgerlijk Wetboek).

3.3.1.1 Beperking mogelijkheid tot indexatie voor energievervlindende woningen vanaf 01/10/2022 tot 01/10/2023

Voor de periode vanaf 1 oktober 2022 tot 1 oktober 2023 is een beperking van de mogelijkheid tot indexeren van kracht voor energievervlindende woningen. De regeling is van toepassing op alle woninghuurcontracten, zowel deze die vallen onder het Vlaams Woninghuurdecreet (afgesloten vanaf 1 januari 2019) als de Woninghuurwet (afgesloten voor 1 januari 2019).

Deze regeling houdt in:

- Voor woningen met een EPC met label A, A+, B en C, geldt er geen beperking en mag de verhuurder de volledige indexatie doorrekenen aan de huurder;
- Voor woningen met een EPC met label D mag de verhuurder de indexatie slechts voor de helft doorrekenen aan de huurder;
- Voor woningen met een EPC met label E of F mag er **niet** geïndexeerd worden.

Vereiste van EPC

Voor woningen waarvoor geen EPC werd opgemaakt geldt ook een bevestiging van de huurprijs totdat de verhuurder aan deze verplichting voldoet. Indien de verhuurder 'tussentijds' een EPC laat opmaken, zal hij opnieuw mogen indexeren naargelang het label dat blijkt uit het EPC. In dit geval zal de indexering niet retroactief kunnen gevraagd worden.

Correctiefactor vanaf 1 oktober 2023

Vanaf 1 oktober 2023 mag een indexering voor de huurwoningen zonder EPC of met een label D, E en F opnieuw. Om te vermijden dat de huurprijsindexatie na dit jaar opnieuw ten volle speelt, zal er evenwel een correctiefactor worden toegepast voor die 'energieverslindende woningen'. Het is namelijk niet de bedoeling dat de uitgestelde indexering van 2022 bij de indexering van 2023 geteld wordt.

3.3.2 BRUSSELS GEWEST

De huur wordt in principe **vrij** bepaald door de partijen. Voor wat het Brussels Gewest betreft, wordt deze evenwel in belangrijke mate gemoduleerd.

Het Brussels Gewest beschikt al een paar jaar over een **indicatief rooster met referentieprijzen**, gemoduleerd naargelang de aard en de kenmerken van de woning. Die referentie moet burgers helpen om in te schatten wat een correcte prijs zou zijn. Het indicatief rooster van de referentiehuurprijzen kan geraadpleegd worden via de website van de Brusselse Overheid.

Middels een Ordonnantie die op 22 november 2021 in het Belgisch Staatsblad is verschenen, wordt het nu ook uitdrukkelijk verplicht om in huurovereenkomsten de zogenaamde **referentiehuurprijs** te vermelden. Die referentieprijs wordt bepaald aan de hand van het raster van richthuurprijzen. Doel is daarbij dat rekening wordt gehouden met de ligging (in welke wijk?), de oppervlakte van de woning, het aantal kamers, het energieverbruik, ...

De **indexatie** van de huurprijs wordt voorzien in art. 224 van de Code, alsook door art. 1728bis van het Oud Burgerlijk Wetboek.

Indexatie is mogelijk voor zover:

- deze niet uitdrukkelijk werd uitgesloten in de huurovereenkomst;
- er een schriftelijke huurovereenkomst voorhanden is;
- de huurovereenkomst geregistreerd werd, overeenkomstig de verplichting vervat in art. 227 van de Brusselse Huisvestingscode;
- de verhuurder het EPB-certificaat aan de huurder heeft meegedeeld overeenkomstig art. 217 van de Brusselse Huisvestingscode. Dat artikel bepaalt dat de verhuurder dit certificaat voorgelegd moet hebben voorafgaand aan en uiterlijk bij het sluiten van de huurovereenkomst

De indexatie gebeurt één maal per huurjaar, telkens op de **verjaardag** van de **inwerkingtreding** van de huurovereenkomst.

De indexatie vindt echter slechts plaats op **schriftelijk verzoek** van de belanghebbende partij en werkt slechts terug tot **drie maanden** voorafgaand aan dit verzoek.

De indexatie gebeurt op basis van de schommelingen van de index der **consumptieprijsen** zoals bepaald in art. 1728bis Oud Burgerlijk Wetboek.

Volgende formule moet worden toegepast:

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

De basishuurprijs is de huurprijs die in de overeenkomst wordt voorzien.

De basisindex is de index van de maand die voorafgaat aan de maand tijdens dewelke de huurovereenkomst is afgesloten.

De nieuwe index is de index van de maand die voorafgaat aan die van de verjaardag van de inwerkingtreding van de huurovereenkomst.

Wat betreft de indexatie van huurgelden geldt een **verjaringsstermijn** van één jaar (art. 2273 Oud Burgerlijk Wetboek), te rekenen vanaf het verzoek dat de verhuurder per aangetekend schrijven heeft gericht aan de huurder.

3.3.2.1 Beperking mogelijkheid tot indexering

Op 7 oktober 2022 werd door het Brussels Hoofdstedelijk Parlement regelgeving goedgekeurd die de mogelijkheid tot indexering van de huurprijzen beperkt voor woningen met een slecht energiepeil.

De regeling komt neer op:

- Voor woningen met een EPB-certificaat met label A, B, C en D mag de indexering 100% worden doorgerekend aan de huurder;

- Voor woningen met een EPB-certificaat met label E, mag de indexering slechts voor 50% worden doorgerekend aan de huurder;
- Verbod op indexatie voor woningen met een EPB-certificaat met label F of G.

De beperking qua indexatie geldt voor een periode van één jaar, te rekenen vanaf 14 oktober 2022.

3.3.3 WAALS GEWEST

De huur wordt in principe **vrij bepaald** door de partijen. Ook in Wallonië wordt evenwel gewerkt met een **indicatief rooster van de huurprijzen**. Dit indicatief rooster legt de huurprijzen per woningcategorie en per geografische sector vast op basis van de structuur van de huurmarkt en uitgaande van statistisch vastgestelde huurprijzenniveaus. Het rooster houdt ook rekening met comfortkenmerken wanneer deze statistisch bepalend zijn op basis van de op de huurmarkt geregistreerde huurniveaus.

De opgenomen bedragen worden jaarlijks aangepast aan de evolutie van de huurmarkt op basis van een representatieve steekproef van woningen die in Wallonië te huur worden gesteld.

Het gebruik van dit rooster is **niet verplicht**. Partijen zijn dus vrij om zich al dan niet op dit rooster te baseren.

Eenmaal per jaar, op de **verjaardag** van de **inwerkingtreding** van de huurovereenkomst, kan de huurprijs worden aangepast aan de kosten van levensonderhoud, in zoverre deze mogelijkheid **niet uitdrukkelijk werd uitgesloten** in de huurovereenkomst (art. 57 van het Waals Woninghuurdecreet).

De aanpassing geschiedt op basis van de schommelingen van de **gezondheidsindex** en volgens de formule bepaald in artikel 26 van het Waals Woninghuurdecreet (zie supra).

Heeft de indexering tot gevolg dat de huurprijs wordt verhoogd, dan zal deze evenwel slechts verschuldigd zijn op voorwaarde dat de huurovereenkomst **schriftelijk werd afgesloten** en deze ook werd **geregistreerd**.

Bovendien zal de indexering slechts plaatsvinden op **schriftelijk verzoek** van de belanghebbende partij (veelal de verhuurder) en kan deze slechts **terugwerken** tot **drie maand** voorafgaand aan het verzoek.

De aangepaste huurprijs mag niet hoger zijn dan het bedrag dat men bekomt door de volgende **formule** toe te passen:

$$\frac{\text{Basisbedrag x nieuw indexcijfer}}{\text{Oorspronkelijk indexcijfer}}$$

De **basishuurprijs** is het bedrag dat werd vastgelegd in de huurovereenkomst of in een vonnis, dit met uitsluiting van de kosten en de lasten die door de huurder moeten worden gedragen.

Het **oorspronkelijke indexcijfer** is de index van de maand die voorafgaat aan de maand tijdens dewelke de huurovereenkomst is afgesloten.

Het **nieuwe indexcijfer** is de index van de maand die voorafgaat aan die van de verjaardag van de inwerkingtreding van de huurovereenkomst.

Er geldt wat betreft de indexatie van huurgelden een **verjaringstermijn** van één jaar (art. 2273 Oud Burgerlijk Wetboek), te rekenen vanaf het verzoek dat de verhuurder per aangetekend schrijven heeft gericht aan de huurder.

3.3.3.1 Beperking aan de mogelijkheid tot indexatie

Vanaf 1 november 2022 wordt de mogelijkheid tot indexatie van de huurprijzen gekoppeld aan het gerealiseerde energiepeil uit het EPC van de huurwoning.

Concreet komt dit neer op:

- Volwaardige indexatie voor EPB-certificaat label A, B of C
- Beperking tot maximaal 75% voor EPB-certificaat label D
- Beperking tot maximaal 50% voor EPB-certificaat label E
- Verbod op indexatie voor EPB-certificaat label F of G

Deze maatregel geldt voor een periode van 1 jaar.

3.4 KOSTEN EN LASTEN

3.4.1 VLAAMS GEWEST

In artikel 36 van het Vlaams Woninghuurdecreet, heeft de Vlaamse Decreetgever een algemeen **verdelingsprincipe** ingeschreven betreffende de kosten en de lasten (art. 36, §1, 1^{ste} lid Vlaams Woninghuurdecreet):

“De kosten en lasten met betrekking tot de uitoefening van zakelijke rechten op de woning vallen ten laste van de verhuurder, terwijl de kosten en lasten die te maken hebben met het gebruik van de gehuurde woning, voor rekening van de huurder vallen.”

De **onroerende voorheffing** voor het gehuurde onroerend goed kan niet ten laste van de huurder worden gelegd (art. 36, §1, 2^e lid Vlaams Woninghuurdecreet).

Dit algemeen verdelingsprincipe is **geconcretiseerd** in het algemeen uitvoeringsbesluit bij het Vlaams Woninghuurdecreet. Daarin is (in bijlage 2) een **lijst** opgenomen, waarin bepaalde kosten en lasten worden toegewezen aan de huurder, de verhuurder of aan beide, middels de toepassing van een bepaalde **verdeelsleutel**.

De lijst is niet-limitatief en bevat dus alleen een verduidelijking voor de kosten en lasten, die erin zijn opgenomen. Voor die kosten en lasten is de lijst ook van dwingend recht, waardoor er contractueel niet van kan afgeweken worden.

Voor de kosten en lasten die niet in de lijst staan, is het algemeen verdelingsprincipe bepalend.

Artikel 36, §2, 1^{ste} lid Vlaams Woninghuurdecreet bepaalt dat, behalve wanneer uitdrukkelijk is overeengekomen dat de aan de huurder opgelegde kosten en lasten in **vaste bedragen** worden bepaald, ze met de **werkelijke uitgaven** moeten overeenstemmen.

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.

3.4.2 BRUSSELS GEWEST

De **contractuele vrijheid** van partijen omtrent de kosten bovenop de maandelijkse huurprijs is m.b.t. drie punten **beperkt**:

- **De onroerende voorheffing** (art. 226 van de Code): voor huurovereenkomsten m.b.t. de hoofdverblijfplaats is de onroerende voorheffing verplicht ten laste van de verhuurder.
- **De kosten verbonden aan de laattijdige registratie van de huurovereenkomst** (art. 227 van de Code): deze kosten zijn volledig ten laste van de verhuurder.
- **Kosten voor de bemiddeling van een derde voor de verhuring van het onroerend goed** (art. 228 van de Code): elk beding dat de kosten voor de bemiddeling door een derde voor de verhuring van het onroerend goed ten laste legt van de huurder, wordt voor niet geschreven gehouden, tenzij de huurder de opdrachtgever is van de bemiddelingsopdracht.

Behalve wanneer uitdrukkelijk overeengekomen is dat de aan de huurder opgelegde kosten en lasten in vaste bedragen worden bepaald, moeten ze met de werkelijke uitgaven overeenkomen. Alleen de uitgaven voor posten die uitdrukkelijk worden vermeld en limitatief worden opgesomd in de huurovereenkomst, zijn verschuldigd met uitzondering van uitzonderlijke of nieuwe lasten die met werkelijke uitgaven moeten overeenkomen (art. 224/3 van de Code).

Iedere partij kan te allen tijde aan de rechter de herziening van de forfaitaire kosten en lasten of de omzetting ervan in werkelijke kosten en lasten vragen.

De verhuurder stelt op elke verjaardatum van de inwerkingtreding van de huurovereenkomst een aparte afrekening op van de lasten van het afgelopen jaar, die hij binnen de daaropvolgende twaalf maanden aan de huurder meedeelt. De stukken die van deze uitgaven doen blijken, moeten worden overgelegd. Ingeval van een gebouw bestaande uit meerdere appartementen, waarvan het beheer wordt waargenomen door éénzelfde persoon, wordt aan de verplichting voldaan zodra de verhuurder

aan de huurder een overzicht bezorgt van de kosten en lasten en aan de huurder of aan zijn bijzonder gemachtigde de mogelijkheid wordt geboden gratis de stukken in te zien.

De verdeelsleutel voor de lasten en de vereiste toelichtingen worden opgenomen in de huurovereenkomst.

De huurder draagt de kosten die rechtstreeks verband houden met het verbruik.

Art 224/3, §§ 2 en 3 van de Code bevatten tevens een regeling ingeval van overmatig gebruik ten gevolge van een waterlek en de rechtzetting van een opmetingsfout.

3.4.3 WAALS GEWEST

Art. 24 § 1 van het Waals Woninghuurdecreet stelt dat, behalve wanneer partijen uitdrukkelijk overeenkomen dat de aan de huurder opgelegde kosten en lasten in vaste bedragen worden bepaald, deze kosten en lasten met de **werkelijke uitgaven** moeten overeenkomen.

De kosten en de lasten moeten in een **afzonderlijke rekening** worden opgegeven.

De **bewijsstukken** en de **gedetailleerde berekeningen** moeten bij deze afrekening worden gevoegd.

De **onroerende voorheffing** betreffende de verhuurde woning kan niet ten laste van de huurder worden gelegd (art. 59 Waals Woninghuurdecreet).

3.5 PLAATSBESCHRIJVING

3.5.1 VLAAMS GEWEST

De partijen zijn verplicht om bij aanvang van de huur een **omstandige plaatsbeschrijving** op te maken, op **tegenspraak** en voor **gezamenlijke rekening**. De plaatsbeschrijving wordt opgemaakt ofwel tijdens de periode dat de ruimtes onbewoond zijn, ofwel tijdens de eerste maand waarin de huurder over het goed kan beschikken. De plaatsbeschrijving wordt bij de huurovereenkomst gevoegd en wordt **geregistreerd**.

Wanneer in het gehuurde goed **belangrijke wijzigingen** zijn aangebracht nadat de plaatsbeschrijving is opgemaakt, kan elke partij eisen dat op tegenspraak en voor gezamenlijke rekening een bijvoegsel bij de plaatsbeschrijving wordt opgemaakt.

Wanneer er geen intredende plaatsbeschrijving voorhanden is, wordt **vermoed** dat de huurder het goed ontvangen heeft in **dezelfde staat** als waarin het zich bevindt op het einde van de huurovereenkomst (art. 39, §3, 2^{de} lid Vlaams Woninghuurdecreet).

Wanneer **één van de partijen daarom verzoekt** moet er op het einde van de huur een **uittredende plaatsbeschrijving** worden opgesteld.

De uittredende plaatsbeschrijving moet op **tegenspraak** en voor **gezamenlijke rekening** worden opgemaakt en dit uiterlijk op het moment van de teruggave en aanvaarding van de sleutels van de huurwoning (art. 39,§2 Vlaams Woninghuurdecreet).

3.5.2 BRUSSELS GEWEST

Specifiek voor het Brussels Gewest zijn de bepalingen van de artikelen **1730 en 1731 Oud Burgerlijk Wetboek** van toepassing. Er wordt wel aan toegevoegd dat indien er in het goed **individuele meters** aanwezig zijn, de intredende en uittredende plaatsbeschrijving het overzicht omvatten van de **verbruikscijfers** en de **nummers van de meters**, de **EAN-codes** en alle andere **identificatiecodes** van de **meters** voor **water, gas** en **elektriciteit**.

De plaatsbeschrijving wordt bij de huurovereenkomst gevoegd en moet eveneens worden **geregistreerd**.

Indien er geen intredende plaatsbeschrijving werd opgesteld, dan wordt **vermoed** dat de huurder het pand in **dezelfde staat** heeft ontvangen als de staat waarin het pand zich bevindt op het einde van de huurovereenkomst, behoudens tegenbewijs, dat door alle middelen van recht kan worden geleverd (art. 1731 § 1 Oud Burgerlijk Wetboek).

Indien er tijdens de huurovereenkomst **belangrijke wijzigingen** worden aangebracht aan het gehuurde goed, kan elke partij eisen dat er een nieuwe plaatsbeschrijving wordt opgesteld (art. 1730 § 2 Oud Burgerlijk Wetboek).

Door de regering werd een **standaardmodel** van plaatsbeschrijving bij intrede opgemaakt met indicatieve waarde.

Elke partij kan **eisen** dat er een **uittredende plaatsbeschrijving** wordt opgesteld, wederom op **tegenspraak** en op **gezamenlijke kosten** (art. 220 § 3 van de Code).

Deze uittredende plaatsbeschrijving wordt opgemaakt nadat het pand werd vrijgegeven door de huurder voordat de huurder de sleutels heeft terugbezorgd aan de verhuurder, en uiterlijk een maand na de vrijgave van het pand door de huurder.

3.5.3 WAALS GEWEST

De partijen zijn verplicht een omstandige plaatsbeschrijving op te stellen, op **tegenspraak** en voor **gezamenlijke regeling**. Deze plaatsbeschrijving wordt opgesteld ofwel tijdens de periode waarin de ruimtes onbewoond zijn ofwel tijdens de eerste maand van bewoning. Ze wordt gevoegd bij de geschreven huurovereenkomst en wordt ook aan **registratie** onderworpen.

De Regering zal een **standaardmodel** van intredende plaatsbeschrijving opmaken. Het gebruik hiervan is uiteraard niet verplicht.

De intredende plaatsbeschrijving moet **minstens** volgende **bepalingen** bevatten (art. 27 § 2 van het Waals Woninghuurdecreet):

1. De datum van de vaststelling;
2. De identiteit en de hoedanigheid van de partijen die de vaststellingen doen;
3. De referenties van de huurovereenkomst: de persoonlijke gegevens van de partijen, het adres van het gehuurde goed, de startdatum van de huur;
4. Een algemene nota met een overzicht van de staat van het gehuurde goed, van de materialen en uitrustingen, alsook de algemene staat van onderhoud en netheid van de kamers;
5. Een omschrijving van de zichtbare staat van het goed, van de eventuele schade en de staat van netheid van de kamers;
6. De staat en de werking van de aanwezige uitrustingen;
7. De lijst van de documenten m.b.t. het onderhoud van de uitrustingen en de uitvoeringsdatum;
8. De opname van de indexcijfers van de meters en de tonnage van de tanks;
9. De consignatie van sleutels, afstandsbedieningen, badges, chips en andere voorzieningen die de huurder heeft ontvangen;
10. Het bestaan en de ligging van de uitrustingen inzake zekerheid bedoeld in art. 4bis van het Waals Wetboek van Huisvesting en Duurzaam Wonen ¹;
11. De ondertekening door de aanwezige partijen of hun gemachtigde(n), voorafgegaan door de bewoordingen “gelezen en goedgekeurd”;
12. De ondertekening door de personen die de vaststellingen hebben gedaan.

Indien er **geen intredende plaatsbeschrijving** werd opgesteld, wordt de huurder verondersteld het verhuurde goed te hebben ontvangen in **dezelfde staat** als deze waarin het pand zich na de afloop van de huurovereenkomst bevindt, behoudens tegenbewijs dat met alle rechtsmiddelen kan worden geleverd (art. 28 § 1 van het Waals Woninghuurdecreet).

Indien er in het gehuurde goed **belangrijke wijzigingen** zijn aangebracht, nadat de intredende plaatsbeschrijving werd opgemaakt, kan elke partij eisen dat er op tegenspraak en voor gemeenschappelijke rekening een bijvoegsel bij de plaatsbeschrijving wordt opgemaakt.

Art. 27 § 4 van het Decreet bepaalt dat elke partij kan **eisen** dat er een uitgaande of **uittredende plaatsbeschrijving** wordt opgemaakt, wederom op **tegenspraak** en voor **gemeenschappelijke rekening**.

Deze uittredende plaatsbeschrijving moet **minstens** de bepalingen omvatten zoals omschreven in art. 27 § 5 van het Waals Woninghuurdecreet.

¹ Elke individuele of collectieve woning wordt uitgerust met minstens één perfect functionerende brandmelder.

De uittredende plaatsbeschrijving moet worden opgesteld nadat het pand werd vrijgegeven en voordat de huurder de sleutel(s) heeft teruggegeven.

3.6 SANCTIE BIJ NIET- REGISTRATIE

3.6.1 VLAAMS GEWEST

De huurovereenkomst moet verplicht door de verhuurder geregistreerd worden.

Laat de verhuurder na om de huurovereenkomst te registreren binnen de wettelijk bepaalde termijn van twee maand na het afsluiten van de huurovereenkomst, dan is de opzegtermijn die de huurder zou moeten presteren niet van toepassing. De huurder kan het goed dus op **eenvoudige wijze verlaten**, evenwel met de beperking dat hij de verhuurder **op de hoogte brengt** van de opzegging, die ingaat op de **eerste dag van de maand die volgt op de maand** waarin de opzegging wordt gedaan (art. 20§1, 3^e lid Vlaams Woninghuurdecreet).

3.6.2 BRUSSELS GEWEST

De verplichting tot registratie van de huurovereenkomst rust op de verhuurder.

Zolang de huurovereenkomst niet geregistreerd is na de termijn van 2 maand, zijn de opzegtermijnen en -vergoedingen die de huurder aan de verhuurder verschuldigd is, niet van toepassing. Dit veronderstelt wel dat de door de huurder aan de verhuurder gerichte **aangetekende ingebrekestelling** om de huurovereenkomst te registreren, gedurende **één maand zonder verdere behandeling** is gebleven (art. 227 van de Code).

3.6.3 WAALS GEWEST

Na de termijn van twee maanden en zolang de huurovereenkomst niet geregistreerd is, zijn de opzegtermijnen en de voorziene vergoeding die ten laste is van de huurder, niet van toepassing, voor zover **een ingebrekestelling**, die in de vormen bedoeld in artikel 30 van het Waals huurdecreet door de huurder aan de verhuurder is gericht, gedurende **één maand zonder verdere behandeling** is gebleven (art. 54 Waals Woninghuurdecreet).

3.7 DUUR EN OPZEGMODALITEITEN

Wat de duur en opzegmodaliteiten betreft, wordt in huidige syllabus gefocust op de meest voorkomende gevallen, zijnde de huurovereenkomst voor een standaard duur van 9 jaar en een huurovereenkomst van korte duur.

3.7.1 VLAAMS GEWEST

3.7.1.1 Huur voor een standaard duur van 9 jaar

Elke huurovereenkomst wordt geacht te zijn aangegaan voor een duur van **9 jaar**. Deze termijn geldt ook wanneer de huurovereenkomst geen termijn vermeldt of wanneer de huurovereenkomst is afgesloten voor een termijn tussen de drie en negen jaar (art. 16 Vlaams Woninghuurdecreet).

Opdat het huurcontract dan een einde zou nemen, is het noodzakelijk dat door de huurder of verhuurder een opzegging wordt betekend.

De verhuurder moet daarbij rekening houden met een opzeggingstermijn van **6 maanden** (art. 16, tweede lid VWHD). De huurder van zijn kant kan de huur beëindigen op voorwaarde dat deze een opzegtermijn van **3 maand** respecteert (art. 20, §1, 1^e lid Vlaams Woninghuurdecreet).

Als de verhuurder of de huurder binnen deze termijn geen opzeg heeft betekend, dan wordt de huurovereenkomst telkens onder dezelfde voorwaarden verlengd voor een duur van **3 jaar**.

▪ Voortijdige opzeg door de huurder

De huurder kan de huurovereenkomst op ieder tijdstip beëindigen met inachtnaam van een opzegtermijn van **3 maanden** (art. 20 Vlaams woninghuurdecreet).

Bij opzeg tijdens de **1^e 3- jarige periode** dient de huurder een vergoeding te betalen. Deze vergoeding bedraagt **3 maand** huur als de huurovereenkomst een einde neemt in het eerste jaar, **2 maand** als de huur eindigt in het tweede jaar en **1 maand** als de huur eindigt in het derde jaar (art. 20, §1, 2^e lid Vlaams Woninghuurdecreet).

Indien de verhuurder de huurovereenkomst beëindigt cfr. artikel 17 t.e.m. 19 (zie infra) kan de huurder de huurovereenkomst op zijn beurt te allen tijde beëindigen met inachtneming van een opzegtermijn van **1 maand**. De vergoeding bedoeld in artikel 20,§1 Vlaams Woninghuurdecreet is hierbij niet verschuldigd. Neemt de huurovereenkomst een einde door tegenopzegging van de huurder, dan blijft de verhuurder verplicht tot **uitvoering van de redenen** die ten grondslag ligt aan de aanvankelijke opzegging of tot **betaling van de vergoeding** die daarbij verschuldigd is (art. 20,§2, 2^e lid Vlaams Woninghuurdecreet).

▪ Voortijdige opzeg door de verhuurder

PERSOONLIJK GEBRUIK: art. 17 Vlaams Woninghuurdecreet

De **verhuurder** kan de huurovereenkomst **te allen tijde** beëindigen met inachtnaam van een opzegtermijn van **6 maand** als hij het goed persoonlijk en werkelijk wil betrekken.

Eveneens kan de verhuurder de huurovereenkomst te allen tijde beëindigen om diens **echtgenoot of wettelijk samenwonende partner** of de **afstammelingen, aangenomen kinderen, bloedverwanten in de opgaande lijn of bloedverwanten in de zijlijn tot de derde graad** van de verhuurder of van zijn echtgenoot of wettelijk samenwonende partner het goed persoonlijk en werkelijk te laten betrekken. In dit geval bedraagt de opzegtermijn tevens 6 maand, tenzij de opzeg wordt gedaan tijdens de 1^e 3-jarige periode. In dat geval kan de opzegtermijn immers **niet verstrijken voor het einde van de 1^e 3-jarige periode** vanaf de inwerkingtreding van de huurovereenkomst.

De opzegging vermeldt de **identiteit** van de persoon die het goed zal betrekken en de **band van verwantschap** met de verhuurder. De verhuurder voldoet aan dit verzoek binnen een termijn van **2 maanden** te rekenen vanaf de kennisgeving ervan, zo niet kan de huurder de **nietigverklaring** van de opzegging vorderen.

Het goed moet betrokken worden **binnen een jaar** na het verstrijken van de opzegtermijn en moet gedurende **minstens 2 jaar** werkelijk en doorlopend betrokken blijven. Wordt niet voldaan aan deze voorwaarde, dan heeft de huurder recht op een **schadevergoeding** gelijk aan **18 maanden** huur.

GRONDIGE RENOVATIEWERKEN: art. 18 Vlaams Woninghuurdecreet

De verhuurder kan de huurovereenkomst **te allen tijde** beëindigen met een opzegtermijn van **6 maanden** als hij de verhuurde woning of een deel ervan wil **wederopbouwen, verbouwen of renoveren**; dit op voorwaarde dat 1) de werken worden uitgevoerd met eerbiediging van de decretale en verordeningsbepalingen inzake ruimtelijke ordening, 2) de werken worden uitgevoerd aan het door de huurder bewoonde gedeelte en 3) de werken meer kosten dan drie jaar huur van het verhuurde goed (of 2 jaar huur voor al de woningen samen ingeval van een appartement).

Let wel de opzegtermijn kan **niet verstrijken** voor het **einde** van de **1^e 3-jarige periode** vanaf de inwerkingtreding van de huurovereenkomst.

Op het moment van de opzeg bezorgt de verhuurder aan de huurder de verleende **omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen** en een **omstandig bestek** of een beschrijving van de werkzaamheden, samen met een **gedetailleerde kostenraming** of een aannemingsovereenkomst.

De werken moeten worden aangevat **binnen de 6 maand** en worden beëindigd **binnen de 24 maand** na het verstrijken van de opzegging.

Na de beëindiging van de werken vraagt de verhuurder een **conformiteitsattest** aan.

Indien de verhuurder de werken niet uitvoert conform de vereiste termijn en voorwaarden, is deze aan de huurder een **schadevergoeding** verschuldigd van **18 maanden huur**.

ZONDER MOTIVERING, MET VERGOEDING: art. 19 Vlaams Woninghuurdecreet
--

Bij het **verstrijken** van de **1^e en de 2^e driejarige periode** kan de verhuurder de huurovereenkomst beëindigen met inachtneming van een opzeggingstermijn van **6 maanden**, zonder motivering maar met betaling van een vergoeding. De **vergoeding** bedraagt **9 of 6 maand huur**, naargelang de overeenkomst een einde neemt bij het verstrijken van de 1^e of 2^e 3- jarige periode.

3.7.1.2 Huur van korte duur

De huurovereenkomst kan ook gesloten worden voor een duur die korter is dan of gelijk is aan **drie jaar** huur (art. 21,§1, 1^e lid Vlaams Woninghuurdecreet).

De huur kan **eenmaal, schriftelijk en onder dezelfde voorwaarden** verlengd worden, zonder dat de totale duur van de huur langer mag zijn dan 3 jaar (art. 21,§1, 3^e lid Vlaams Woninghuurdecreet).

De huurovereenkomst van korte duur neemt een einde als een van de partijen ten minste **drie maanden** voor het verstrijken van de duur een opzegging heeft gedaan (art. 21,§1, 4^e lid Vlaams Woninghuurdecreet).

Bij gebrek aan een opzeg, wordt de huurovereenkomst automatisch beschouwd als een overeenkomst voor een **standaard duur van 9 jaar**, te rekenen vanaf de datum waarop de aanvankelijke huurovereenkomst van korte duur in werking is getreden (art. 21,§1, 5^e lid Vlaams Woninghuurdecreet).

- *Voortijdige opzeg door de huurder*

De huurder kan de huurovereenkomst van korte duur **op ieder tijdstip** beëindigen met een opzegtermijn van **3 maand**. De verhuurder heeft recht op een vergoeding. Deze **vergoeding** bedraagt: **1,5 maand** als de huur eindigt in het eerste jaar; **1 maand** als de huur eindigt in het tweede jaar; **0,5 maand** als de huur eindigt in het derde jaar (art. 21,§2, 1^e lid Vlaams Woninghuurdecreet).

3.7.2 BRUSSELS GEWEST

3.7.2.1 Huur voor een standaard duur van 9 jaar

De woninghuurovereenkomst m.b.t. de hoofdverblijfplaats wordt geacht te zijn aangegaan voor een duurtijd van **9 jaar** (art. 237,§1 van de Code).

De huurovereenkomst eindigt na het verstrijken van een periode van 9 jaar, indien **6 maand** voor de vervaldag door een van beide partijen een opzeg wordt meegedeeld. Indien binnen deze termijn geen opzeg wordt meegedeeld, wordt de huurovereenkomst telkens voor een **duur van 3 jaar** verlengd **onder dezelfde voorwaarden**.

▪ *Voortijdige opzeg door de huurder*

De huurder kan de huurovereenkomst **op ieder tijdstip** beëindigen met inachtneming van een opzeggingstermijn van **3 maanden**. Indien de huurder de huurovereenkomst evenwel tijdens de 1^e 3-jarige periode beëindigt, heeft de verhuurder recht op een **vergoeding**. Deze vergoeding is gelijk aan **3 maanden, 2 maanden** of **1 maand** huur naargelang de huurovereenkomst een einde neemt gedurende het **1^e, het 2^e of het 3^e jaar** (art. 237,§5 van de Code).

Wanneer de verhuurder de huurovereenkomst beëindigt, kan de huurder op zijn beurt de huurovereenkomst **te allen tijde** beëindigen met inachtneming van een opzeggingstermijn van **1 maand**. In dat geval is de huurder de in het vorige lid vermelde vergoeding niet verschuldigd. De verhuurder blijft in elk geval verplicht tot **uitvoering van de reden** die ten grondslag ligt aan de **aanvankelijke opzegging** (art. 237,§5 van de Code).

▪ *Voortijdige opzeg door de verhuurder*

PERSOONLIJK GEBRUIK: art. 237,§2 van de Code

De verhuurder kan de huurovereenkomst **te allen tijde** beëindigen met inachtneming van een opzegtermijn van **6 maand** indien hij het goed **persoonlijk en werkelijk** wil **betrekken** of het op dezelfde wijze wil laten betrekken door zijn **afstammelingen**, zijn **aangenomen kinderen**, zijn **bloedverwanten in opgaande lijn**, zijn **echtgeno(o)t(e)**, door **diens afstammelingen**, **bloedverwanten in opgaande lijn** en **aangenomen kinderen**, door zijn **bloedverwanten in de zijlijn** en de **bloedverwanten in de zijlijn van zijn echtgenoot tot in de derde graad**.

Wordt de opzegging gegeven opdat **bloedverwanten in de zijlijn van de derde graad** het goed zouden betrekken, dan kan de opzeggingstermijn **niet verstrijken** voor het **einde** van de **1^e 3-jarige periode** vanaf de inwerkingtreding van de huurovereenkomst.

De opzegging vermeldt de **identiteit** van de persoon die het goed zal betrekken en de **band van verwantschap** met de verhuurder. Op verzoek van de huurder moet de verhuurder de band van verwantschap **bewijzen**. De verhuurder moet aan dit verzoek voldoen binnen een **termijn van 2 maand**, zo niet kan de huurder de **nietigverklaring** van de opzeg vorderen.

Het goed moet **binnen een jaar** na het verstrijken van de opzegging door de verhuurder worden betrokken en moet gedurende ten minste **2 jaar werkelijk en doorlopend betrokken blijven**. Is dit niet het geval, dan is aan de huurder een **schadevergoeding** van **18 maand huur** verschuldigd.

UITVOEREN VAN INGRIJPENDE WERKEN: art. 237,§3 van de Code

Bij het verstrijken van de **1^e** en de **2^e 3- jarige periode**, kan de verhuurder de huurovereenkomst beëindigen met inachtneming van een opzeggingstermijn van **6 maand**, indien hij het onroerend goed of een gedeelte ervan wil **wederopbouwen, verbouwen** of **renoveren**.

Vereist is dat 1) de werken worden uitgevoerd met eerbiediging van de bestemming van het verhuurde goed, zoals bepaald in de **wets- en verordeningsbepalingen** inzake **stedenbouw**, 2) worden uitgevoerd aan het door de **huurder bewoonde gedeelte** en 3) meer kosten dan **drie jaar huur** van het verhuurde goed (of meer dan **2 jaar huur** voor al de woningen samen, ingeval van een appartement).

Met het oog op het goede verloop van de werken, kan de verhuurder van verscheidene woningen in eenzelfde gebouw **te allen tijde verscheidene huurovereenkomsten beëindigen**, met inachtneming van een opzeggingstermijn van **6 maanden**, voor zover de huurovereenkomst niet tijdens het **eerste jaar** wordt opgezegd.

De verhuurder verstrekt aan de huurder op het ogenblik van de betekening van de opzegging of uiterlijk binnen de twee hierop volgende maanden, hetzij de hem verleende **stedenbouwkundige vergunning**, hetzij een **omstandig bestek**, hetzij een **beschrijving van de werken** samen met een gedetailleerde **kostenraming**, hetzij een **aannemingsovereenkomst**. Bij gebreke hiervan, kan de huurder verzoeken de opzegging ongeldig te verklaren. Die vordering moet op straffe van verval uiterlijk twee maanden voor het verstrijken van de opzeggingstermijn worden ingesteld.

De werken moeten binnen de **6 maand** worden aangevat en binnen de **24 maanden** na het verstrijken van de opzeg worden beëindigd.

Indien de verhuurder de werken niet conform deze voorwaarden uitvoert, heeft de huurder recht op een **schadevergoeding** van **18 maanden huur**.

ZONDER REDEN MITS BETALING VAN EEN VERGOEDING: art. 237,§4 van de Code

Bij het verstrijken van de **1^e** en de **2^e 3-jarige periode** kan de verhuurder de huurovereenkomst beëindigen met inachtneming van een opzeggingstermijn van **6 maand**, zonder motivering maar met betaling van een **vergoeding**.

De vergoeding bedraagt **9 of 6 maand huur** naargelang de huurovereenkomst een einde neemt bij het verstrijken van de **1^e** of de **2^e 3-jarige periode**.

3.7.2.2 Huur van korte duur

Behoudens een huurovereenkomst voor een standaard duur van 9 jaar, kan de huurovereenkomst ook afgesloten worden voor een duur die **korter is dan** of **gelijk is aan drie jaar** (art. 238 van de Code).

Deze huurovereenkomst kan **eenmaal** worden **verlengd**, maar enkel door een **schrijven** vervat **in de huurovereenkomst**, een **aanhangsel** hierbij of elk ander **daaropvolgend geschrift** volgens dezelfde voorwaarden en **zonder** dat de totale duur van de huur **langer** mag zijn dan **drie jaar**.

De huurovereenkomst voor een duur van **minder dan 6 maand** loopt ten einde bij het **verstrijken** van de overeengekomen **termijn**. De huurovereenkomst voor een duur van **6 maand of meer** loopt ten einde op voorwaarde van een door een van beide partijen meegedeelde **opzegging**, minstens **drie maanden** voor het verstrijken van de overeengekomen termijn.

Behalve voor huurovereenkomsten van minder dan zes maanden (welke eindigen zonder opzegtermijn), loopt de huurovereenkomst **verder** indien er drie maanden vóór de vervaldag van de initiële of verlengde huurovereenkomst geen opzegging werd betekend.

De huurovereenkomst wordt in dit geval verondersteld te zijn afgesloten voor een periode van **negen jaar** vanaf de inwerkingtreding van de oorspronkelijke huurovereenkomst.

- *Voortijdige opzeg door de huurder*

De huurovereenkomst van korte duur kan **te allen tijde** worden beëindigd door de huurder, op voorwaarde van een vooropzegging van **3 maanden** en een vergoeding gelijk aan **1 maand huur**.

- *Voortijdige opzeg door de verhuurder*

De verhuurder kan de huurovereenkomst vroegtijdig opzeggen, doch enkel **na het eerste jaar** en enkel om het onroerend goed **zelf** te **betrekken** of te laten betrekken door zijn of haar **levenspartner**; zijn of haar **kinderen, kleinkinderen, adoptiekleinkinderen** en die van zijn of haar levenspartner, zijn of haar **voorgeslacht (ouders, grootouders)** en die van zijn of haar levenspartner, zijn of haar **neven en nichten** en deze van zijn of haar levenspartner. De verhuurder dient een opzegtermijn van **drie maanden** in acht te nemen. Hij dient een vergoeding te betalen van **één maand huur**.

De andere mogelijkheden voor de verhuurder om de huurovereenkomst te beëindigen (omwille van het uitvoeren van werkzaamheden of zonder motivering mits schadevergoeding), zijn niet van toepassing op huurovereenkomsten van korte duur.

Wanneer de verhuurder de huurovereenkomst van korte duur beëindigt in overeenstemming met het eerste lid, kan ook de huurder de huurovereenkomst te allen tijde beëindigen met inachtneming van een opzeggingstermijn van één maand. In dat geval is de huurder geen opzegvergoeding verschuldigd.

3.7.3 WAALS GEWEST

3.7.3.1 Huur voor een standaard duur van 9 jaar

De huurovereenkomst tot hoofdverblijfplaats van de huurder wordt geacht te zijn aangegaan voor een duur van **9 jaar** (art. 55,§1, 1^e lid Waals Woninghuurdecreet).

Deze huur eindigt na het verstrijken van een periode van 9 jaar indien een opzegging ten minste **6 maanden** voor de vervalddag door de **verhuurder**, en ten minste **3 maanden** voor de vervalddag door de **huurder** wordt betekend (art. 55,§1, 2^e lid Waals Woninghuurdecreet).

Wordt er binnen deze termijn geen opzegging betekend, dan wordt de huurovereenkomst **telkens** onder **dezelfde voorwaarden** voor een **duur** van **3 jaar** verlengd (art. 55,§1, 3^e lid Waals Woninghuurdecreet).

▪ Voortijdige opzeg door de huurder

De huurder kan de huurovereenkomst voor een standaard duur van 9 jaar **op elk ogenblik** beëindigen mits het respecteren van een opzegtermijn van **3 maanden** (art. 55,§5, 1^e lid Waals Woninghuurdecreet).

Bij opzeg tijdens de **1^e 3-jarige periode** heeft de verhuurder evenwel recht op een **vergoeding**. Deze vergoeding bedraagt **3 maand, 2 maand of 1 maand** huurprijs naargelang de huurovereenkomst een einde neemt gedurende het **1^e, het 2^e of het 3^e** jaar.

Als de verhuurder de huurovereenkomst beëindigt, kan de huurder de huur op zijn beurt **te allen tijde** beëindigen met inachtneming van een opzeggingstermijn van **1 maand**. In dit geval is de huurder de vergoeding, zoals vermeld in het vorige lid niet verschuldigd.

▪ Voortijdige opzeg door de verhuurder

PERSOONLIJK GEBRUIK: art. 55,§2 Waals Woninghuurdecreet

De verhuurder kan de huurovereenkomst **te allen tijde** beëindigen met inachtneming van een opzeggingstermijn van **zes maanden**, indien hij het goed **persoonlijk** en **werkelijk** wil betrekken of het wil laten betrekken door zijn **afstammelingen, aangenomen kinderen, bloedverwanten in opgaande lijn**, zijn **echtgenoot** of **wettelijke samenwoner**, door diens **afstammelingen, bloedverwanten in opgaande lijn** en **aangenomen kinderen**, door zijn **bloedverwanten in de zijlijn** en de **bloedverwanten in de zijlijn** van zijn **echtgenoot** of **wettelijk samenwoner** tot in de **derde graad**.

Indien de opzegging wordt gegeven opdat bloedverwanten in de derde graad het goed kunnen betrekken, dan kan de opzeggingstermijn **niet verstrijken** voor het **einde** van de **1^e 3-jarige periode**.

De opzegging vermeldt de **identiteit** van de persoon die het goed zal betrekken en de **band van verwantschap** met de verhuurder. Op verzoek moet de verhuurder deze band van verwantschap bewijzen binnen een termijn van **2 maanden**, zoniet kan de huurder de **nietigverklaring** van de opzeg vorderen.

Het goed moet **binnen het jaar** na het verstrijken van de opzeg worden betrokken door de verhuurder of de in het decreet bepaalde afstammelingen en gedurende ten minste **2 jaar werkelijk en doorlopend** betrokken blijven. Wordt niet voldaan aan de voorwaarden voor opzeg, dan heeft de huurder recht op een **schadevergoeding** van **18 maanden** huur.

UITVOEREN VAN INGRIJPENDE WERKEN: art. 55,§3 Waals Woninghuurdecreet

Bij het verstrijken van de **1^e** en de **2^e 3-jarige periode** kan de verhuurder de huur beëindigen met een opzegtermijn van **6 maand** om het onroerend goed of een deel ervan **weder op te bouwen**, te **verbouwen** of te **renoveren**.

Hiertoe moet voldaan zijn aan de volgende voorwaarden: 1) de werken worden uitgevoerd met eerbiediging van de **bestemming van het goed** die voortvloeit uit de wets- en verordeningsbepalingen inzake stedenbouw, 2) moeten uitgevoerd worden aan het door de **huurder bewoonde gedeelte** en 3) moeten **meer** kosten dan **3 jaar huurprijs** van het verhuurde goed (of **2 jaar huurprijs** voor al de woningen samen, ingeval van een appartementsgebouw).

De verhuurder kan **te allen tijde verscheidene huurovereenkomsten** in eenzelfde gebouw tegelijk beëindigen, met het oog op het vlot verloop van de werken; dit met inachtneming van een opzegtermijn van **6 maand** en voor zover de huurovereenkomst **niet** tijdens het **1^e jaar** wordt opgezegd.

De verhuurder moet op verzoek van de huurder **binnen de 2 maand** kennis geven van de verleende **bouwvergunning** of een omstandig bestek, of een **beschrijving van de werkzaamheden** samen met een **gedetailleerde kostenraming**, of een **aannemingsovereenkomst**. Zoniet kan de huurder de **nietigverklaring** van de opzeg vorderen.

De werken moeten worden gestart binnen de **6 maand** en worden beëindigd binnen de **24 maand** na het verstrijken van de opzegtermijn.

Voldoet de opzeg van de verhuurder niet aan de gestelde voorwaarden, dan heeft de huurder recht op een **schadevergoeding** van **18 maanden** huur.

ZONDER MOTIVERING MET VERGOEDING: art. 55,§4 Waals Woninghuurdecreet

Bij het **verstrijken** van de **1^e** en de **2^e 3-jarige periode** kan de verhuurder de huurovereenkomst beëindigen met een opzegtermijn van **6 maand**, zonder motivering maar met betaling van een **vergoeding**.

Deze vergoeding bedraagt **9 of 6 maand huur**, naargelang de huurovereenkomst een einde neemt bij het verstrijken van de 1^e of 2^e 3-jarige periode.

3.7.3.2 Huur van korte duur

In afwijking van de standaard huurovereenkomst voor een duur van 9 jaar, kan tevens een woninghuurovereenkomst tot hoofdverblijfplaats worden afgesloten voor een duur die **korter** is dan of **gelijk** is aan **3 jaar** (art. 55,§6, 1^e lid Waals Woninghuurdecreet).

De huurovereenkomst van korte duur kan slechts **2 maal** enkel **schriftelijk** en onder **dezelfde voorwaarden** worden **verlengd**. De totale duur van de huur mag evenwel **niet langer** zijn dan **3 jaar** (art. 55,§6, 2^e lid Waals Woninghuurdecreet). Het geschrift kan bestaan uit een **aanhangsel**, een **nieuwe huurovereenkomst** of een **clausule** in de **oorspronkelijke huurovereenkomst**, waarbij de duur wordt verlengd (art. 55,§6, 2^e lid in fine Waals Woninghuurdecreet).

De huur van korte duur komt ten einde op voorwaarde dat een van de partijen ten minste **3 maand** voor het verstrijken van de bepaalde duur een **opzeg** betekent (art. 55,§6, 3^e lid Waals Woninghuurdecreet). Is de huurovereenkomst aangegaan voor een duur **korter of gelijk aan drie maand**, dan wordt de opzeg geacht betekend te zijn door de **ondertekening** van de huur of door de **verlenging** ervan (art. 55,§6, 3^e lid in fine Waals Woninghuurdecreet).

Wordt er **geen opzeg** betekend voor de vervaldag, dan wordt de huurovereenkomst van korte duur geacht te zijn aangegaan voor een duur van **9 jaar**, te rekenen vanaf de datum waarop de aanvankelijke huurovereenkomst in werking is getreden (art. 55,§6, 6^e lid Waals Woninghuurdecreet).

▪ Voortijdige opzeg door de huurder

De huurder kan de huurovereenkomst van korte duur **op elk ogenblik** beëindigen, mits een opzeg van **3 maand**. In dat geval heeft de verhuurder recht op een vergoeding van **3 maand huur** (art. 55,§6, 4^e lid Waals Woninghuurdecreet).

▪ Voortijdige opzeg door de verhuurder

De verhuurder kan de huurovereenkomst van korte duur pas **na** het **1^e huurjaar** beëindigen op basis van de hierboven vermelde motieven, op voorwaarde van een **opzeg** van **3 maand** en een **vergoeding** van **1 maand** huurprijs (art. 55,§6, 5^e lid Waals Woninghuurdecreet).

3.8 MEDEHUUR

3.8.1 VLAAMS GEWEST

Wat het Vlaams Gewest betreft, wordt voor medehuur een afzonderlijke regeling voorzien voor de geïnstitutionaliseerde partnerrelaties (**echtgenoten** en **wettelijk samenwonenden**) enerzijds en **feitelijk samenwonenden** anderzijds. De regels betreffende medehuur in het Vlaams Gewest zijn van dwingend recht.

3.8.1.1 Echtgenoten en wettelijk samenwonenden

Voor **echtgenoten** en **wettelijk samenwonenden** geldt dat de partner steeds **van rechtswege** huurder is. Het is daarbij irrelevant of de huurovereenkomst voor of na het huwelijk of de verklaring van wettelijke samenwoning is afgesloten. Zelfs wanneer de huurovereenkomst initieel door een alleenstaande werd aangegaan, heeft een later huwelijk of een latere verklaring tot wettelijke samenwoning tot gevolg dat de echtgenoot of wettelijk samenwonende partner als medehuurder wordt aangemerkt (art. 51, §1, 1^e lid Vlaams Woninghuurdecreet).

De huurder is wel verplicht om de verhuurder in dit geval de gegevens van de wettelijk samenwonende partner of echtgenoot mee te delen (art. 51, §1, 2^e lid Vlaams Woninghuurdecreet).

Vanaf het huwelijk of de verklaring tot wettelijke samenwoning, kan de echtgenoot of de wettelijk samenwonende partner zich beroepen op de **rechten** die voortvloeien uit het huurcontract. De huurders oefenen **samen** de rechten uit die voortvloeien uit de huurovereenkomst (art. 51, § 2, laatste zin Vlaams Woninghuurdecreet).

Het Vlaams Woninghuurdecreet bepaalt specifiek dat de huurders tegenover de verhuurder **hoofdelijk** en **ondeelbaar** gehouden zijn voor de uitvoering van de **verplichtingen** van de huurovereenkomst (art. 51, § 2 Vlaams Woninghuurdecreet).

Belangrijke nuance is wel dat de partner of echtgenoot **niet** gehouden is voor verplichtingen die zijn **ontstaan voordat** hij of zij huurder werd (art. 51, § 2, in fine Vlaams Woninghuurdecreet).

Wordt het huwelijk of de wettelijke samenwoning **beëindigd**, dan bepalen de partijen in eerste instantie **zelf** wie de huurovereenkomst zal verderzetten.

Komen de huurders tot een onderling akkoord, dan dienen zij de verhuurder op de hoogte te brengen van de gegevens van de echtgenoot of de wettelijke samenwoner die de huurovereenkomst voortzet, alsook van het tijdstip daarvan.

Het is echter ook denkbaar dat beide partners de huurovereenkomst willen verderzetten en dat er **geen akkoord** wordt bereikt over wie de huurovereenkomst zal verderzetten. In dat geval kunnen zij zich, op basis van artikel 51, §3 Vlaams Woninghuurdecreet, tot de **Vrederechter** wenden. Het is de Vrederechter die vervolgens zal bepalen wie de huurovereenkomst kan voortzetten, alsook het tijdstip waarop de andere echtgenoot of wettelijke samenwoner geen huurder meer is (art. 51, §3, 1^e lid Vlaams Woninghuurdecreet).

Enkel in geval de huurovereenkomst initieel door **beide partners** werd ondertekend, kan de verhuurder de vertrokken huurder gedurende **6 maanden** na het vertrek aanspreken voor de betaling van de huurprijs (art. 51, § 3, 2^e lid Vlaams Woninghuurdecreet).

3.8.1.2 Feitelijk samenwonenden

Voor feitelijk samenwonenden geldt het principe van de **facultatieve contracttoetreding**.

Dit houdt in dat men **gezamenlijk** een **verzoek** kan richten tot de verhuurder om ermee in te stemmen dat de andere persoon, die ondertussen zijn hoofdverblijfplaats heeft in de huurwoning, ook huurder zou worden (art. 52, §1 Vlaams Woninghuurdecreet).

Als de verhuurder dit verzoek aanvaardt, wordt de desbetreffende persoon **medehuurder**.

De verhuurder kan echter ook zijn toestemming **weigeren**.

Het Vlaams Woninghuurdecreet voorziet tevens in een regeling voor het geval de huurder(s) en de persoon, die huurder wenst te worden, van oordeel zijn dat de verhuurder zijn toestemming onterecht heeft geweigerd. In dat geval kunnen zij een vordering aanhangig maken bij de **Vrederechter**, die deze persoon dan als huurder kan aanvaarden. Het instellen van een vordering bij de Vrederechter is ook mogelijk wanneer de verhuurder binnen een termijn van drie maanden na het verzoek geen antwoord heeft geformuleerd (art. 52, § 1, 2^e lid Vlaams Woninghuurdecreet).

De Vrederechter kan de vordering enkel afwijzen in de **gevallen zoals vermeld** in art. 52, § 1, 3^e lid Vlaams Woninghuurdecreet.

Ook bij feitelijke samenwoning geldt dat alle huurders, dus ook de nieuw toegetreden huurders, **hoofdelijk** en **ondeelbaar** gehouden zijn voor de uitvoering van de **verplichtingen** van de huurovereenkomst.

Opnieuw geldt een belangrijke nuance, in die zin dat de nieuwe huurder niet gehouden is voor de verplichtingen die zijn ontstaan voordat hij of zij huurder werd.

De huurders oefenen ook samen de **rechten** uit die voortvloeien uit de huurovereenkomst (art. 52, § 2 Vlaams Woninghuurdecreet).

Elke huurder heeft het recht om de huurovereenkomst **op te zeggen** ten persoonlijke titel (art. 52, § 3 Vlaams Woninghuurdecreet). De huurder dient hiertoe de reguliere opzegtermijn te respecteren.

Indien slechts één van de huurders opzegt ten persoonlijke titel (en de andere huurders dus niet vertrekken), dan is deze vertrekkende huurder geen opzegvergoeding verschuldigd.

De huurder, die in zijn naam heeft opgezegd, kan een **nieuwe huurder** voorstellen die in zijn plaats komt. Dit voorstel wordt dan geformuleerd richting de verhuurder enerzijds en de overblijvende huurder(s) anderzijds (art. 52, § 3, 2^e lid Vlaams Woninghuurdecreet).

Het staat de verhuurder en de overblijvende huurder(s) vrij om al dan niet in te stemmen met dit voorstel.

Weigert één van deze partijen of wordt er niet geantwoord binnen een termijn van drie maanden na het verzoek, dan kan de vertrekkende huurder zich tot de **Vrederechter** wenden.

De Vrederechter kan dit verzoek enkel afwijzen in de gevallen vermeld in art. 52, § 3, 4^e lid Vlaams Woninghuurdecreet.

Als de nieuwe huurder als medehuurder wordt **aanvaard** door de verhuurder en de medehuurder(s) of na een beslissing door de rechter, is de **vertrekkende huurder** na het verstrijken van de opzeggingstermijn **niet meer gehouden** tot het nakomen van de huurdersverplichtingen. De verhuurder kan deze persoon dus niet meer aanspreken voor het betalen van de huurprijs (art. 52, § 3, 5^e lid Vlaams Woninghuurdecreet).

Indien er **geen nieuwe huurder** wordt voorgesteld of deze wordt **niet aanvaard** (door de verhuurder en de medehuurder(s) of na een beslissing door de Vrederechter), kan de verhuurder de vertrekkende huurder tot **zes maanden** nadat hij geen huurder meer is, aanspreken voor de betaling van de huurprijs (art. 52, § 3, laatste lid Vlaams Woninghuurdecreet).

3.8.2 BRUSSELS GEWEST

Een voorwaarde voor de toepassing van de specifieke regels omtrent de medehuur, is dat de medehuurders een **medehuurpact** afsluiten, teneinde de aspecten van het gemeenschapsleven en de praktische nadere regels van deze woonwijze te formaliseren (art. 261 § 1 van de Code).

Door het afsluiten van dit medehuurpact kiezen de medehuurders voor de toepassing van het stelsel inzake medehuur.

In dit pact worden de **verplichtingen** van de medehuurders opgenomen. Verder moeten in dit pact minstens de zaken worden geregeld, zoals opgenomen in art. 2 § 1, 35^o van de Code:

- de verdeelsleutel van de huur;
- de indeling van de huurschade en de aanrekening ervan op de huurwaarborg in geval van schade veroorzaakt door één of meerdere medehuurders die te onderscheiden zijn van de hele groep die zij vormen;
- het onderhoud en de herstellingen;
- de verdeling van de lasten;
- een inventaris van de meubelen en hun herkomst;
- kwesties in verband met de huurwaarborg en het betalen van de verzekeringen waaronder de brandverzekering;
- de aankomst-, vertrek- en vervangingsvoorwaarden van een medehuurder.

In het geval één van de medehuurders vertrekt, ondertekenen de medehuurders een formele **aanpassing** van het pact (art. 261 § 3 van de Code).

De medehuurders zijn **hoofdelijk** gehouden t.a.v. de verhuurder m.b.t. de verplichtingen die voortvloeien uit de huurovereenkomst (art. 259 van de Code).

Wat de mogelijkheden tot **beëindiging** van de medehuur betreft, wordt een onderscheid gemaakt naargelang het **aantal medehuurders** die de huurovereenkomst willen beëindigen.

Wensen **alle medehuurders** de huurovereenkomst te beëindigen, dan moet elk van hen de **opzegging ondertekenen**. De regels qua opzegtermijnen en -vergoedingen cfr. de huur van hoofdverblijfplaatsen in het Brussels Gewest moeten gerespecteerd worden (art. 260,§1 van de Code).

Daarnaast is het voor iedere medehuurder ook mogelijk om de huurovereenkomst voor hem **persoonlijk** op te zeggen. Hiertoe dient hij een **opzegtermijn** van **2 maand** te respecteren. De opzegtermijn begint te lopen de eerste dag van de maand die volgt op de maand waarin de opzeg werd gegeven. De medehuurder is geen opzegvergoeding verschuldigd. Daarnaast is de medehuurder verplicht om een **kopie** van de **kennisgeving** van de opzeg aan de verhuurder te bezorgen aan alle **medehuurders** (art. 260,§3 van de Code).

Onder bepaalde omstandigheden wordt de **vertrekkende medehuurder bevrijd** van diens verplichtingen. Dit is het geval indien de vertrekkende medehuurder een **nieuwe medehuurder** heeft gevonden voordat de betekende opzegtermijn is verstreken, ofwel indien kan aangetoond worden dat de vertrekkende medehuurder voor het verstrijken van de betekende opzegtermijn **voldoende actief** heeft **gezocht** naar een nieuwe medehuurder. De concrete **voorwaarden** waaraan moet voldaan zijn opdat de medehuurder van zijn huurdersverplichtingen kan bevrijd worden, worden nader gestipuleerd in art 260,§§ 5-7 van de Code.

Indien de vertrekkende medehuurder niet kan bevrijd worden van zijn huurdersverplichtingen omdat er een nieuwe medehuurder werd gevonden of omdat kan aangetoond worden dat hij voldoende actief heeft gezocht naar een nieuwe medehuurder, dan wordt de vertrekkende medehuurder in ieder geval **bevrijd** na een termijn van **6 maand** te rekenen vanaf het **verstrijken** van de **opzegtermijn** (art. 260,§7 van de Code).

Naast bovenstaande mogelijkheden tot beëindiging van de medehuur, wordt in de Code ook nog de situatie geregeld waarbij de **helft** van de **medehuurders** de medehuurovereenkomst wil beëindigen. In dit geval kan de **verhuurder** op zijn beurt de huurovereenkomst beëindigen door een opzegging te doen per aangetekend schrijven en een opzegtermijn in acht te nemen van **zes maanden** (art. 260 § 4 van de Code).

3.8.3 WAALS GEWEST

Ook in het Waals Gewest dienen de medehuurders een **medehuurpact** af te sluiten, waarin de wederzijdse **rechten** en **verplichtingen** van de medehuurders worden vermeld.

Het Decreet bepaalt tevens de inhoudelijke **modaliteiten** van het medehuurpact. Dit pact moet verplicht de volgende gegevens bevatten (art. 72 van het Waals Woninghuurdecreet):

- de verdeling van de huurprijs tussen medehuurders wanneer deze verdeling niet in de huurovereenkomst wordt voorzien;
- de verdeling van de gemene, privatieve, forfaitaire of provisionele lasten tussen medehuurders;
- de inventaris van de roerende goederen met vermelding van hun eigenaar;

- de modaliteiten voor het sluiten van de bevoorradingscontracten betreffende de lasten;
- de modaliteiten voor het sluiten van de verzekeringscontracten betreffende het verhuurde goed;
- de modaliteiten betreffende de aankomst, het vertrek en de vervanging van een medehuurder;
- de voorwaarden voor de stelling en de vrijgave van de huurwaarborg;
- de modaliteiten betreffende de oplossing van conflicten tussen medehuurders.

Bovendien zijn de medehuurders ook verplicht om een **medehuurovereenkomst** te ondertekenen.

De medehuurovereenkomst wordt beheerst door de bepalingen van **hoofdstuk IV** van het Waals Woninghuurdecreet betreffende de medehuurovereenkomst.

De bepalingen van dit hoofdstuk zijn van **dwingend recht**, waardoor partijen er bij overeenkomst niet van kunnen afwijken (art. 74 van het Waals Woninghuurdecreet).

Daarenboven zijn ook de **artikelen 56, 58, §3, 59 en 63** van het Waals Woninghuurdecreet van toepassing op de medehuurovereenkomst.

Van zodra de woning door de medehuurders tot hoofdverblijfplaats wordt bestemd, dienen ook de bepalingen van het Decreet betreffende de huur tot **hoofdverblijfplaats** van de huurder te worden gerespecteerd.

De medehuurders zijn **hoofdelijk** gehouden tot nakoming van de huurdersverplichtingen die voortvloeien uit de medehuurovereenkomst (art. 66 van het Waals Woninghuurdecreet).

Het Waals Woninghuurdecreet bevat een aantal bijzondere bepalingen betreffende de **beëindiging** van de medehuurovereenkomst (art. 67 t.e.m. 71 van het Waals Woninghuurdecreet).

Ook in Wallonië wordt er, net zoals in Brussel het geval is, een onderscheid gemaakt volgens het **aantal medehuurders** dat de medehuurovereenkomst wenst op te zeggen.

Wordt de medehuurovereenkomst door **alle medehuurders** beëindigd, dan dient de opzeg door **alle medehuurders ondertekend** te worden. Wat de opzegtermijnen en -vergoedingen betreft, moeten de bepalingen van het Waals Woninghuurdecreet betreffende de huur tot hoofdverblijfplaats van de huurder gerespecteerd worden.

Indien slechts **1 medehuurder** de medehuurovereenkomst wenst op te zeggen, dan kan dit door een opzeg te geven van **3 maand**, die gelijktijdig wordt gedaan aan de **verhuurder** en de **medehuurders**. De vertrekkende medehuurder moet geen opzegvergoeding betalen, op voorwaarde dat de verhuurder en de overige medehuurders hun **instemming** geven met een **vervangende medehuurder**. Deze instemming kan slechts geweigerd worden omwille van **gegronde redenen**. Bereiken de partijen **geen overeenstemming** over de vervangende medehuurder, dan kan de vertrekkende medehuurder slechts bevrijd worden van zijn verplichtingen uit hoofde van de medehuurovereenkomst, op voorwaarde dat hij aan de medehuurders een **vergoeding** betaalt gelijk aan **3 keer** het **gedeelte** van de medehuurder in de huurprijs.

Treedt er een **nieuwe medehuurder** toe tot de huurrelatie, dan dient een **aanhangsel** bij de **medehuurovereenkomst** te worden opgemaakt. Dit aanhangsel dient bovendien te worden **geregistreerd** door de medehuurder (art. 69, 2^e en 3^e lid van het Waals Woninghuurdecreet). Daarnaast dient er bij ieder vertrek en nieuwe intrek van een medehuurder een **aanhangsel** bij de **plaatsbeschrijving** opgemaakt te worden (art. 70, 1^e lid van het Waals Woninghuurdecreet). Dit wordt opgemaakt hetzij op kosten van de vetrekkende medehuurder, hetzij op gezamenlijke kosten met de vervangende medehuurder (art. 70, 2^e lid van het Waals Woninghuurdecreet).

Net zoals het geval is voor het Brussels Gewest, regelt het Waals Woninghuurdecreet ook de situatie waarbij de minstens de **helft** van de **medehuurders** hun opzeg willen geven. In dit geval wordt aan de verhuurder de mogelijkheid gegeven om zelf een einde te stellen aan de medehuurovereenkomst. De **verhuurder** dient in dit geval een opzegtermijn van **6 maand** te presteren. De opzeg van de verhuurder moet bovendien betekend worden binnen de maand volgend op de betekening van de laatste opzeg van een medehuurder (art. 71 van het Waals Woninghuurdecreet).

3.9 OVERLIJDEN VAN DE HUURDER

3.9.1 VLAAMS GEWEST

De huurovereenkomst wordt **van rechtswege** ontbonden op het **einde** van de **tweede maand na het overlijden** van de laatste huurder, tenzij de **erfgenamen** van de huurder binnen die termijn hebben verklaard dat zij de huurovereenkomst wensen **verder** te **zetten** (art. 42,§2, 1^e lid Vlaams Woninghuurdecreet).

Reageren de erfgenamen niet binnen deze termijn of laten ze weten dat zij de huurovereenkomst niet wensen verder te zetten, dan wordt de huurovereenkomst ontbonden en heeft de verhuurder recht op een **vergoeding** van **1 maand huur** (art. 42,§2, 3^e lid Vlaams Woninghuurdecreet).

Is het verhuurde goed op het einde van de termijn niet beschikbaar, dan kan dan kan de verhuurder de vrederechter verzoeken om de aanstelling van een **curator** voor het beheer van de aanwezige huisraad en de roerende waarden (art. 42,§2, 3^e lid Vlaams Woninghuurdecreet).

De vrederechter zal ter plaatse een **beschrijving** maken van de inboedel en deze beschrijving overhandigen aan de curator, die de huisraad zal verkopen en met de opbrengst ervan de verhuurder betalen.

3.9.2 BRUSSELS GEWEST

De verhuurder mag de huurovereenkomst als beëindigd beschouwen zonder opzeg noch vergoeding indien de woning na het overlijden **onbewoond** is door de **leden van het gezin** van de huurder en

indien de **huurprijs en/of de lasten onbetaald** blijven gedurende een termijn van **2 maanden** vanaf het overlijden (art. 232, 1^e lid van de Code).

Vanaf de beëindiging kan de verhuurder vrij over de aanwezige goederen beschikken en het pand dus **ontruimen**.

In geval van beëindiging kan de verhuurder de **huurwaarborg** in zijn voordeel laten **vrijmaken** ten belope van de bedragen die hem verschuldigd zijn, op eenzijdig verzoek, door de verhuurder of zijn advocaat ingediend bij de bevoegde rechter (art. 232, 3^e lid van de Code).

3.9.3 WAALS GEWEST

De huurovereenkomst wordt beëindigd zonder opzeg noch vergoeding, **3 maanden** na het overlijden van de huurder (art. 46 Waals Woninghuurdecreet).

Elke persoon die op de datum van het overlijden van de huurder sinds **meer dan 6 maanden** in de verhuurde woning woonachtig is, beschikt over een **termijn van 1 maand**, die begint te lopen op de dag van het overlijden van de huurder, om zijn wil mee te delen aan de verhuurder dat hij de **huurovereenkomst** wenst **verder te zetten**. De verhuurder beschikt vervolgens over een termijn van 1 maand om zijn verzet tegen de overname omwille van gegronde redenen aan de persoon mee te delen.

Bij gebrek aan verzet vanwege de verhuurder binnen de hogervermelde termijn, wordt de huurovereenkomst door de hogergenoemde persoon overgenomen, dit onder dezelfde voorwaarden als deze die van toepassing waren op het ogenblik van het overlijden van de huurder.

Indien de woning op het ogenblik van het overlijden van de huurder **onbewoond** is en **volledig is leeggemaakt**, kan de verhuurder dit laten vaststellen door een **gerechtsdeurwaarder**. De verhuurder kan hiertoe zelf een deurwaarder aanstellen of hij kan de Vrederechter vatten middels het neerleggen van een eenzijdig verzoekschrift, waarna de Vrederechter een deurwaarder zal aanstellen. In dit geval zal de huurovereenkomst op de datum van deze vaststelling **van rechtswege beëindigd** zijn, zonder opzegtermijn of vergoeding.

Indien de woning op het ogenblik van het overlijden van de huurder **onbewoond** is, doch nog **bemeubeld** is met goederen van de overleden huurder, kan de verhuurder dit opnieuw laten vaststellen door een **gerechtsdeurwaarder** (wederom aangesteld op eigen verzoek of door de Vrederechter die werd gevat middels een eenzijdig verzoekschrift). De gerechtsdeurwaarder zal in dit geval een **lijst** opmaken van de in de woning **aanwezige goederen**.

De verhuurder kan de **huurwaarborg** laten **vrijmaken** ten belope van de bedragen die hem nog verschuldigd zijn. Hij dient hiertoe de Vrederechter te vatten, dit middels een eenzijdig verzoekschrift.