

Brussels Hoofdstedelijk Gewest
Verplichte bijlage - Woninghuurovereenkomst
Artikel 218, § 5 van de Brusselse Huisvestingscode

Deze bijlage beschrijft de belangrijkste regels waartoe de partijen – de verhuurder(s) en de huurder(s) – zich verbinden wanneer ze een huurovereenkomst ondertekenen. Deze bijlage moet bij alle woninghuurovereenkomsten worden gevoegd.

1. Wat is een woninghuurovereenkomst?

Een huurovereenkomst is een document waarin een overeenkomst wordt geformaliseerd waarbij de ene partij (de verhuurder) een conforme en behoorlijke woning ter beschikking stelt van de andere partij (de huurder), in ruil voor betaling (de huur).

De overeenkomst bevat allerlei informatie, zoals de contactgegevens van de partijen, de duur van de overeenkomst en de aanvang ervan, de staat van de woning en het precieze adres, de regelingen voor de betaling van huur en de lasten, enz.

Om de geldigheid van een huurovereenkomst en de inhoud ervan te garanderen, wordt sterk aangeraden om de [beschikbare modellen] te gebruiken.

Hieronder staan een aantal nuttige toelichtingen en regels, waarvan sommige verplicht zijn.

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

Een **dwingende regel** is een regel die verplicht is in de overeenkomst. De partijen mogen dan ook geen clause invoegen die in strijd is met deze regel.

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

Een **aanvullende regel** is daarentegen een regel die niet verplicht is en waarover de partijen overeenstemming kunnen bereiken.

Voor meer details, raadpleeg:

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



In de praktijk:

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

De partijen moeten ze dan ook naleven, tenzij deze regels uitdrukkelijk bepalen 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 andersluidende clause toelaat, betekent dit dat de bepaling aanvullend is en de overeenkomst er dus van 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 veroudering 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 aan 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.

Nog een voorbeeld van een aanvullende bepaling: de huurovereenkomst kan bepalen dat de huurprijs niet wordt geïndexeerd (artikel 224/2 van de Huisvestingscode)

3. Welke vorm moet de huurovereenkomst aannemen?

Een huurovereenkomst moet schriftelijk opgesteld worden en moet verplicht de volgende informatie bevatten:

1. de volledige identiteit van de partijen en hun contactgegevens);
2. de begindatum van de huurovereenkomst;
3. een overzicht van alle ruimtes en gedeelten van het gebouw waarop de huurovereenkomst betrekking heeft;
4. het bedrag van de huurprijs (zonder de lasten);
5. op basis van het [indicatieve rooster met huurprijzen]: de referentiehuurprijs van de woning in kwestie of het interval van de huurprijzen dat van toepassing is voor de woning;
6. een overzicht en raming van de eigen en/of gemeenschappelijke lasten die de huurder zal moeten betalen, samen met:
 - de aard ervan: opgesteld op basis van de reële kosten (eventueel met periodieke betaling van provisies) of op basis van een forfaitair bedrag (waarvan verondersteld wordt dat het gelijk is aan het bedrag van de lasten);
 - de berekeningswijze van elk van de lasten die aan de huurder aangerekend worden;
 - het aantal quotiteiten in de mede-eigendommen;

Alleen de lasten die duidelijk in de huurovereenkomst zijn vastgelegd, zijn verschuldigd (behalve uitzonderlijke of nieuwe lasten, die moeten overeenkomen met de reële uitgaven).

7. het bankrekeningnummer waarop de huur en de lasten moeten worden gestort;
8. voor water, gas en elektriciteit: de meternummers en de EAN-codes (of iedere andere identificatiecode).

Deze overeenkomst dient te worden ondertekend door alle partijen en te worden opgemaakt in evenveel exemplaren als er partijen zijn. Bijvoorbeeld: in het geval van medehuur moet er een exemplaar voor elke medehuurder en voor de verhuurder(s) zijn.

Als een huurovereenkomst aanvankelijk mondeling werd gesloten, kan elk van de partijen eisen dat de overeenkomst schriftelijk wordt vastgelegd. Indien aan dit verzoek geen gevolg gegeven wordt, kan de betrokken partij zich hiervoor tot de vrederechter wenden.

Voor meer details, raadpleeg:

- de Brusselse Huisvestingscode - [artikel 218](#);

- de informatiebrochure van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest beschikbaar op de website <https://huisvesting.brussels/huren/woninghuurovereenkomst/> punt I.4.



In de praktijk:

Naast de hierboven opgesomde verplichte informatie die in een huurovereenkomst moet staan, zal dit schriftelijke document nog heel wat andere regels bevatten, afhankelijk van het type huurovereenkomst, met betrekking tot met name de duur, de mogelijkheden om de overeenkomst te beëindigen, de samenstelling van een waarborg, de regels voor het indexeren van de huurprijs, enz. Daarom is het aangeraden om de [beschikbare modellen] te gebruiken.

4. Hoe ziet de formaliteit van de registratie eruit? Wat zijn de voordelen ervan?

Registratie is een formaliteit die de verhuurder moet vervullen door zijn huurovereenkomst te registreren bij de [[bevoegde diensten](#)]. Deze registratie is gratis maar moet binnen de 2 maanden na het sluiten van de huurovereenkomst uitgevoerd worden.

Het doel van registratie is om de partijen te beschermen door aan de huurovereenkomst een vaste dagtekening te geven.

Als een huurovereenkomst niet wordt geregistreerd binnen de gestelde termijn, riskeert de verhuurder een fiscale boete en ondervindt hij de volgende nadelen:

- hij zal geen opzeggingstermijn of vergoeding kunnen vragen wanneer de huurder een huurovereenkomst voor hoofdverblijfplaats of een studentenwoninghuurovereenkomst (vroegtijdig) beëindigt;
- hij zal de huurprijs niet kunnen indexeren.

Deze sancties zijn van toepassing indien de huurder de verhuurder per aangetekende brief heeft aangemaand om de overeenkomst te registreren, en de verhuurder er binnen de maand geen gevolg aan heeft gegeven.

Voor meer details, raadpleeg:

- de Brusselse Huisvestingscode - [artikel 227 en 224/2, § 1](#);
- de informatiebrochure van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest beschikbaar op de website <https://huisvesting.brussels/huren/woninghuurovereenkomst/>, punt I.5;
- de veelgestelde vragen op de website van de FOD Financiën: <https://financien.belgium.be/nl/particulieren/woning/huren-verhuren/registratie-huurcontract>



In de praktijk:

U kunt uw huurovereenkomst op twee manieren laten registreren:

- Online via <https://myminfin.be> (MyRent)
- Per post (bel naar het nummer 02 572 57 57 om het formulier te vragen of gebruik het webformulier <https://eservices.minfin.fgov.be/webForm/public/fin/fin.jsf>)

⚠️ vanaf 1 januari 2025 wordt de registratie geregionaliseerd en zien de nieuwe procedures er als volgt uit.

De registratie is een formaliteit die de verhuurder moet vervullen bij de [Gewestelijke Dienst voor de registratie van huurovereenkomsten]. De registratie gebeurt door een exemplaar van de door de partijen ondertekende huurovereenkomst, de bijlagen ervan en de plaatsbeschrijving bij intrede te uploaden naar een elektronisch platform.

Bij deze indiening worden bijkomende gegevens gevraagd. Het betreft onder meer de contactgegevens van de partijen (bv. e-mailadres), de identificatie en beschrijving van het gehuurde goed (bv. kadastraal perceel, bewoonbare oppervlakte, EPB, enz.) en enkele belangrijke gegevens van de huurovereenkomst (type huurovereenkomst, aanvangsdatum, enz.).

Deze formaliteit kan ook worden vervuld door het volledige dossier, inclusief het [registratieformulier], per post te versturen naar de [Gewestelijke Dienst voor de registratie van huurovereenkomsten] of door het af te geven aan het loket van deze Dienst.

Deze registratie is gratis maar moet binnen de 2 maanden na het ondertekenen van de huurovereenkomst uitgevoerd worden.

Als een huurovereenkomst niet wordt geregistreerd binnen de gestelde termijn, en zolang de overeenkomst niet geregistreerd is, ondervindt de verhuurder de volgende nadelen:

- hij zal geen opzeggingstermijn of vergoeding kunnen vragen wanneer de huurder een huurovereenkomst voor hoofdverblijfplaats of een studentenwoninghuurovereenkomst (vroegtijdig) beëindigt;
- hij zal de huurprijs niet kunnen indexeren of verhogen.

Deze regels gelden ook voor onderverhuringsovereenkomsten of overdrachten van huurovereenkomsten. Die moeten namelijk ook geregistreerd worden.

Voor meer informatie, raadpleeg:

- de Brusselse Huisvestingscode - [artikel 228/1 en volgende en 224/2, § 1](#);
- de informatiebrochure van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest beschikbaar op de website <https://huisvesting.brussels/huren/woninghuurovereenkomst/>;



In de praktijk:

U kunt uw huurovereenkomst op twee manieren laten registreren:

- Online via [xxxxxxxxxxxxx]
- Per post of aan het loket van [Brussel Huisvesting]

5. Hoe verzekeren de partijen het goed?

De huurder is aansprakelijk voor brand en waterschade, tenzij hij bewijst dat deze buiten zijn schuld zijn ontstaan.

De aansprakelijkheid van de huurder wordt gedekt door een verzekering.

Tenzij de partijen anders zijn overeengekomen, sluit de huurder een verzekering tegen brand en waterschade af voordat hij de woning betreft.

De huurder moet ieder jaar een bewijs van betaling van de premies leveren.

Indien de huurder het bewijs van betaling van de premies niet levert binnen een maand na zijn intrek in de woning of, later, binnen een maand na het verzoek van de verhuurder, kan de verhuurder bij zijn verzekeringsmaatschappij verzoeken een clause van afstand van verhaal toe te voegen aan zijn verzekeringspolis "woning", ten bate van de huurder.

In dat geval kan de verhuurder de kosten daarvan doorberekenen aan de huurder. Het eigen risico kan voor rekening van de huurder worden gelaten indien hij aansprakelijk is gesteld.

Het staat de partijen ook vrij om andere aanvullende verzekeringen af te sluiten. De huurder kan bijvoorbeeld een inboedelverzekering afsluiten (om ook de meubels in de woning te verzekeren).

Voor meer details:

de Brusselse Huisvestingscode – [artikel 220/1](#).

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

Het indicatieve rooster van referentiehuurprijzen informeert de partijen over het interval van een redelijke huurprijs voor de woning in kwestie. De referentiehuurprijs is gebaseerd op verschillende criteria, zoals de ligging en de staat van de woning, hoe goed deze geïsoleerd is, de bewoonbare oppervlakte, het aantal ruimtes... en ook op basis van de comfortelementen waarmee de woning is uitgerust (tweede badkamer, hoog energieprestatieniveau, enz.).

Om een woning als behoorlijk te kunnen beschouwen, moet de huurprijs "redelijk" zijn, wat kan worden beoordeeld op basis van de referentiehuurprijs uit het [indicatieve rooster met referentiehuurprijzen].

Deze referentiehuurprijs moet voortaan worden meegedeeld zodra een verhuurder een woning te huur aanbiedt, en moet in alle huurovereenkomsten worden vermeld.

De referentiehuurprijs is op zich niet bindend. De aangerekende huurprijs kan echter wel als buitensporig worden beschouwd als deze:

- de referentiehuurprijs met meer dan 20% overschrijdt, zonder dat dit gerechtvaardigd wordt door wezenlijke comfortfactoren die specifiek zijn voor de woning of omgeving ervan;
- de referentiehuurprijs met minder dan 20% overschrijdt, hoewel de woning wezenlijke kwaliteitsgebreken vertoont die specifiek zijn voor de woning of de omgeving ervan.

Voor meer details, raadpleeg:

- de Brusselse Huisvestingscode- [artikel 224 en 225](#);
- [BBHR van 19.10.17](#) tot invoering van een rooster van indicatieve huurprijzen;
- de website <https://huurprijzen.brussels/> voor toelichting over de referentiehuurprijzen.



In de praktijk:

De referentiehuurprijs is te raadplegen via de website <https://huurprijzen.brussels/>

Door enkele vragen te beantwoorden over de kenmerken en de ligging van de woning, wordt een interval aangereikt (10% hoger of lager dan de referentiehuurprijs) dat in de huurovereenkomst kan worden vermeld, naast de reëel gevraagde huurprijs.

7. Welke regels zijn van toepassing met betrekking tot de lasten?

De kosten en lasten die aan de huurder worden aangerekend, moeten overeenkomen met de **werkelijke uitgaven** (tenzij de partijen een forfaitair bedrag zijn overeengekomen in de huurovereenkomst).

De huurder moet enkel de uitgaven betalen voor posten die uitdrukkelijk vermeld en limitatief opgesomd worden in de huurovereenkomst.

Alle andere uitzonderlijke of nieuwe lasten die door de verhuurder worden gevraagd, moeten overeenstemmen met de werkelijke uitgaven.

Wat meer concreet de eigen en/of gemeenschappelijke lasten betreft, moet de **huurovereenkomst** het volgende bevatten:

- een opsomming en raming van deze lasten;
- een verduidelijking of deze uitgaven overeenkomen met de reële kosten (eventueel met storting van periodieke provisies) of met een forfaitair bedrag (waarvan verondersteld wordt dat het dit bedrag van de lasten dekt);
- de berekeningswijze ervan;
- in voorkomend geval het aantal quotiteiten specifiek voor de gehuurde woning ten opzichte van de mede-eigendom.

⚠ Deze informatie moet de verhuurder ook verstrekken zodra hij een woning te huur aanbiedt; als hij dit niet doet, loopt hij onder meer het risico dat:

- de Gewestelijke Inspectiedienst hem een administratieve boete oplegt (tussen 50 en 200 euro, indexeerbaar);
- de huurder bij de vrederechter verzoekt om de ontbinding van de overeenkomst en eventueel schadevergoeding of schadeloosstelling, indien het niet verstrekken van voorafgaande informatie de huurder schade berokkent, afhankelijk van de ernst van de nalatigheid;
- het bedrag van de door de huurder verschuldigde gemeenschappelijke lasten wordt beperkt tot het bedrag dat werd meegedeeld voorafgaand aan het sluiten van de huurovereenkomst, indien de rechter vaststelt dat de verhuurder bewust heeft nagelaten volledige en exacte informatie te geven.

Iedere partij kan te allen tijde aan de vrederechter de **herziening** van de forfaitaire kosten en lasten (met name omwille van wijzigingen in de werkelijke uitgaven) of de omzetting ervan in werkelijke kosten en lasten vragen.

Wat betreft de **afrekeningen** moet de verhuurder als volgt te werk gaan:

1. op de verjaardatum van de huurovereenkomst maakt hij een afzonderlijke afrekening op van de lasten van het afgelopen jaar;

2. hij deelt deze afrekening mee aan de huurder binnen de 12 maanden;
3. hij verstrekt ook de verantwoordingsstukken daarvan.

Als de woning zich in een appartementsgebouw bevindt dat door dezelfde persoon wordt beheerd (bv. een syndicus), moet de verhuurder aan de huurder een overzicht van de kosten en lasten bezorgen en hem de mogelijkheid geven de bewijsstukken gratis in te zien.

⚠ De mogelijkheid om de documenten die de kosten en lasten rechtvaardigen, te raadplegen, moet worden vermeld op elk factureringselement dat aan de huurder wordt meegedeeld.

De verdeelsleutel voor de lasten (en de toelichting ervan) moet worden opgenomen in de huurovereenkomst. Deze kan enkel met instemming van de partijen worden gewijzigd.

Enkel de **kosten die rechtstreeks verband houden met het verbruik** zijn voor rekening van de huurder, met uitzondering van:

- de aanmanings- en inningskosten;
- extra kosten die niet aan de huurder kunnen worden toegerekend.

In geval van overmatig verbruik ten gevolge van een waterlek mag het door de verhuurder aangerekende tarief niet hoger zijn dan [het specifieke tarief in geval van een lek](#), op voorwaarde dat de huurder de verhuurder tijdig op de hoogte heeft gebracht van het probleem.

In geval van een **opmetingsfout in de lasten** kan een rechtzetting worden aangevraagd als volgt:

- door de verhuurder: binnen 2 jaar na de opstelling van de afrekening en voor maximaal vijf jaar terug;
- door de huurder: binnen de 2 jaar na de dag waarop de fout is ontdekt en aan de verhuurder is meegedeeld en voor alle jaarlijkse verbruiksperiodes waarop de fout betrekking heeft.

Voor meer details, raadpleeg:

- de Brusselse Huisvestingscode – [artikel 217 en 224/3](#);
- de ordonnantie van 20 oktober 2006 tot opstelling van een kader voor het waterbeleid – [artikel 38/2, 1ste streepje, 2^{de} zin](#);
- de informatiebrochure van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest beschikbaar op de website <https://huisvesting.brussels/huren/woninghuurovereenkomst/> punt II.3. en II.14.



In de praktijk:

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.

8. 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 opzeggingstermijnen¹

Wanneer de opzegging op elk moment gegeven kan worden, begint de opzeggingstermijn op de eerste dag van de maand die volgt op de maand waarin de opzegging gegeven is.

In de andere gevallen (aan het einde van een driejarige periode, aan het einde van de huurovereenkomst, enz.) begint de opzeggingstermijn op de dag waarop de bestemming wordt geacht op de hoogte te zijn gebracht van de opzegging.

b. Woninghuurovereenkomst naar gemeen recht²

De woninghuurovereenkomst naar gemeen recht wordt voor een duur afgesloten die de partijen vrij overeenkomen. Het betreft bijvoorbeeld een tweede verblijf of een vakantie- of seizoensverblijf.

Deze verschilt van een huurovereenkomst voor hoofdverblijfplaats wat betreft de duur en de opzeggingsmogelijkheden, en omdat deze geen betrekking heeft op de hoofdverblijfplaats van de huurder. Voor de meeste andere aspecten gelden dezelfde regels: de vorm van de huurovereenkomst, de gegevens die erin moeten staan, de registratie, de lasten, regels in geval van werken, enz.

Met instemming van de partijen kan de huurovereenkomst naar gemeen recht ook betrekking hebben op een woning die wordt bewoond door medehuurders of door een of meer studenten.

c. Huurovereenkomst voor hoofdverblijfplaats³

1° Negen jaar – principeduur⁴

De huurovereenkomst voor **hoofdverblijfplaats** wordt in principe gesloten voor een duur van **9 jaar**. Ze kan echter worden gesloten voor korte duur (maximaal 3 jaar - zie volgende punt).

Wanneer het einde van de periode van 9 jaar nadert, mogen de **huurder en de verhuurder** elk de overeenkomst beëindigen, en dit zonder motief te moeten geven of een vergoeding te moeten betalen, op voorwaarde dat de **opzegging** minstens 6 maand voor de vervaldag wordt gegeven. Zo niet wordt de huurovereenkomst verlengd, dat wil zeggen dat ze telkens voor een periode van 3 jaar tegen dezelfde voorwaarden doorloopt. Elk van de partijen heeft in dat geval, om de drie jaar, de mogelijkheid de verlengde huurovereenkomst te beëindigen, zonder reden te geven en zonder een vergoeding te moeten betalen.

Tijdens de looptijd van de huurovereenkomst kan de **verhuurder** in de drie volgende gevallen een einde maken aan de huurovereenkomst, maar onder strikte voorwaarden. In de huurovereenkomst kunnen deze mogelijkheden worden weggelaten of worden verstrengd.

1. Om het goed persoonlijk te betrekken: de verhuurder geeft de huurder een schriftelijke opzegging (bij voorkeur per aangetekende brief), met een opzeggingstermijn van minimaal 6 maanden. Om geldig te zijn, vermeldt de opzegging het motief en de identiteit van de persoon die het gehuurde goed persoonlijk en daadwerkelijk zal betrekken, alsook de verwantschap met de toekomstige bewoner.

De persoon die het goed zal betrekken, 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

¹ [Artikel 231 van de Brusselse Huisvestingscode.](#)

² [Hoofdstuk II van Titel XI van de Brusselse Huisvestingscode.](#)

³ [Hoofdstuk III van Titel XI van de Brusselse Huisvestingscode.](#)

⁴ [Artikel 237 van de Brusselse Huisvestingscode:](#)

(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).

Als de opzegging gegeven wordt met het oog op de bewoning door bloedverwanten in de zijlijn van de derde graad, mag de opzeggingstermijn niet verstrijken vóór het einde van de eerste driejarige periode vanaf de inwerkingtreding van de huurovereenkomst.

Indien de huurder dit vraagt, moet de verhuurder binnen de twee maanden na het verzoek het bewijs van de verwantschap voorleggen, zo niet mag de huurder de nietigheid van de opzegging vragen uiterlijk twee maand vóór het aflopen van de opzeggingstermijn.

Deze bewoning moet uitwerking hebben gedurende 2 jaar en aanvangen uiterlijk 1 jaar na de daadwerkelijke vrijgave van de woning.

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 gelijk aan 18 maanden huur.

2. Voor de uitvoering van ingrijpende werken en op het einde van elke driejarige periode: de verhuurder geeft de huurder een schriftelijke opzegging (bij voorkeur per aangetekende brief), met een opzeggingstermijn van minimaal 6 maanden.

Wanneer hij over verschillende woningen in eenzelfde gebouw beschikt, kan de verhuurder op elk moment verschillende huurovereenkomsten beëindigen middels een schriftelijke opzegging van zes maanden, op voorwaarde dat de huurovereenkomst niet tijdens het eerste jaar opgezegd wordt.

Om geldig te zijn, moet de opzegging gerechtvaardigd zijn door de werken overeenkomstig de volgende voorwaarden:

- de stedenbouwkundige bestemming van het gehuurde goed moet gerespecteerd worden en de werken moeten betrekking hebben op de kern van de woning;
- de kosten van de werken moeten meer bedragen dan 3 jaar huur (of, indien het gebouw waarin dit goed zich bevindt uit meerdere huurwoningen bestaat die eigendom zijn van dezelfde verhuurder en waarop de werken betrekking hebben, moeten de globale kosten meer bedragen dan twee jaar huurgeld voor al deze woningen samen);
- de werken moeten zijn begonnen binnen de 6 maanden en beëindigd binnen de 24 maanden nadat de huurder de woning heeft vrijgegeven;
- de verhuurder moet binnen de twee maanden na het verzoek van de huurder, ofwel de stedenbouwkundige vergunning die hem werd toegekend, ofwel een gedetailleerde offerte, ofwel een beschrijving van de werken samen met een gedetailleerde kostenraming, ofwel een aannemingsovereenkomst, overmaken aan de huurder. Zo niet kan de huurder de nietigheid van de opzegging vragen, uiterlijk 2 maand vóór het aflopen van de opzeggingstermijn.

3. Zonder motief en aan het einde van elke driejarige periode (of in het geval van een huurovereenkomst van lange duur of verlenging van de huurovereenkomst, aan het einde van een daaropvolgende driejarige periode): de verhuurder geeft de huurder een schriftelijke opzegging (bij voorkeur per aangetekende brief), met een opzeggingstermijn van minimaal 6 maanden en betaalt de huurder een vergoeding gelijk aan 9 of 6 maanden huur, naargelang dat de opzegging werd gegeven op het einde van de eerste of van de tweede driejarige periode. Indien de huurovereenkomst een duur van meer dan 9 jaar heeft en de verhuurder aan het einde van de derde driejarige periode of een daaropvolgende driejarige periode de huurovereenkomst beëindigt, betaalt hij de huurder een vergoeding die overeenstemt met 3 maanden huur.

De huurder mag de huurovereenkomst op elk moment en zonder motief beëindigen, door de verhuurder een schriftelijke opzegging te geven (bij voorkeur per aangetekende brief), met inachtneming van een opzeggingstermijn van minimaal 3 maanden.

Indien de huurder de huurovereenkomst verbreekt gedurende de eerste drie jaar, moet hij 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 om een van de drie hierboven beschreven redenen, kan de huurder op zijn beurt de overeenkomst beëindigen, met een opzeggingstermijn van slechts een maand en zonder een schadevergoeding te moeten betalen. Deze “tegenopzegging” door de huurder ontslaat de verhuurder niet van de verplichting om te voldoen aan de voorwaarden voor beëindiging van de huurovereenkomst die hij aan de huurder heeft opgelegd (werken, persoonlijke bewoning en/of schadevergoeding).

Indien de huurovereenkomst niet geregistreerd is, mag de huurder de huurovereenkomst sneller en zonder vergoeding beëindigen. De huurder moet echter voorafgaand (en bij voorkeur per aangetekende brief) een ingebrekestelling naar de verhuurder hebben gestuurd met het verzoek om de huurovereenkomst te registreren. Als de verhuurder de huurovereenkomst binnen een maand na ontvangst van de ingebrekestelling niet heeft geregistreerd, mag de huurder vertrekken zonder een vergoeding te moeten betalen.

△ Vanaf 1 januari 2025: nieuwe bepaling:

Indien de huurovereenkomst niet geregistreerd is, mag de huurder de huurovereenkomst onmiddellijk en zonder vergoeding beëindigen.

2° Huurovereenkomst van korte duur⁵

Een huurovereenkomst voor hoofdverblijfplaats kan schriftelijk worden gesloten voor een korte duur. Ze kan slechts één keer worden verlengd. In alle gevallen (ook in het geval van de oorspronkelijke duur of van een verlenging) is de maximale looptijd 3 jaar.

De huurovereenkomst van minder dan zes maanden eindigt op de vervaldag. Er worden geen formaliteiten opgelegd. De partijen kunnen de huurovereenkomst niet voortijdig beëindigen. Ze kan wel schriftelijk verlengd worden en is daardoor onderworpen aan de regels voor een huurovereenkomst van korte duur (maximaal 3 jaar) of van lange duur (in principe 9 jaar).

Een huurovereenkomst met een minimale duur van 6 maanden (en een maximale duur van 3 jaar) kan ook worden beëindigd aan het einde van de looptijd als **een van de partijen** de andere partij een opzegging stuurt (bij voorkeur per aangetekende brief) met inachtneming van een opzeggingstermijn van minimaal 3 maanden.

Tijdens de looptijd van de overeenkomst kan de **huurder** de overeenkomst ook beëindigen als hij de verhuurder een opzegging stuurt (bij voorkeur per aangetekende brief), met inachtneming van een opzeggingstermijn van minimaal 3 maanden en de betaling van een vergoeding gelijk aan een maand huur.

Vanaf het einde van het eerste jaar bewoning en uitsluitend wegens en volgens de regels van een [“persoonlijke bewoning”] mag de **verhuurder** de overeenkomst beëindigen, als hij de huurder een

⁵ [Artikel 238 van de Brusselse Huisvestingscode](#).

opzegging stuurt (bij voorkeur per aangetekende brief), met inachtneming van een opzeggingstermijn van minimaal 3 maanden en de betaling van een vergoeding gelijk aan een maand huur.

In dit geval mag de huurder op zijn beurt de overeenkomst beëindigen met een opzeggingstermijn van slechts één maand en zonder een vergoeding te moeten betalen. Deze “tegenopzegging” door de huurder ontslaat de verhuurder niet van de verplichting om te voldoen aan de voorwaarden voor beëindiging van de huurovereenkomst in verband met zijn persoonlijke bewoning.

Als de huur doorloopt na het verstrijken van de overeengekomen duur zonder formele opzegging aan de andere partij, wordt de huurovereenkomst geacht een looptijd van 9 jaar te hebben en zijn de [regels voor de huurovereenkomst van 9 jaar] van toepassing. De voorwaarden van de oorspronkelijke huurovereenkomst, met inbegrip van de huurprijs, worden behouden.

3° Overeenkomst van lange duur (meer dan 9 jaar)⁶

Een huurovereenkomst kan worden gesloten voor een bepaalde duur van **meer dan 9 jaar**. Ze volgt de meeste [regels die gelden voor een huurovereenkomst van 9 jaar].

De overeenkomst moet worden overgeschreven en dus bij een notaris door een authentieke akte vastgesteld worden, zodat de tegenwerpbaar is aan derden⁷.

De overeenkomst loopt af op de door de partijen overeengekomen vervaldatum. In dit geval kan **elke partij** de overeenkomst beëindigen door de andere partij (bij voorkeur per aangetekende brief) een opzegging te geven, met inachtneming van een opzeggingstermijn van minimaal 6 maanden.

Als dit niet gebeurt en als de huur wordt voortgezet, wordt de huurovereenkomst verlengd voor periodes van 3 jaar, onder dezelfde voorwaarden.

Aan het einde van elke bijkomende periode van 3 jaar kan elke partij de overeenkomst beëindigen met inachtneming van een opzeggingstermijn van minimaal 6 maanden.

Tijdens de looptijd van de overeenkomst kan de **verhuurder** de overeenkomst beëindigen om dezelfde redenen en onder dezelfde voorwaarden als voor de [huurovereenkomst van 9 jaar] (persoonlijke bewoning/werken/zonder motief, minimaal 6 maanden opzeggingstermijn en vergoeding).

Er is echter één uitzondering: als de overeenkomst zonder reden wordt beëindigd aan het einde van de derde of daaropvolgende driejarige periode, moet de verhuurder aan de huurder een vergoeding betalen die gelijk is aan drie maanden huur.

De verhuurder kan afstand doen van deze opzeggingsmogelijkheden en/of de overeenkomst kan in strengere opzeggingsvoorwaarden voorzien of deze uitsluiten.

4° Huurovereenkomst voor het leven⁸

Het is mogelijk een huurovereenkomst voor het leven van de huurder te sluiten. De overeenkomst moet worden overgeschreven en dus bij een notaris door een authentieke akte vastgesteld worden, zodat ze tegenwerpbaar is aan derden⁹.

De overeenkomst eindigt in principe bij het overlijden van de huurder.

⁶ [Artikel 239, § 1 van de Brusselse Huisvestingscode](#).

⁷ [Artikel 3.30, § 2 van het Burgerlijk Wetboek](#) (waarbij artikel 1, tweede en derde lid van de Hypotheekwet werd opgeheven).

⁸ [Artikel 239, § 2 van de Brusselse Huisvestingscode](#):

⁹ [Artikel 3.30, § 2 van het Burgerlijk Wetboek](#) (waarbij artikel 1, tweede en derde lid van de Hypotheekwet werd opgeheven).

De verhuurder kan de huurovereenkomst alleen beëindigen als in de overeenkomst uitdrukkelijk vermeld staat dat de redenen en voorwaarden voor beëindiging van de 9-jarige huurovereenkomst van toepassing zijn.

De huurder kan de overeenkomst wel te allen tijde, met inachtneming van een opzeggingstermijn van 3 maanden, beëindigen.

d. Studentenwoninghuurovereenkomst¹⁰

De studentenwoninghuurovereenkomst wordt voor een duur van maximaal 12 maanden afgesloten.

De **verhuurder** kan de huurovereenkomst bij het verstrijken ervan beëindigen, door de huurder-student (bij voorkeur per aangetekende brief) een opzegging te geven, met inachtneming van een opzeggingstermijn van minimaal 3 maanden.

Op de vervaldag kan de **huurder-student** het goed verlaten zonder opzeggingstermijn.

Tijdens de looptijd van de overeenkomst kan de huurder-student de huurovereenkomst ook beëindigen door aan de verhuurder een opzegging te geven, met inachtneming van een opzeggingstermijn van minstens 2 maanden.

Wanneer de huurovereenkomst voor een duur van 3 maanden of minder gesloten is, kan de overeenkomst niet vóór de vervaldag beëindigd worden.

Als de huurovereenkomst een looptijd heeft van 12 maanden, of als de huurovereenkomst voor 12 maanden verlengd is en de huur zonder verzet van de verhuurder voortduurt, zelfs als de verhuurder een opzegging heeft gegeven aan de huurder-student, wordt de huurovereenkomst met 1 jaar verlengd.

Een huurovereenkomst voor een duur van minder dan een jaar die op de vervaldag ervan niet wordt opgezegd, wordt geacht vanaf het begin voor 1 jaar te zijn gesloten.

De huurder-student kan een huurovereenkomst ook opzeggen tot één maand voordat hij de woning betreft (afhankelijk van de datum in de overeenkomst), op voorwaarde dat hij de opzegging motiveert aan de verhuurder en hem een schadevergoeding betaalt gelijk aan één maand huur.

e. Medehuurovereenkomst¹¹

Alle partijen moeten onderling akkoord gaan voordat een medehuurovereenkomst kan worden gesloten.

De medehuuders moeten onder elkaar een medehuurpact sluiten waarin de regels voor het samenwonen en de praktische afspraken worden vastgelegd, zoals op wiens naam de huurwaarborg en de verzekeringspolis staat, de tussentijdse plaatsbeschrijving in geval van verandering van medehuuder, enz.

Indien één van de medehuuders zijn hoofdverblijfplaats vestigt in het gehuurde goed, zijn de regels betreffende de duur van [de huurovereenkomst voor hoofdverblijfplaats] van toepassing, wanneer:

- alle medehuuders zich uit de medehuur wensen terug te trekken (in dat geval moet de opzegging door elk van hen worden ondertekend);
- de verhuurder de huurovereenkomst wenst te beëindigen.

¹⁰ [Artikel 256 van de Brusselse Huisvestingscode.](#)

¹¹ [Artikel 258 en 260 van de Brusselse Huisvestingscode.](#)

Indien geen van de medehuurders zijn hoofdverblijfplaats vestigt in het gehuurde goed, zijn de regels betreffende de duur van de [huurovereenkomst naar gemeen recht] van toepassing in dezelfde twee gevallen.

Het stelsel van de medehuurovereenkomst voorziet in mogelijkheden voor vertrek die voor de medehuurders vergemakkelijkt wordt, en in een extra mogelijkheid voor de verhuurder om de overeenkomst te beëindigen.

1. Een medehuurder of een deel van de medehuurders kan zich op elk moment uit de medehuur terugtrekken door tegelijkertijd aan de verhuurder en aan alle andere medehuurders een opzegging te geven met inachtneming van een opzeggingstermijn van minstens 2 maanden.

De medehuurder(s) wordt (worden) na afloop van de opzeggingstermijn van twee maanden ontheven van zijn (hun) verplichtingen die voortvloeien uit de huurovereenkomst en overeenkomstig de bepalingen in het medehuurpact, indien hij een nieuwe medehuurder heeft gevonden of kan aantonen dat hij voldoende actief naar een nieuwe medehuurder heeft gezocht.

Zo niet, is (zijn) de vertrekkende medehuurder(s) hoofdelijk gehouden ten opzichte van de verplichtingen die uit de huurovereenkomst voortvloeien tot 6 maanden na het verstrijken van de opzeggingstermijn van 2 maanden.

2. Wanneer de helft van de medehuurders die de huurovereenkomst ondertekenden hun opzegging gegeven hebben, kan de verhuurder de huurovereenkomst beëindigen door hen minimaal 6 maanden op voorhand per aangetekende brief een opzegging mee te delen.

Voor meer details, raadpleeg:

- de Brusselse Huisvestingscode – [artikelen 237 tot 239, 256, 258 en 260](#);
- de informatiebrochure van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest beschikbaar op de website <https://huisvesting.brussels/huren/woninghuurovereenkomst/> punt III.3., IV.7-8 en V.III.



In de praktijk:

De partijen kiezen de duur van de huurovereenkomst – in het geval van een huurovereenkomst van hoofdverblijfplaats wordt de huurovereenkomst geacht voor 9 jaar gesloten te zijn, tenzij de huurovereenkomst van korte of van langere duur is;

De tabel hierna geeft een overzicht van de mogelijkheden voor de beëindiging van de huurovereenkomst voor hoofdverblijfplaats (opgelet: de mogelijkheden specifiek voor de beëindiging van een studentenwoninghuurovereenkomst en medehuurovereenkomst zijn niet vermeld):

Mogelijkheid Duur	<u>Vroegtijdige</u> opzegging door de verhuurder	Opzegging door de huurder
Huurovereenkomst van 9 jaar	- Persoonlijke bewoning: op ieder	

(principe)	moment, met een opzeggingstermijn van 6 maanden - Werken: aan het einde van driejarige periode, met een opzeggingstermijn van 6 maanden - Zonder redenen: aan het einde van een driejarige periode, met opzeggingstermijn van 6 maanden en een vergoeding van 9 maanden op het einde van de 1ste driejarige periode of van 6 maanden op het einde van de 2de driejarige periode	Op elk moment met een opzeggingstermijn van 3 maanden en een vergoeding van 3, 2 of 1 maand indien tijdens het 3de, 2de of 1ste huurjaar.
Huurovereenkomst van korte duur (Max. 3 jaar)	Persoonlijke bewoning en na het 1e huurjaar: 3 maanden opzeggingstermijn en 1 maand vergoeding	3 maanden opzeggingstermijn en 1 maand vergoeding
	Indien minder dan 6 maanden, geen beëindiging mogelijk	
Huurovereenkomst van lange duur	- Persoonlijke bewoning: op ieder moment, met een opzeggingstermijn van 6 maanden - Werken: aan het einde van driejarige periode, met een opzeggingstermijn van 6 maanden - Zonder redenen: aan het einde van een driejarige periode, met opzeggingstermijn van 6 maanden en een vergoeding van 9 maanden aan het einde van de 1ste driejarige periode of van 6 maanden aan het einde van de 2de driejarige periode of 3 maanden aan het einde van de 3de of een daaropvolgende driejarige periode	Op elk moment met een opzeggingstermijn van 3 maanden en een vergoeding van 3, 2 of 1 maand indien tijdens het 3de, 2de of 1ste huurjaar.
Huurovereenkomst voor het leven	Tenzij anders overeengekomen, geen ontbinding	Opzeggingstermijn van 3 maanden

9. Wat is een conforme en behoorlijke woning? Wat beogen de elementaire vereisten op het vlak van veiligheid, gezondheid en uitrusting?

Een woning die conform en behoorlijk is, is een woning waarin de huurder(s) in goede omstandigheden kan (kunnen) wonen. Deze omstandigheden zijn vastgelegd in de zogenaamde "elementaire vereisten op het vlak van veiligheid, gezondheid en uitrusting". Het zijn dwingende normen die in drie categorieën verdeeld zijn.

1. De veiligheidsnormen

Deze normen hebben bijvoorbeeld betrekking op:

- de structuur en de bouwelementen van het gebouw (trappen, funderingen, dak, vloer, metselwerk, gevelelementen, schoorstenen, enz.);
- de conformiteit van de elektrische en gasinstallaties;
- de conformiteit van verwarming en warmwaterproductie;
- de aanwezigheid van stabiele en stevige borstweringen;
- de aanwezigheid van conforme rookmelders.

2. De gezondheidsnormen

Deze hebben betrekking op uiteenlopende aspecten zoals:

- de afwezigheid van opstijgend vocht, waterinfiltratie en/of condensatie;
- de afwezigheid van parasieten die gevaarlijk of schadelijk zijn voor de gezondheid van de bewoners (insecten, knaagdieren, schimmels, enz.);
- natuurlijke en rechtstreekse lichtinval in de ruimtes;
- basisventilatie;
- de conformiteit van de raamwerken;
- conforme aansluiting van de woning op de riolering (of aanwezigheid van een waterzuiveringsinstallatie);
- de minimale vloeroppervlakte van de woning, de hoogte van de ruimtes en de toegang tot de woning.

3. De normen inzake de minimale uitrusting

Alle woningen moeten over de volgende voorzieningen beschikken:

- koud- en warmwatertoevoer;
- leidingen voor de elektriciteit, het water en het gas;
- minimale sanitaire voorzieningen;
- minimale elektrische voorzieningen;
- een verwarmingsinstallatie;
- uitrusting of vooruitrusting voor het aansluiten van kooktoestellen;
- een bel en een individuele brievenbus.

Voor meer details, raadpleeg:

- de Brusselse Huisvestingscode - [artikel 4 en 219](#);
- de besluiten van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering tot bepaling van de elementaire verplichtingen inzake veiligheid, gezondheid en uitrusting van de woningen:
 - [4 september 2003](#) (van kracht tot en met 31 december 2025);
 - [30 november 2023](#) (van kracht vanaf 1 januari 2026);
- de besluiten van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering tot bepaling van bijkomende verplichtingen inzake brandvoorkoming in de te huur gestelde woningen en tot bepaling van de verplichtingen inzake branddetectie in woningen:
 - [15 april 2004](#);
 - [28 september 2023](#) (van kracht vanaf 1 januari 2025 - met uitzondering van artikel 2, § 5, waarvan de inwerkingtreding kan worden uitgesteld tot uiterlijk 1 januari 2028);
- de informatiebrochure van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest beschikbaar op de website <https://huisvesting.brussels/huren/woninghuurovereenkomst/> punt II.4.



In de praktijk:

Het gehuurde goed moet voldoen aan de 3 elementaire vereisten inzake veiligheid, gezondheid en uitrusting, evenals aan de verplichtingen inzake branddetectie in woningen.

Enkele voorbeelden:

Wat de veiligheid betreft:

1. Elektrische installaties mogen geen risico of gevaar (elektrocutie, brand, enz.) vormen voor de bewoners. *Opgelet: dit geldt ook voor de gemeenschappelijke ruimten van het gebouw en de omgeving.*

Elektrische installaties moeten met name aan de volgende voorwaarden voldoen:

- a. alle stopcontacten en lichtpunten in de woning moeten voorzien zijn van differentieelschakelaars van 30mA (een schakelaar voor maximaal 8 circuits). Uitzondering: elektrische apparaten met een verbruik van meer dan 2600W (verwarming, elektrisch fornuis, enz.) mogen voorzien zijn van een differentieelschakelaar van 300mA (AREI 2023);
- b. elektrische bedrading (in de woning, gemeenschappelijke ruimten, enz.) mag niet toegankelijk of duidelijk zichtbaar zijn (deze draden zijn meestal blauw, bruin, zwart en geelgroen). Ze moeten ten minste twee beschermingslagen hebben;
- c. de schakelaars van het privaatieve elektriciteitsbord moeten geïdentificeerd zijn (met aanduiding van het eendraadsschema A, B, C,...).

2. Gasinstallaties mogen geen risico of gevaar vormen (CO-vergiftiging, ontploffing, brand, enz.) voor de bewoners. *Opgelet: dit geldt ook voor de gemeenschappelijke ruimten van het gebouw en de omgeving.* Met name:

- a. gastoestellen van type B (verwarmingsketel, boiler, enz.) zijn verboden in slaapkamers. In de andere ruimten van de woning zijn ze toegestaan als de toevoer van verbrandingslucht en de afvoer van verbrandingsproducten voldoen aan de geldende normen. Deze toestellen, evenals de aansluitingen en de afvoerleidingen ervan, moeten ook in goede staat verkeren, goed werken en goed onderhouden worden;
- b. de aansluitslang van de kookplaat moet voldoen aan de geldende normen (gele roestvrijstalen gastoevoerslang, toegankelijke afsluitkraan, enz.);
- c. de leiding voor verbrandingsgassen mag niet te dicht bij een raam of deur uitmonden.

3. Trappen moeten stabiel zijn en uitgerust zijn met trapleuningen en borstweringen.

Als de trap toegang geeft tot de woning, moet deze minimaal 70 cm breed zijn, gemeten bij de trapbomen.

Wat de gezondheid betreft:

1. De slaapkamers en de voor verblijf of nuttiging van maaltijden bestemde vertrekken moeten beschikken over een raam met glas in de gevel of in het dak, zodat er niet permanent een beroep gedaan dient te worden op artificieel licht;

2. De woning moet vrij zijn van vocht (opstijgend vocht, doorsijpelend vocht of condensatie), dat een gevaar vormt voor de gezondheid van de bewoners;

3. De bewoonbare ruimten, en ook de doucheruimtes, badkamers en toiletten moeten geventileerd kunnen worden om te voorkomen dat de lucht verzadigd raakt met vocht en schimmels zich kunnen verspreiden.

Wat betreft de uitrusting:

1. Het toilet moet zich binnenin het gehuurde goed bevinden in een daartoe bestemde ruimte, of in een doucheruimte of badkamer;
2. Elke bewoonbare ruimte in de woning moet voorzien zijn van een stopcontact en elke ruimte in de woning moet voorzien zijn van een lichtpunt dat bediend wordt door een schakelaar;
3. De woning moet voldoen aan de normen inzake de minimale oppervlakte, die wordt berekend in functie van het aantal bewoners dat er permanent verblijft op het ogenblik dat de oorspronkelijke huurovereenkomst werd gesloten. De bewoonbare ruimten moeten bovendien minstens 70% van de oppervlakte van de woning innemen.

10. Welke regels zijn van toepassing met betrekking tot de indexering?

Het doel van indexering is om de huurprijs aan te passen aan de kosten van levensonderhoud.

Als de overeenkomst dit niet uitsluit, kan elke partij dit eenmaal per jaar, op de verjaardatum van de overeenkomst, schriftelijk aanvragen.

De indexering heeft met terugwerkende kracht slechts uitwerking op de afgelopen 3 maanden voorafgaand aan het verzoek.

Als indexering leidt tot een verhoging van de huurprijs, kan deze alleen worden toegepast als:

- de schriftelijke huurovereenkomst is geregistreerd;
- en er een EPB-certificaat aan de huurder is overhandigd.

De indexering is gebaseerd op de volgende formule:
$$\frac{\text{basishuurprijs} \times \text{nieuwe index}}{\text{basisindex}}$$

De basishuurprijs = de huurprijs die in de huurovereenkomst is overeengekomen.

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

De basisindex = de index van de maand die het sluiten van de overeenkomst voorafgaat.

De geïndexeerde huurprijs kan online worden berekend met de [Huurcalculator | Statbel \(fgov.be\)](https://statbel.fgov.be/nl/themas/consumptieprijsindex/gezondheidsindex) en de indexen zijn beschikbaar op de website van de FOD Economie: <https://statbel.fgov.be/nl/themas/consumptieprijsindex/gezondheidsindex>

De partijen mogen een andere formule kiezen zolang deze niet leidt tot een hoger resultaat dan het resultaat van de bovenstaande formule.

Voor meer details, raadpleeg:

- de Brusselse Huisvestingscode – [artikel 224/2](#);
- [artikel 1728bis van het oud Burgerlijk Wetboek](#);
- de informatiebrochure van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest beschikbaar op de website <https://huisvesting.brussels/huren/woninghuurovereenkomst/> punt II.14.



In de praktijk:

Om de geïndexeerde huurprijs te berekenen:

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

(let wel: kies het Brussels Gewest)

Voorbeeld:

Een huurovereenkomst wordt op 15 januari 2024 voor een huurprijs van 500 euro/maand gesloten, maar treedt pas in werking op 15 maart 2024.

De indexering kan pas ten vroegste op 15 maart 2025 de eerste keer optreden.

Indien de indexering op 15 augustus 2025 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:

500 EUR x index van februari 2025

Index van december 2023

11. Welke regels zijn van toepassing met betrekking tot de huurherstellingen?

De huurder is verantwoordelijk voor huurherstellingen en kleine onderhoudswerken.

Hij is echter niet verantwoordelijk voor herstellingen die voortvloeien uit veroudering of overmacht.

De **huurherstellingen en kleine onderhoudswerken** worden bepaald volgens het gebruik van het pand.

Bij wijze van voorbeeld zal de huurder op eigen kosten zorgen voor:

- de ontkalking en het jaarlijks onderhoud van de badgeisers en boilers;
- het jaarlijks onderhoud en de bijvullingen van de ontkalkingstoestellen en waterverzachters;
- de periodieke inspectie van de verwarmingssystemen alsook het vegen van de daarop aangesloten schoorstenen. Het onderhoud zal plaatsvinden op hetzelfde moment als de 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.

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 **noodzakelijk** kunnen worden.

Deze verdeling van de werken tussen de huurder en de verhuurder is verplicht, overeenkomstig een door de Regering vastgestelde [niet-limitatieve lijst](#).

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

Indien de herstellingen van dien aard zijn dat ze een/de de(e)l(en) dat/die noodzakelijk is/zijn voor de huisvesting van de huurder en diens gezin onbewoonbaar maken, kan de huurder de huurovereenkomst opzeggen.

Voor meer informatie, raadpleeg:

- de Brusselse Huisvestingscode - [artikel 223](#);

- [De niet-uitputtende lijst van de herstellingen en onderhoudswerkzaamheden die verplicht ten laste zijn van de huurder of verhuurder](#) op basis van het BBHR van 23 november 2017;
- [artikel 1724 van het oud Burgerlijk Wetboek](#);
- de informatiebrochure van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest beschikbaar op de website <https://huisvesting.brussels/huren/woninghuurovereenkomst/> punt II.6.



In de praktijk:

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

De partijen kunnen deze aanvullen, met inachtneming van de verdelingsprincipes, maar mogen geen verdeling overeenkomen die tegen het besluit ingaat.

De partijen bepalen voor welke uitrustingen en elementen van het goed (toestellen, verwarmingsketel, schoorsteen, tuin, enz.) de huurder onderhoud zal laten uitvoeren, en bepalen ook de frequentie van dit onderhoud. De partijen bepalen eveneens of de huurder met betrekking tot deze onderhoudswerkzaamheden een attest zal moeten voorleggen.

12. Welke regels zijn van toepassing met betrekking tot de herziening van de huurprijs?

De huurovereenkomsten van gemeen recht voorziet dat de huurprijs vrij kan worden aangepast.

Bij een huurovereenkomst voor hoofdverblijfplaats van 9 jaar of meer kunnen de partijen enkel een **driejaarlijkse herziening van de huurprijs** overeenkomen:

- tussen de negende en zesde maand vóór het verstrijken van elke driejarige periode;
- indien de huurovereenkomst geregistreerd is (in geval van een huurverhoging).

Als er geen akkoord wordt bereikt, kan de zaak worden voorgelegd aan de vrederechter tussen de zesde en de derde maand voor het verstrijken van de lopende driejarige periode. Rekening houdend met de impact op de huurwaarde van de woning, kan de rechter:

- een herziening van de huurprijs toekennen in geval van nieuwe omstandigheden;
- een verhoging van de huurprijs toekennen in geval van werken uitgevoerd door de verhuurder.

Voor de huurovereenkomsten voor hoofdverblijfplaats van korte duur is de huurprijs vast, zelfs al wordt de huurovereenkomst verlengd. Als de huurovereenkomst echter de maximale looptijd van 3 jaar overschrijdt, zijn de regels voor de huurovereenkomst voor hoofdverblijfplaats van lange duur van toepassing, net als de mogelijkheid om de huur om de drie jaar te herzien.

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

In het geval van een huurovereenkomst voor lange duur (minimaal 3 jaar) of voor het leven kan een **verhoging van de huurprijs** ook het gevolg zijn van vooraf tussen de partijen overeengekomen werken om de energieprestaties van de woning te verbeteren of om de woning aan te passen aan een handicap of verminderde zelfredzaamheid van de huurder. Er gelden verschillende voorwaarden: maximaal één keer per driejarige periode, maximale duur van de werken, huurder die in de woning blijft wonen, berekeningswijze, enz. Er moet ook rekening mee worden gehouden dat een huurverhoging enkel verschuldigd is als de huurovereenkomst en het aanhangsel over de huurverhoging zijn geregistreerd.

Als er geen overeenstemming wordt bereikt, kan de zaak op elk moment worden voorgelegd aan de vrederechter.

Werken om de woning in overeenstemming te brengen met de normen inzake veiligheid, gezondheid en basisuitrusting komen niet in aanmerking voor een herziening of verhoging van de huurprijs.

Voor meer details, raadpleeg:

- de Brusselse Huisvestingscode - [artikel 221 en 240](#);
- de informatiebrochure van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest beschikbaar op de website <https://huisvesting.brussels/huren/woninghuurovereenkomst/> punt III.9.



In de praktijk:

Als de partijen geen overeenstemming kunnen bereiken, kunnen ze het advies van de Paritaire Huurcommissie inwinnen.

De zaak kan ook worden voorgelegd aan de rechter. In dit geval kan de vordering slechts ingesteld worden tussen de zesde en de derde maand voorafgaandelijk aan het verstrijken van de lopende driejarige periode.

De rechter kan:

- ofwel een herziening van de huurprijs toekennen: als de huurwaarde van de woning met ten minste 20% is gestegen of gedaald als gevolg van nieuwe omstandigheden (bijvoorbeeld een aanzienlijk betere toegang tot het openbaar vervoer in de buurt, de opening van een nabijgelegen school of, integendeel, een achteruitgang van de buurt);
- een verhoging van de huurprijs toekennen: als de huurwaarde van de woning met minstens 10% gestegen is als gevolg van werken uitgevoerd door de verhuurder (verfraaiing, comfort, uitrusting, enz.).

Een herziening of verhoging is alleen verschuldigd als de huurovereenkomst (en een eventueel aanhangsel) vooraf is geregistreerd.

13. Wat zijn de regels in het geval van overdracht van het onroerend goed?

A. Tegenwerpelijkheid van de huurovereenkomst¹²

Als een gehuurd goed door de verhuurder wordt overgedragen, moet de overeenkomst op grond waarvan het goed wordt overgedragen (verkoop, schenking, enz.) het type huurovereenkomst en de gegevens van de huurder vermelden.

De nieuwe eigenaar van het gehuurde goed treedt voor de toekomst in de rechten en verplichtingen van de verhuurder. Dit betekent dat hij simpelweg in de plaats treedt van de verhuurder die het gehuurde goed heeft overgedragen.

¹² [Artikel 229 van de Brusselse Huisvestingscode](#).

Elke clausule in de huurovereenkomst die uithuiszetting mogelijk maakt in geval van vervreemding (verkoop, schenking, enz.) van het gehuurde goed, wordt als ongeschreven, en dus ongeldig beschouwd,

B. Informatierecht¹³

In het geval van een huurovereenkomst voor 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 door alle verhuurders aan alle huurders, indien er verschillende zijn, gegeven worden. De informatie moet bij een ter post aangetekende brief of via deurwaardersexploot gegeven worden.

Elke clausule in de huurovereenkomst die dit recht op informatie uitsluit, wordt als ongeschreven, en dus ongeldig beschouwd.

C. Voorkeurrecht¹⁴

Als een woning waarvoor een huurovereenkomst voor een duur van 9 jaar of meer werd gesloten, te koop wordt aangeboden, en onder bepaalde voorwaarden, heeft de huurder een voorkeurrecht.

Dit betekent dat de verhuurder, vóór de sluiting van de verkoop van een huurwoning, de huurder per aangetekende brief met ontvangstbevestiging moet inlichten over zijn intentie om het goed te verkopen en over zijn voorkeurrecht. Deze kennisgeving geldt als verkoopaanbod ten gunste van de bestemming, tenzij het een openbare verkoop betreft.

De notaris die belast is met de verkoop moet ervoor zorgen dat aan deze verplichting wordt voldaan.

De huurder heeft dan 30 dagen de tijd om de verhuurder, notaris of vastgoedmakelaar op de hoogte te brengen van zijn beslissing om af te zien van zijn voorkeurrecht of om het uit te oefenen. De aanvaarding door de huurder van de prijs en voorwaarden die in de kennisgeving van de verhuurder staan, geldt als verkoop.

Indien de verkoop wordt uitgevoerd in strijd met het voorkeurrecht van de huurder, geeft dit de huurder recht op een vordering tot indeplaatsstelling die hij tegen de koper kan instellen. Deze vordering verjaart een jaar na de datum van overschrijving van de kennisgeving van de authentieke verkoopakte.

Elke clausule in de huurovereenkomst die dit voorkeurrecht voor de huurder uitsluit, wordt als ongeschreven, en dus ongeldig beschouwd,

Meer info:

- de Brusselse Huisvestingscode -

¹³ [Artikelen 242 tot 247 van de Brusselse Huisvestingscode.](#)
[Artikelen 247/1 tot 247/4 van de Brusselse Huisvestingscode.](#)

- de informatiebrochure van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest beschikbaar op de website <https://huisvesting.brussels/huren/woninghuurovereenkomst/> punt II.12 en III.5.

14. Wat zijn de regels voor huisdieren?

Een huurovereenkomst of een van de aanhangsels ervan mag het houden van een huisdier in de gehuurde woning simpelweg niet verbieden. Elke andersluidende clausule wordt als ongeschreven en dus ongeldig beschouwd,

Een huurovereenkomst kan echter wel:

- het houden van gezelschapsdieren koppelen aan de voorwaarde dat er geen overlast en met name geen enkele agressiviteit is;
- het aantal dieren of de soorten die gehouden mogen worden, beperken op basis van aanvaardbare redenen.

Voor meer informatie: de Brusselse Huisvestingscode – [artikel 218/1]

Als de huurder een huisdier heeft, moet hij het verzorgen in overeenstemming met de wet van 14 augustus 1986 betreffende de bescherming en het welzijn van dieren, en moet hij ervoor zorgen dat de woning in overeenstemming is met zijn aard, zijn fysiologische en ethologische behoeften, zijn gezondheidstoestand en zijn graad van ontwikkeling, aanpassing of domesticatie.

15. Hoe een onenigheid oplossen? Mogen de partijen gebruik maken van alternatieve manieren om conflicten op te lossen, bijvoorbeeld bemiddeling, arbitrage of verzoening?

In principe is de **vrede rechter**¹⁵ bevoegd voor geschillen tussen de partijen over de toepassing van de regels van de huurovereenkomst.

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 regelen¹⁶. 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 de derde partij is verschillend naargelang men zijn toevlucht tot bemiddeling of tot verzoening neemt:

- De verzoener stelt de partijen – nadat hij ze heeft gehoord – een oplossing voor hun geschil voor;
- De bemiddelaar probeert de partijen te helpen om zelf tot een oplossing te komen die aansluit bij hun belangen om hun onenigheid af te handelen;

Hierdoor kunnen de partijen hun geschil sneller en doeltreffender oplossen, zonder naar de rechter te hoeven stappen.

Er bestaat ook **arbitrage**. Hoewel het verboden is om een arbitrageclausule in de huurovereenkomst zelf op te nemen, kunnen de partijen voor deze procedure kiezen **zodra het geschil is ontstaan**¹⁷. Dit is een procedure die vergelijkbaar is met een gerechtelijke procedure.

¹⁵ [artikel 591 van het Gerechtelijk wetboek](#).

¹⁶ [Artikel 233, § 1 van de Brusselse Huisvestingscode](#)

¹⁷ [Artikel 233, § 2 van de Brusselse Huisvestingscode](#):

Hoewel dit een snelle en efficiënte manier kan zijn, kunnen er ook nadelen zijn in vergelijking met gerechtelijke procedures:

- deze procedure is duurder (aangezien de arbiters door de partijen worden betaald);
- er kan geen beroep worden aangetekend tegen de arbitrage-uitspraak (tenzij de arbitrageovereenkomst in deze mogelijkheid voorziet);
- de mogelijkheden om de arbitrage-uitspraak nietig te verklaren, zijn beperkt.

Voor meer details, raadpleeg:

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



In de praktijk:

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 partijen kunnen echter 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.

Gezien om gevoegd te worden bij het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 2 mei 2024 tot invoering van een verklarende bijlage in toepassing van artikel 218, §5 van de Brusselse Huisvestingscode.

Brussel, op 02 mei 2024.

R. VERVOORT