

# Het Vlaams Woninghuurdecreet: wijzigingen inzake opzeg

Het Vlaams Woninghuurdecreet bevestigt het basisprincipe dat huurovereenkomsten voor hoofdverblijfplaatsen een negenjarige duur hebben. Blijven evenwel ook nog steeds mogelijk: een contract van korte duur ( $\leq 3$  jaar), een huurovereenkomst met een duur langer dan negen jaar en een huurovereenkomst voor het leven.

Op het vlak van de opzegmodaliteiten verandert er wel één en ander. De belangrijkste wijzigingen worden in dit artikel kort toegelicht.

## 1 9-jarige overeenkomst

### • Opzeg door verhuurder

De Decreetgever behoudt de drie opzegmotieven zoals ze thans gekend zijn: eigen gebruik, renovatiewerken en opzeg zonder reden. Wat de opzeg zonder reden betreft, zijn er geen wijzigingen ten opzichte van de federale wetgeving. Wat de twee andere opzegmotieven betreft, zijn dit de voornaamste wijzigingen:

→ opzeg voor eigen gebruik:

- Om de woonzekerheid van de huurder te vergroten, zal de verhuurder de huurovereenkomst de eerste drie jaar enkel kunnen opzeggen om het goed zelf te betrekken. Slechts tegen het verstrijken van de eerste driejarige periode kan er ook opgezegd worden om reden dat de echtgeno(o)t(e), de partner, de kinderen, ... het goed wensen te betrekken.
- De wettelijk samenwonende partner wordt als mogelijke begunstigde van de opzeg toegevoegd in het artikel, zodat deze op gelijke voet wordt behandeld met de echtgeno(o)t(e) van de huurder.

→ opzeg omwille van renovatiewerken:

- Om renovaties te stimuleren wordt de wetgeving soepeler. De verhuurder zal na het verstrijken van de eerste driejarige periode meer bepaald op ieder ogenblik de huurovereenkomst kunnen opzeggen wegens grondige renovatiewerken.
- De verhuurder moet na afloop van de werken een conformiteitsattest aanvragen, zodat er zekerheid is dat de woning(en) na de werken aan de minimale kwaliteitsvereisten voldoet/voldoen.

### • Opzeg door huurder

- De eenvoudige opzeggingsmogelijkheid bij niet-registratie van het huurcontract blijft behouden, maar wordt wel gewijzigd: de huurder wordt verplicht om de verhuurder op de hoogte te stellen van zijn opzegging en de opzeg gaat pas in de eerste dag van de maand die volgt op de maand waarin de opzegging werd gedaan.

- De mogelijkheid van de huurder om een tegenopzegging te doen wanneer de verhuurder de overeenkomst heeft opgezegd voor eigen gebruik, wegens renovatiewerken of zonder motief blijft behouden. Het Decreet voegt hier aan toe - en dit is wel nieuw - dat de huurder zijn recht op schadevergoeding behoudt wanneer de verhuurder zijn opzeggingsmotief (het goed (laten) bewonen dan wel verbouwen) niet uitvoert dan wel bij een opzegging door de verhuurder zonder motief.

## 2 overeenkomst van korte duur

- Er wordt een opzegmogelijkheid voor de huurder toegevoegd: de huurder heeft steeds de mogelijkheid om de overeenkomst op te zeggen met een opzegtermijn van drie maanden. (Onder de federale regelgeving heeft de huurder deze mogelijkheid in principe niet: een kortlopende huurovereenkomst wordt immers geacht te zijn aangegaan voor een vaste periode waardoor zij niet vervroegd opzegbaar is.) De huurder moet in dat geval wel een opzegvergoeding betalen aan de verhuurder. Afhankelijk van het jaar waarin de overeenkomst een einde neemt, bedraagt deze vergoeding anderhalve, één of een halve maand huur.

- Verder wordt thans ook voor kortlopende contracten bepaald dat zolang de huurovereenkomst niet geregistreerd is, de huurder kan opzeggen zonder opzeggingstermijn en opzeggingsvergoeding. Zoals bij huurovereenkomsten van negen jaar moet de huurder de verhuurder op de hoogte stellen en gaat de opzegging pas in op de eerste dag van de maand die volgt op de maand waarin de opzegging werd gedaan.

### Besluit

Het Vlaams Woninghuurdecreet zal een aantal niet onbelangrijke wijzigingen invoeren inzake de opzeg van huurovereenkomsten.

Informeer u dus goed wanneer u als huurder of verhuurder in de toekomst een einde wenst te stellen aan uw huurovereenkomst. Het naast elkaar bestaan van twee regelgevingen - *het Vlaams Woninghuurdecreet zal immers maar van toepassing zijn op schriftelijke huurovereenkomsten gesloten vanaf 1 januari 2019* - zal immers bij velen voor de nodige verwarring zorgen.

Ilse Haeck  
Associate  
[Ilse.haek@adlex.be](mailto:Ilse.haek@adlex.be)

T: +32 89 32 23 00  
F: +32 89 35 66 01  
Grotestraat 122  
B - 3600 Genk

#### Voorkeurmateries

- Bouwrecht en onroerend goed
- Zekerheidsrecht en financieel recht

