



## Laga Newsflash

### Hervorming van huurwetgeving in Waals Gewest

In het Belgisch Staatblad van 28 maart jl. verschenen twee nieuwe Waalse huurdecreten, nadat deze op 15 maart door het parlement van het Waals Gewest werden goedgekeurd: het decreet van 15 maart 2018 '*relatif au bail commercial de courté durée et modifiant le code civil*' en het decreet van 15 maart 2018 '*relatif au bail d'habitation*'. Daarmee wordt een belangrijke nieuwe stap gezet in het proces van regionalisering van de specifieke huurregimes. Een lappendeken aan verschillende huurregimes – met telkens zeer specifieke verschillen tussen de drie gewesten – wordt daarmee onvermijdelijk.

#### Handelshuur (van korte duur)

Het eerste decreet poogt voor het Waals Gewest een eenvoudig en helder regime voor handelshuurovereenkomsten van korte duur te introduceren, naar het voorbeeld van het Vlaams decreet van 17 juni 2016 houdende huur van korte duur voor handel en ambacht (het zgn. pop-updecreet). Het betreft een bijzonder regime voor de verhuur van een onroerend goed dat door de huurder in hoofdzaak wordt gebruikt van het uitoefenen van een kleinhandel of ambacht, waarbij er een rechtstreeks contract is tussen de huurder en het publiek en die gesloten wordt voor een termijn van maximum één jaar.

De krachtlijnen van het decreet – die overigens zeer gelijkaardig zijn aan de krachtlijnen van het Vlaamse decreet – zijn de volgende:

- (i) onderhuur en overdracht van huur zijn in principe niet toegelaten;

- (ii) stilzwijgende huurhernieuwing wordt uitgesloten;
- (iii) de partijen kunnen op elk ogenblik een einde stellen aan de huur met inachtneming van een opzegtermijn van één maand;
- (iv) belastingen en taksen op onroerend goed zijn inbegrepen in de huur (behoudens andere contractuele afspraken);
- (v) de huurder heeft in principe het recht om het gehuurde goed te verbouwen zonder eerdere toestemming van de verhuurder, op voorwaarde dat (i) de kosten van de verbouwwerken niet hoger zijn dan 1 jaar huur; (ii) dat de veiligheid, gezondheid en esthetische waarde van het gebouw niet in het gedrang komt; en (iii) dat de verhuurder op de hoogte wordt gebracht bij aangetekende brief voor aanvang van de werken. Indien de verhuurder op het einde van de huur beslist de werken te behouden, zal hij geen vergoeding moeten betalen. De Waalse verhuurder zal zich – in tegenstelling tot de Vlaamse verhuurder – wel omwille van gerechtvaardigde redenen tegen de werken kunnen verzetten.

De desbetreffende bepalingen treden in werking op 1 juni 2018.

Daarnaast voert het Waals decreet een belangrijke wijziging door in de Handelshuurwet van 30 april 1951 door te voorzien dat de beëindiging van een handelshuurovereenkomst door de partijen lopende de huurtermijn niet langer een authentieke akte of rechterlijk vonnis vereist, maar dat – voor het Waals Gewest althans – een geregistreerd onderhands document kan volstaan. Deze bepaling zal reeds op 7 april e.k. in werking treden.

We merken overigens op dat de Brussels Hoofdstedelijk regering een zeer gelijkaardig voorstel van ordonnantie heeft uitgewerkt, maar het voorstel werd nog niet goedgekeurd door het parlement.

## Woninghuur

Het decreet '*relatif au bail d'habitation*' op zijn beurt wil voor het Waals Gewest niet alleen de bestaande federale Woninghuurwet van 20 februari 1991 vervangen, maar voert ook een aantal bijzondere huurregimes in:

- (i) een gemeen huurregime dat van toepassing zal zijn op de huur van alle goederen voor bewoning bestemd (met uitsluiting van toeristische logies), zowel van onroerende als van roerende goederen;
- (ii) een specifiek regime voor de huur van studentenkamers; en
- (iii) een specifiek huurregime voor samenhuurders.

Het Waals Gewest volgt daarmee het voorbeeld van de Brusselse ordonnantie van 27 juli houdende regionalisering van de woninghuur, die eveneens een gelijkaardig gemeen huurregime en specifieke huurregimes in het leven riep.

Doelstelling van zowel het Waals decreet als de Brussels ordonnantie is in eerste instantie de bescherming van de huurder nog verder te verstevigen. Ook de Vlaamse regering werkte een ontwerp van woninghuurdecreet uit (dat evenwel

nog niet in het Vlaams parlement werd gestemd), maar Vlaanderen lijkt een andere weg te zullen uitgaan, door op diverse punten de positie van de verhuurder te verstevigen.

### **Gemeen huurregime bewoning**

Het decreet veralgemeent het principe volgens hetwelk een huurovereenkomst schriftelijk moet worden opgesteld evenals het principe dat een ingaande plaatsbeschrijving moet worden opgesteld tot de huur van alle goederen voor bewoning bestemd. De beide geschriften moeten daarenboven een aantal minimale vermeldingen bevatten die minutieus in het decreet worden opgesomd.

De minimale vereisten inzake gezondheid, veiligheid en bewoonbaarheid worden eveneens tot alle voormelde vormen van huur uitgebreid.

Het decreet voorziet daarnaast ook dat in geval van overlijden van de huurder, de huur van rechtswege zal beëindigd worden drie maanden na overlijden, onverminderd het recht voor een persoon die op het ogenblik van overlijden zes maanden of langer in het goed gedomicilieerd was, om binnen de maand na overlijden te vragen de huur over te nemen.

### **Huur van hoofdverblijfplaats**

Het decreet voert een aantal aanpassingen door aan het bestaande regime dat geldt bij de huur van een goed dat door de huurder tot hoofdverblijfplaats wordt bestemd, maar zonder daarbij afbreuk te doen aan de krachtlijnen van de bestaande wet. Het decreet is van dwingend recht. Wij vatten de belangrijkste wijzigingen ten aanzien van de huidige federale woninghuurwetgeving voor u samen:

- (i) De opzegtermijnen worden geharmoniseerd: 3 maanden voor de huurder en 6 maanden voor de verhuurder.
- (ii) Indien de huurovereenkomst niet wordt geregistreerd, kan de huurder de huurovereenkomst op elk ogenblik beëindigen zonder opzegtermijn en zonder opzegvergoeding. Daarenboven zal de verhuurder de huurprijs niet kunnen indexeren en zal hij geen beroep kunnen doen op de mogelijkheid om de huurprijs driejaarlijks te herzien.
- (iii) De huurder kan voortaan op elk ogenblik een huurovereenkomst met een duurtijd van minder dan of gelijk aan drie jaar voortijdig beëindigen, mits inachtneming van een opzegtermijn van drie maanden en betaling van een opzegvergoeding van één maand de beëindiging van de huurovereenkomst van rechtswege drie maanden. De verhuurder daarentegen kan diezelfde huurovereenkomst pas beëindiging vanaf het verstrijken van het eerste jaar, eveneens met een opzegtermijn van drie maanden en een opzegvergoeding van één maand.

Een indicatieve tabel van huurprijzen wordt later dit jaar gepubliceerd.

### **Huur van studentenkoten en samenhuurders**

De specifieke regimes die voor de huur van studentenkoten en voor samenhuur worden gecreëerd laten zich inspireren door de bestaande regels voor de huur van een hoofdverblijfplaats,

maar er worden een aantal belangrijke aanpassingen doorgevoerd.

De samenhuurders zullen hoofdelijk gehouden zijn voor alle verbintenissen uit de huurovereenkomst. Er worden specifieke regels voorzien inzake beëindiging van de huur.

De duur van een huur van een studentenkot wordt vastgesteld op één jaar, stilzwijgend verlengbaar voor opeenvolgende 1-jaar periodes. De student krijgt de mogelijkheid de huurovereenkomst te allen tijde op te zeggen met een opzegtermijn van 2 maanden en mits betaling van een opzegvergoeding van 3 maanden. De opzegvergoeding zal evenwel niet verschuldigd zijn wanneer de schoolinschrijving van de student geweigerd wordt, in geval van overdracht van huur met toestemming van de verhuurder of bij overlijden van één van beide ouders. In geval van Erasmusverblijf zal de student zijn kot kunnen onderverhuren, zij het mits akkoord van de verhuurder.

Deze hervorming zal in werking treden op 1 september e.k.

**Maximilien van de Werve, Advocaat-vennoot/Avocat associé, Tel: + 32 2 800 71 73, Email: [mvandewerve@laga.be](mailto:mvandewerve@laga.be)**

**Pieter Brulez, Avocaat/Avocat, Tel: + 32 800 70 78, Email: [pbrulez@laga.be](mailto:pbrulez@laga.be)**



Laga  
Gateway building  
Luchthaven Nationaal 1J  
1930 Zaventem  
Belgium

A top legal practice in Belgium, Laga is a full service business law firm, highly recommended by the most authoritative legal guides. Laga comprises approximately 140 qualified lawyers, based in Brussels, Antwerp, Ghent and Kortrijk. Laga offers expert advice in the fields of banking & finance, commercial, corporate/M&A, employment, IT/IP, public/administrative, insolvency and reorganisations, real estate, tax law, tax and legal services for high-net-worth families and individuals (Greenille by Laga), and litigation. Where appropriate to ensure a seamless and comprehensive high-quality service, Laga lawyers work closely with financial, assurance and advisory, tax and consulting specialists, and with select EU and US law firms.

Laga provides thorough and practical solutions tailored to the needs of clients ranging from multinational companies, national large and medium-sized enterprises, and financial institutions, to government bodies.

More information: [www.laga.be](http://www.laga.be)

© 2018, Laga, Belgium - The content and layout of this communication are the copyright of the law firm Laga or its contributors, and are protected under copyright and other relevant and intellectual property rights laws and regulations. No reproduction in any form or through any medium is allowed without the explicit consent of Laga or its contributors.

[Subscribe](#) | [Unsubscribe](#)