

## KORTETERMIJNHUUR

# CO-HOUSING EN KORTETERMIJNHUUR: WAT MET HET HUURCONTRACT?

**De huurmarkt staat op zijn kop. Door de stijgende rentes op leningen is een eigen woning voor velen niet meer betaalbaar. Gezien echter ook de huurprijzen gestegen zijn, is het geen wonder dat er ook op de huurmarkt naar alternatieven wordt gezocht om de kosten te drukken. In afwachting van een eigen, betaalbare woning, willen huurders zich niet meer voor lange tijd verbinden. Als gevolg zullen ze sneller kiezen voor kortetermijnhuur of bijvoorbeeld een co-housing formule. Ulrike Beuselinck, advocate en partner bij Seeds of Law, bespreekt enkele aandachtspunten bij het opmaken van kort termijncontracten en co-housingcontracten.**

- **Waarmee moet je als verhuurder best rekening houden bij de keuze voor een huurcontract op korte termijn?**

Sinds de introductie van de Vlaamse en Brusselse woninghuurwetgeving, is het contract van drie jaar interessanter geworden voor huurders. Voor verhuurders is dat minder het geval. Bij dat type contract heeft de huurder de mogelijkheid om de huurovereenkomst op te zeggen zonder een aanzienlijke opzegvergoeding te betalen. Naast de verbrekingsvergoeding moet je bij opeenvolgende korte termijncontracten ook rekening houden met de oplopende kosten i.v.m. administratie en eventuele makelaarscommissies. Daarbij komt ook nog de kost van de plaatsbeschrijving, die steeds deels door de verhuurder betaald wordt.

Ook belangrijk voor de verhuurder zijn de mogelijke opzegmotieven. In Vlaanderen kan je het contract van korte duur niet vroegtijdig beëindigen voor de uitvoering van werken of persoonlijke betrekking. Deze opzegmotieven gelden enkel voor huurcontracten van negen jaar. De nieuwe eigenaar van een woning waarin huurders met een kortlopend contract verblijven, kan dus zelf pas intrekken na afloop van dat contract. In Brussel hebben verhuurders wel mogelijkheden om de overeenkomst van korte duur onder bepaalde voorwaarden te beëindigen. Dat kan echter enkel voor persoonlijke betrekking en niet voor de uitvoering van werken. Een contract van korte duur is voor een verhuurder dan ook enkel

interessant als hij de huurder eerst op proef wenst. Zo niet, sluit je beter een klassiek contract af waarbij je een hogere vergoeding ontvangt ingeval van vroegtijdige verbreking.

- **Alternatieve woonformules zoals co-housing winnen steeds meer aan populariteit. Zijn er bepaalde aandachtspunten bij het afsluiten bij een co-housing huurcontract?**

Bij co-housing moet je eerst en vooral rekening houden met het stedenbouwkundig aspect. Niet elke woning mag zomaar verhuurd worden als co-housing, aangezien dat een vorm van kamerverhuur is en je hiervoor toelating nodig hebt. Verder is er niet automatisch sprake van co-housing als er meerdere namen op het huurcontract staan. Om te vermijden dat de huurders solidair en hoofdelijk gebonden blijven aan het contract, moet je specifiek opteren voor een co-housingcontract. Zo vermijd je ook dat je als





huurder toestemming moet vragen om uit de huurrelatie te stappen. Voor de verhuurder heeft een co-housingcontract dus als nadeel dat de huurders regelmatig kunnen wisselen, met mogelijks meer slijtage of schade aan de woning als gevolg. Je bent dan ook minder zeker of de (nieuwe) huurders solvabel zijn en voldoen aan alle huurverplichtingen. Daarom is een contract co-housing (of medehuur in Brussel) niet zo interessant voor een verhuurder. Ook voor de huurder is een dergelijk contract niet zonder gevaar. Als een medehuurder schulden heeft, dan kan de deurwaarder beslag leggen op de goederen die zich in de gedeelde woning bevinden.

• **Wat mogen de deelnemers verwachten van de opleiding 'De woninghuurovereenkomst voor hoofdverblijfplaats'?**

Je krijgt een overzichtelijke uiteenzetting van de huurwetgeving voor zowel Vlaanderen als Brussel, waarbij we focussen op het huurcontract voor hoofdverblijfplaats. We gaan daarbij dieper in op praktijkvoorbeelden en probleemgevallen die de deelnemers zelf ervaren hebben. Verder schenken we bijzondere aandacht aan contractclausules, de nieuwe wet minnelijke invorderingen en de invloed van het nieuwe burgerlijk wetboek.

**De opleiding 'De woninghuurovereenkomst voor hoofdverblijfplaats' gaat door op volgende locaties en data.**

- › **Oostende:** 20 september van 14u tot 17u
- › **Antwerpen:** 27 september van 14u tot 17u
- › **Live webinar:** 20 oktober van 10u tot 13u
- › **Gent:** 29 november van 14u tot 17u
- › **Asse én Genk:** 15 december van 14u tot 17u

Info en inschrijven op [vivo.be](http://vivo.be).

**WIST JE DAT:**

Je als CIB-lid meer dan 1000 continu geactualiseerde modeldocumenten kan raadplegen, waaronder verkoopovereenkomsten, huurcontracten en allerlei onderhandse overeenkomsten? De meest courante modellen zijn zelfs beschikbaar in het Nederlands, Frans, Engels en Duits. Je kan de documenten downloaden in Word of PDF en kan ze personaliseren indien gewenst!

Meer info over de modeldocumenten vind je op [cib.be](http://cib.be).

# DE GROOTSTE NIEUWE VASTGOEDSITE GESPOT?

Spotto