

Kan je de huurovereenkomst beëindigen omdat je werken wil uitvoeren in de woning?

Update : dinsdag 22 april 2025
Vlaams Gewest

Voor je verder leest

Opgelet! Deze informatie is enkel van toepassing als in je huurovereenkomst niets anders staat. **Kijk eerst je huurovereenkomst na.** Een huurovereenkomst kan deze opzegmogelijkheid uitsluiten of beperken.

Ja, je kan de huurovereenkomst beëindigen om grondige renovatiewerken uit te voeren.

- Heb je de **huurovereenkomst afgesloten vóór 1 januari 2019**?
Je kan als verhuurder de overeenkomst enkel beëindigen op het einde **van elke driejarige periode**.

Je moet de huurder **meer dan 6 maanden op voorhand een opzegbrief** versturen.

Voorbeeld: Je sloot een huurovereenkomst voor 10 jaar op 1 augustus 2018. De huurovereenkomst eindigt normaal op 31 juli 2028. Je kan de huurovereenkomst vroegtijdig opzeggen op:

Uiterlijke datum ontvangst opzegbrief	Datum einde huurovereenkomst
31 januari 2021	31 juli 2021
31 januari 2024	31 juli 2024
31 januari 2027	31 juli 2027

Als je eigenaar bent van **verschillende woningen in hetzelfde gebouw**, dan kan je de huurovereenkomst beëindigen:

- ten vroegste na 1 jaar;
- vanaf het 2e jaar: op elk moment.

Je moet de huurder meer dan 6 maanden op voorhand een opzegbrief versturen.

- Heb je de **huurovereenkomst afgesloten na 1 januari 2019**?
Je kan de huurovereenkomst in principe **beëindigen op elk ogenblik**. Je moet de huurder **meer dan 6 maanden op voorhand een opzegbrief** versturen.

Opgelet: als je de opzegbrief verstuurt **in de 1ste 3 jaar van de huurovereenkomst**, dan heeft je opzeg pas **uitwerking op het einde van het 3e jaar**. Je kan de huurovereenkomst niet eerder beëindigen.

Voorbeelden:

- Je sluit een huurovereenkomst op 1 augustus 2019 voor negen jaar. De huurovereenkomst eindigt normaal op 31 juli 2028. Je wil de huurovereenkomst vroegtijdig - in juli 2020 - beëindigen, omdat je grondige renovatiewerken wil uitvoeren in de woning. Je moet je huurder in principe een opzegbrief versturen ten laatste 6 maanden voor je de overeenkomst wil beëindigen: dus in januari 2020. Omdat je huurovereenkomst in juli 2020 nog geen 3 jaar loopt, moet je langer wachten: de huurovereenkomst eindigt op 31 juli 2022. Dus 1 augustus 2022 is de vroegste datum waarop je aan je grondige renovatiewerken kan beginnen.
- Je sluit een huurovereenkomst op 1 augustus 2019 voor negen jaar. De huurovereenkomst eindigt normaal gezien op 31 juli 2028. Op 1 augustus 2025 wil je grondige renovatiewerken uitvoeren. Je moet de huurder minstens 6

maanden op voorhand een opzegbrief versturen, dus de huurder moet die brief ontvangen ten laatste op 31 januari 2025. Je stuurt enkele dagen voor 31 januari 2025 de opzegbrief.

De opzeg moet:

- de **reden van de opzeg vermelden** (grondige werken die je wil uitvoeren);
- aanduiden dat het om grote renovatiewerken gaat.

Je kan je huurovereenkomst niet beëindigen voor elk type renovatiewerken. Het moet gaan om werken die:

- uitgevoerd worden **in het deel van de woning waar de huurder verblijft**;
- **meer kosten dan 3 jaar huur**;
Wanneer het gaat om een gebouw waar meerdere huurwoningen van dezelfde verhuurder zijn en waaraan hij werken wil uitvoeren moeten de kosten meer zijn dan 2 jaar huur.
- toegelaten zijn volgens de regels van **ruimtelijke ordening**.

Als deze voorwaarden niet zijn voldaan, dan is de opzeg niet geldig. Je moet dan een nieuwe opzeg doen. De termijn begint pas van zodra de huurder de nieuwe opzeg heeft ontvangen.

Samen met de opzeg moet je de volgende **documenten** versturen:

- de **bouwvergunning**, wanneer dit nodig is voor de werken;
- een gedetailleerd ontwerp of een **beschrijving van de werken** met een gedetailleerde begroting van de kosten of een aannemingsovereenkomst.

Nadat de huurovereenkomst beëindigd is, moeten er nog twee voorwaarden voldaan zijn:

- de werken moeten **beginnen binnen de 6 maanden** na de opzegging
- de werken moeten **afgerond zijn binnen de 24 maanden** na de opzegging.

De huurder mag je om documenten vragen die bewijzen dat de werken binnen die periode zijn uitgevoerd. Je moet hem die dan gratis geven.

Als de werken niet worden uitgevoerd binnen die termijn, dan kan de huurder je een **vergoeding** van 18 maanden huur vragen.

Je moet geen vergoeding betalen als je buitengewone omstandigheden kan bewijzen:

- een belangrijke reden waardoor je je plannen niet kan uitvoeren
- een omstandigheid die zich voordoet zonder dat je het wilt
- een omstandigheid die je niet kon voorzien op het moment van de opzeg.

De vrederechter neemt een beslissing.

Je vindt meer info:

Wettelijke verwijzingen

[Artikel 3 §3 Wet van 20 februari 1991 met betrekking tot de huurovereenkomst betreffende de hoofdverblijfsplaats van de huurder in het bijzonder](#)

[Artikel 18 Vlaams Woninghuurdecreet](#)

Documenten

Geen documenten



Deze fiche werd geschreven met de financiële steun van de Vlaamse overheid.