

	<b>Model 1</b> <b>Gedeeltelijke huur</b>	<b>Model 2</b> <b>Gedeeltelijke onderhuur</b>	<b>Model 3</b> <b>Medehuur</b>	<b>Model 4</b> <b>Gedeelde huur</b>	<b>Model 5</b> <b>Gedeeld gebruik</b>
<b>Definitie</b>	Een eigenaar-verhuurder verhuurt een deel van zijn gebouw en alleen dat deel Er zijn geen andere huurders in de ruimten	Een commerciële huurder onderhuurt een deel van het voor commercieel gebruik gehuurd gebouw	Een eigenaar verhuurt aan verschillende huurders eenzelfde gebouw, met één huurcontract	Een eigenaar verhuurt aan verschillende huurders eenzelfde gebouw, volgens afzonderlijke huurcontracten	Een eigenaar verhuurt aan verschillende huurders een zelfde gebouw, met één huurcontract, en de huurders gebruiken de ruimten op verschillende tijdstippen
<b>Wetgeving</b>	Toegestaan door de wet van 30 april 1951 en door de wetgeving inzake kortlopende huurcontracten	Toegestaan door de wet van 30 april 1951, binnen de grenzen van het hoofdhuurcontract	Niet verboden door de wet van 30 april 1951 of door de wetgeving inzake kortlopende huurcontracten Wordt evenmin expliciet georganiseerd	De wet van 30 april 1951 staat de verhuur van een deel van een gebouw toe, net als de wetgeving inzake kortlopende huurcontracten (zie model 1), maar deze situatie voorziet niet in meerdere deelhuurders → nodig om dit in het contract te voorzien, dan wel er regels over uit te vaardigen?	Niet verboden door de wet van 30 april 1951 of door de wetgeving inzake kortlopende huurcontracten Wordt evenmin expliciet georganiseerd

<p><b><u>Duurtijd van het huurcontract</u></b></p>	<p>In principe 9 jaar (wet van 1951) maar de wetgeving inzake kortlopende huurcontracten is van toepassing (1 jaar hernieuwbaar)</p>	<p>In principe 9 jaar (wet van 1951), binnen de grenzen van het hoofdhuurcontract  Geen mogelijkheid tot onderhuur in het kortlopende huurcontract</p>	<p>Cf. model 1</p>	<p>Cf. model 1</p>	<p>Cf. model 1</p>
<p><b><u>Dagelijks beheer (gedeelde boekhouding, conciërgediensten, enz.)/nevendiensten</u></b></p>	<p>De huurder beheert deze aspecten alleen.</p>	<p>De onderhuurder beheert in principe deze aspecten Indien aanwezigheid van de hoofdhuurder of andere onderhuurders, mogelijkheid of noodzaak om deze verdeling tussen hen te organiseren</p>	<p>De medehuurders moeten deze aspecten onderling regelen, door middel van een 'pact van medehuur'</p>	<p>Wanneer meerdere huurders dezelfde ruimte uitbaten, is een HR nodig om de verdeling van taken en/of kosten tussen hen te organiseren (zoals een reglement van mede-eigendom)</p>	<p>De gebruikers moeten deze aspecten onderling regelen door middel van een 'pact van gebruik'</p>
<p><b><u>Verdeling van de lasten / huur</u></b></p>	<p>Betaling door de huurder alleen van zijn eigen verbruik en huur</p>	<p>Betaling door de onderhuurder alleen van zijn eigen verbruik Indien aanwezigheid van de huurder of andere onderhuurders, noodzaak om deze</p>	<p>Tussen medehuurders geregeld via het pact van medehuur, maar hoofdelijkheid tegenover de verhuurder</p>	<p>Elke huurder draagt zijn eigen kosten op basis van individuele meteropnames Deze zijn gebaseerd op een privaat abonnement (bv. meters)</p>	<p>Geregeld tussen gebruikers via het huurcontract (bijv. pro rata) met hoofdelijkheid tegenover de verhuurder want er is maar één huurcontract</p>

		verdeling tussen hen te organiseren.		of volgens het HR (bv. in verhouding tot de uitgebate oppervlakte). Elke huurder betaalt zijn of haar eigen huur aan de verhuurder	
<b><u>Beëindiging van het contract</u></b>	Huurcontract van 9 jaar: volgens de wet van 1951 Kortlopend huurcontract: met een opzegtermijn van één maand, zonder vergoeding (in de drie gewesten)	Volgens de wet van 1951 Binnen de grenzen van het hoofdhuurcontract	Er is slechts één huurcontract. De opzegging moet dus uitgaan van alle medehuurders om geldig te zijn. Anders blijven ze allemaal gebonden.	Cf. model 1	Cf. model 3.
<b><u>Mogelijkheid tot vervanging</u></b>	Nee, tenzij overdracht van handelsfonds mogelijk (met wettelijke hoofdelijkheid tussen overdrager en overnemer) Maar het kortlopende huurcontract is slechts voor één jaar en kan	Nee, tenzij overdracht van handelsfonds mogelijk (met wettelijke hoofdelijkheid tussen overdrager en overnemer)	Niet voorzien in de huidige wet Moeilijkheid in geval van overdracht van het handelsfonds van één van de medehuurders. Wat met het huurcontract?	Cf. model 1	Niet voorzien in de huidige wet Moeilijkheid in geval van overdracht van het handelsfonds van één van de gebruikers. Wat met het huurcontract?

	gemakkelijk voor het einde van de looptijd worden beëindigd				
<b><u>Aansprakelijkheid (betaling van de huur) / hoofdelijkheid</u></b>	Individuele aansprakelijkheid jegens de verhuurder-eigenaar	Individuele aansprakelijkheid jegens de hoofdhuurder	Er is slechts één huurcontract, de verhuurder zou hoofdelijkheid kunnen eisen → moeilijkheid voor de overige medehuurders in geval van faillissement of vertrek	In principe individuele aansprakelijkheid Hoofdelijkheid is niet gerechtvaardigd want meerdere huurcontracten	Er is slechts één huurcontract, de verhuurder zou hoofdelijkheid kunnen eisen → moeilijkheid voor de overige gebruikers in geval van faillissement
<b><u>Voordelen / nadelen (voor de huurder)</u></b>	+ Stabiliteit voor de huurder Mogelijkheid om een kortlopend huurcontract te sluiten - Hoge huur Individuele aansprakelijkheid	+ Stabiliteit maar binnen de grenzen van het hoofdhuurcontract Minder hoge huur (indien gedeeltelijke onderhuur (wat zeldzaam is))	+ Verdeling van de kosten van de huur - Hoofdelijkheid tussen huurders Moeilijkheid om partners te vinden	+ Minder kosten - Dagelijks beheer van de gemeenschappelijke ruimten	+ Verdeling van de kosten van de huur - Hoofdelijkheid tussen gebruikers Moeilijkheid om partners te vinden

