



Vlaanderen
is wonen



Het Vlaams Woninghuurdecreet
voor woninghuurovereenkomsten gesloten
vanaf 1 januari 2019

AGENTSCHAP
WONEN
VLAANDEREN

www.woninghuur.vlaanderen

INLEIDING

Heel wat burgers wonen in een huurwoning, waarvoor ze met de verhuurder een huurovereenkomst hebben gesloten. Een huurovereenkomst bepaalt de rechten en plichten van de huurder en verhuurder.

Tot voor kort waren de regels voor woninghuurcontracten een federale bevoegdheid en waren zij terug te vinden in de Woninghuurwet. Sinds de zesde staatshervorming zijn de Gewesten bevoegd om regels te bepalen voor woninghuurovereenkomsten.

In het Vlaamse Gewest zijn deze regels terug te vinden in het Vlaams Woninghuurdecreet. Dit decreet is van toepassing op alle woninghuurcontracten die vanaf 1 januari 2019 worden gesloten voor een huurwoning gelegen in Vlaanderen. Dit decreet regelt o.a. de staat van het gehuurde goed, de duur van de huurovereenkomst, de opzeggingsmogelijkheden, de overdracht van de huurovereenkomst, de onderverhuur, de indexatie en de eventuele herziening van de huurprijs. Het Vlaams Woninghuurdecreet bevat ook belangrijke vernieuwingen op het vlak van medehuur en studentenhuurovereenkomsten.

Het sluiten van een woninghuurovereenkomst kan tal van vragen oproepen: welke soorten huurovereenkomsten bestaan er? Welke elementen moeten in de huurovereenkomst worden vermeld? Wat is de duur van een huurovereenkomst? Hoe bepaalt men de huurprijs en de lasten? Zijn er werken aan de woning mogelijk tijdens de looptijd van de huurovereenkomst? Hoe moet men een huurgeschil oplossen?

Deze brochure wil huurders en verhuurders op al hun vragen een antwoord bieden.



Belangrijk

Het 'Vlaams Woninghuurdecreet' is voluit het decreet van 9 november 2018 houdende bepalingen betreffende de huur van voor bewoning bestemde goederen of delen ervan.

Titel 1 van het Vlaams Woninghuurdecreet bevat een reeks algemene bepalingen.

Titel 2 van het Vlaams Woninghuurdecreet is van toepassing op de huurovereenkomsten voor een woning die de huurder als zijn hoofdverblijfplaats bestemt.

Titel 3 van het Vlaams Woninghuurdecreet gaat specifiek over studentenhuisvesting. Daarover leest u meer in de brochure Studentenhuisvesting.

Deze brochure behandelt enkel **titel 2** van het Vlaams Woninghuurdecreet en gaat dus enkel over huurovereenkomsten voor een woning die de huurder als hoofdverblijfplaats bestemt.

Het Vlaams Woninghuurdecreet is niet van toepassing op:

- handelshuurovereenkomsten;
- pachtcontracten;
- huurcontracten voor kantoren, tweede verblijfplaatsen, garages.

Naast de bepalingen van het Woninghuurdecreet moet men ook rekening houden met:

- sommige algemene bepalingen, die in principe van toepassing zijn op alle huurovereenkomsten (artikelen 1708 tot 1762bis van het Burgerlijk Wetboek). Ook deze bepalingen worden in de brochure besproken;
- bepaalde contractuele modaliteiten, tenzij ze strijdig zijn met een dwingende wetsbepaling.
- gewestelijke normen rond leefmilieu, ruimtelijke ordening en huisvesting. Deze regels komen hier verder niet aan bod.

Achteraan in deze brochure vindt u een aantal nuttige adressen voor verder advies.

INHOUDSTAFEL



I. Algemeen

8

1. Wat is een huurovereenkomst?

9

2. Op welke huurcontracten is het Vlaams Woninghuurdecreet van toepassing?

9

a. De huurovereenkomst moet gaan over een woning waar de huurder zijn hoofdverblijfplaats heeft

9

b. De verhuurder moet instemmen met het gebruik van de woning als hoofdverblijfplaats

9

c. Uitzonderingen

12

3. Zijn de bepalingen van het Vlaams Woninghuurdecreet verplicht?

12

4. Wat is het verschil tussen een huurovereenkomst van bepaalde duur en een huurovereenkomst van onbepaalde duur?

12

5. Medehuur

13

a. Huurovereenkomst met een gehuwd paar of wettelijk samenwonenden

13

b. Huurovereenkomst met feitelijk samenwonenden

13

6. Wat is een renovatiehuurovereenkomst?

15



II. Voor het sluiten van de huurovereenkomst

16

1. Verplichte vermelding van de huurprijs en de kosten

17

2. Welke informatie mag de verhuurder vragen van de kandidaat-huurder?

17



III. Het sluiten van de huurovereenkomst

18

1. Wie kan een huurovereenkomst sluiten?

19

2. Welke vorm moet de huurovereenkomst hebben en wat moet erin staan?

19

a. Wat is het verschil tussen een schriftelijke en een mondelinge huurovereenkomst?

19

b. Moeten huurcontracten verplicht schriftelijk worden opgemaakt?

19

c. In hoeveel exemplaren moet de huurovereenkomst worden opgesteld?

19

d. Wat als er geen schriftelijke huurovereenkomst is?

20

3. De registratie van de huurovereenkomst

20

a. Wat is de registratie?

20

b. Wie moet de huurovereenkomst laten registreren, binnen welke termijn en wat zijn de sancties?

20

c. Hoeveel bedraagt het registratierecht?

21

4. De staat van de verhuurde woning

21

a. Wat gebeurt er als de woning bij het begin van de huur niet beantwoordt aan de minimale kwaliteitsnormen?

21

b. Wat gebeurt er als de woning tijdens de huurovereenkomst niet meer voldoet aan de minimale kwaliteitsnormen?

22

5. De plaatsbeschrijving

22

a. Is een plaatsbeschrijving bij het begin van de huurovereenkomst verplicht?

22

b. Wie moet de plaatsbeschrijving opmaken?

23

c. Wat gebeurt er als er na de plaatsbeschrijving veranderingen worden aangebracht aan de woning?

23

d. Wat gebeurt er bij het einde van de huurovereenkomst?

23

6. De huurprijs en de huurlasten

24

a. Mag de huurprijs vrij worden bepaald?

24

b. Hoe worden de kosten en lasten verdeeld?

25

c. Hoe worden de kosten en lasten berekend?

28

7. De huurwaarborg

29

a. De geïndividualiseerde rekening

29

b. Zakelijke zekerheidsstelling

30

c. Bankwaarborg via een typecontract tussen het OCMW en een financiële instelling

30

d. Borgstelling

30

e. Wat gebeurt er op het einde van de huurovereenkomst?

31

f. Huurwaarborglening

31

IV. Tijdens de duur van de huurovereenkomst

32

1. De indexatie van de huurprijs

33

a. Wanneer mag de huurprijs geïndexeerd worden?

33

b. Gebeurt de indexatie automatisch?

33

c. Hoe wordt de indexatie berekend?

34

d. Waar vindt u de indexcijfers voor de berekening van de huurindexatie?

34

2. Mag de huurprijs worden herzien?

34

a. De herziening op vastgelegde tijdstippen

35

b. De herziening wegens energiebesparende maatregelen

35

3. Wat kan de huurder doen als hij te veel heeft betaald?

36

4. Wat kan de verhuurder doen als de huurder de huur of de huurlasten niet betaalt?

37

5. Onderhoud en herstellingen

37

a. Algemeen

37

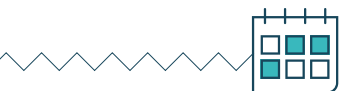
b. Wat zijn kleine herstellingen?

37

c. Wat bij dringende herstellingen?

38





6. Wie is aansprakelijk voor brand?	38
7. Kan de huurder zijn huurovereenkomst overdragen?	38
8. Mag de huurder zijn hoofdverblijfplaats onderverhuren?	39
9. Wat gebeurt er met de huurovereenkomst als de woning een nieuwe eigenaar krijgt?	40

V. Duur en einde van de huurovereenkomst 41

1. De (standaard)huurovereenkomst van negen jaar	42
a. Wat gebeurt er na die periode van negen jaar?	42
b. Hoe kan de verhuurder de huur opzeggen tijdens de looptijd van het contract?	43
1. Opzegging voor persoonlijk gebruik	43
2. Grondige renovatiewerken	44
3. Opzegging zonder reden, maar met betaling van een schadevergoeding	45
c. Hoe kan de huurder de huurovereenkomst van negen jaar vroegtijdig beëindigen?	46
2. De huurovereenkomst met een korte duur van drie jaar of minder	47
a. Wat gebeurt er aan het einde van de overeenkomst van korte duur?	47
b. Hoe kan de huurder de huurovereenkomst van korte duur vroegtijdig beëindigen?	47
3. De huurovereenkomst met een duur van meer dan negen jaar	49
4. De huurovereenkomst voor het leven	50
5. Welke zijn de andere mogelijkheden om een huurovereenkomst te beëindigen?	50
a. Kunnen de partijen onderling beslissen om de huurovereenkomst te beëindigen?	50
b. Wat als één van de partijen zijn plichten niet nakomt?	50
c. Wat als het verhuurde goed tenietgaat door toeval?	50
d. Wat als de verhuurder of de huurder overlijdt?	51
e. Kan de huurder een verlenging van de huurovereenkomst vragen wegens buitengewone omstandigheden?	52

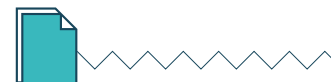
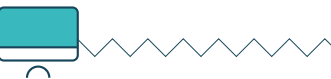
VI. Wat bij een conflict tussen huurder en verhuurder? 53

1. De verzoeningsprocedure	54
2. Hoe verloopt de procedure voor de vrederechter?	54
a. De vrijwillige verschijning	54
b. Inleiding van een vordering door het indienen van een verzoekschrift	54
c. Inleiding van een vordering door dagvaarding	55
d. De procedure in kort geding	55
e. De uithuiszetting	56
3. Wat is juridische bijstand en rechtsbijstand en wanneer heeft men er recht op?	57
a. Juridische eerstelijnsbijstand	57
b. Juridische tweedelijnsbijstand (pro Deo)	57
c. Rechtsbijstand	57

VII. Nuttige adressen 58

VIII. Bijlagen 60

1. Tekst van het Vlaams Woninghuurdecreet	61
2. Modelformulier waarborg	80
3. Lijst van kleine herstellingen	81



I. ALGEMEEN



1. Wat is een huurovereenkomst?

Er is sprake van een huurovereenkomst zodra een persoon (de verhuurder) het gebruik of het genot van een onroerend goed of een deel ervan ter beschikking stelt aan een andere persoon (de huurder) tegen betaling van een huurprijs.

2. Op welke huurcontracten is het Vlaams Woninghuurdecreet van toepassing?

Artikel 5, §1 Vlaams Woninghuurdecreet

De bepalingen van titel 2 van het Vlaams Woninghuurdecreet zijn van toepassing op alle huurcontracten voor een woning waar de huurder met toestemming van de verhuurder zijn hoofdverblijfplaats heeft. Deze bepalingen treden in werking op 1 januari 2019 en gelden voor alle huurovereenkomsten die vanaf die datum worden gesloten. Het Vlaams Woninghuurdecreet zal dus niet gelden voor alle eerder gesloten huurovereenkomsten, ook niet als ze pas op of na die datum in werking zijn getreden.

VOORBEELD
Het Vlaams Woninghuurdecreet geldt niet bij een huurovereenkomst die op 20 december 2018 is ondertekend, maar pas op 1 januari 2019 in werking treedt.

a. De huurovereenkomst moet gaan over een woning waar de huurder zijn hoofdverblijfplaats heeft

Het verhuurde goed of een gedeelte ervan moet een woning zijn die dient als hoofdverblijfplaats van de huurder. Dat is zo als de huurder effectief en voornamelijk in de gehuurde woning woont. Het begrip “woning” kan slaan op een onroerend goed (of een deel ervan), maar ook op een (deel van een) roerend goed, zoals een woonboot of een caravan.

Of iemand de woning tot zijn hoofdverblijfplaats bestemt, is een feitelijke kwestie. De huurder moet dus niet permanent in de woning verblijven of op dat adres gedomicilieerd zijn. Omgekeerd maakt een domiciliëring het goed niet automatisch tot hoofdverblijfplaats van de huurder. Het is wel een belangrijk element om vast te stellen of een huurder het onroerend goed als hoofdverblijfplaats heeft. Andere elementen zijn brieven, getuigenissen, facturen, enz.

b. De verhuurder moet instemmen met het gebruik van de woning als hoofdverblijfplaats

Het Vlaams Woninghuurdecreet is van toepassing als de verhuurder ermee akkoord gaat dat de huurder het goed gebruikt als zijn hoofdverblijfplaats.

De toestemming kan uitdrukkelijk of stilzwijgend zijn:

- ofwel bepaalt de huurovereenkomst uitdrukkelijk dat het goed is bedoeld als hoofdverblijfplaats van de huurder: dan gaat het om een uitdrukkelijke toestemming;
- ofwel is er een huurovereenkomst waarin niets wordt vermeld: dan moet de huurder bewijzen dat de verhuurder wist dat de huurder van plan was het goed te gebruiken als hoofdverblijfplaats en dat hij zich er niet tegen heeft verzet (stilzwijgende toestemming).

Eens de verhuurder zijn akkoord heeft gegeven, kan hij het niet meer intrekken.

? Kan de verhuurder zich verzetten?

De verhuurder kan zich bij het sluiten van de huurovereenkomst verzetten tegen het gebruik van het verhuurde goed als hoofdverblijfplaats van de huurder.

! OPGELET

Het volstaat voor de verhuurder niet om aan de toepassing van het decreet te ontsnappen door een clause in de huurovereenkomst toe te voegen die bepaalt dat: 'het goed wordt verhuurd als tweede verblijfplaats' of 'de woning is niet bestemd tot hoofdverblijfplaats van de huurder'. Zo'n clauses zijn alleen geldig als het contract twee vermeldingen bevat waaruit duidelijk blijkt dat zowel de huurder als de verhuurder de bestemming als hoofdverblijfplaats uitsluiten.

Eerste vermelding

De clause moet verklaren waarom het goed niet mag dienen als hoofdverblijfplaats. Vaak wordt daarbij verwezen naar de natuurlijke bestemming van het goed, zoals appartementen die gelegen zijn aan de kust en per maand worden verhuurd, vakantiechalets of studentenkamers.

Tweede vermelding

De clause moet ook het adres vermelden waar de huurder dan wel zijn hoofdverblijfplaats heeft voor de duur van de huurovereenkomst. Daaruit blijkt dan duidelijk dat de huurder zijn hoofdverblijfplaats elders heeft.

? Wat gebeurt er als een huurder een goed huurt zonder er zijn hoofdverblijfplaats te vestigen en later, in de loop van de huurovereenkomst, beslist dat toch te doen?

Artikel 5, §1, lid 3 Vlaams Woninghuurdecreet

De huurovereenkomst zal enkel onder titel 2 van het Vlaams Woninghuurdecreet vallen na een schriftelijke toestemming van de verhuurder. In dat geval begint er een nieuwe huurovereenkomst te lopen op de datum waarop de verhuurder zijn toestemming heeft gegeven.

o VOORBEELD

Vanaf 1 maart 2019 wordt een appartement voor drie jaar verhuurd als tweede verblijfplaats. Vanaf 1 september 2020 beslist de huurder om er permanent te wonen. De verhuurder geeft zijn schriftelijke toestemming op 3 september 2020. Op die datum start dan een nieuwe huurovereenkomst, die onder de bepalingen van het Vlaams Woninghuurdecreet valt. De duur zal in principe negen jaar bedragen, tenzij de partijen een andere duur hebben bepaald, volgens de voorwaarden uit het decreet.



? Wat gebeurt er wanneer een gehuurd goed, bestemd tot hoofdverblijfplaats van de huurder, van bestemming verandert?

Artikel 5, §4 Vlaams Woninghuurdecreet

In dat geval is titel 2 van het Vlaams Woninghuurdecreet niet meer van toepassing. De huurovereenkomst eindigt echter niet automatisch. De overeenkomst blijft geldig voor de oorspronkelijk vastgelegde duur, maar er moet alleen nog rekening worden gehouden met de algemene bepalingen van het Burgerlijk Wetboek (artikelen 1708 en 1762bis) en de contractuele clausules. De verhuurder kan wel via de rechter de ontbinding van de huurovereenkomst vragen, omdat de bestemming van het goed is veranderd, terwijl die net een van de belangrijke elementen van het contract is.

VOORBEELD

Een schriftelijke huurovereenkomst voor een woning als hoofdverblijfplaats begint te lopen op 1 mei 2019. De duur is (volgens artikel 16 van het Vlaams Woninghuurdecreet) bepaald op negen jaar. Vanaf 1 januari 2020 beslist de huurder te verhuizen, maar blijft de woning huren als kantoor of praktijkruimte. Vanaf die datum zullen alleen de algemene bepalingen van het Burgerlijk Wetboek en de contractuele clausules nog op de huurovereenkomst van toepassing zijn. De huurovereenkomst is niet langer onderworpen aan de bepalingen van titel 2 van het Vlaams Woninghuurdecreet.

c. Uitzonderingen

Artikel 5, §3 Vlaams Woninghuurdecreet

Titel 2 van het Vlaams Woninghuurdecreet is niet van toepassing als de huurovereenkomst voor de woning ondergeschikt is aan een huurovereenkomst rond de beroepsbezigheden van de huurder. Een voorbeeld is de conciërgewoning die de werkgever aan zijn werknemer verhuurt. De huurovereenkomst valt in dat geval niet onder het Vlaams Woninghuurdecreet.

3. Zijn de bepalingen van het Vlaams Woninghuurdecreet verplicht?

Artikel 6 Vlaams Woninghuurdecreet

De bepalingen van het Vlaams Woninghuurdecreet zijn in principe van dwingend recht en moeten dus verplicht worden gevolgd, tenzij uitdrukkelijk anders is vermeld. Dat betekent dat de huurovereenkomst niet van deze regels mag afwijken, zelfs niet als de verhuurder en huurder daarover akkoord gaan. Een dwingende regel is altijd van toepassing, zelfs als het contract een tegenovergestelde clausule bevat. In dat geval is die contractuele bepaling nietig. De rest van de huurovereenkomst blijft wel geldig.

De algemene bepalingen van het Burgerlijk Wetboek zijn normaal aanvullend, tenzij ze zelf bepalen dat ze dwingend zijn of als ze bedoeld zijn als verplichte bescherming voor één van beide partijen. Een aanvullende regel is een regel waarvan het contract wel mag afwijken. Zo'n regel geldt dus enkel voor zover het contract zelf geen andere bepalingen bevat.

4. Wat is het verschil tussen een huurovereenkomst van bepaalde duur en een huurovereenkomst van onbepaalde duur?

Een huurovereenkomst van bepaalde duur is een overeenkomst waarbij de partijen bepalen dat ze maar loopt voor een bepaalde periode. Een huurovereenkomst van onbepaalde duur is een overeenkomst waarbij de partijen geen datum hebben bepaald waarop het contract eindigt.

Onder het Vlaams Woninghuurdecreet hebben alle huurovereenkomsten een bepaalde duur:

- ofwel voor een duur die, binnen de grenzen van de wet, door de partijen is overeengekomen;
- ofwel voor de duur van het leven van de huurder, bij een levenslang contract.

De partijen zijn verplicht de exacte duur te bepalen in de huurovereenkomst. Doen ze dat niet, dan loopt de huurovereenkomst negen jaar.

5. Medehuur

a. Huurovereenkomst met een gehuwd paar of wettelijk samenwonenden

Artikel 51 Vlaams Woninghuurdecreet

Beide gehuwde of wettelijk samenwonende partners worden altijd samen beschouwd als huurder, ook als het contract maar door één van beiden is ondertekend of dateert van voor het huwelijk of de wettelijke samenwoning.

Als het huwelijk of de wettelijke samenwoning dateert van na de ondertekening van de huurovereenkomst, en de huurovereenkomst maar door één van beide partners was gesloten, moeten ze de verhuurder op de hoogte brengen van het huwelijk of de wettelijke samenwoning.

Beide huurders zijn tegenover de verhuurder "hoofdelijk en ondeelbaar gehouden voor de uitvoering van de verplichtingen van de huurovereenkomst". Dat betekent dat elke partner individueel kan worden aangesproken voor het volledige bedrag van een bepaalde schuld. De partner die huurder wordt, is niet gebonden aan verplichtingen die al bestonden voor het huwelijk of de wettelijke samenwoning.

De rechten van de huurovereenkomst worden door beide partners samen uitgeoefend. Dat betekent bijvoorbeeld dat de verhuurder de opzegging aan beide partners moet richten en dat beide partners ook samen de opzegging moeten doen.

? Wat als deze formaliteiten niet worden nageleefd?

Als slechts een van beide partners een document naar de verhuurder verstuurt, en de andere partner daar niet mee akkoord gaat, kan die de nietigheid van dat document invoeren, op voorwaarde dat de verhuurder op de hoogte was van het huwelijk of de wettelijke samenwoning. Het document zal dan geen uitwerking krijgen.

De verhuurder die het document ontvangt, heeft die mogelijkheid niet.

Als de verhuurder een opzeggingsbrief naar slechts een van beide partners verstuurt, blijft die zonder gevolg. Iedere partner kan dan stellen dat een vordering van de verhuurder onontvankelijk is, als die tenminste op de hoogte was van het huwelijk of de wettelijke samenwoning.

? Wat bij de beëindiging van het huwelijk of de wettelijke samenwoning?

Als beide partners uit elkaar gaan, bepalen ze onderling wie de huurovereenkomst voortzet. De huurders melden de gegevens van de echtgenoot of wettelijke samenwoner die de huurovereenkomst voortzet, en het tijdstip waarop, aan de verhuurder.

Als de huurders het niet eens worden, kan elk van hen naar de vrederechter gaan. Die zal dan bepalen wie de huurovereenkomst kan voortzetten en het tijdstip waarop de andere partner geen huurder meer is.

Als de huurovereenkomst bij het begin door beide huurders (echtgenoten of wettelijk samenwonenden) is ondertekend, kan de verhuurder de vertrekkende huurder nog zes maanden na zijn beëindiging van de huur aanspreken voor de betaling van de huurprijs.

b. Huurovereenkomst met feitelijk samenwonenden

Feitelijk samenwonenden zijn personen die met elkaar samenwonen, maar niet gehuwd of wettelijk samenwonend zijn. Dat kunnen dus feitelijke partners zijn, maar ook vrienden of familieleden die onder hetzelfde dak wonen.

Artikel 52 Vlaams Woninghuurdecreet

Gezamenlijk verzoek

De huurder(s) en een andere persoon die in het goed zijn hoofdverblijfplaats heeft, kunnen samen

aan de verhuurder vragen dat die andere persoon ook huurder mag worden.
De verhuurder moet daar binnen drie maanden mee instemmen. Doet hij dat niet, dan kunnen de huurder(s) en die andere persoon samen aan de rechter vragen om die persoon op een door hem te bepalen tijdstip huurder te maken.

De rechter kan dat verzoek weigeren als:

- Die persoon nog niet langer dan een jaar zijn hoofdverblijfplaats in de woning heeft en met de huurder een duurzame gemeenschappelijke huishouding heeft;
- De vordering kennelijk alleen bedoeld is om die persoon op korte termijn de positie van huurder te geven;
- Die persoon financieel onvoldoende in staat is om de huur te betalen;
- De bezettingsnorm in artikel 5, §1, derde lid van de Vlaamse Wooncode zou worden overschreden.

De huurders zijn tegenover de verhuurder “hoofdelijk en ondeelbaar gehouden voor de uitvoering van de verplichtingen van de huurovereenkomst”. Dat betekent dat elke feitelijke samenwoner die huurder wordt, individueel kan worden aangesproken voor het volledige bedrag van een bepaalde schuld. Een feitelijke samenwoner die huurder wordt is wel niet gebonden aan verplichtingen die zijn ontstaan voordat hij huurder werd.

De rechten van de huurovereenkomst worden door beide partners samen uitgeoefend. Dat betekent bijvoorbeeld dat de verhuurder de opzegging aan beide partners moet richten en dat beide partners ook samen de opzegging moeten doen.

Voorstel van een nieuwe huurder

Een huurder die zijn huurovereenkomst heeft opgezegd, kan aan de verhuurder en de overblijvende huurder of huurders een nieuwe huurder voorstellen.

De verhuurder en de overblijvende huurder of huurders moeten daar binnen drie maanden mee instemmen. Als ze dat niet doen, kan de huurder die zijn huur heeft opgezegd aan de vrederechter vragen om de nieuw voorgestelde huurder te aanvaarden. De rechter zal dan bepalen op welk tijdstip de kandidaat een medehuurder wordt.

De rechter kan die vraag tot aanvaarding van een persoon als huurder alleen afwijzen als:

- Die persoon financieel onvoldoende in staat is zijn aandeel van de huur te betalen;
- De overblijvende huurder of huurders uitdrukkelijk zeggen dat ze die persoon niet kunnen aanvaarden;
- De bezettingsnorm in artikel 5, §1, derde lid van de Vlaamse Wooncode, zou worden overschreden.

Zodra de nieuwe huurder is aanvaard, moet de huurder die zijn huurovereenkomst heeft opgezegd geen huurdersverplichtingen meer nakomen.

Als er geen nieuwe huurder wordt voorgesteld of aanvaard, kan de verhuurder de huurder die zijn huurovereenkomst heeft opgezegd, nog zes maanden na zijn beëindiging van de huur aanspreken voor de betaling van de huurprijs.

6. Wat is een renovatiehuurovereenkomst?

Artikel 13 Vlaams Woninghuurdecreet

Een renovatiehuurovereenkomst is een schriftelijke huurovereenkomst waarbij de partijen overeenkomen dat de huurder werken zal uitvoeren die normaal ten laste van de verhuurder zijn. Dat kunnen werken zijn om de woning te verbeteren of te verfraaien, of werken die dienen om de woning te laten voldoen aan de elementaire vereisten rond veiligheid, gezondheid en woningkwaliteit.

Werken voor veiligheid, gezondheid en woningkwaliteit

Als de werken bedoeld zijn om de woning te doen beantwoorden aan de elementaire kwaliteitsnormen, dan gelden de volgende vereisten:

- De geplande werken moeten precies in de huurovereenkomst vermeld staan;
- De start van de werken moet bepaald zijn binnen een redelijke termijn;
- Er mogen geen huurgelden verschuldigd zijn tijdens de periode waarin de werken worden uitgevoerd. Die periode mag niet korter zijn dan de duur die redelijkerwijze noodzakelijk is om de werken uit te voeren.

Zolang het verhuurde goed gebreken vertoont die een veiligheids- of gezondheidsrisico inhouden, mag de huurder de woning niet bewonen. Het gaat om gebreken van categorie III in verband met vocht, stabiliteit en toegang, en om gebreken van categorie IV met uitzondering van gebreken in verband met de totale nettovloeroppervlakte van de woonlokalen.

Een woning die niet aan de minimale kwaliteitsnormen voldoet omdat er bijvoorbeeld een ernstig gevaar voor co-vergiftiging is, mag dus niet worden bewoond.

Een woning die niet aan de minimale kwaliteitsnormen voldoet omdat de muren onvoldoende werden afgewerkt of omdat er enkel glas is, mag wel al worden bewoond tijdens de uitvoering van de werken. Die gebreken vormen immers geen direct

gevaar voor de veiligheid of de gezondheid. Zodra de werken zijn afgerond, moet de huurder een conformiteitsattest aanvragen, dat bewijst dat de woning voortaan wel voldoet aan de minimale kwaliteitsnormen.

? Wat moet de verhuurder doen?

De verhuurder moet een bepaalde periode, die meer dan negen jaar kan bedragen, een tegenprestatie leveren, zoals:

- de huurovereenkomst niet vervroegd opzeggen;
- geen herziening van de huurprijs vragen;
- de huurprijs verlagen of kwijtschelden.

De oplevering van de werken moet gebeuren op tegenspraak, namelijk in aanwezigheid van de huurder en de verhuurder of hun vertegenwoordigers.

II. VOOR HET SLUITEN VAN DE HUUROVEREENKOMST



1. Verplichte vermelding van de huurprijs en de kosten

Artikel 4 Vlaams Woninghuurdecreet

Bij de verhuring van een goed dat bestemd is voor bewoning in de ruime zin van het woord, moet elke officiële of publieke mededeling de gevraagde huurprijs en de kosten en lasten vermelden.

De geafficheerde huurprijs geldt niet als een bindend prijsaanbod.

De bevoegde gemeente kan inbreuken op die verplichting bestraffen met een administratieve boete van 50 tot 350 euro.

! **OPGELET**
Die regel geldt niet wanneer het goed te huur wordt aangeboden als toeristische logies

2. Welke informatie mag de verhuurder vragen van de kandidaat-huurder?

Gelijkekansendecreet van 10 juli 2008

Op basis van de contractvrijheid mag de verhuurder zelf kiezen aan wie hij zijn woning verhuurt. Die vrijheid is wel niet onbeperkt. Bij de keuze om wel of niet aan een bepaalde persoon te verhuren mag de verhuurder niet discrimineren. Er is sprake van discriminatie als iemand wordt benadeeld op basis van bijvoorbeeld huidskleur, handicap, geslacht, burgerlijke staat, geaardheid of vermogen.

Artikel 7 Vlaams Woninghuurdecreet

Om discriminatie tegen te gaan, mag de verhuurder enkel informatie vragen die noodzakelijk is voor de verhuring, zoals de identiteit, de woonplaats en het inkomen van de kandidaat-huurder.

Bij het inkomen van de kandidaat-huurder, mag de verhuurder alleen vragen naar de hoogte van het inkomen, niet naar de aard of de bron ervan (bv. een uitkering). De verhuurder mag ook nooit vragen naar de gezondheidstoestand of het gerechtelijk verleden van de kandidaat-huurder.

Meer informatie over discriminatie bij private huurovereenkomsten vindt u in de brochure Discriminatie op de huurmarkt.

III.

HET SLUITEN VAN DE HUUROVEREENKOMST



1. Wie kan een huurovereenkomst sluiten?

Elke meerderjarige persoon (dus iedereen die minstens 18 jaar of ouder is en niet onbekwaam is verklaard) en elke ontvoogde minderjarige kan een geldige huurovereenkomst sluiten.

2. Welke vorm moet de huurovereenkomst hebben en wat moet erin staan?

a. Wat is het verschil tussen een schriftelijke en een mondelinge huurovereenkomst?

Als de overeenkomst tussen verhuurder en huurder niet schriftelijk is vastgelegd, spreekt men van een mondelinge huurovereenkomst.

Als er een schriftelijk akkoord is, heeft men een geschreven huurovereenkomst.

b. Moeten huurcontracten verplicht schriftelijk worden opgemaakt?

Artikel 8, lid 1 en 2 Vlaams Woninghuurdecreet

Woninghuurovereenkomsten moeten altijd schriftelijk worden opgemaakt in een document dat de huurder en de verhuurder ondertekenen.

Het contract moet de volgende gegevens bevatten:

- de identiteit van alle partijen;
 - Voor natuurlijke personen gaat het om: hun naam, hun eerste twee voornamen, hun woonplaats en hun rijksregisternummer. Bij gebrek aan een rijksregisternummer worden de datum en plaats van geboorte vermeld.
 - Rechtspersonen moeten de volgende gegevens vermelden:
 - Hun maatschappelijke naam;
 - Hun maatschappelijke zetel;

- Hun ondernemingsnummer, dat werd toegekend door de Kruispuntbank van Ondernemingen. Als het ondernemingsnummer nog niet werd toegekend, moet dit later worden toegevoegd in de huurovereenkomst of in een ondertekende, aanvullende verklaring onderaan de akte;
- de begindatum van de overeenkomst;
- de exacte duur van de overeenkomst;
- de aanwijzing van alle ruimtes en gedeelten van het gebouw die onder de verhuur vallen;
- het bedrag van de huur;
- de regeling over de kosten en de lasten;
- een verwijzing naar de vulgariserende toelichting.

De vulgariserende toelichting geeft de huurder en de verhuurder uitleg over een aantal belangrijke aspecten van het woninghuurrecht. Daarvoor dient deze brochure.

Als een rechtspersoon haar ondernemingsnummer niet vermeldt in de huurovereenkomst, zal zij de gevolgen moeten dragen van de niet-registratie van de huurovereenkomst (zie verder III.3).

c. In hoeveel exemplaren moet de woninghuurovereenkomst worden opgesteld?

Artikel 1325 Burgerlijk Wetboek

De huurovereenkomst moet worden opgesteld in evenveel exemplaren als er partijen zijn. Als er maar twee betrokken partijen zijn, de huurder en de verhuurder (wat meestal het geval is), moeten er dus zeker twee exemplaren van de huurovereenkomst zijn. Elke partij moet over een origineel stuk beschikken. Op elk exemplaar moet ook staan hoeveel originelen er zijn opgesteld en ondertekend.

Als er te weinig exemplaren zijn opgesteld, is de huurovereenkomst niet nietig, maar wordt ze beschouwd als een mondelinge overeenkomst. Voor de registratie van het huurcontract is normaal nog een derde exemplaar nodig (zie verder III.3).

d. Wat als er geen schriftelijke huurovereenkomst is?

Artikel 8, lid 3 Vlaams Woninghuurdecreet

Als de huur enkel mondeling is overeengekomen, kan zowel de huurder als de verhuurder eisen dat er een geschreven contract wordt opgemaakt, door de tegenpartij in gebreke te stellen met een aangezekende brief of bij deurwaardersexploot.

Is er na acht dagen nog altijd geen (volledig) schriftelijke huurovereenkomst opgesteld, dan kan de rechter de tegenpartij verplichten om een schriftelijke huurovereenkomst op te stellen, te vervolledigen of te ondertekenen. Desnoods kan men zelfs aan de vrederechter vragen om te bepalen dat het vonnis de waarde heeft van een schriftelijke huurovereenkomst.

Als geen van de partijen een schriftelijke huurovereenkomst laat opstellen, is er alleen een mondelinge huurovereenkomst. Dit zal een probleem opleveren voor de verplichte registratie (zie III.3).

3. De registratie van de huurovereenkomst

a. Wat is de registratie?

Artikel 19, 3° Wetboek Registratierechten

De huurovereenkomst moet samen met alle bijvoegsels (zoals eventuele wijzigingen en de plaatsbeschrijving) verplicht worden geregistreerd. Andere bijlagen, zoals het energieprestatiecertificaat, hoeven niet mee geregistreerd te worden.

De registratie houdt in dat men de overeenkomst en de plaatsbeschrijving in drie exemplaren (als er maar twee partijen zijn) moet voorleggen aan het kantoor Rechtszekerheid, d.i. het vroegere registratiekantoor, dat bevoegd is voor de plaats waar de

woning is gelegen. U kunt de huurovereenkomst ook online via MyRent laten registreren. Er hoeft dan geen derde exemplaar worden opgemaakt. Een kopie van de huurovereenkomst volstaat.

Alle informatie over de registratie staat op de website van de Federale Overheidsdienst Financiën (https://financien.belgium.be/nl/particulieren/woning/huren_-_verhuren/registratie_huurcontract).

b. Wie moet de huurovereenkomst laten registreren, binnen welke termijn en wat zijn de sancties?

Artikel 11, §1 Vlaams Woninghuurdecreet en artikel 32, 5° Wetboek Registratierechten

De verhuurder moet zorgen voor de registratie van het huurcontract. Hij moet dat doen binnen twee maanden na de ondertekening van de huurovereenkomst. Kosten voor een laattijdige registratie zijn dan ook altijd ten laste van de verhuurder.

Als de verhuurder het contract niet laat registreren, kan de huurder dat ook altijd zelf doen.

Artikel 20, §1, lid 3 en artikel 21, §2, lid 3 Vlaams Woninghuurdecreet

Zolang de huurovereenkomst na de termijn van twee maanden niet is geregistreerd, kan de huurder de huurovereenkomst opzeggen zonder opzeggings-termijn of opzeggingsvergoeding. De opzegging zal dan ingaan op de eerste dag van de maand die volgt op de maand waarin de opzegging werd gedaan.

Verder heeft een niet-geregistreerde huurovereenkomst tussen de verhuurder en de huurder precies dezelfde waarde en dezelfde gevolgen als een geregistreerde overeenkomst.

c. Hoeveel bedraagt het registratierecht?

Artikel 161, 12° Wetboek Registratierechten

De registratie van overeenkomsten van huur, onderhuur of overdracht van huur van onroerende goederen of gedeelten van onroerende goederen voor huisvesting is kosteloos.

Als het contract niet binnen de twee maanden is geregistreerd, moet de verhuurder wel een boete betalen.

4. De staat van de verhuurde woning

Artikel 12 Vlaams Woninghuurdecreet

De verhuurder moet de woning in alle opzichten in goede staat van onderhoud aan de huurder leveren en tijdens de duur van de overeenkomst zo onderhouden dat het kan dienen tot het gebruik waartoe het is bestemd. De verhuurder moet er ook voor zorgen dat, bij het sluiten van de huurovereenkomst, het goed voldoet aan de elementaire vereisten van veiligheid, gezondheid en woonbaarheid, vermeld in artikel 5 van de Vlaamse Wooncode.

De minimale kwaliteitsnormen waaraan een gehuurde woning moet voldoen, gaan vooral over:

- De oppervlakte van de woongedeelten, rekening houdend met het type woning en de functie van het woongedeelte;
- De sanitaire voorzieningen;
- De winddichtheid, de thermische isolatie en de verwarmingsmogelijkheden;
- De ventilatie-, verluchtungs- en verlichtingsmogelijkheden;
- De aanwezigheid van voldoende en veilige elektrische installaties voor de verlichting van de woning en voor het veilig gebruik van elektrische apparaten;
- De gasinstallaties;
- De stabiliteit en de bouwfysica van de woning;

- De toegankelijkheid en het respect voor de persoonlijke levenssfeer;
- De minimale energetische prestaties;
- De aanwezigheid van drinkbaar water.

De woning moet ook voldoen aan alle vereisten van brandveiligheid en ze moet groot genoeg zijn voor het aantal bewoners.

Als de verhuurder drie maanden voor het begin van de huurovereenkomst een conformiteitsattest voor de woning heeft gekregen, wordt vermoed dat hij het verhuurde goed in een goede staat heeft verhuurd. De huurder kan dat vermoeden wel weerleggen door aan te tonen dat er bij aanvang van de huurovereenkomst gebreken waren aan het verhuurde goed.

a. Wat gebeurt er als de woning bij het begin van de huur niet beantwoordt aan de minimale kwaliteitsnormen?

Een woning die niet beantwoordt aan de elementaire vereisten, mag niet worden verhuurd, behalve met een renovatiehuurovereenkomst (zie I.6).

Als de verhuurder het pand toch verhuurt, kan de huurder aan de rechter de nietigheid van de huurovereenkomst vragen. Als de rechter de huurovereenkomst nietig verklaart, moet de huurder de woning verlaten en zal de verhuurder alle betaalde huurgelden moeten teruggeven. Hij kan aan de rechter wel om een bezettingsvergoeding vragen, die gebaseerd wordt op de objectieve huurwaarde van het pand. Die bezettingsvergoeding is dan af te trekken van de terug te betalen huurgelden.

b. Wat gebeurt er als de woning tijdens de huurovereenkomst niet meer voldoet aan de minimale kwaliteitsnormen?

Als het verhuurde goed tijdens de huurovereenkomst niet meer beantwoordt aan de minimumvoorwaarden door een gebrekkig onderhoud door de verhuurder, heeft de huurder twee mogelijkheden:

- ofwel vraagt hij de ontbinding van de huurovereenkomst en eventueel een schadevergoeding;
- ofwel vraagt hij de uitvoering van de nodige werken om het goed weer te laten voldoen aan de elementaire vereisten van veiligheid, gezondheid en woonbaarheid. In afwachting van de uitvoering van de werken kan de rechter een vermindering van de huurprijs toestaan.

5. De plaatsbeschrijving

a. Is een plaatsbeschrijving bij het begin van de huurovereenkomst verplicht?

Artikel 9, §1 Vlaams Woninghuurdecreet

De huurder en verhuurder zijn verplicht om op tegenspraak (in aanwezigheid van beide partijen of hun vertegenwoordigers) en voor gezamenlijke rekening een gedetailleerde plaatsbeschrijving op te stellen. Dat moet gebeuren terwijl de woning onbewoond is of tijdens de eerste maand van de verhuring. De plaatsbeschrijving moet bij de huurovereenkomst worden gevoegd en mee worden geregistreerd.

Als één van de partijen niet ingaat op de vraag van de tegenpartij om een plaatsbeschrijving op te maken, kan die andere partij aan de vrederechter vragen om een deskundige aan te duiden. Het verzoek aan de rechter moet worden ingediend binnen de eerste maand waarin de huurder over de woning beschikt.

De plaatsbeschrijving vormt het bewijs van de staat van de woning bij het begin van de huur. Dat is belangrijk op het einde van de huur, omdat de huurder de gehuurde woning moet teruggeven in haar oorspronkelijke staat (*zie verder III.5.d.*).

b. Wie moet de plaatsbeschrijving opmaken?

De plaatsbeschrijving kan op drie manieren worden opgemaakt:

- De huurder en de verhuurder kunnen zelf samen een plaatsbeschrijving opmaken;
- De huurder en de verhuurder kunnen samen een deskundige aanstellen (een vastgoedmakelaar, een (vastgoed)expert, een architect ...) die de plaatsbeschrijving opmaakt;
- Als beide partijen het niet eens raken over de procedure, kan de rechter een deskundige aanstellen om de plaatsbeschrijving op te maken.

In elk scenario betalen de huurder en de verhuurder de helft van de kosten. Wanneer de huurder en/of de verhuurder zich bij de opmaak van de plaatsbeschrijving afzonderlijk laat bijstaan door een deskundige, betalen ze die diensten uiteraard helemaal zelf.

De plaatsbeschrijving moet altijd voldoen aan de volgende voorwaarden:

- Ze moet tegensprekelijk worden opgesteld, dat betekent in aanwezigheid van de huurder en de verhuurder of hun vertegenwoordigers;
- Ze moet gedateerd en ondertekend zijn door de huurder en de verhuurder persoonlijk of hun vertegenwoordigers (een plaatsbeschrijving opgesteld door één van de partijen of door een deskundige aangeduid door één van de partijen kan altijd worden betwist door de tegenpartij);
- Ze moet voldoende gedetailleerd zijn, en moet dus alles zo nauwkeurig mogelijk vermelden. Een clausule als 'Het goed is in goede staat en goed onderhouden en beide partijen erkennen dit' is geen plaatsbeschrijving.

c. Wat gebeurt er als er na de plaatsbeschrijving veranderingen worden aangebracht aan de woning?

Artikel 9, §2 Vlaams Woninghuurdecreet

Als er bij het begin van de huurovereenkomst een plaatsbeschrijving is opgesteld en de woning tijdens de huur belangrijke veranderingen ondergaat, kan elke partij eisen dat een bijvoegsel bij de plaatsbeschrijving wordt opgemaakt. Dat bijvoegsel moet net als de plaatsbeschrijving worden geregistreerd (*zie III.3.*).

Net als de plaatsbeschrijving, kan dat bijvoegsel door de partijen zelf of door een deskundige worden opgemaakt. Als de partijen het niet eens raken over het bijvoegsel, zal de vrederechter een deskundige aanstellen.

d. Wat gebeurt er bij het einde van de huurovereenkomst?

Artikel 39 Vlaams Woninghuurdecreet

Op het einde van de huurovereenkomst kan de verhuurder of de huurder aan de tegenpartij vragen om opnieuw (op tegenspraak en voor gezamenlijke rekening) een plaatsbeschrijving op te maken. Dat moet ten laatste gebeuren op het ogenblik waarop de verhuurder de teruggave aanvaardt van de sleutels van de woning.

Net als bij het begin van de huur kunnen beide partijen deze plaatsbeschrijving ofwel zelf opmaken of door een deskundige laten opmaken. Als één van de partijen niet ingaat op de vraag om een plaatsbeschrijving op te maken, kan de andere partij de vrederechter vragen een deskundige aan te stellen om de plaatsbeschrijving op te maken. Dat verzoek aan de rechter moet binnen een maand na het verlaten van de woning worden ingediend.

In welke staat de huurder de woning moet teruggeven, hangt ervan af of er bij het begin een plaatsbeschrijving werd opgemaakt.

- Als er bij het begin van de huurovereenkomst een gedetailleerde plaatsbeschrijving is opgemaakt, moet de huurder de woning teruggeven in de oorspronkelijke staat zoals beschreven in die plaatsbeschrijving. Schade of gebreken die niet in de plaatsbeschrijving staan vermeld, moet de huurder herstellen of vergoeden, behalve als de schade een gevolg is van normale slijtage door ouderdom of overmacht, of als de huurder kan aantonen dat de verhuurder moet instaan voor de herstelling van die schade.
- Als er bij aanvang van de huurovereenkomst geen gedetailleerde plaatsbeschrijving is opgemaakt, moet men aannemen dat de woning nog altijd in haar oorspronkelijke staat is zoals bij het begin van de huur. De huurder is dan niet verantwoordelijk voor mogelijke schade, behalve als de verhuurder toch kan bewijzen dat de schade door de huurder is veroorzaakt.

6. De huurprijs en de huurlasten

a. Mag de huurprijs vrij worden bepaald?

Artikel 1134 Burgerlijk Wetboek, artikel 16, lid 3 Vlaams Woninghuurdecreet en artikel 21, §1, lid 3 Vlaams Woninghuurdecreet

De partijen mogen de huurprijs in onderling overleg bepalen. Daarbij zijn er wel twee beperkingen:

- De verlenging van een bestaande huurovereenkomst tussen dezelfde partijen gebeurt onder dezelfde voorwaarden. De huurprijs mag dus niet worden gewijzigd, al blijft indexatie wel mogelijk (zie hierover IV.1).



VOORBEELD

Als een huurovereenkomst van negen jaar door geen van beide partijen wordt beëindigd, wordt ze onder dezelfde voorwaarden verlengd voor een periode van drie jaar. Het is dezelfde huurovereenkomst die verder loopt en ook de huurprijs moet dus dezelfde blijven.

- Bij opeenvolgende korte huurovereenkomsten met dezelfde huurder mag de huurprijs niet hoger liggen dan de huurprijs van de eerste overeenkomst van korte duur. Een indexatie of herziening van de huurprijs wegens energiebesparende maatregelen blijft wel mogelijk (zie hierover IV.1 en IV.2).

Als de verhuurder toch een hogere huurprijs vraagt, zal de rechter die verminderen tot de huurprijs van de eerste huurovereenkomst, rekening houdend met de mogelijke indexatie.



VOORBEELD

Bij het einde van een huurovereenkomst van een jaar beslissen de partijen schriftelijk hun contract met één of twee bijkomende jaren verder te zetten. De huurprijs van de tweede huurovereenkomst moet gelijk zijn aan de huurprijs van de eerste huurovereenkomst. Indexatie is wel mogelijk. Als een huurcontract van korte duur op het einde niet wordt opgezegd, wordt de huurovereenkomst automatisch beschouwd als een contract van negen jaar, vanaf de begindatum van het oorspronkelijke contract. Die overeenkomst loopt dus verder zonder dat de huurprijs kan worden gewijzigd.

b. Hoe worden de kosten en lasten verdeeld?

Artikel 36 Vlaams Woninghuurdecreet

Naast de huurprijs krijgt de huurder vaak een aantal kosten en lasten aangerekend. Voor een groot aantal kosten en lasten ligt vast wie ze moet betalen. Die regels zijn dwingend: de partijen mogen er dus niet van afwijken.



OPGELET

Deze regel is niet van toepassing op onderhuurovereenkomsten die vanaf 1 januari 2019 zijn gesloten, als de hoofdhuurovereenkomst nog voor die datum werd gesloten.

Kosten en lasten waarover niets is bepaald, zijn te verdelen volgens het volgende principe:

- De verhuurder betaalt de kosten en lasten die te maken hebben met de zakelijke rechten op de woning;
- De huurder betaalt de kosten en lasten die te maken hebben met het gebruik van de gehuurde woning.

Wie moet de onroerende voorheffing betalen?

Artikel 36, §1, lid 2 Vlaams Woninghuurdecreet

De onroerende voorheffing voor het gehuurde onroerend goed is verplicht door de verhuurder te betalen.

De onroerende voorheffing ten laste van de verhuurder wordt verminderd onder bepaalde voorwaarden, die betrekking hebben op de gezinssituatie van de huurder. Zo is er de vermindering voor grootoorlogsinvaliden, de vermindering voor een gehandicapte persoon en de vermindering voor personen ten laste.

De verhuurder die de onroerende voorheffing moet betalen, moet die vermindering vragen aan de fiscus. Het is wel de huurder die van die vermindering moet kunnen genieten omdat het zijn gezinstoestand is

die er aanleiding toe geeft. Daarom mag de huurder die vermindering van de onroerende voorheffing aftrekken van de huurprijs, zelfs als het contract dat niet toelaat. Hij meldt dat best wel vooraf aan de verhuurder.

Wie moet de kosten van huurbemiddeling betalen?

Artikel 11, §2 Vlaams Woninghuurdecreet

Wanneer de verhuurder een derde inschakelt om te bemiddelen bij de huurovereenkomst, zoals een vastgoedmakelaar, dan mag hij de kosten daarvan niet doorrekenen aan de huurder.

De huurder moet alleen instaan voor de kosten van de huurbemiddeling als hij daar zelf de opdracht toe heeft gegeven.



Hoe worden de andere kosten en lasten verdeeld?

Bijlage 2 Uitvoeringsbesluit van 7 december 2018 bij het Vlaams Woninghuurdecreet

MEERGEZINSWONINGEN	Voor huurder	Voor verhuurder
1. Verbruik water	X	
2. Verbruik stookolie/aardgas	X	
3. Verbruik elektriciteit gemeenschappelijke delen	X	
4. Kosten vuilnisinzameling (als collectief georganiseerd)	X	
5. Schoonmaak en onderhoud gemeenschappelijke delen	X	
6. Kleine herstellingen gemeenschappelijke delen (volgens de lijst van kleine herstellingen) Dit omvat o.m. het vervangen van een defecte lamp, het vervangen van batterijen van rookmelders in de gemeenschappelijke delen, het herstellen van defecte sloten, het herstellen en vervangen van dienstkranen, stopcontacten en (licht)schakelaars.	X	
7. Grote herstellingen gemeenschappelijke delen/installaties (die niet op de lijst van kleine herstellingen voorkomen), behalve herstellingen ten gevolge van oneigenlijk gebruik door huurders		X
8. Aankoop/vervangen meters nutsvoorzieningen		X
9. Kosten voor de lift Het onderhoud en de herstelling van de lift valt in principe onder de verantwoordelijkheid van de verhuurder. Bepaalde onderdelen waarvan de vervanging of de herstelling te wijten is aan het gebruik en die daarom periodiek moeten gebeuren, vallen evenwel ten laste van de huurder. Om ingewikkelde berekeningen te vermijden, wordt geopteerd voor een forfaitaire verdeling.		
Periodiek onderhoud	50%	50%
Het uitvoeren van de risicoanalyse en het uitvoeren van een preventieve inspectie		100%
Het vervangen van grote onderdelen en het uitvoeren van de nodige modernisaties		100%

MEERGEZINSWONINGEN	Voor huurder	Voor verhuurder
10. Kosten voor de syndicus Een syndicus vervult taken die zowel betrekking hebben op het dagelijks gebruik van het gebouw als op het in stand houden van het gebouw. Om ingewikkelde berekeningen te vermijden, wordt geopteerd voor een forfaitaire verdeling. Diensten die specifiek op verzoek en in het belang van de verhuurder of huurder worden gemaakt (bv. sleutel laten bijmaken voor huurder of dossier samenstellen bij verkoop voor verhuurder), zijn volledig ten laste van die partij.	34%	66%
11. Conciërge	75%	25%
12. Kosten voor algemene vergadering		X
13. Beheerskosten/administratiekosten		X
14. Investerings/reservefonds		X

Kosten die niet in deze lijst staan, zijn volgens dezelfde algemene regel te betalen door de huurder of de verhuurder.

c. Hoe worden de kosten en lasten berekend?

Artikel 36, §2 Vlaams Woninghuurdecreet

De kosten en lasten moeten overeenkomen met de werkelijke kosten, tenzij de partijen kiezen om een forfaitair bedrag vast te leggen.

De kosten en lasten moeten altijd los van de huur in een afzonderlijke rekening worden opgenomen. De huurder mag de verhuurder altijd om de bewijsstukken voor de kosten en lasten vragen.

Als de verhuurder een wooneenheid in een appartementsgebouw verhuurt en het beheer hiervan door eenzelfde persoon wordt waargenomen, is het voldoende dat hij aan de huurder een opgave van de kosten en de lasten bezorgt en hem de mogelijkheid geeft om de bewijzen in te zien. De inzage gebeurt op de woonplaats van de verhuurder of op het kantoor van de beheerder.

Als de partijen hebben gekozen voor een forfaitair bedrag, dan kunnen ze dat in onderling overleg aanpassen of beslissen om het bedrag voortaan te berekenen volgens de werkelijke kosten en lasten. Als de partijen het niet eens raken, kan de huurder of verhuurder altijd aan de vrederechter vragen om:

- Ofwel het bedrag van de forfaitaire kosten en lasten te herzien. De rechter houdt daarbij rekening met de ontwikkeling van de werkelijke uitgaven en bepaalt wanneer de herziening ingaat;
- Ofwel het forfaitaire bedrag om te zetten in de werkelijke kosten en lasten. De rechter beslist tot de omzetting als dat mogelijk is en bepaalt vanaf wanneer de omzetting ingaat.

7. De huurwaarborg

Artikel 37 Vlaams Woninghuurdecreet

De meeste huurcontracten bepalen dat de huurder een huurwaarborg moet stellen. De verhuurder wil zo een garantie dat hij niet met lege handen achterblijft als de huurder zijn verplichtingen niet nakomt.

De verhuurder is niet verplicht om een huurwaarborg te eisen. Als hij dat toch doet, moet hij de volgende regels respecteren:

- De huurwaarborg mag nooit meer bedragen dan drie maanden huur;
- De huurwaarborg kan enkel worden samengesteld op één van de manieren die het Vlaams Woninghuurdecreet voorziet. Het is niet toegestaan om een combinatie van waarborgen te stellen of om de waarborg samen te stellen op een andere manier die niet in het Vlaams Woninghuurdecreet is voorzien. Het is de huurder die kiest hoe hij de huurwaarborg stelt (enkel met de borgstelling moet de verhuurder akkoord gaan). De huurder kan daarbij kiezen tussen:

a. De geïndividualiseerde rekening

Artikel 36, §2 Vlaams Woninghuurdecreet

Men kan de waarborg plaatsen op een geblokkeerde bankrekening op naam van de huurder. De interest wordt gekapitaliseerd ten voordele van de huurder. De verhuurder heeft een voorrecht op het actief van deze rekening, als de huurder zijn verplichtingen niet of onvoldoende nakomt.

Via een standaardformulier kan de huurder aantonen dat hij de waarborg op een geblokkeerde rekening heeft gesteld (zie bijlage 2).

Wanneer de verhuurder in het bezit is van de waarborg maar die niet op een geblokkeerde rekening plaatst, moet hij aan de huurder rente betalen op

het bedrag van de waarborg tegen de gemiddelde rentevoet van de financiële markt. Die rente is te betalen zodra de huurder de waarborg heeft overhandigd.

De gemiddelde rentevoet van de financiële markt kunt u opvragen bij uw bankkantoor.

Daarnaast mag de huurder de overhandigde waarborg die niet op een geblokkeerde rekening is geplaatst, beschouwen als al betaalde huurgelden. Hij moet dan wel zelf het bedrag van de waarborg op een geblokkeerde rekening op zijn naam zetten.

VOORBEELD

De huurprijs van een woning bedraagt 550 euro per maand en de huurder overhandigt de waarborg van drie maanden huur, 1650 euro, cash aan de verhuurder. Als de huurder er na twee jaar achter komt dat de verhuurder dat bedrag niet op een geblokkeerde rekening heeft gezet, mag hij de betaalde som als een voorschot op de huurgelden beschouwen. Hij moet dan eerst berekenen welke rente zijn waarborg van 1650 euro intussen heeft opgeleverd. Als dat bijvoorbeeld 10 euro is, moet hij 1660 euro op een geblokkeerde en geïndividueerde rekening plaatsen. Daarna zal hij de verhuurder meedelen dat hij dat bedrag zal aftrekken van de eerstkomende huurprijsbetalingen. Als de huurprijs inmiddels tweemaal is geïndexeerd en nu 560 euro per maand bedraagt, zal hij de eerste twee maanden (1120 euro) geen huurprijs moeten betalen. Voor de derde maand zal hij nog een huurprijs van 20 euro moeten betalen (= 560 – 540 euro). Vanaf de vierde maand betaalt de huurder dan opnieuw de volledige huurprijs van 560 euro.

b. Zakelijke zekerheidsstelling

De huurder kan een zakelijke zekerheidsstelling bij een financiële instelling op zijn naam stellen. Dat kan bijvoorbeeld een kapitalisatiebon of een obligatie zijn. De interest wordt gekapitaliseerd ten voordele van de huurder. De verhuurder heeft een voorrecht op het actief van deze rekening, als de huurder zijn verplichtingen niet of onvoldoende nakomt.

Via een standaardformulier kan hij aan de verhuurder aantonen dat hij de waarborg heeft gesteld (zie bijlage 2).

c. Bankwaarborg via een typecontract tussen het OCMW en een financiële instelling

Huurders die moeilijkheden hebben om de huurwaarborg te betalen, kunnen terecht bij het OCMW dat een verzoek zal indienen bij een financiële instelling.

De huurder kan via een standaardformulier aan de verhuurder aantonen dat hij de waarborg heeft gesteld (zie bijlage 2).

d. Borgstelling

De huurder kan ook vragen dat iemand anders zich borg stelt voor zijn huurdersverplichtingen. Dat kan alleen als de verhuurder ermee akkoord gaat. De borg moet instaan voor alle plichten van de huurder, zoals het betalen van huurschade en huurachterstand.

De borgstelling geldt niet alleen voor de looptijd van de huurovereenkomst, maar ook bij verlenging van de huurovereenkomst of bij omzetting naar een huurovereenkomst van negen jaar. Bij een nieuwe huurovereenkomst tussen dezelfde huurder en verhuurder blijft de borgstelling niet doorlopen.

e. Wat gebeurt er op het einde van de huurovereenkomst?

Als de huurder al zijn verplichtingen is nagekomen, krijgt hij bij het einde van de huurovereenkomst de waarborg en de interesten terug. Als de huurwaarborg in de vorm van een persoonlijke borgstelling is gesteld, loopt die borgstelling af.

Als er schade of huurachterstallen zijn, kan de verhuurder een beroep doen op de huurwaarborg om zijn financieel verlies te compenseren.

De financiële instelling mag de waarborg pas terugbetalen op voorlegging van:

- Ofwel een schriftelijk akkoord van de huurder en de verhuurder dat na het einde van de huurovereenkomst is opgemaakt. Dat kan een brief zijn of een speciaal formulier (te verkrijgen bij de bankinstelling) dat door beide partijen is ondertekend;
- Ofwel een kopie van een rechterlijke beslissing waarin is bepaald aan wie de waarborg toekomt.

OPGELET

Het recht van de verhuurder om via de recht-bank de vrijgave van de huurwaarborg in zijn voordeel te vragen, verjaart na een jaar vanaf de beëindiging van de huurovereenkomst. Dat betekent dat, als de verhuurder meent dat hij recht heeft op (een deel van) de huurwaarborg omdat er bijvoorbeeld schade is aan het verhuurde pand, hij binnen het jaar na het einde van de huurovereenkomst naar de rechter moet stappen.

f. Huurwaarborglening

Besluit van de Vlaamse Regering tot instelling van een huurwaarborglening van 7 december 2018

Huurders die moeilijkheden hebben om een waarborg van drie maanden huur te betalen kunnen terecht bij het Vlaams Woningfonds voor een renteloze huurwaarborglening. Het bedrag van de huurwaarborglening is beperkt tot 1.800 euro, maar kan worden verhoogd op basis van het aantal personen ten laste of van de gemeente of stad waar de gehuurde woning ligt. De lening moet normaal binnen twee jaar worden terugbetaald, maar in uitzonderlijke gevallen kan deze termijn met zes maanden worden verlengd.

De huurder moet niet wachten tot hij een geschikte woning heeft gevonden om een aanvraag bij het Vlaams Woningfonds in te dienen. Als hij zeker wil weten of hij voor zo'n lening in aanmerking komt, dan kan hij vooraf een principiële toelating aanvragen die zes maanden geldig blijft.

U vindt meer informatie over de huurwaarborglening op de website van het Vlaams Woningfonds (www.vlaamswoningfonds.be/huurwaarborglening).

IV. TIJDENS DE DUUR VAN DE HUUROVEREENKOMST



1. De indexatie van de huurprijs

Artikel 34 Vlaams Woninghuurdecreet

De indexatie is de periodieke aanpassing van de huurprijs aan de kosten van het levensonderhoud.

a. Wanneer mag de huurprijs geïndexeerd worden?

Bij een schriftelijke huurovereenkomst mag de huurprijs éénmaal per jaar, op de verjaardag van de inwerkingtreding van de overeenkomst, worden aangepast aan de kosten van het levensonderhoud. Dat kan altijd, behalve als de huurovereenkomst die mogelijkheid uitsluit.

b. Gebeurt de indexatie automatisch?

De indexatie van de huurprijs gebeurt niet automatisch, maar moet door de belanghebbende partij (meestal de verhuurder) schriftelijk worden gevraagd. De aanpassing van de huurprijs kan ten hoogste drie maanden terugwerken vanaf de vraag tot indexatie. Voor de maand waarin de vraag werd gesteld, is de indexatie te betalen.



VOORBEELD

Een huurovereenkomst werd gesloten op 16 september 2019 en treedt in werking op 1 oktober 2019. De huurprijs kan ten vroegste op de verjaardag van de inwerkingtreding, dus vanaf 1 oktober 2020, geïndexeerd worden, maar de belanghebbende partij moet dat altijd vragen. Dat mag ook altijd later, maar dan geldt de indexaanpassing wel maar tot drie maanden terug. Als bijvoorbeeld pas op 12 februari 2021 de indexatie wordt gevraagd, zal die dus hoogstens terugwerken voor de maanden november, december en januari.

De verjaring

Artikel 2273, lid 1 Burgerlijk Wetboek

Verjaring betekent dat iemand na een bepaalde periode niet meer verplicht kan worden om zijn schuld te voldoen. Zodra de verjaring intreedt, zal een huurder bijvoorbeeld niet langer gehouden zijn om het bedrag van de indexatie te betalen.

Het recht van de verhuurder om de betaling van de indexatie te eisen verjaart na een jaar, te rekenen vanaf de verzending van de vraag om indexatie. Zodra de verhuurder het verzoek om indexatie heeft verstuurd, heeft hij dus maar een jaar tijd om voor de rechter de betaling van het bedrag van de indexatie te eisen.



VOORBEELD

Op 15 april 2019 wordt een huurovereenkomst gesloten, die op 1 mei 2019 in werking zal treden. Vanaf 1 mei 2020 mag de verhuurder met een schriftelijk verzoek de huurprijs indexeren. Als hij wacht tot 20 september 2020 om de indexatie te eisen, moet de huurder pas vanaf dan de geïndexeerde huurprijs betalen, plus voor de drie voorafgaande maanden (juni, juli en augustus). De huurder is verplicht om de indexatie te betalen vanaf het verzoek van de verhuurder. Op die datum begint ook de verjaring van de rechtsvordering van de verhuurder te lopen. Als de huurder de indexatie niet betaalt, moet de verhuurder ten laatste voor 20 september 2021 zijn vordering voor de rechter instellen.

c. Hoe wordt de indexatie berekend?

De huurprijs wordt aangepast aan de kosten van het levensonderhoud op basis van het gezondheidsindexcijfer. Dat gebeurt met de volgende formule:

$$\frac{\text{basishuurprijs} \times \text{nieuw indexcijfer}}{\text{aanvangsindexcijfer}}$$

- De basishuurprijs is de huurprijs die is bepaald in de huurovereenkomst, zonder de kosten en lasten.
- Het nieuwe indexcijfer is het gezondheidsindexcijfer van de maand die voorafgaat aan de maand van de verjaardag van de inwerkingtreding van de huurovereenkomst (dat is dus niet noodzakelijk de maand waarin de huurovereenkomst werd gesloten: een huurovereenkomst kan bijvoorbeeld pas starten drie maanden nadat ze is gesloten).
- Het aanvangsindexcijfer is het gezondheidsindexcijfer van de maand die voorafgaat aan de maand waarin de huurovereenkomst in werking is getreden.

VOORBEELD
Een huurovereenkomst werd gesloten in augustus 2019 en trad in werking op 1 oktober 2019, met een huurprijs van 650 euro. Tot op het einde van de overeenkomst:

- zal de basisprijs 650 euro bedragen;
- zal het aanvangsindexcijfer dat van september 2019 zijn;
- zal het nieuwe indexcijfer dat van de maand september zijn.

Nadat de huurprijs is herzien, wordt de herziene huurprijs de nieuwe basishuurprijs. Het aanvangsindexcijfer zal dan ook dit zijn van de maand voorafgaand aan de maand waarin de huurprijs werd herzien.

VOORBEELD
Op 15 februari 2019 sluiten de partijen een huurovereenkomst met een huurprijs van 500 euro. De huurovereenkomst gaat in op 1 maart 2019. In augustus 2021 wordt de huurprijs herzien en bedraagt de nieuwe huurprijs 600 euro. De basishuurprijs is vanaf nu 600 euro en het aanvangsindexcijfer wordt dat van de maand juli 2021.

d. Waar vindt u de indexcijfers voor de berekening van de huurindexatie?

De FOD Economie berekent maandelijks de gezondheidsindex. Het meest recente gezondheidsindexcijfer vindt u altijd op de website: statbel.fgov.be/nl/themas/consumtieprijsindex/gezondheidsindex

U kunt de indexatie ook zelf berekenen met de Huurcalculator: huurcalculator.statbel.fgov.be/NL/indicators/cpi/rent_nl.asp

2. Mag de huurprijs worden herzien?

Artikel 35 Vlaams Woninghuurdecreet

De huurprijs ligt in principe vast voor de hele duur van de huurovereenkomst (afgezien van de indexatie). Partijen mogen wel onder bepaalde voorwaarden de huurprijs verhogen of verlagen. Een herziening kan ofwel op vastgelegde tijdstippen, ofwel op elk moment wegens de uitvoering van energiebesparende maatregelen.

OPGELET
Bij huurcontracten voor het leven van de huurder mogen de partijen in het contract bepalen dat ze afzien van de mogelijkheid om de huurprijs te herzien op vastgelegde tijdstippen.

OPGELET
Bij huurovereenkomsten van korte duur is enkel een herziening wegens energiebesparende maatregelen mogelijk.

a. De herziening op vastgelegde tijdstippen

Bij het einde van elke driejarige periode kunnen beide partijen een herziening van de huurprijs vragen. Om geldig te zijn moet die aanvraag gebeuren tussen de negende en de zesde maand voor het einde van die periode.

VOORBEELD
Als de huurovereenkomst in werking trad op 1 juni 2019 kan elke partij een herziening van de huurprijs vragen tussen 1 september 2021 en 30 november 2021.

Na het verzoek zijn er twee mogelijkheden:

- ofwel worden de partijen het eens over het principe en het bedrag van de herziening;
- ofwel gaan de partijen niet akkoord. De vragende partij kan dan naar de vrederechter gaan, maar moet het verzoekschrift indienen tussen de zesde en de derde maand voor het einde van die driejarige periode.

De rechter kan de herziening toestaan in twee gevallen:

Eerste geval:

De rechter kan de huurprijs herzien (dus verhogen of verlagen), als de vragende partij bewijst dat de normale huurwaarde van het goed door nieuwe omstandigheden ten minste 20% hoger of lager is dan de huidige huurprijs.

VOORBEELD
De huidige huurprijs bedraagt 600 euro. Als de verhuurder de huurprijs wil verhogen, moet hij aantonen dat de woning een normale huurwaarde heeft van minimaal 720 euro. De huurder die een vermindering vraagt, moet op zijn beurt bewijzen dat de normale huurwaarde maar 480 euro bedraagt.

Tweede geval:

De rechter kan de verhuurder een verhoging toestaan als die kan bewijzen dat de normale huurwaarde van de woning ten minste met 10%

is gestegen door werken die op zijn kosten in de woning zijn uitgevoerd.

Verplichte werken om de woning conform te maken met de minimale kwaliteitsnormen komen daarbij niet in aanmerking.

Als de vragende partij een verschil van 10 of 20% aantoon, is de rechter niet verplicht om precies die aanpassing toe te kennen. De rechter oordeelt naar billijkheid. Hij kan bijvoorbeeld een waardeinstijging van 25% vaststellen en maar een verhoging van 15% toekennen.

De herziene huurprijs geldt pas vanaf de eerste dag van de volgende driejarige periode. De oude huurprijs blijft wel gelden zolang de beslissing niet definitief is.

b. De herziening wegens energiebesparende maatregelen

De partijen mogen op elk moment overeenkomen om de huurprijs te herzien omdat aan het goed investeringen werden gedaan om de energieprestatie van het goed te verbeteren.

Na het verzoek zijn er twee mogelijkheden:

- Ofwel worden de partijen het eens over het principe en het bedrag van de herziening;
- Ofwel gaan de partijen niet akkoord. De verhuurder kan dan naar de vrederechter gaan. De rechter zal de herziening alleen toestaan als de normale huurwaarde van het goed door de investeringen 10% hoger ligt dan de huurprijs die op het moment van de aanvraag geldt. De rechter oordeelt ook hier naar billijkheid of hij de aangetoonde waardeinstijging volledig toekent.

De herziene huurprijs geldt vanaf de maand nadat de werken volledig zijn uitgevoerd.

Investeringen die de verhuurder heeft gedaan om de woning conform te maken met de minimale kwaliteitsnormen (zoals dakisolatie of dubbel glas) komen niet in aanmerking.



3. Wat kan de huurder doen als hij te veel heeft betaald?

Artikel 1728quater Burgerlijk Wetboek en artikel 2273, lid 2 Burgerlijk Wetboek

Het kan soms gebeuren dat de huurder bedragen betaalt die te hoog zijn of die hij zelfs helemaal niet moest betalen. In dat geval mag hij van de verhuurder terugvorderen wat hij te veel heeft betaald. Daarvoor stuurt hij de verhuurder best een aangetekende brief. Als de verhuurder daar niet op ingaat, kan de huurder een terugbetaling vragen via de vrederechter.

! OPGELET

- De huurder kan enkel sommen terugvorderen die hij in de vijf jaar voor de verzending van de aangetekende brief heeft betaald.
- Na de verzending van de aangetekende brief heeft de huurder nog een jaar tijd om de terugbetaling te eisen via de rechter. Het recht van de huurder om de teruggave te eisen verjaart namelijk na een jaar te rekenen vanaf het versturen van de aangetekende brief.

o VOORBEELD

Een huurder blijkt al sinds 1 mei 2019 elke maand 40 euro te veel te betalen, maar merkt dat pas in november 2024. Op 5 december 2024 stuurt hij de verhuurder een aangetekende brief om het te veel betaalde terug te vragen. De huurder kan enkel terugbetaling vragen van bedragen die hij betaalde in de vijf jaar voor het verzenden van de aangetekende brief, dus vanaf 4 december 2019. Als de verhuurder de te veel betaalde bedragen niet teruggeeft, kan de huurder naar de rechter stappen. Daarvoor heeft hij maar een jaar de tijd, dus dat moet hij doen voor 5 december 2025.

4. Wat kan de verhuurder doen als de huurder de huur of de huurlasten niet betaalt?

Artikel 1762bis Burgerlijk Wetboek en artikel 1244 Burgerlijk Wetboek

Het niet betalen van de huurprijs of de huurlasten geeft de verhuurder niet het recht om de huurder zelf uit de woning te zetten of om het contract stop te zetten.

Als de huurder de huur of huurlasten niet betaalt, stuurt de verhuurder best een aangetekende brief met de vraag om te betalen. Als de huurder niet reageert, kan de verhuurder naar de vrederechter gaan om de betaling te vorderen van de achterstallige huur of huurlasten. De verhuurder kan daarbij ook de ontbinding van de huurovereenkomst en de uitzetting van de huurder uit de woning vragen. Hij kan ook altijd een schadevergoeding en interesten eisen.

De rechter zal beslissen, maar kan in bepaalde omstandigheden de huurder uitstel van betaling verlenen. Een zware sanctie als de ontbinding van de huur of de uitzetting van de huurder spreekt de rechter meestal pas uit na herhaalde of aanhoudende, ernstige tekortkomingen vanwege de huurder.

Artikel 2277 Burgerlijk Wetboek

Bij achterstallige betalingen door de huurder geldt een verjaringstermijn van vijf jaar. De verhuurder kan dus geen achterstallige huur of kosten meer opeisen vijf jaar na de datum waarop de huurder dat bedrag moest betalen.

Er is een uitzondering voor kosten en lasten die op een langere termijn dan een jaar te betalen zijn. Dan geldt een verjaringstermijn van tien jaar.

5. Onderhoud en herstellingen

a. Algemeen

Artikel 25, 26 en 28 Vlaams Woninghuurdecreet

Normaal zijn alle herstellingen ten laste van de verhuurder, behalve:

- kleine herstellingen;
- herstellingen die nodig zijn door het verkeerd gebruik of slecht onderhoud door de huurder;
- herstellingen die nodig zijn omdat de huurder zijn meldingsplicht niet is nagekomen (tenzij die kan aantonen dat de verhuurder toch op de hoogte was van de nodige herstellingen).

Het onderhoud en reinigen van de woning is altijd ten laste van de huurder. Herstellingen van slijtage door ouderdom of schade door overmacht zijn altijd voor rekening van de verhuurder.

De partijen kunnen de herstellingsplicht van de huurder beperken of uitsluiten. Het omgekeerde (het uitbreiden van de herstellingsplicht van de huurder) is niet mogelijk.

b. Wat zijn kleine herstellingen?

Bijlage 1 Uitvoeringsbesluit van 7 december 2018 bij het Vlaams Woninghuurdecreet

De Vlaamse Regering heeft een lijst van kleine herstellingen en onderhoudswerken opgesteld. Die lijst is niet-limitatief: ze geeft dus geen volledig overzicht van alle mogelijke gevallen.

De lijst bevat zaken als:

- Het gras maaien;
- Gebroken glas vervangen;
- Verloren sleutels vervangen;
- Kapotte stopcontacten en schakelaars herstellen of vervangen;
- De verwarmingsketels, zonneboilers, ventilatiesystemen of beveiligingssystemen periodiek laten nakijken.

(Zie bijlage 3)

c. Wat bij dringende herstellingen?

Artikel 27 Vlaams Woninghuurdecreet

Normaal kan de verhuurder geen herstellingen uitvoeren aan het verhuurde goed zonder de toestemming van de huurder. Die heeft immers recht op ongestoord genot van de woning.

Als de woning tijdens de huur dringende herstellingen nodig heeft die niet kunnen wachten tot na het einde van de huur, moet de huurder die toestaan, ook als ze voor ongemakken zorgen en zelfs als daardoor tijdens de werken een deel van de woning onbruikbaar is.

Als de herstellingen meer dan 30 dagen duren, zal de huurprijs verminderd worden evenredig met de duur en de grootte van het ongemak.

Als de herstellingen de normale bewoning onmogelijk maken, kan de huurder de overeenkomst laten ontbinden.

6. Wie is aansprakelijk voor brand?

Artikel 29 Vlaams Woninghuurdecreet

De huurder is aansprakelijk voor brand en waterschade, tenzij hij bewijst dat de brand niet door zijn schuld is ontstaan, bijvoorbeeld door de slechte staat van de elektriciteitsinstallatie.

Dat vermoeden van aansprakelijkheid geldt enkel voor de brandschade aan het verhuurde goed zelf. Buren die ook schade hebben geleden, zullen dus een fout van de huurder moeten aantonen om een schadevergoeding te kunnen krijgen.

De huurder en de verhuurder zijn daarom allebei verplicht om een verzekering voor brand en waterschade af te sluiten.

7. Kan de huurder zijn huurovereenkomst overdragen?

Artikel 31 Vlaams Woninghuurdecreet

De overdracht van de huurovereenkomst betekent dat de huurder de rechten en verplichtingen van de huurovereenkomst overdraagt aan iemand anders. De huurder mag zijn huurovereenkomst alleen overdragen als de verhuurder vooraf schriftelijk zijn toestemming heeft gegeven. De huurder die het goed verlaat, moet dan de toekomstige verplichtingen niet langer nakomen, tenzij de overeenkomst tot overdracht dat zo bepaalt. In dat geval kan de verhuurder zich nog altijd tot de oude huurder wenden, als de nieuwe huurder bijvoorbeeld zijn huur niet betaalt.

Als de huurder de huurovereenkomst overdraagt zonder toestemming van de verhuurder, is hij aansprakelijk voor alle nadelige gevolgen en riskeert hij bijvoorbeeld schadevergoeding en interesten te moeten betalen aan de overnemer (de nieuwe huurder) en aan de verhuurder, als die daardoor nadeel zouden hebben geleden.

8. Mag de huurder zijn hoofdverblijfplaats onderverhuren?

Artikel 32 Vlaams Woninghuurdecreet

De huurder mag de woning die dient als hoofdverblijfplaats niet volledig onderverhuren. Hij mag wel een gedeelte van de woning onderverhuren, als de verhuurder daarmee akkoord gaat en op voorwaarde dat hij zelf in het andere deel blijft wonen.

Als de onderhuurder het deel bestemt als zijn hoofdverblijfplaats (en ook de andere toepassingsvoorwaarden zijn voldaan), zijn tussen de hoofdhuurder en de onderhuurder de bepalingen over de woninghuurovereenkomsten van toepassing.

Daarbij gelden de volgende regels:

- De duur van de onderverhuuring kan nooit langer zijn dan de resterende duur van de hoofdhurovereenkomst;
- De huurder moet de onderhuurder vooraf op de hoogte brengen van zijn status en zijn rechten als onderhuurder.

? Wat als de hoofdhurovereenkomst wordt beëindigd?

Als de verhuurder de hoofdhurovereenkomst beëindigt, moet de hoofdhuurder ten laatste de vijftiende dag na ontvangst van de opzegging daarvan een afschrift betekenen aan de onderhuurder en hem mededelen dat de onderverhuuring op dezelfde dag zal eindigen als de hoofdhurovereenkomst.

Als de huurder de hoofdhurovereenkomst vroegtijdig beëindigt, moet hij

- een afschrift van de opzegging aan de onderhuurder bezorgen;
- hem een opzeggingstermijn van drie maanden toekennen.

Als de hoofdhurovereenkomst wordt opgezegd in de eerste driejarige periode, heeft de onderhuurder recht op een vergoeding van:

- Drie maanden huur als de onderhuurovereenkomst eindigt tijdens het eerste jaar;
- Twee maanden huur als de onderhuurovereenkomst eindigt tijdens het tweede jaar;
- Een maand huur als de onderhuurovereenkomst eindigt tijdens het derde jaar.

Als de onderverhuuring eindigt door de opzegging door de verhuurder of de hoofdhuurder van de hoofdhurovereenkomst, kan de onderhuurder geen verlenging vragen wegens buitengewone omstandigheden (zie verder V.5.e).

Uitzonderingen

Voor instanties met een sociaal oogmerk die willen onderverhuren aan mensen in woonnood is er een uitzondering. Zij kunnen een woning die ze huren onder bepaalde voorwaarden volledig onderverhuren. Die regel geldt uitsluitend voor gemeenten, een autonoom gemeentebedrijf, een OCMW, een welzijnsvereniging, een VZW of een instelling van openbaar nut, de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen en een vennootschap met een sociaal oogmerk.



9. Wat gebeurt er met de huurovereenkomst als de woning een nieuwe eigenaar krijgt?

Artikel 38 Vlaams Woninghuurdecreet

Wanneer de verhuurde woning (meestal door een verkoop) van eigenaar verandert, moet de nieuwe eigenaar de bestaande huurovereenkomst respecteren. Hij neemt als nieuwe verhuurder alle rechten en plichten van de oude verhuurder over, zelfs als de huurovereenkomst zou bepalen dat de huurder uit de woning kan worden gezet in geval van vreemding. Zo'n bepaling is dan ook nietig. Voor de nieuwe eigenaar gelden dezelfde opzegvoorwaarden als voor de vorige verhuurder. (zie V.1.b)

De verhuurder moet voor het sluiten van de overeenkomst tot overdracht van de woning de kandidaat-overnemer op de hoogte brengen van de verhuring van het goed en van het type huurovereenkomst. De inhoud van de huurovereenkomst moet ook worden overgenomen in de overeenkomst tot overdracht van het zakelijk recht.

V. DUUR EN EINDE VAN DE HUUROVEREENKOMST



De huurovereenkomst bedraagt standaard negen jaar.

Hierop bestaan drie uitzonderingen:

- De huurovereenkomst van korte duur (drie jaar of minder);
- De huurovereenkomst van meer dan negen jaar;
- De levenslange huurovereenkomst (gesloten voor het leven van de huurder).

1. De (standaard)huurovereenkomst van negen jaar

Artikel 16, lid 1 Vlaams Woninghuurdecreet

Woninghuurovereenkomsten worden normaal gesloten voor een duur van negen jaar, ook als

- De huurovereenkomst geen termijn vermeldt;
- De huurovereenkomst is gesloten voor een bepaalde duur tussen drie en negen jaar.

VOORBEELD
Een woninghuurovereenkomst voor zes jaar is geldig, maar wordt automatisch beschouwd als een huurovereenkomst van negen jaar.

De termijn van negen jaar begint te lopen op de datum die is bepaald in de schriftelijke huurovereenkomst.

De huurovereenkomst duurt geen negen jaar wanneer:

- een overeenkomst gesloten wordt voor een duur van drie jaar of minder;

VOORBEELD
Een overeenkomst gesloten voor twee jaar is geldig.

- een overeenkomst wordt gesloten voor meer dan negen jaar of voor het leven van de huurder.

VOORBEELD
Een overeenkomst van 14 jaar is geldig.

a. Wat gebeurt er na die periode van negen jaar?

Artikel 16, lid 2 Vlaams Woninghuurdecreet

De huurovereenkomst van negen jaar eindigt als één van de partijen de overeenkomst voor de vervaldag opzegt. De verhuurder moet daarbij rekening houden met een opzeggingstermijn van zes maanden. Voor de huurder bedraagt de opzeggingstermijn maar drie maanden.

VOORBEELD
Een overeenkomst wordt gesloten op 15 mei 2019 en begint te lopen op 1 juni 2019. De huurovereenkomst duurt negen jaar, dus tot 31 mei 2028. Minstens zes maanden eerder, dus ten laatste op 30 november 2027, moet de verhuurder laten weten dat hij op de einddatum de overeenkomst wil stopzetten, zodat het contract eindigt op 31 mei 2028.

Artikel 16, lid 3 Vlaams Woninghuurdecreet

Als geen van beide partijen de huurovereenkomst beëindigt, wordt ze onder dezelfde voorwaarden telkens verlengd voor een periode van drie jaar. De verhuurder kan dan bij het einde van de driejarige verlenging, de huurovereenkomst beëindigen met een opzeggingstermijn van zes maanden, zonder een opzeggingsvergoeding te betalen. De huurder moet rekening houden met een opzeggingstermijn van drie maanden. Ook hij moet geen opzeggingsvergoeding betalen.

VOORBEELD
Een overeenkomst wordt gesloten op 15 mei 2019 en begint te lopen op 1 juni 2019. De huurovereenkomst duurt negen jaar, dus tot 31 mei 2028. Als de verhuurder niet minstens zes maanden voor het einde, dus ten laatste op 30 november 2027, de huurovereenkomst heeft opgezegd, wordt ze automatisch verlengd met drie jaar, dus van 1 juni 2028 tot en met 31 mei 2031. De verhuurder kan die verlengde huurovereenkomst opzeggen minstens zes maanden voor het einde, dus ten laatste tegen 30 november 2030.

b. Hoe kan de verhuurder de huur opzeggen tijdens de looptijd van het contract?

De verhuurder kan onder bepaalde voorwaarden de huurovereenkomst ook vroegtijdig beëindigen.

1. Opzegging voor persoonlijk gebruik

Art. 17 Vlaams Woninghuurdecreet

De verhuurder kan op elk moment de huurovereenkomst beëindigen om de woning zelf te betrekken of door familieleden te laten betrekken, op voorwaarde dat hij een opzeggingstermijn van zes maanden respecteert. Als de verhuurder de huurovereenkomst opzegt om een familielid in de verhuurde woning te laten wonen, dan kan de opzeggingstermijn niet verstrijken voor het einde van het derde jaar van de huurovereenkomst.

Om geldig te zijn moet de opzegging de identiteit vermelden van de persoon die de gehuurde woning zal betrekken en de band van verwantschap met de verhuurder aantonen.

Het kan gaan om:

- de verhuurder zelf;
- zijn/haar echtgeno(o)t(e) of wettelijk samenwonende partner;
- zijn/haar kinderen, kleinkinderen of geadopteerde kinderen en de kinderen van de echtgeno(o)t(e) of wettelijk samenwonende partner;

- zijn/haar bloedverwanten in de opgaande lijn (vader, moeder, grootouders) en die van zijn/haar echtgeno(o)t(e) of wettelijk samenwonende partner;
- zijn/haar broers, zusters, ooms, tantes, neven, nichten en die van de echtgeno(o)t(e) of wettelijk samenwonende partner.

De huurder kan de verhuurder een bewijs van verwantschap vragen. De verhuurder moet dat bewijs geven binnen de twee maanden. Als de verhuurder dat bewijs niet of te laat levert, dan kan de huurder aan de vrederechter vragen om de opzegging nietig te verklaren. Hij moet dat verzoek indienen binnen twee maanden voor het einde van de opzeggingstermijn.

? Wat gebeurt er als de opzegging niet gemotiveerd is?

De opzegging is nietig. De verhuurder moet een nieuwe opzegging betekenen volgens de regels van het Vlaams Woninghuurdecreet. De termijn begint te lopen zodra de huurder de nieuwe opzegging heeft ontvangen.

? Wanneer moet de woning worden betrokken?

De verhuurder of het familielid voor wie de huurovereenkomst werd opgezegd, moet de woning betrekken binnen het jaar na het einde van de opzegging door de verhuurder of na de latere teruggave door de huurder en moet de woning ook minstens twee jaar doorlopend bewonen.

Als de verhuurder die voorwaarden niet naleeft, heeft de huurder recht op een vergoeding van achttien maanden huur, tenzij de verhuurder "een buitengewone omstandigheid" kan inroepen.

? Wat is een 'buitengewone omstandigheid'?

Dat moet zijn:

- een belangrijk motief waardoor de verhuurder zijn plannen niet kan uitvoeren;
- een omstandigheid buiten zijn wil;
- een omstandigheid die niet te voorzien was op het moment van de opzegging.

VOORBEELD

Een buitengewone omstandigheid is er als de zoon die het betrokken goed zou gaan bewonen een ernstige ziekte krijgt waardoor hij niet alleen kan gaan wonen; of bij een verzoening van de dochter die het betrokken goed zou gaan bewonen, met haar (gewezen) echtgenoot, of bij een onvoorziene overplaatsing naar het buitenland van de verhuurder of zijn familielid na de opzegging.

? Hoe kan de huurder de naleving van die voorwaarden nagaan?

De huurder mag altijd per aangetekend schrijven een bewijs vragen van domiciliëring en effectieve bewoning door de verhuurder of het familielid dat in de opzegging als bewoner staat vermeld. Als de huurder geen antwoord krijgt, kan hij naar de vrederechter gaan.

! OPGELET

De partijen mogen deze opzeggingsmogelijkheid in de huurovereenkomst uitsluiten of beperken. De huurovereenkomst kan bijvoorbeeld bepalen dat de verhuurder de huur niet mag opzeggen tijdens de eerste drie jaar van het contract of dat hij niet mag opzeggen voor de bewoning door familieleden.

2. Grondige renovatiewerken

Artikel 18 Vlaams Woninghuurdecreet

De verhuurder mag de huurovereenkomst op elk ogenblik beëindigen om de woning te verbouwen, herop te bouwen of te renoveren, met een opzeggingstermijn van zes maanden. Bij een opzegging in de eerste driejarige periode van de huurovereenkomst mag de opzeggingstermijn niet verstrijken voor het einde van het derde jaar.

Deze opzeggingsmogelijkheid bestaat alleen als:

- de geplande werken aan de woning overeenstemmen met de decretale en verordeningsbepalingen over de ruimtelijke ordening;
- de werken zullen gebeuren aan het gedeelte van de woning dat de huurder bewoont. Alle andere werken die de woning van de huurder niet onbewoonbaar maken zoals werken aan de gevel, de zolder, de tuin, een andere verdieping komen niet in aanmerking en zijn dus geen reden tot opzegging.
- de kosten van de werken meer bedragen dan drie jaar huurprijs. Die voorwaarde wordt versoepeld als het gebouw waarin de woning ligt, bestaat uit verschillende woningen van dezelfde verhuurder, die ze allemaal zal verbouwen. In dat geval moeten de totale kosten van die werken meer bedragen dan twee jaar huurprijs van alle woningen.

Bij de opzegging moet de verhuurder aan de huurder de volgende documenten bezorgen:

- de omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen, als de werken zo'n vergunning vereisen;
- een gedetailleerd bestek of een beschrijving van de werken met een gedetailleerde raming van de kosten of een aannemingsovereenkomst.

? Wat als de opzegging niet voldoet aan de wettelijke voorwaarden?

De opzegging is nietig. De verhuurder moet een nieuwe opzegging betekenen volgens de regels van het Vlaams Woninghuurdecreet.

? Wanneer moeten de werken gebeuren?

De werken moeten beginnen binnen zes maanden en eindigen binnen vierentwintig maanden na het einde van de opzeggingstermijn of, na de latere teruggave van het goed door de huurder. Na het einde van de werken moet de verhuurder een conformiteitsattest aanvragen.

Als de werken niet binnen die termijn zijn uitgevoerd, heeft de huurder recht op een vergoeding van achttien maanden huur, behalve bij "buitengewone omstandigheden" (zie eerder, bij opzegging voor persoonlijk gebruik).

De huurder mag aan de verhuurder documenten vragen (facturen, foto's, ...) die bewijzen dat de voorziene werken zijn uitgevoerd binnen de wettelijke voorwaarden en termijnen. De verhuurder moet die documenten kosteloos aan de huurder bezorgen.

! OPGELET

De partijen kunnen deze opzeggingsmogelijkheid in de huurovereenkomst uitsluiten of beperken. Ze kunnen bijvoorbeeld overeenkomen dat de verhuurder alleen mag opzeggen bij het einde van een driejarige periode.

3. Opzegging zonder reden, maar met betaling van een schadevergoeding

Artikel 19 Vlaams Woninghuurdecreet

Op het einde van de eerste of de tweede driejarige periode kan de verhuurder de huurovereenkomst zonder reden beëindigen met een opzeggings-termijn van zes maanden, als hij de huurder een opzeggingsvergoeding betaalt.

Die opzeggingsvergoeding bedraagt:

- negen maanden huur, als de huurovereenkomst eindigt bij het einde van de eerste driejarige periode;
- zes maanden huur, als de huurovereenkomst eindigt bij het einde van de tweede driejarige periode.

De opzeggingsvergoeding is nog niet te betalen op het ogenblik van de opzegging, maar pas bij het einde van de huur.

! OPGELET

Deze opzeggingsmogelijkheid is niet van dwingend recht en kan dus door de huurovereenkomst worden uitgesloten of beperkt (bv. in de tijd).

c. Hoe kan de huurder de huurovereenkomst van negen jaar vroegtijdig beëindigen?

Artikel 20 Vlaams Woninghuurdecreet

De huurder mag de huurovereenkomst op elk moment beëindigen met een opzeggingstermijn van drie maanden. De huurder moet daarvoor nooit een reden opgeven.

Als de huurder tijdens de eerste drie jaar van de huurovereenkomst de huur beëindigt, moet hij wel aan de verhuurder een opzeggingsvergoeding betalen van:

- drie maanden huur als de huur eindigt in het eerste jaar;
- twee maanden huur als de huur eindigt in het tweede jaar;
- een maand huur als de huur eindigt in het derde jaar.

De huurovereenkomst eindigt altijd op het einde van de opzeggingstermijn.

VOORBEELD

Als de huurder zijn huurovereenkomst opzegt in de tiende maand en de opzeggingstermijn van drie maanden loopt van de elfde tot en met de dertiende maand, dan eindigt de huurovereenkomst in het tweede jaar en moet de huurder dus een opzeggingsvergoeding van twee maanden huur betalen.

De vergoeding is nog niet te betalen op het ogenblik van de opzegging, maar ten vroegste op het einde van de huurovereenkomst.

Tegenopzegging

Als de verhuurder de huurovereenkomst vroegtijdig beëindigt voor eigen gebruik, voor renovatiewerken of zonder motief op een vastgelegd tijdstip, kan de huurder een tegenopzegging geven van een maand, zonder een schadevergoeding te betalen, ook al gebeurt die opzegging tijdens de eerste drie jaar van zijn contract. Ook na die tegenopzegging moet de verhuurder de motivering en voorwaarden van zijn opzegging nog altijd naleven, anders heeft de huurder recht op een schadevergoeding van achttien maanden huur.

Niet-geregistreerd huurcontract

Als de huurovereenkomst niet is geregistreerd, kan de huurder de huurovereenkomst altijd beëindigen zonder opzeggingstermijn of opzeggingsvergoeding, ook tijdens de eerste drie jaar van de huurovereenkomst. De huurder brengt de verhuurder dan op de hoogte van de opzegging, die ingaat op de eerste dag van de maand na de maand waarin werd opgezegd.

2. De huurovereenkomst met een korte duur van drie jaar of minder

Artikel 21 Vlaams Woninghuurdecreet

De partijen kunnen een huurovereenkomst sluiten voor een periode van drie jaar of minder. Die overeenkomst kan schriftelijk eenmaal worden verlengd onder dezelfde voorwaarden (o.a. huurprijs). De totale duur mag niet langer worden dan drie jaar.

Het huurcontract moet niet noodzakelijk met dezelfde looptijd worden verlengd. Een huurcontract van een jaar kan bijvoorbeeld voor een periode van twee jaar worden verlengd, zolang de totale duur maar niet langer wordt dan drie jaar.

a. Wat gebeurt er aan het einde van de overeenkomst van korte duur?

De huurovereenkomst eindigt als één van de partijen minstens drie maanden voor de einddatum van de overeenkomst de huur opzegt.

Als de huur niet tijdig wordt opgezegd of als de huurder ondanks de opzegging de woning blijft bewonen zonder verzet van de verhuurder, dan blijft de oorspronkelijke huurovereenkomst tegen dezelfde voorwaarden doorlopen. De huurovereenkomst wordt dan automatisch beschouwd als een overeenkomst van negen jaar (vanaf de oorspronkelijke begindatum). Dat geldt ook als de partijen een nieuwe huurovereenkomst afsluiten onder andere voorwaarden of voor een kortere termijn.

VOORBEELD

Een huurovereenkomst voor twee jaar gaat in op 1 mei 2019 en loopt tot 30 april 2021. Op die datum beslissen de partijen de huurovereenkomst te verlengen. Dat gebeurt schriftelijk tegen dezelfde huurprijs en voor maximaal een jaar. Na het derde jaar, dus ten laatste op 30 april 2022, hebben huurder en verhuurder de volgende mogelijkheden:

- De huurovereenkomst wordt niet beëindigd en de huurder blijft in de woning: de overeenkomst gaat verder tegen dezelfde voorwaarden (zelfde huurprijs maar met mogelijkheid tot jaarlijkse indexatie en driejaarlijkse herziening), en wordt beschouwd als een overeenkomst van negen jaar van 1 mei 2019 tot 30 april 2028;
- De huurder of de verhuurder beëindigt de huurovereenkomst en de huurder gaat weg. De verhuurder kan vervolgens een nieuwe huurovereenkomst met een korte duur sluiten of een huurovereenkomst van negen jaar met een nieuwe huurder tegen andere voorwaarden.

b. Hoe kan de huurder de huurovereenkomst van korte duur vroegtijdig beëindigen?

De huurder kan de huurovereenkomst op elk moment opzeggen met een opzeggingstermijn van drie maanden en het betalen van een opzeggingsvergoeding. Die bedraagt:

- anderhalve maand huur als de huur eindigt in het eerste jaar;
- een maand huur als de huur eindigt in het tweede jaar;
- een halve maand huur als de huur eindigt in het derde jaar.

De huurovereenkomst eindigt pas als de opzeggingstermijn is verstreken.

VOORBEELD

Als de huurder zijn huurovereenkomst opzegt in de tiende maand en de opzeggingstermijn van drie maanden loopt van de elfde tot en met de dertiende maand, dan eindigt de huurovereenkomst in het tweede jaar en moet de huurder dus een opzeggingsvergoeding van een maand huur betalen aan de verhuurder.

De vergoeding is nog niet te betalen op het ogenblik van de opzegging, maar ten vroegste op het einde van de huurovereenkomst.

Als de huurovereenkomst niet is geregistreerd, kan de huurder de huurovereenkomst altijd beëindigen zonder opzeggingstermijn of opzeggingsvergoeding, ook in de eerste drie jaar. De huurder brengt de verhuurder dan op de hoogte van de opzegging, die ingaat op de eerste dag van de maand na de maand waarin de opzegging werd gedaan.

OPGELET

Deze bepaling is dwingend; ze is dus altijd van toepassing, zelfs als het contract iets anders zou bepalen.

3. De huurovereenkomst met een duur van meer dan negen jaar

Artikel 22 Vlaams Woninghuurdecreet

De partijen mogen een schriftelijke huurovereenkomst sluiten voor meer dan negen jaar. Deze huurovereenkomst moet notarieel worden gesloten. De huurovereenkomst van meer dan negen jaar eindigt als de verhuurder de overeenkomst ten minste zes maanden voor het verstrijken van het contract opzegt.

De verhuurder moet geen reden geven voor de opzegging en moet ook geen opzeggingsvergoeding betalen.

Zolang geen van beide partijen de huurovereenkomst beëindigt, wordt de huurovereenkomst telkens onder dezelfde voorwaarden verlengd voor een nieuwe periode van drie jaar.

De huurder en de verhuurder kunnen de huurovereenkomst vroegtijdig beëindigen onder dezelfde voorwaarden als bij een huurcontract van negen jaar (zie V.2).

Als de verhuurder de huurovereenkomst zonder reden vroegtijdig opzegt aan het einde van de derde of een volgende driejarige periode (die niet de laatste is), dan moet hij de huurder een vergoeding betalen van drie maanden huur. Daarbij geldt een opzeggingstermijn van zes maanden.

VOORBEELD

Een overeenkomst voor twaalf jaar wordt gesloten op 15 mei 2019 en begint op 1 juni 2019 te lopen. De huurovereenkomst duurt dus tot 31 mei 2031. Als de verhuurder de huurovereenkomst opzegt bij het einde van de derde driejarige periode (dus tegen 31 mei 2028), moet hij de huurder een opzeggingsvergoeding betalen van drie maanden huur. Als de verhuurder de huurovereenkomst opzegt tegen het einde van de overeengekomen twaalf jaar (dus tegen 31 mei 2031) moet hij geen opzeggingsvergoeding betalen.

4. De huurovereenkomst voor het leven

Artikel 23 Vlaams Woninghuurdecreet

Het is mogelijk om een huurovereenkomst te sluiten voor het leven van de huurder. Deze huurovereenkomst moet notarieel worden gesloten. De huurovereenkomst eindigt automatisch wanneer de huurder overlijdt.

De verhuurder kan een huurovereenkomst voor het leven van de huurder niet vroegtijdig beëindigen, tenzij de huurovereenkomst dat uitdrukkelijk bepaalt. De huurder kan wel altijd de huurovereenkomst beëindigen met een opzeggingstermijn van drie maanden en een opzeggingsvergoeding in de eerste drie jaar (zie V.1.c).

5. Welke zijn de andere mogelijkheden om een huurovereenkomst te beëindigen?

a. Kunnen de partijen onderling beslissen om de huurovereenkomst te beëindigen?

De partijen kunnen de huurovereenkomst altijd vroegtijdig beëindigen in onderling overleg. Om latere discussies te vermijden doen ze dat best schriftelijk.

b. Wat als één van de partijen zijn plichten niet nakomt?

Artikel 40 Vlaams Woninghuurdecreet

Als de huurder of verhuurder de huurovereenkomst of de regelgeving niet naleeft, kan de tegenpartij hem in gebreke stellen per aangetekende brief om zo die partij aan te manen alsnog haar verplichtingen na te komen. Als die daar niet op reageert, kan de huurder of de verhuurder de tegenpartij laten oproepen middels een verzoekschrift of laten dagvaarden voor de vrederechter om:

- ofwel de volledige en eenvoudige uitvoering van het contract te vragen;
- ofwel de ontbinding van het contract te vragen;
- en, in beide gevallen, schadevergoeding en interesten te eisen.

Als de huurovereenkomst door de schuld van de huurder wordt beëindigd, kan de rechter hem veroordelen om de huurprijs te betalen voor de tijd die nodig is om de woning opnieuw te verhuren (de “wederverhuringsvergoeding”). De rechter kan de huurder ook een schadevergoeding opleggen. Als de huurovereenkomst door de schuld van de verhuurder wordt beëindigd, kan de rechter hem veroordelen tot een schadevergoeding.

Artikel 1762bis Burgerlijk Wetboek

Alleen de vrederechter kan beslissen om de huurovereenkomst te ontbinden. De partijen mogen niet in de huurovereenkomst bepalen dat het contract van rechtswege (automatisch) eindigt als één van beide partijen zijn verplichtingen niet nakomt. Zo'n clause is nietig.

c. Wat als het verhuurde goed tenietgaat door toeval?

Artikel 41 Vlaams Woninghuurdecreet

Als de woning tijdens de huurovereenkomst door toeval geheel is tenietgegaan (bv. door brand na een blikseminslag), is de huurovereenkomst automatisch ontbonden.

Als de woning door toeval gedeeltelijk is tenietgegaan (bv. door een overstroming en vochtproblemen in de kelder), kan de huurder afhankelijk van de omstandigheden:

- Vermindering van de huurprijs vragen;
- Ontbinding van de huur vorderen.

In geen van beide gevallen moet de verhuurder een schadevergoeding betalen.

d. Wat als de verhuurder of de huurder overlijdt?

Artikel 42 Vlaams Woninghuurdecreet

Het overlijden van de verhuurder maakt geen einde aan de huurovereenkomst.

Als de enige (nog) levende huurder overlijdt, wordt de huurovereenkomst automatisch ontbonden op het einde van de tweede maand na het overlijden, tenzij de erfgenamen binnen die termijn hebben verklaard dat ze de huurovereenkomst willen verderzetten.

Als de erfgenamen niet reageren of laten weten dat ze de huurovereenkomst niet willen verderzetten, wordt de huurovereenkomst ontbonden en heeft de verhuurder recht op een vergoeding van een maand huur.

VOORBEELD

Als de laatste huurder overlijdt op 14 juni 2019, eindigt de huurovereenkomst automatisch op 31 augustus 2019. De erfgenamen moeten zolang de huur blijven betalen en moeten ook een bijkomende vergoeding van een maand huur betalen aan de verhuurder. Tegen 31 augustus 2019 moeten de erfgenamen het verhuurde goed ook leegmaken. De erfgenamen van de huurder kunnen de verhuurder ook voor 31 augustus 2019 laten weten dat ze de huurovereenkomst willen verderzetten.

Als er geen erfgenamen zijn of als zij de nalatenschap hebben verworpen, zal de woning tegen het einde van de tweede maand na het overlijden van de laatste huurder niet zijn ontruimd. De verhuurder kan dan aan de vrederechter vragen om een curator aan te stellen. De vrederechter zal ter plaatse een beschrijving maken van de inboedel. Die beschrijving overhandigt hij aan de curator die de huisraad zal verkopen en met de opbrengst ervan de verhuurder zal betalen. Als zich intussen erfgenamen bekendmaken die de nalatenschap aanvaarden, dan eindigt de taak van de curator. Zij moeten de curator wel vergoeden voor eventuele openstaande kosten.





e. Kan de huurder een verlenging van de huurovereenkomst vragen wegens buitengewone omstandigheden?

Artikel 24 Vlaams Woninghuurdecreet

Bij de beëindiging van de huurovereenkomst kan de huurder een verlenging van de huur vragen wegens buitengewone omstandigheden.

? Wat zijn 'buitengewone omstandigheden'?

Dat zijn omstandigheden waardoor de huurder tijdelijk niet of moeilijk kan verhuizen of een andere woning kan zoeken. Dat kan een onvoorzienbare of plotse situatie zijn of moeilijke omstandigheden, waardoor de huurder tijdelijk in de verhuurde woning moet kunnen blijven.

VOORBEELD

Buitengewone omstandigheden zijn een zwangerschap waardoor men moet rusten, de hoge leeftijd van de huurder, een zware medische ingreep, de onbeschikbaarheid van de aangekochte woning of vertraging in de afwerking van een woning.

? Hoe kan de huurder een verlenging vragen?

Ten laatste één maand voor het einde van de huurovereenkomst kan de huurder de verhuurder vragen om een verlenging. Die aanvraag gebeurt per aangetekende brief, door afgifte tegen ontvangstbewijs of door betekening van een gerechtsdeurwaardersexploit.

Als de verhuurder akkoord gaat, bepalen de partijen onderling voor hoelang de huurovereenkomst wordt verlengd.

Als de verhuurder weigert, zal de rechter beslissen over de verlenging van de huurovereenkomst. Hij houdt daarbij rekening met de belangen van de beide partijen: zowel met de bijzondere omstandigheden van de huurder, als met het mogelijke nadeel voor de verhuurder. De rechter kan er bijvoorbeeld

rekening mee houden dat de verhuurder zelf een hogere huurprijs moet betalen zolang hij zijn eigen woning niet kan bewonen. Als de rechter een verlenging toestaat, kan hij op vraag van de verhuurder beslissen om de huurprijs te verhogen. Als de opzegging zonder motief was en de verhuurder een vergoeding moet betalen, kan de rechter die vergoeding verminderen of afschaffen.

De rechter beslist niet alleen over de verlenging, maar ook over de duur ervan. De verlenging kan alleen voor een vastgelegde duur: een verlenging tot wanneer de huurder een nieuwe woning heeft gevonden kan dus niet.

? Hoeveel verlengingen kan de huurder vragen?

Op het einde van de eerste verlenging kan de huurder, als hij opnieuw buitengewone omstandigheden kan aantonen, een tweede verlenging aanvragen. Dat gebeurt op dezelfde manier als de eerste aanvraag, en moet dus ook ten laatste één maand voor het einde van de eerste verlenging worden aangevraagd. Een volgende, derde verlenging aanvragen is niet mogelijk.

VI. WAT BIJ EEN CONFLICT TUSSEN HUURDER EN VERHUURDER?



Artikel 43 en 44 Vlaams Woninghuurdecreet

Bij een geschil tussen huurder en verhuurder zijn er verschillende oplossingen mogelijk.

Ofwel kiezen ze voor een procedure voor de rechtbank. De vrederechter van de plaats waar de woning ligt, is bevoegd om de zaak te behandelen. U kunt de bevoegde vrederechter opzoeken via de volgende website: www.juridat.be/kantons/kantons.htm.

Ofwel kiezen ze voor een andere manier om het geschil op te lossen, zoals bemiddeling.

Arbitrage, waarbij een derde aan de partijen een oplossing oplegt, is niet toegestaan. In de huur-overeenkomst mogen de partijen ook niet bepalen dat een eventueel conflict via arbitrage zal worden opgelost.

1. De verzoeningsprocedure

Artikel 731 Gerechtelijk Wetboek

Voor het opstarten van een procedure voor de vrederechter, kan elke partij de andere laten oproepen in verzoening. Het voordeel van deze verzoeningsprocedure is dat ze kosteloos is. Er zijn geen gerechtskosten en men heeft niet meteen een advocaat nodig.

Dat verzoek moet men (schriftelijk of mondeling) richten aan de griffie van het vredege recht van het kanton waarin de woning ligt. De griffie zal dan de partijen per brief oproepen om op een bepaald tijdstip voor de vrederechter te verschijnen.

Er zijn twee mogelijkheden:

- ofwel lukt de verzoening; in dat geval zal het akkoord van de partijen in het proces-verbaal worden opgenomen; dat akkoord heeft dezelfde waarde als een vonnis;
- ofwel verschijnt één van de partijen niet of is er geen akkoord: dan blijft er enkel de mogelijkheid van een gerechtelijke procedure.

2. Hoe verloopt de procedure voor de vrederechter?

Artikel 47 Vlaams Woninghuurdecreet

Als een partij in plaats van een verzoeningsprocedure meteen wil starten met een procedure voor de vrederechter, zal de rechter altijd eerst proberen om de partijen te verzoenen. Pas als dat niet lukt, zal hij zelf het geschil beslechten.

a. De vrijwillige verschijning

Artikel 1344bis Gerechtelijk Wetboek

De partijen kunnen vrijwillig voor de vrederechter verschijnen en hem vragen om akte te nemen van hun verschijning. Op die manier blijven de gerechtskosten beperkt en kunnen de partijen van bij het begin hun standpunten duidelijk omschrijven.

b. Inleiding van een vordering door het indienen van een verzoekschrift

Artikel 45 Vlaams Woninghuurdecreet

De verzoeker kan op de griffie van het vredege recht een verzoekschrift neerleggen.

Dat verzoekschrift moet, op straffe van nietigheid, het volgende vermelden:

- de datum (dag, maand en jaar);
- de naam, de voornaam, de geboortedatum en de woonplaats van de verzoeker;
- de naam, de voornaam, de geboortedatum en de woonplaats, of bij gebrek aan woonplaats, de verblijfplaats van de tegenpartij;
- het onderwerp en de korte samenvatting van de middelen van de vordering (de bepalingen van de huurovereenkomst en een omschrijving van het geschil);
- de handtekening van de verzoeker of van zijn advocaat;
- een attest van de gezinssamenstelling dat door het gemeentebestuur wordt afgegeven.

Bij het verzoekschrift hoort ook een recent getuigschrift van de woonplaats van de tegenpartij. Dat wordt afgegeven door het gemeentebestuur van de woonplaats van de tegenpartij.

De griffier zal de partijen dan met een gerechtsbrief, met daarbij een afschrift van het verzoekschrift, oproepen om voor de vrederechter te verschijnen.

Deze procedure voor huurbetwistingen is aan te raden als de vrijwillige verschijning van de partijen onmogelijk blijkt. Zo vermijdt men de kosten van een dagvaarding en betaalt men enkel de rolrechten.

c. Inleiding van een vordering door dagvaarding

Men kan ook een gerechtelijke procedure opstarten door de tegenpartij te laten dagvaarden door een gerechtsdeurwaarder. De kosten van een dagvaarding zijn vooraf door de verzoeker aan de gerechtsdeurwaarder te betalen. De vrederechter kan nadien beslissen dat de partij die in het ongelijk wordt gesteld die kosten moet terugbetalen.

Wie minder vertrouwd is met het verloop van een gerechtelijke procedure of met een ingewikkeld juridisch probleem zit, kan best een advocaat raadplegen.

d. De procedure in kort geding

Artikel 43, §2 Vlaams Woninghuurdecreet en artikel 1035-1041 Gerechtelijk Wetboek

Voor dringende geschillen waarvoor de gewone procedure voor de vrederechter te traag zou gaan, kan de eisende partij een behandeling in kort geding vragen. De vrederechter zal dan beoordelen hoe dringend de zaak is.



e. De uithuiszetting

De preventieve melding aan het Openbaar Centrum voor Maatschappelijk Welzijn (OCMW)

Artikel 46 Vlaams Woninghuurdecreet

Als de verhuurder via een gerechtelijke procedure de huurder uit de woning wil laten zetten, dan wordt het OCMW hier altijd van op de hoogte gebracht. Het OCMW zal dan in de meest aangewezen wijze binnen haar wettelijke opdracht hulp bieden.

? Vanaf wanneer is de uithuiszetting mogelijk?

Artikel 48 Vlaams Woninghuurdecreet

Wanneer de vrederechter de uithuiszetting beveelt, kan die in principe ten vroegste een maand na de betekening van het vonnis door de gerechtsdeurwaarder worden uitgevoerd.

In vier gevallen kan dit wel eerder of later gebeuren:

1. Als de verhuurder bewijst dat de huurder het goed al heeft verlaten;
2. Als de huurder en de verhuurder een andere termijn zijn overeengekomen en dat akkoord in het vonnis tot uithuiszetting wordt opgenomen;
3. Als de rechter de termijn op verzoek van de huurder of de verhuurder verlengt of verkort wegens uitzonderlijk ernstige omstandigheden. De rechter houdt daarbij rekening met de belangen van beide partijen.
4. Als de rechter uitspraak deed in kort geding. In dat geval zal de rechter, rekening houdend met de belangen van de twee partijen, opnieuw de termijn vastleggen waarbinnen de uithuiszetting niet kan plaatsvinden. Daarbij zal de rechter rekening houden met het spoedeisend karakter van de zaak.

De gerechtsdeurwaarder moet de huurder of de bewoners van het goed ten minste zeven kalenderdagen van tevoren op de hoogte brengen van de werkelijke datum van de uithuiszetting.

Voorschriften rond de inboedel van de uitgezette huurder

Artikel 49 Vlaams Woninghuurdecreet

Bij de betekening van het vonnis van uithuiszetting deelt de gerechtsdeurwaarder de huurder mee dat de goederen die zich na de termijn van uithuiszetting nog in de woning bevinden op zijn kosten op de openbare weg zullen worden gezet. Als de goederen de openbare weg belemmeren, zal de gemeente ze op kosten van de huurder weghalen en gedurende zes maanden bewaren (behalve goederen die snel kunnen bederven of schadelijk zijn voor de openbare hygiëne, gezondheid of veiligheid).

Alle meegenomen en bewaarde goederen worden per gemeente geregistreerd. De huurder kan gratis een uittreksel vragen met vermelding van zijn weggenomen goederen.

Het gemeentebestuur kan voor de teruggave van de goederen de betaling vragen van de kosten voor het weghalen en het bewaren van de goederen. Die kosten mag ze niet aanrekenen bij de teruggave van goederen die ze sowieso niet in beslag mag nemen. Het gaat om levensnoodzakelijke goederen, zoals bedden en beddengoed, kleren en kleerkasten, een wasmachine, een strijkijzer, een eettafel met stoelen, een kookfornuis, een koelkast, studie- en beroepsmaterieel. Een volledige lijst van goederen die niet in beslag mogen worden genomen, staat in artikel 1408, §1 van het Gerechtelijk Wetboek.

3. Wat is juridische bijstand en rechtsbijstand en wanneer heeft men er recht op?

a. Juridische eerstelijnsbijstand

Artikel 508/1-508/23 Gerechtelijk Wetboek

Eerstelijnsbijstand is juridische bijstand in de vorm van praktische inlichtingen, juridische informatie, een eerste juridisch advies of de verwijzing naar een gespecialiseerde instantie of organisatie.

De juridische eerstelijnsbijstand is er voor iedereen en wordt onder meer verleend door advocaten op zitdagen in de justitiehuisen en de gerechtsgebouwen. De juridische eerstelijnsbijstand door advocaten is kosteloos.

De juridische eerstelijnsbijstand wordt in elk gerechtelijk arrondissement georganiseerd door de commissies voor juridische bijstand.

b. Juridische tweedelijnsbijstand (pro Deo)

Artikel 508/1-508/23 Gerechtelijk Wetboek

Tweedelijnsbijstand is juridische bijstand door een advocaat in de vorm van een omstandig juridisch advies of bijstand in het kader van een procedure of een geding.

Tweedelijnsbijstand is er enkel voor financieel zwakke personen. Afhankelijk van de inkomsten is de bijstand gedeeltelijk of volledig kosteloos. De aanvrager richt zijn verzoek om tweedelijnsbijstand tot het bureau voor juridische bijstand van de Orde van Advocaten.

Meer informatie over de juridische bijstand krijgt u bij het justitiehuis of bij het bureau voor juridische bijstand van de Orde van Advocaten.

c. Rechtsbijstand

Artikel 664-699 Gerechtelijk Wetboek

Waar de juridische bijstand gaat over bijstand door een advocaat, slaat de rechtsbijstand op de 'gerechtskosten'.

De verzoeker die bewijst dat hij financieel onvermogen is, kan, afhankelijk van zijn inkomsten, geheel of gedeeltelijk worden ontslagen van de betaling van de gerechtskosten en de kosten van de tussenkomst van openbare en ministeriële ambtenaren, zoals een gerechtsdeurwaarder.

Voor geschillen over de huur van onroerende goederen is het verzoek tot rechtsbijstand in te dienen bij de vrederechter die de zaak zal behandelen of al behandelt.

VII. NUTTIGE ADRESSEN



Voor een eerste juridisch advies over de huurovereenkomst kunt u terecht bij een van de belangenorganisaties:

- Voor huurders is er de huurdersbond (www.huurdersbond.be);
- Voor verhuurders zijn er de Verenigde Eigenaars (www.ve-pr.be) of de Eigenaarsbond (www.eigenaarsbond.be);
- Vastgoedmakelaars kunnen terecht bij CIB-Vlaanderen (www.cibweb.be).

Voor meer informatie kunt u ook steeds terecht bij de Wetswinkel. Vind een Wetswinkel bij u in de buurt op: www.wetswinkel.be/in-jouw-buurt

Voor advies van een advocaat kunt u terecht bij:

- de commissies voor juridische bijstand voor de juridische eerstelijnsbijstand (waarvan de gegevens terug te vinden zijn op de website www.advocaat.be);
- de bureaus voor juridische bijstand voor de juridische tweedelijnsbijstand (waarvan de gegevens op diezelfde site beschikbaar zijn).



VIII. BIJLAGEN

1. Tekst van het Vlaams Woninghuurdecreet

Titel 1. Algemene bepalingen

Artikel 1. Gewest- en gemeenschapsbevoegdheid

Dit decreet regelt een gewest- en gemeenschaps-aangelegenheid.

Artikel 2. Citeeropschrift

Dit decreet wordt aangehaald als:
Vlaams Woninghuurdecreet.

Artikel 3. Suppletieve werking gemene huurrecht

Voor de aspecten die niet in dit decreet of de uitvoeringsbesluiten ervan geregeld zijn, gelden de bepalingen van boek III, titel VIII, hoofdstuk II, afdeling I, van het Burgerlijk Wetboek.

Artikel 4. Bekendmaking huurprijs en kosten en lasten

Als een goed dat bestemd is voor bewoning in de ruime betekenis, wordt verhuurd, wordt in elke officiële of publieke mededeling minstens het bedrag van de gevraagde huurprijs en van de kosten en lasten vermeld.

Als de verhuurder of zijn gevolmachtigde de verplichting, vermeld in het eerste lid, niet naleeft, kan de gemeente diegene die de officiële of publieke mededeling doet, een administratieve boete van 50 tot 350 euro opleggen.

De gemeente kan de inbreuken op de verplichting, vermeld in het eerste lid, vaststellen, vervolgen en bestraffen. De bevoegde gemeente is die waar het goed zich bevindt. De inbreuken worden vastgesteld, vervolgd en bestraft conform de vormvereisten, de termijnen en de procedures, vermeld in de wet van 24 juni 2013 betreffende de gemeentelijke administratieve sancties.

Dit artikel is niet van toepassing wanneer het goed te huur wordt aangeboden als toeristisch logies in de zin van het decreet van 5 februari 2016 houdende het toeristische logies.

Titel 2. Huurovereenkomsten voor hoofdverblijfplaatsen

Hoofdstuk 1. Algemene bepalingen

Artikel 5. Toepassingsgebied

§1. Deze titel is van toepassing op huurovereenkomsten voor een woning die de huurder, met uitdrukkelijke of stilzwijgende toestemming van de verhuurder, vanaf de ingenottreding tot zijn hoofdverblijfplaats bestemt. Een woning is elk roerend of onroerend goed of een deel ervan dat tot hoofdverblijfplaats van de huurder is bestemd.

Deze titel is van toepassing op huurovereenkomsten die een beding bevatten waarbij het gehuurde goed niet tot hoofdverblijfplaats van de huurder mag dienen voor zover dat niet uitdrukkelijk noch ernstig kan worden gestaafd, onder meer door elementen over de natuurlijke bestemming van het goed, en waarin de hoofdverblijfplaats van de huurder tijdens de huurovereenkomst niet is vermeld. Dat beding wordt voor niet geschreven gehouden.

Indien een goed met de schriftelijke toestemming van de verhuurder in de loop van een huurovereenkomst tot hoofdverblijfplaats wordt bestemd, neemt een nieuwe huurovereenkomst een aanvang de dag waarop die toestemming is verleend. De nieuwe huurovereenkomst is onderworpen aan deze titel.

Deze titel is van toepassing op de onderhuur van de woning, vermeld in het eerste lid, die is aangegaan conform artikel 32 en binnen de grenzen, vermeld in het voormelde artikel.

§2. Deze titel is van toepassing op de onderhuur die is aangegaan door verenigingen of rechtspersonen, binnen de grenzen, vermeld in artikel 32, §1, tweede lid. In dat geval is zijn de bepalingen van deze titel ook van toepassing op de hoofdhuurovereenkomst.

§3. Deze titel is niet van toepassing als de overeenkomst op grond waarvan de woning aan de huurder wordt toegewezen, ondergeschikt is aan een hoofdovereenkomst, die betrekking heeft op de functie of de bedrijvigheid van de huurder.

§4. Deze titel is niet meer van toepassing als het gehuurde pand niet meer tot hoofdverblijfplaats wordt bestemd.

Artikel 6. Dwingend karakter van deze bepalingen

De bepalingen van deze titel zijn van dwingend recht, behalve als ze er anders over beschikken.

Artikel 7. Opeisbare gegevens van een kandidaat-huurder

Een verhuurder mag aan een kandidaat-huurder alleen de documenten opvragen die noodzakelijk zijn om na te gaan of de kandidaat-huurder aan zijn huurdersverplichtingen zal kunnen voldoen.

Hoofdstuk 2. Aanvang van de huur

Artikel 8. Vereiste van een geschrift

Van elke huurovereenkomst die onder toepassing van deze titel valt, wordt een geschrift opgesteld, dat, afgezien van alle andere nadere regels, de volgende gegevens vermeldt:

- 1° de identiteit van alle contracterende partijen, namelijk:
 - a. voor de natuurlijke personen: hun naam, hun eerste twee voornamen, hun woonplaats en hun rijksregisternummer. Bij gebrek aan een rijksregisternummer worden de datum en plaats van geboorte vermeld;
 - b. voor de rechtspersonen:
 1. hun maatschappelijke naam;
 2. hun maatschappelijke zetel;
 3. hun ondernemingsnummer, toegekend door de Kruispuntbank van Ondernemingen, vermeld in artikel 1.2, 1°, van het Wetboek van Economisch Recht. Bij gebrek aan toekenning van het voormelde ondernemingsnummer, bevestigt die partij dit in de huurovereenkomst of in een ondertekende aanvullende verklaring onderaan de akte;
- 2° de begindatum van de overeenkomst;
- 3° de exacte duur van de huurovereenkomst;
- 4° de aanwijzing van alle ruimtes en gedeelten van het gebouw die het voorwerp van de verhuur zijn;
- 5° het bedrag van de huur;
- 6° de regeling over de kosten en de lasten;
- 7° een verwijzing naar de vulgariserende toelichting, vermeld in artikel 10.

De partij die zijn verplichting tot identificatie met het ondernemingsnummer als vermeld in het eerste lid, 1°, b), 3), niet nakomt, draagt alle gevolgen van het gebrek aan registratie van de huurovereenkomst.

Als er binnen acht dagen na een ingebrekestelling die betekend wordt met een aangetekende brief of bij gerechtsdeurwaardersexploot, geen uitvoering is gegeven aan een verzoek tot opmaak van

een schriftelijke huurovereenkomst, zal de meest gereede contracterende partij de andere partij in voorkomend geval via gerechtelijke weg verplichten om een schriftelijke overeenkomst op te stellen, te vervullen of te ondertekenen en als dat nodig is, verzoeken dat het vonnis de waarde van een schriftelijke huurovereenkomst heeft.

Artikel 9. Plaatsbeschrijving

§1. De partijen zijn verplicht een omstandige plaatsbeschrijving op te stellen, op tegenspraak en voor gezamenlijke rekening. Die plaatsbeschrijving wordt opgesteld ofwel tijdens de periode dat de ruimtes onbewoond zijn, ofwel tijdens de eerste maand waarin de huurder over het goed kan beschikken. De plaatsbeschrijving wordt bij de huurovereenkomst gevoegd en ze wordt geregistreerd.

Als de partijen geen overeenstemming bereiken, wijst de rechter bij wie de zaak aanhangig wordt gemaakt met een verzoekschrift dat ingediend is vóór het verstrijken van de termijn van één maand, vermeld in het eerste lid, een deskundige aan die de plaatsbeschrijving opmaakt. Het vonnis is uitvoerbaar niettegenstaande verzet en is niet vatbaar voor hoger beroep.

§2. Als in de gehuurde plaatsen belangrijke wijzigingen zijn aangebracht nadat de plaatsbeschrijving is opgemaakt, kan elke partij eisen dat op tegenspraak en voor gemeenschappelijke rekening een bijvoegsel bij de plaatsbeschrijving wordt opgemaakt. Het bijvoegsel bij de plaatsbeschrijving wordt eveneens geregistreerd.

Als de partijen geen overeenstemming bereiken, wijst de rechter bij wie de zaak aanhangig wordt gemaakt met een verzoekschrift, een deskundige aan die het bijvoegsel bij de plaatsbeschrijving opmaakt. Het vonnis is uitvoerbaar niettegenstaande verzet en is niet vatbaar voor hoger beroep.

Artikel 10. Vulgariserende toelichting

De Vlaamse Regering stelt een vulgariserende toelichting op waarnaar verwezen wordt in de huurovereenkomst. De Vlaamse Regering bepaalt de wijze waarop die toelichting ter beschikking wordt gesteld aan het publiek.

De toelichting bevat informatie over de regelgevende bepalingen met betrekking tot de volgende elementen:

- 1° de normen van gezondheid, veiligheid en woonbaarheid;
- 2° de aard van een dwingende regel;
- 3° de schriftelijke huurovereenkomst, de registratie ervan en de regeling van de kosten van de registratie;
- 4° het belang van een omstandige plaatsbeschrijving;
- 5° de duur van de huurovereenkomst;
- 6° de mogelijkheden om de huurprijs te herzien, de indexering, de kosten en de lasten;
- 7° de mogelijkheden voor de vermindering van de onroerende voorheffing voor huurders;
- 8° het regime inzake de huurherstellingen;
- 9° de verplichting van een brandverzekering;
- 10° de mogelijkheden om de huurovereenkomst te beëindigen;
- 11° het regime bij een verandering van eigenaar;
- 12° de mogelijkheden voor de partijen bij een geschil met hun tegenpartij.

Artikel 11. De registratieverplichting en de kosten van huurbemiddeling

§1. De verplichting van de registratie van de huurovereenkomst en de plaatsbeschrijving rust op de verhuurder. De kosten die verbonden zijn aan een eventueel laattijdige registratie, zijn volledig te zijnen laste.

§2. Elk beding dat de kosten voor de bemiddeling door een derde voor de verhuring van het onroerend goed ten laste van de huurder legt, is verboden, tenzij de huurder de opdrachtgever van de bemiddelingsopdracht is.

Artikel 12. Leveringsplicht en staat van het goed

§1. De verhuurder is verplicht het goed in alle opzichten in goede staat van onderhoud te leveren.

Het gehuurde goed moet beantwoorden aan de elementaire vereisten van veiligheid, gezondheid en woningkwaliteit, vermeld in artikel 5 van het decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode, hierna de Vlaamse Wooncode te noemen.

De aanwezigheid van een conformiteitsattest als vermeld in artikel 7 van de Vlaamse Wooncode, dat binnen drie maanden voor de aanvang van de huurovereenkomst werd afgeleverd, geldt als vermoeden van de naleving van de verplichting, vermeld in het tweede lid.

§2. Een huurovereenkomst die wordt gesloten voor een goed dat niet voldoet aan de vereisten, vermeld in paragraaf 1, tweede lid, is nietig. De nietigheid moet door de rechter worden vastgesteld.

Met behoud van het recht voor de huurder om een schadevergoeding te eisen, kan de rechter die de nietigheid, vermeld in het eerste lid, uitspreekt, een bezettingsvergoeding opleggen die gebaseerd is op de objectieve huurwaarde van het pand, rekening houdende met de gebreken aan het goed.

Artikel 13. Renovatiehuurovereenkomst

De partijen kunnen schriftelijk overeenkomen dat de huurder zich ertoe verbindt in het gehuurde goed bepaalde werkzaamheden uit te voeren die door de verhuurder zouden moeten worden verricht. De partijen bepalen de termijn waarbinnen de werkzaamheden moeten worden uitgevoerd.

Er kan van de vereisten, vermeld in artikel 12, §1, tweede lid, worden afgeweken als aan de volgende voorwaarden voldaan is:

- 1° de voorgenomen werkzaamheden dienen om het gehuurde goed in overeenstemming te brengen met de vereisten, vermeld in artikel 12, §1, tweede lid;
- 2° de voorgenomen werkzaamheden worden precies omschreven in de huurovereenkomst;
- 3° de aanvang van de werkzaamheden is binnen een redelijk tijdstip bepaald;
- 4° er zijn geen huurgelden verschuldigd tijdens de overeengekomen duur van de werkzaamheden, met dien verstande dat de duur niet korter mag zijn dan de duur die redelijkerwijze noodzakelijk is om de werkzaamheden uit te voeren.

Zolang het gehuurde goed gebreken vertoont die een veiligheids- of gezondheidsrisico inhouden, mag de huurder het gehuurde goed niet bewonen. De Vlaamse Regering stelt de gebreken vast die een veiligheids- of gezondheidsrisico inhouden.

Als het gehuurde goed in overeenstemming werd gebracht met de vereisten, vermeld in artikel 12, §1, tweede lid, vraagt de huurder een conformiteitsattest als vermeld in artikel 7 van de Vlaamse Wooncode.

Als tegenprestatie verbindt de verhuurder zich ertoe tijdens een bepaalde periode die meer dan negen jaar kan bedragen, af te zien van het recht om de huurovereenkomst vervroegd op te zeggen of van het recht de herziening van de huurprijs te vragen of verbindt hij zich ertoe de huurprijs te verlagen of kwijt te schelden.

Na de beëindiging van de werkzaamheden wordt op verzoek van de meest gereede partij overgegaan tot de oplevering ervan op tegenspraak.

Hoofdstuk 3. Tijdens de huur

Afdeling 1. Algemene bepaling

Artikel 14. Verplichting het rustig genot te verzekeren

De verhuurder is verplicht de huurder het rustig genot van het gehuurde goed te geven zolang de huur duurt.

Met behoud van de toepassing van het eerste lid kan de verhuurder het goed betreden op overeengekomen tijdstippen om zijn verplichtingen conform artikel 25 te kunnen nakomen en om zich ervan te vergewissen of de huurder zijn verbintenissen nakomt.

Afdeling 2. Duur van de overeenkomst

Artikel 15. Aanvang opzeggingstermijn

In alle gevallen waarin een opzegging te allen tijde kan worden gedaan, neemt de opzeggingstermijn een aanvang de eerste dag van de maand die volgt op de maand waarin de opzegging wordt gedaan.

Artikel 16. Negenjarige duur

Elke huurovereenkomst waarop deze titel van toepassing is, wordt geacht te zijn aangegaan voor een duur van negen jaar.

De huurovereenkomst eindigt na het verstrijken van een periode van negen jaar als de verhuurder ten minste zes maanden vóór de vervaldag een opzegging heeft gedaan. Als de verhuurder een opzegging heeft gedaan, kan de huurder, hoewel hij het genot behouden heeft, zich niet beroepen op een stilzwijgende wederinhuring.

Als de verhuurder binnen de termijn, vermeld in het tweede lid, geen opzegging heeft gedaan, wordt de huurovereenkomst telkens onder dezelfde voorwaarden voor een duur van drie jaar verlengd.

Artikel 17. Opzegging door de verhuurder voor persoonlijk gebruik

§1. De verhuurder kan de huurovereenkomst te allen tijde beëindigen met inachtneming van een opzeggingstermijn van zes maanden, als hij het goed persoonlijk en werkelijk wil betrekken.

De verhuurder kan de huurovereenkomst te allen tijde beëindigen om de echtgenoot of wettelijk samenwonende partner van de verhuurder of de afstammelingen, aangenomen kinderen, bloedverwanten in de opgaande lijn of bloedverwanten in de zijlijn tot in de derde graad van de verhuurder of van zijn echtgenoot of wettelijk samenwonende partner het goed persoonlijk en werkelijk te laten betrekken. De opzeggingstermijn bedraagt zes maanden, tenzij de opzegging wordt gedaan tijdens de eerste driejarige periode. In dat geval kan de opzeggingstermijn niet verstrijken vóór het einde van de eerste driejarige periode vanaf de inwerking-treding van de huurovereenkomst.

De opzegging vermeldt de identiteit van de persoon die het goed zal betrekken en de band van verwantschap met de verhuurder. De verhuurder bewijst op verzoek van de huurder de band van verwantschap. De verhuurder voldoet aan dat verzoek binnen een termijn van twee maanden, te rekenen vanaf de kennisgeving ervan, zoniet kan de huurder de nietigverklaring van de opzegging vorderen. Die vordering moet op straffe van verval uiterlijk twee maanden vóór het verstrijken van de opzeggingstermijn worden ingesteld.

§2. Het goed moet worden betrokken binnen een jaar na het verstrijken van de opzegging door de verhuurder of na de teruggave van het goed door de huurder als de teruggave later plaatsvindt. Het goed moet gedurende ten minste twee jaar werkelijk en doorlopend betrokken blijven.

Als de verhuurder, zonder het bewijs te leveren van buitengewone omstandigheden, niet voldoet aan de voorwaarden, vermeld in het eerste lid, heeft de huurder recht op een vergoeding die gelijk is aan achttien maanden huur.

§3. De partijen kunnen overeenkomen om deze mogelijkheid van vroegtijdige beëindiging uit te sluiten of te beperken.

Artikel 18. Opzegging door de verhuurder wegens grondige renovatiewerken

§1. De verhuurder kan de huurovereenkomst te allen tijde beëindigen als hij het onroerend goed of een gedeelte ervan wil wederopbouwen, verbouwen of renoveren, en als al de volgende voorwaarden vervuld zijn:

- 1° de werkzaamheden worden uitgevoerd met eerbiediging van de decretale en verordening-bepalingen over de ruimtelijke ordening;
- 2° de werkzaamheden worden uitgevoerd aan het gedeelte dat de huurder bewoont;
- 3° de werkzaamheden kosten meer dan drie jaar huur van het verhuurde goed. Als het gebouw waarin dat goed gelegen is uit verscheidene verhuurde woningen bestaat die aan dezelfde verhuurder toebehoren en waaraan werkzaamheden worden uitgevoerd, kosten de werkzaamheden meer dan twee jaar huur voor al die woningen samen.

De opzeggingstermijn bedraagt zes maanden, tenzij de opzegging wordt gedaan tijdens de eerste driejarige periode. In dat geval kan de opzeggingstermijn niet verstrijken vóór het einde van de eerste driejarige periode vanaf de inwerkingtreding van de huurovereenkomst.

De verhuurder bezorgt de volgende documenten aan de huurder op het moment van de opzegging:

- 1° de hem verleende omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen als deze voor de werkzaamheden vereist is;
- en
- 2° een omstandig bestek of een beschrijving van de werkzaamheden samen met een gedetailleerde kostenraming of een aannemingsovereenkomst.

§2. De werken moeten worden aangevat binnen zes maanden en worden beëindigd binnen vierentwintig maanden na het verstrijken van de opzegging door de verhuurder of na de teruggave van het

goed door de huurder als de teruggave later plaatsvindt. Na de beëindiging van de werken, vraagt de verhuurder een conformiteitsattest als vermeld in artikel 7 van de Vlaamse Wooncode.

Als de verhuurder de werkzaamheden niet binnen de gestelde termijn en voorwaarden uitvoert en geen bewijs van buitengewone omstandigheden kan leveren, heeft de huurder recht op een vergoeding die gelijk is aan achttien maanden huur.

De huurder kan de verhuurder verzoeken om hem kosteloos de documenten te bezorgen waaruit blijkt dat de werkzaamheden conform de voorwaarden, vermeld in dit artikel, zijn uitgevoerd.

§3. De partijen kunnen overeenkomen om deze mogelijkheid van vroegtijdige beëindiging uit te sluiten of te beperken.

Artikel 19. Opzegging door de verhuurder zonder motief

§1. Bij het verstrijken van de eerste en de tweede driejarige periode kan de verhuurder de huurovereenkomst beëindigen met inachtneming van een opzeggingstermijn van zes maanden, zonder motivering, maar met betaling van een vergoeding.

De vergoeding, vermeld in het eerste lid, is gelijk aan negen of zes maanden huur naargelang de overeenkomst een einde neemt bij het verstrijken van respectievelijk de eerste of de tweede driejarige periode.

§2. De partijen kunnen overeenkomen om deze mogelijkheid van vroegtijdige beëindiging uit te sluiten of te beperken.

Artikel 20. Opzegging door de huurder

§1. De huurder kan de huurovereenkomst op ieder tijdstip beëindigen met inachtneming van een opzeggingstermijn van drie maanden.

Als de huurovereenkomst door de opzegging van de huurder een einde neemt tijdens de eerste driejarige periode, heeft de verhuurder recht op een vergoeding. Die vergoeding is gelijk aan drie maanden,

twee maanden of één maand huur naargelang de huurovereenkomst een einde neemt gedurende respectievelijk het eerste, het tweede of het derde jaar.

Zolang de huurovereenkomst niet geregistreerd is na de termijn van twee maanden, vermeld in artikel 32, 5°, van het Wetboek der registratie-, hypotheek- en griffierechten, zijn de opzeggingstermijn, vermeld in het eerste lid, en de vergoeding, vermeld in het tweede lid, niet van toepassing. De huurder brengt de verhuurder op de hoogte van de opzegging, die ingaat op de eerste dag van de maand die volgt op de maand waarin de opzegging werd gedaan.

§2. Als de verhuurder de huurovereenkomst beëindigt conform artikel 17 tot en met 19, kan de huurder op zijn beurt de huurovereenkomst te allen tijde beëindigen met inachtneming van een opzeggingstermijn van een maand. In dat geval is hij de vergoeding, vermeld in paragraaf 1, niet verschuldigd.

Als de huurder de huurovereenkomst beëindigt met toepassing van het eerste lid, blijft de verhuurder verplicht tot uitvoering van de reden die ten grondslag ligt aan de aanvankelijke opzegging of tot de betaling van de vergoeding, vermeld in artikel 17 tot en met 19.

Artikel 21. Korte duur

§1. In afwijking van artikel 16 kan de huurovereenkomst schriftelijk worden gesloten voor een duur die korter dan of gelijk is aan drie jaar.

Artikel 17 tot en met 20 zijn niet van toepassing op die huurovereenkomst.

Met behoud van de toepassing van artikel 35 en 36, §2, kan de huurovereenkomst, vermeld in het eerste lid, maar eenmaal en alleen schriftelijk en onder dezelfde voorwaarden worden verlengd zonder dat de totale duur van de huur langer dan drie jaar mag zijn.

De huurovereenkomst wordt beëindigd als een van de partijen ten minste drie maanden vóór het verstrijken van de in de overeenkomst bepaalde duur een opzegging heeft gedaan.

Niettegenstaande enig andersluidend beding of enige andersluidende overeenkomst wordt bij ontstentenis van een tijdig gedane opzegging of als de huurder het goed blijft bewonen zonder verzet van de verhuurder, zelfs in de veronderstelling dat een nieuwe huurovereenkomst wordt gesloten tussen dezelfde partijen, de huurovereenkomst geacht te zijn aangegaan voor een duur van negen jaar, te rekenen vanaf de datum waarop de aanvankelijke huurovereenkomst van korte duur in werking is getreden. In dat geval zijn artikel 16 tot en met 20 van toepassing en blijven de huurprijs en de andere voorwaarden dezelfde als die welke bepaald waren in de aanvankelijk gesloten huurovereenkomst van korte duur, met behoud van de toepassing van artikel 34, 35 en 36, §3.

§2. De huurder kan de huurovereenkomst op ieder tijdstip beëindigen met inachtneming van een opzeggingstermijn van drie maanden.

Als de huurder de huurovereenkomst vervroegd beëindigt, heeft de verhuurder recht op een vergoeding die gelijk is aan anderhalve maand, één maand of een halve maand huur naargelang de huurovereenkomst een einde neemt gedurende het eerste, het tweede of het derde jaar, rekening houdend met de aanvangsdatum van de eerste huurovereenkomst.

Zolang de huurovereenkomst niet geregistreerd is na de termijn van twee maanden, vermeld in artikel 32, 5°, van het Wetboek der registratie-, hypotheek- en griffierechten, zijn de opzeggingstermijn, vermeld in het eerste lid, en de vergoeding, vermeld in het tweede lid, niet van toepassing. De huurder brengt de verhuurder op de hoogte van de opzegging, die ingaat op de eerste dag van de maand die volgt op de maand waarin de opzegging werd gedaan.

Artikel 22. Huurovereenkomsten van meer dan negen jaar

§1. In afwijking van artikel 16 kan de huurovereenkomst schriftelijk worden gesloten voor een termijn van meer dan negen jaar.

Die huurovereenkomst eindigt na het verstrijken van de overeengekomen termijn als de verhuurder ten minste zes maanden vóór de vervaldag een opzegging heeft gedaan.

Als de verhuurder binnen de termijn, vermeld in het tweede lid, geen opzegging heeft gedaan, wordt de huurovereenkomst telkens onder dezelfde voorwaarden voor een duur van drie jaar verlengd.

Als de verhuurder de huurovereenkomst bij het verstrijken van de derde driejarige periode of van een volgende driejarige periode beëindigt met toepassing van artikel 19, §1, is de vergoeding gelijk aan drie maanden huur.

§2. Wanneer de huurovereenkomst wordt gesloten tussen enerzijds een private verhuurder en anderzijds een sociaal verhuurkantoor dat overeenkomstig artikel 56 van de Vlaamse Wooncode erkend is als huurdienst of de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen, vermeld in artikel 30 van de Vlaamse Wooncode, en de huurovereenkomst wordt gesloten voor een duurtijd gelijk aan of langer dan vijftien jaar, kunnen de partijen overeenkomen om de mogelijkheid van vroegtijdige beëindiging, vermeld in artikel 20, §1, uit te sluiten of te beperken.

Artikel 23. Huurovereenkomsten voor het leven

In afwijking van artikel 16 kunnen de partijen een schriftelijke huurovereenkomst sluiten voor het leven. Die huurovereenkomst eindigt van rechtswege bij het overlijden van de huurder. Artikel 17 tot en met 19 zijn niet van toepassing op die huurovereenkomst, tenzij partijen daarover anders overeenkomen.

Artikel 24. Verlenging wegens buitengewone omstandigheden

Als een huurovereenkomst vervalt of ten gevolge van een opzegging eindigt, kan de huurder die het bewijs van buitengewone omstandigheden levert, om een verlenging verzoeken.

Die verlenging wordt, op straffe van nietigheid, uiterlijk een maand voor de vervaldag van de huur aan de verhuurder gevraagd met een aangetekende brief, door afgifte tegen ontvangstbewijs of door betekening van een gerechtsdeurwaardersexploot.

Bij gebrek aan overeenstemming tussen de partijen kan de rechter, rekening houdend met de belangen van de twee partijen, onder meer met de eventuele hoge leeftijd van een van de partijen, de verlenging toestaan. De rechter stelt de duur ervan, die bepaald moet zijn, vast. De rechter kan in dat geval, als hij het billijk acht, op verzoek van de verhuurder ook een verhoging van de huurprijs toestaan, en de vergoeding die met toepassing van artikel 19, verschuldigd is, beperken of opheffen.

De huurder kan maar één aanvraag om hernieuwing van de verlenging indienen onder dezelfde voorwaarden.

Bij gebrek aan overeenstemming tussen de partijen kan de rechter die hernieuwing van de verlenging toestaan onder de voorwaarden, vermeld in het derde lid.

Afdeling 3. De staat van de woning tijdens de huurovereenkomst

Artikel 25. Onderhouds- en herstellingsplicht verhuurder

De verhuurder is verplicht het goed zo te onderhouden dat het kan dienen tot het gebruik waartoe het verhuurd is.

De verhuurder doet gedurende de huurtijd alle herstellingen die nodig zijn, behalve de herstellingen die ten laste van de huurder zijn.

Artikel 26. Onderhouds- en herstellingsplicht huurder

De huurder is verantwoordelijk voor de kleine herstellingen. Daarnaast moet de huurder instaan voor enerzijds de herstellingen die nodig zijn door een gebruik in strijd met de bestemming of met een gebruik als een goede huisvader en anderzijds voor de herstellingen die nodig zijn door een tekortkoming aan zijn meldingsplicht bedoeld in artikel 28, §2, tenzij hij aantoonst dat de verhuurder zonder melding tijdig kennis had van de nodige herstellingen. Herstellingen die alleen nodig zijn door ouderdom of overmacht, zijn echter ten laste van de verhuurder.

De Vlaamse Regering stelt een lijst vast van kleine herstellingen, die in elk geval als kleine herstellingen moeten worden beschouwd.

De partijen kunnen overeenkomen om de herstellingsplicht van de huurder, vermeld in het eerste lid, te beperken of uit te sluiten.

Artikel 27. Dringende herstellingen

Als het verhuurde goed gedurende de huurtijd dringende herstellingen nodig heeft die niet tot na het eindigen van de huur kunnen worden uitgesteld, moet de huurder die gedogen, ongeacht de ongemakken die daardoor bij hem worden veroorzaakt, ook als hij gedurende de herstellingen het genot van een gedeelte van het verhuurde goed moet derven.

Als die herstellingen langer dan 30 dagen duren, wordt de huurprijs verminderd naar evenredigheid van de tijd waarvoor en van het gedeelte van het goed waarvan de huurder het genot heeft moeten derven.

Als de herstellingen de normale bewoning onmogelijk maken, kan de huurder de huur doen ontbinden.

Artikel 28. Gebruik van het goed als goed huisvader

§1. De huurder is gehouden het gehuurde goed te gebruiken als een goed huisvader en volgens de bestemming die bij de huurovereenkomst daaraan gegeven is, of volgens de bestemming die, bij gebrek aan overeenkomst daarover, naargelang van de omstandigheden vermoed wordt.

Als de huurder het goed niet gebruikt conform de bestemming, vermeld in het eerste lid, of het een bestemming geeft die nadelig is voor de verhuurder, kan de verhuurder, naargelang van de omstandigheden, de huur doen ontbinden.

§2. De huurder is ertoe gehouden de verhuurder op de hoogte te brengen van de herstellingen die nodig zijn en ten laste van de verhuurder vallen.

Artikel 29. Aansprakelijkheid voor brand

§1. De huurder is aansprakelijk voor brand en waterschade, tenzij hij bewijst dat de brand buiten zijn schuld is ontstaan.

Hij is verplicht zijn aansprakelijkheid voor brand en waterschade te verzekeren door een verzekering waarvan de werking niet is geschorst.

§2. De verhuurder is verplicht zijn aansprakelijkheid voor brand en waterschade te verzekeren door een verzekering waarvan de werking niet is geschorst.

§3. De verzekeringen, vermeld in paragraaf 1 en 2, moeten zijn gesloten bij een verzekeraar die daarvoor een toelating heeft of van toelating is vrijgesteld conform de wet van 13 maart 2016 op het statuut van en het toezicht op de verzekerings- of herverzekeringsondernemingen.

Artikel 30. Aansprakelijkheid voor huisgenoten of onderhuurders

De huurder is ten aanzien van de verhuurder aansprakelijk voor de beschadigingen en de verliezen die ontstaan door toedoen van zijn huisgenoten of zijn onderhuurders.

Afdeling 4. Overdracht van huur en onderhuur

Artikel 31. Overdracht van huur

De overdracht van de huurovereenkomst is verboden, behalve in geval van een schriftelijke en voorafgaande toestemming van de verhuurder. In dat geval wordt de overdrager ontheven van elke toekomstige verplichting, behalve in geval van een andersluidend beding in de overeenkomst tot overdracht van de huurovereenkomst.

De huurder is ten aanzien van de verhuurder en de overnemer aansprakelijk voor de gevolgen die voortvloeien uit de niet-naleving van de bepalingen van het eerste lid.

Artikel 32. Onderhuur

§1. De huurder die een woning in huur genomen heeft die hij tot zijn hoofdverblijfplaats bestemt, mag het goed niet volledig onderverhuren.

In afwijking van het eerste lid kunnen een gemeente, een autonoom gemeentebedrijf, een openbaar centrum voor maatschappelijk welzijn, een vereniging als vermeld in deel 3, titel 4, hoofdstuk 2, van het decreet van 22 december 2017 over het lokaal bestuur, een vereniging zonder winstoogmerk of een instelling van openbaar nut waarop de wet van 27 juni 1921 betreffende de verenigingen zonder winstoogmerk, de stichtingen en de Europese politieke partijen en stichtingen van toepassing is, de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen, vermeld in artikel 30 van de Vlaamse Wooncode, en een vennootschap met een sociaal oogmerk, het goed aan een of meer natuurlijke personen geheel onderverhuren, als aan al de volgende voorwaarden is voldaan:

- 1° de voormelde natuurlijke personen zijn minder gegoed of bevinden zich in een behartenswaardige sociale situatie;
- 2° de voormelde natuurlijke personen bestemmen het goed uitsluitend tot hun hoofdverblijfplaats;
- 3° de verhuurder heeft ingestemd met de mogelijkheid om het goed te dien einde onder te verhuren.

Paragraaf 2, tweede tot en met vijfde lid, zijn op de voormelde onderverhuring van toepassing.

§2. Met de instemming van de verhuurder mag de huurder een gedeelte van het goed onderverhuren op voorwaarde dat het resterende gedeelte tot zijn hoofdverblijfplaats bestemd blijft. Als het onderverhuurde goed bestemd wordt als hoofdverblijfplaats van de onderhuurder, worden onder voorbehoud van het tweede tot en met het zesde lid, de rechten en verplichtingen van de huurder en van de onderhuurder, wat hun respectieve verhouding betreft, bepaald door deze titel.

De duur van de onderverhuring mag de resterende looptijd van de hoofdhuurovereenkomst niet overtreffen.

De huurder brengt de onderhuurder vooraf op de hoogte van zijn hoedanigheid en van de omvang van zijn rechten als onderhuurder.

Als de verhuurder de hoofdhuurovereenkomst beëindigt, moet de huurder uiterlijk de vijftiende dag na ontvangst van de opzegging een afschrift daarvan aan de onderhuurder betekenen en hem ervan in kennis stellen dat de onderverhuring op dezelfde dag als de hoofdhuurovereenkomst beëindigd wordt.

Als de huurder voor het verstrijken van de overeengekomen termijn de hoofdhuurovereenkomst beëindigt, moet hij de onderhuurder een opzeggingstermijn van ten minste drie maanden geven en de onderhuurder een afschrift bezorgen van de opzegging die hij aan de verhuurder richt. Als de beëindiging van de hoofdhuurovereenkomst plaats-

vindt gedurende de eerste driejarige periode van de onderhuurovereenkomst, heeft de onderhuurder recht op een vergoeding die gelijk is aan drie maanden, twee maanden of één maand huur naargelang de onderhuurovereenkomst een einde neemt gedurende respectievelijk het eerste, het tweede of het derde jaar.

In de gevallen, vermeld in het vierde en vijfde lid, is artikel 24 niet van toepassing.

§3. De huurder is ten aanzien van de verhuurder en de onderhuurder aansprakelijk voor de gevolgen die voortvloeien uit de niet-naleving van de bepalingen van dit artikel.

Afdeling 5. Financiële aspecten van de huurovereenkomst

Onderafdeling 1. De huurprijs en de kosten en lasten

Artikel 33. Betalingsverplichting

De huurder betaalt de huurprijs en de kosten en lasten op de overeengekomen termijn.

Artikel 34. Indexatie

§1. Als de huurovereenkomst schriftelijk is gesloten, wordt de huurprijs eenmaal per huurjaar aan de kosten van levensonderhoud aangepast op de verjaardag van de inwerkingtreding van de huurovereenkomst, tenzij die aanpassing uitdrukkelijk uitgesloten is.

De aanpassing, vermeld in het eerste lid, wordt alleen gedaan als de belanghebbende partij daar schriftelijk om verzoekt. De aanpassing werkt slechts terug tot drie maanden voorafgaand aan die van het verzoek.

§2. De huurprijs wordt aan de kosten van levensonderhoud aangepast op basis van de schommelingen van het indexcijfer dat daartoe berekend en benoemd wordt, hierna het gezondheidsindexcijfer genoemd.

De aangepaste huurprijs mag niet hoger zijn dan het bedrag dat verkregen wordt door toepassing van de hiernavolgende formule:

$$\frac{\text{basishuurprijs} \times \text{nieuw indexcijfer}}{\text{aanvangsindexcijfer}}$$

De basishuurprijs is de huurprijs die volgt uit de overeenkomst of uit een vonnis, met uitsluiting van alle kosten en lasten, uitdrukkelijk door de huurovereenkomst ten laste van de huurder gelegd. Het nieuwe indexcijfer is het gezondheidsindexcijfer van de maand voorafgaand aan die van de verjaardag van de inwerkingtreding van de huurovereenkomst. Het aanvangsindexcijfer is het gezondheidsindexcijfer van de maand die voorafgaat aan de maand tijdens welke de huurovereenkomst of de huurprijs-herziening is in werking getreden.

§3. Contractuele bepalingen die verder reiken dan de aanpassing, vermeld in dit artikel, kunnen tot die aanpassing ingekort worden.

Artikel 35. Herziening van de huurprijs

§1. Met behoud van de toepassing van artikel 13 kunnen de partijen tussen de negende en de zesde maand die voorafgaan aan het verstrijken van elke driejarige periode overeenkomen dat de huurprijs wordt herzien.

Bij gebrek aan overeenstemming tussen de partijen kan de rechter een herziening van de huurprijs toestaan als blijkt dat de normale huurwaarde van het gehuurde goed ten gevolge van nieuwe omstandigheden ten minste 20% hoger of lager is dan de eisbare huurprijs op het tijdstip van de indiening van het verzoek.

De rechter kan ook een verhoging van de huurprijs toestaan aan de verhuurder die bewijst dat de normale huurwaarde van het gehuurde goed met ten minste 10% van de eisbare huurprijs op het tijdstip van de indiening van het verzoek is gestegen ten gevolge van werkzaamheden die op zijn kosten in het gehuurde goed zijn uitgevoerd, met uitzonde-

ring van de werkzaamheden die noodzakelijk waren om het goed in overeenstemming te brengen met de vereisten, vermeld in artikel 12, §1, tweede lid. De rechter doet uitspraak naar billijkheid.

De vordering kan alleen maar worden ingesteld tussen de zesde en de derde maand vóór het verstrijken van de driejarige periode.

De herziene huurprijs geldt vanaf de eerste dag van de volgende driejarige periode, maar de vroegere huurprijs kan voorlopig worden gevorderd tot op de dag van de definitieve beslissing.

In het geval, vermeld in artikel 23, kunnen partijen overeenkomen af te zien van het recht de huurprijs te herzien.

§2. In afwijking van paragraaf 1 kunnen de partijen te allen tijde overeenkomen dat de huurprijs wordt herzien omdat aan het goed energiebesparende investeringen werden gedaan.

Energiebesparende investeringen zijn investeringen die de energieprestatie van het goed, vermeld in artikel 1.1.3, 42/1°, van het Energiedecreet van 8 mei 2009, verbeteren.

Bij gebrek aan overeenstemming tussen de partijen kan de rechter een herziening van de huurprijs toestaan als blijkt dat de normale huurwaarde van het gehuurde goed ten gevolge van de investeringen, vermeld in het eerste lid, ten minste 10% hoger ligt dan de eisbare huurprijs op het tijdstip van de indiening van het verzoek.

De rechter doet uitspraak naar billijkheid.

De herziene huurprijs geldt vanaf de maand nadat de investeringen, vermeld in het eerste lid, volledig zijn uitgevoerd.

Indien de investeringen noodzakelijk waren om het goed in overeenstemming te brengen met de vereisten, vermeld in artikel 12, §1, tweede lid, kan geen herziening van de huurprijs overeengekomen worden tussen de partijen of toegestaan worden door de rechter.

Artikel 36. Verrekening kosten en lasten

§1. De kosten en lasten met betrekking tot de uitoefening van zakelijke rechten op de woning vallen ten laste van de verhuurder, terwijl de kosten en lasten die te maken hebben met het gebruik van de gehuurde woning, voor rekening van de huurder vallen.

De onroerende voorheffing voor het gehuurde onroerende goed kan niet ten laste van de huurder worden gelegd.

De Vlaamse Regering stelt een niet-limitatieve lijst vast van kosten die aan de huurder of verhuurder mogen worden aangerekend.

§2. Tenzij uitdrukkelijk overeengekomen is dat de kosten en lasten die aan de huurder worden opgelegd, in vaste bedragen worden bepaald, moeten ze met de werkelijke uitgaven overeenkomen.

De kosten en lasten moeten in een afzonderlijke rekening worden opgenomen.

De bewijsstukken van de kosten en lasten worden op zijn verzoek aan de huurder bezorgd.

Als een onroerend goed uit meerdere appartementen bestaat waarvan het beheer wordt waargenomen door éénzelfde persoon, wordt aan de verplichting voldaan zodra de verhuurder aan de huurder een opgave van de kosten en de lasten bezorgt en aan de huurder of aan zijn bijzondere gevolmachtigde de mogelijkheid heeft geboden de stukken in te zien ten huize van de natuurlijke persoon of op de zetel van de rechtspersoon die het beheer waarneemt.

§3. Iedere partij kan te allen tijde aan de rechter de herziening van de forfaitaire kosten en lasten vragen of de omzetting ervan in werkelijke kosten en lasten.

De rechter doet inzonderheid uitspraak op grond van de ontwikkeling van de werkelijke uitgaven en bepaalt vanaf wanneer de herziening uitwerking krijgt.

De rechter beslist tot de omzetting als die mogelijk is en bepaalt vanaf wanneer de omzetting uitwerking krijgt.

Onderafdeling 2. De waarborg

Artikel 37. Huurwaarborg

§1. De huurder kan om de naleving van zijn verplichtingen te waarborgen, alleen een van de vormen van waarborg, vermeld in het tweede lid, verstrekken. De waarborg mag niet meer bedragen dan het bedrag dat gelijk is aan drie maanden huur.

De waarborg kan naar keuze van de huurder drie vormen aannemen: ofwel een geïndividualiseerde rekening bij een financiële instelling op naam van de huurder, ofwel een zakelijke zekerheidstelling bij een financiële instelling op naam van de huurder, ofwel een bankwaarborg ten gevolge van een standaardcontract tussen een OCMW en een financiële instelling. Met het akkoord van de verhuurder kan de waarborg ook geleverd worden door een borgstelling door een natuurlijke persoon of rechtspersoon.

Als de huurder kiest voor een geïndividualiseerde rekening of een zakelijke zekerheidstelling, wordt de opgebrachte rente gekapitaliseerd ten bate van de huurder. De verhuurder verwerft een voorrecht op de activa van de rekening of op de zakelijke zekerheidstelling voor elke schuldvordering ten gevolge van het volledig of gedeeltelijk niet-nakomen van de verplichtingen van de huurder.

Als de huurder kiest voor een bankwaarborg ten gevolge van een standaardcontract tussen een OCMW en een financiële instelling, is het dat OCMW dat daarom verzoekt bij de financiële instelling die de waarborg ten gunste van de verhuurder toestaat.

De Vlaamse Regering legt het formulier vast waarmee de financiële instelling ten aanzien van de verhuurders bevestigt dat de huurwaarborg toegekend is, ongeacht de manier waarop die waarborg wordt gevormd.

De borgstelling heeft betrekking op alle verbintenissen uit de huurovereenkomst. De verplichtingen van de borg blijven van kracht na verlenging van de overeenkomst en na omzetting tot een overeenkomst voor een duur van negen jaar.

§2. De verhuurder die in het bezit van de waarborg is en nalaat die op de geïndividualiseerde rekening op naam van de huurder te plaatsen, is ertoe gehouden aan de huurder rente te betalen tegen de gemiddelde rentevoet van de financiële markt op het bedrag van de waarborg, vanaf het moment dat de huurder de waarborg overhandigd heeft. De rente wordt gekapitaliseerd.

In het geval, vermeld in het eerste lid, heeft de huurder ook het recht om de verhuurder mee te delen dat deze gelden, met name de waarborg vermeerderd met de gekapitaliseerde rente, door hem als huurgelden zullen worden beschouwd. De huurder is dan verplicht om hetzelfde bedrag op een geïndividualiseerde rekening op zijn naam te plaatsen.

§3. Er mag niet beschikt worden over de bankrekening of de zakelijke zekerheidstelling, noch in hoofdsom, noch in rente, noch over de bankwaarborg, dan ten voordele van een van beide partijen, mits voorleggen van ofwel een schriftelijk akkoord, dat ten vroegste opgesteld wordt bij het beëindigen van de huurovereenkomst, ofwel van een kopie van een rechterlijke beslissing. Die beslissing is uitvoerbaar bij voorraad, niettegenstaande verzet of voorziening en zonder borgstelling of kantonnement.

De rechtsvordering van de verhuurder tot vrijgave van de huurwaarborg in zijn voordeel verjaart door verloop van één jaar nadat de huurovereenkomst is beëindigd.

Afdeling 6. Overdracht van het gehuurde goed

Artikel 38. Overdracht van het gehuurde goed

De verhuurder brengt voor het sluiten van een overeenkomst tot overdracht van een zakelijk recht, de kandidaat-houder van het zakelijk recht op de hoogte van het feit dat het goed verhuurd is en van het type van huurovereenkomst. In de overeenkomst tot overdracht van het zakelijk recht wordt vermeld dat het goed verhuurd is en worden de gegevens van die huurovereenkomst opgenomen.

Indien het zakelijk recht over het gehuurde goed wordt overgedragen, treedt de verkrijger in alle rechten en verplichtingen van de verhuurder die aan dat zakelijk recht zijn verbonden op de datum van het verlijden van de authentieke akte of op de datum van de uitwerking van de overdracht van het zakelijk recht tussen de verhuurder en de verkrijger als die later plaatsvindt. Het voorgaande geldt zelfs als de huurovereenkomst het recht van uitzetting in geval van vervreemding bedingt.

Hoofdstuk 4. Einde van de huur

Artikel 39. Teruggaveverplichting door de huurder

§1. De huurder is aansprakelijk voor de beschadigingen of de verliezen die gedurende zijn huurtijd ontstaan, tenzij hij bewijst dat die zich buiten zijn schuld hebben voorgedaan.

§2. Als een van de partijen daarom verzoekt, wordt door de partijen op het einde van de huur een omstandige plaatsbeschrijving opgesteld, op tegenspraak en voor gezamenlijke rekening. Die plaatsbeschrijving wordt uiterlijk op het moment van de teruggave en aanvaarding van de sleutels van de huurwoning opgesteld.

Als de partijen geen overeenstemming bereiken, wijst de rechter bij wie de zaak aanhangig wordt gemaakt, met een verzoekschrift dat vóór het verstrijken van een termijn van één maand na de ontruiming van het goed ingediend is, een deskundige aan die de plaatsbeschrijving opmaakt. Het vonnis is uitvoerbaar niettegenstaande verzet en is niet vatbaar voor hoger beroep.

§3. Als bij de aanvang van de huur tussen de verhuurder en de huurder een omstandige plaatsbeschrijving is opgemaakt, moet de huurder het goed teruggeven zoals hij het, volgens die beschrijving, ontvangen heeft, met uitzondering van hetgeen door ouderdom of overmacht is tenietgegaan of beschadigd en met uitzondering van hetgeen herstellingen behoeft die ten laste zijn van de verhuurder.

Als bij de aanvang van de huur geen omstandige plaatsbeschrijving is opgemaakt, wordt vermoed dat de huurder het gehuurde goed ontvangen heeft in de staat waarin het zich bevindt op het einde van de huurovereenkomst, behoudens tegenbewijs, dat door alle middelen kan worden geleverd.

Artikel 40. Beëindiging van de huurovereenkomst door ontbinding

De huurovereenkomst wordt ontbonden door het tenietgaan van het verhuurde goed of als de verhuurder of de huurder zijn verplichtingen niet nakomt.

In geval van ontbinding van de huur door de schuld van de huurder betaalt de huurder de huurprijs gedurende de tijd die voor de wederverhuring nodig is, onverminderd de vergoeding van de schade die door het wangebruik werd veroorzaakt.

Artikel 41. Beëindiging van de huurovereenkomst door tenietgaan van het goed door toeval

Als het verhuurde goed gedurende de huurtijd door toeval geheel is tenietgegaan, is de huur van rechtswege ontbonden. Als het goed door toeval ten dele is tenietgegaan, kan de huurder, naar gelang van de omstandigheden, vermindering van de prijs of ontbinding van de huur vorderen. In geen van beide gevallen is schadeloosstelling verschuldigd.

Artikel 42. Overlijden van de huurder of verhuurder

§1. De huurovereenkomst wordt niet ontbonden door de dood van de verhuurder.

§2. In geval van overlijden van de laatste huurder wordt de huurovereenkomst van rechtswege ontbonden op het einde van de tweede maand na het overlijden van de laatste huurder, tenzij de erfgenamen van de huurder binnen die termijn hebben verklaard de huurovereenkomst te zullen voortzetten.

Als de huurovereenkomst van rechtswege wordt beëindigd conform het eerste lid, is aan de verhuurder een vergoeding verschuldigd van één maand huur.

Als het goed tegen het einde van de termijn, vermeld in het eerste lid, niet werd ontruimd, kan de verhuurder vorderen dat de rechter een curator aanstelt. De rechter maakt ter plaatse een beschrijving van het huisraad, alsook van het geld en de roerende waarden gevonden ter plaatse waar hij optreedt. De rechter vertrouwt ze toe aan een curator, die hij onderaan op zijn proces-verbaal aanwijst.

De curator heeft de bevoegdheden en de verplichtingen, vermeld in artikel 813 van het Burgerlijk Wetboek, maar alleen ten aanzien van het huisraad, het geld, en de roerende waarden gevonden in de

verblijfplaats van de overledene waar de rechter is opgetreden. De curator is evenwel niet gehouden een boedelbeschrijving te doen opmaken en hij kan de hem toevertrouwde voorwerpen geheel of ten dele te gelde maken, hetzij in openbare verkoping, hetzij uit de hand, na een termijn van dertig dagen, te rekenen vanaf zijn aanwijzing. Die termijn kan door de rechter worden verkort.

De bevoegdheden van de curator nemen een einde als de erfgenamen of de algemene legatarissen of legatarissen onder algemene titel die de nalatenschap aanvaarden, zich hebben bekendgemaakt en de curator vergoeden voor eventuele openstaande kosten.

De rechter begroot de staat van ereloon en kosten van de curator. Na beëindiging van de opdracht van de curator beslist de rechter over het eventuele positieve saldo en de huurwaarborg.

Hoofdstuk 5. Betwistingen

Afdeling 1. Bevoegdheid

Artikel 43. Bevoegdheid vrederechter

§1. Ongeacht het bedrag van de vordering neemt de vrederechter kennis van de geschillen over de huur-overeenkomsten waarop deze titel van toepassing is, en van de ermee samenhangende vorderingen.

Alleen de vrederechter van de plaats waar het goed gelegen is, heeft bevoegdheid om van de vordering kennis te nemen.

§2. In afwijking van artikel 584 van het Gerechtelijk Wetboek doet de vrederechter bij voorraad uitspraak over de geschillen, vermeld in paragraaf 1, die hij spoedeisend acht.

Onder voorbehoud van artikel 45, §1, eerste, tweede en derde lid, zijn artikel 1035 tot en met 1041 van het Gerechtelijk Wetboek van toepassing.

Artikel 44. Uitsluiting mogelijkheid tot arbitrage
Iedere arbitrage-overeenkomst die gesloten is voor het ontstaan van een geschil of naar aanleiding van een geschil, waarvan de rechter kennis neemt met toepassing van artikel 43, is van rechtswege nietig.

Afdeling 2. Rechtspleging

Artikel 45. Inleiding bij verzoekschrift

§1. Elke vordering over de huurovereenkomsten waarop deze titel van toepassing is, kan worden ingeleid bij een verzoekschrift dat ter griffie van het vredegerecht neergelegd wordt.

Het verzoekschrift vermeldt op straffe van nietigheid:

- 1° de dag, de maand en het jaar;
- 2° de naam, de voornaam, de geboortedatum en de woonplaats van de verzoeker;
- 3° de naam, de voornaam, de geboortedatum en de woonplaats, of bij gebreke van een woonplaats, de verblijfplaats van de persoon tegen wie de vordering is ingesteld;

- 4° het onderwerp en de korte samenvatting van de middelen van de vordering;
- 5° de handtekening van de verzoeker of van zijn advocaat;
- 6° een attest van de gezinssamenstelling.

Een getuigschrift van de woonplaats en de geboortedatum van de persoon, vermeld in het tweede lid, 3°, wordt bij het verzoekschrift gevoegd. Het getuigschrift wordt door het gemeentebestuur afgegeven.

Het attest van gezinssamenstelling, vermeld in het tweede lid, 6°, wordt door het gemeentebestuur afgegeven.

De griffier roept de partijen met een gerechtsbrief en een gewone brief op om binnen vijftien dagen na de inschrijving van het verzoekschrift op de algemene rol te verschijnen op de zitting die de rechter bepaalt. Bij de oproeping wordt een afschrift van het verzoekschrift gevoegd.

§2. In afwijking van artikel 1026 van het Gerechtelijk Wetboek is de handtekening van de verzoeker of de advocaat van de partij vereist voor vorderingen over de huurovereenkomsten waarop deze titel van toepassing is.

Artikel 46. Kennisgeving aan het OCMW

§1. Dit artikel is van toepassing op elke vordering die ingeleid wordt bij verzoekschrift, bij dagvaarding of bij vrijwillige verschijning waarbij de uithuiszetting wordt gevorderd van een natuurlijk persoon die een huurovereenkomst heeft gesloten waarop deze titel van toepassing is.

§2. Als de vordering bij verzoekschrift of bij vrijwillige verschijning aanhangig wordt gemaakt, zendt de griffier onverwijld via enige vorm van telecommunicatie, te bevestigen met een aangetekende brief met ontvangstbewijs, een afschrift van het verzoekschrift naar het Openbaar Centrum voor Maatschappelijk Welzijn van de woonplaats of, bij gebrek aan een woonplaats, van de verblijfplaats van de huurder.

Als de vordering bij dagvaarding aanhangig wordt gemaakt, zendt de gerechtsdeurwaarder onverwijld via enige vorm van telecommunicatie, te bevestigen met een aangetekende brief met ontvangstbewijs, een afschrift van de dagvaarding naar het Openbaar Centrum voor Maatschappelijk Welzijn van de woonplaats of, bij gebrek aan een woonplaats, van de verblijfplaats van de huurder.

§3. Het Openbaar Centrum voor Maatschappelijk Welzijn biedt op de meest aangewezen wijze en binnen zijn wettelijke opdracht hulp aan.

Artikel 47. Verzoening

De rechter probeert de partijen altijd te verzoenen.

Als de partijen niet tot verzoening komen of in geval van verstek, wordt de procedure ten gronde behandeld. Het vonnis vermeldt dat de partijen niet tot verzoening kwamen.

Artikel 48. Uitvoering uithuiszetting - termijn

De uithuiszetting, vermeld in artikel 46, kan pas na verloop van een termijn van één maand na de betekening van het vonnis uitgevoerd worden, tenzij een van de volgende gevallen zich voordoet:

- 1° de verhuurder levert het bewijs dat het goed verlaten is;
- 2° de partijen kwamen een andere termijn overeen en dat akkoord werd in het vonnis opgenomen;
- 3° de rechter verlengt de termijn of kort die in op verzoek van de huurder of de verhuurder die het bewijs levert van uitzonderlijk ernstige omstandigheden, onder meer de mogelijkheden van de huurder om opnieuw gehuisvest te worden in omstandigheden die geen afbreuk doen aan de eenheid, de financiële middelen en de behoeften van het gezin. De rechter stelt, rekening houdend met de belangen van de twee partijen en onder de voorwaarden die hij bepaalt, de termijn vast waarin de uithuiszetting niet kan worden uitgevoerd;
- 4° de rechter deed uitspraak in kort geding op grond van artikel 43, §2. De rechter stelt, rekening houdend met de belangen van de twee partijen en onder de voorwaarden die hij

bepaalt, de termijn vast waarin de uithuiszetting niet kan worden uitgevoerd. Deze termijn houdt in het bijzonder rekening met het spoedeisend karakter van de zaak;

De gerechtsdeurwaarder brengt de huurder of de bewoners van het goed in ieder geval ten minste zeven kalenderdagen van tevoren op de hoogte van de werkelijke datum van de uithuiszetting.

Artikel 49. Uitvoering uithuiszetting - goederen

Bij de betekening van een vonnis tot uithuiszetting, vermeld in artikel 46, deelt de gerechtsdeurwaarder aan de persoon mee dat de goederen die zich na verloop van de wettelijke termijn of de door de rechter bepaalde termijn nog in de woning zouden bevinden, op zijn kosten op de openbare weg zullen worden gezet. Hij deelt eveneens mee dat, als de voormelde goederen de openbare weg belemmeren en de eigenaar van de goederen of zijn rechtverkrijgenden ze daar achterlaten, deze door het gemeentebestuur ook op zijn kosten zullen worden weggehaald en gedurende een termijn van zes maanden zullen worden bewaard, tenzij het gaat om goederen die aan snel bederf onderhevig zijn of schadelijk zijn voor de openbare hygiëne, gezondheid of veiligheid.

De gerechtsdeurwaarder neemt de mededeling, vermeld in het eerste lid, op in het exploit van betekening.

Artikel 50. Kennisgeving vonnis aan het OCMW

Bij de betekening van elk vonnis tot uithuiszetting, zendt de gerechtsdeurwaarder onverwijld met een aangetekende brief met ontvangstbewijs, een afschrift van het vonnis naar het Openbaar Centrum voor Maatschappelijk Welzijn van de plaats waar het goed gelegen is.

Het Openbaar Centrum voor Maatschappelijk Welzijn biedt op de meest aangewezen wijze en binnen zijn wettelijke opdracht hulp aan.

Hoofdstuk 6. Specifieke bepalingen voor de medehuur

Artikel 51. Echtgenoten en wettelijke samenwoners

§1. De echtgenoot of wettelijke samenwoner is van rechtswege huurder, ongeacht of de huurovereenkomst voor of na het aangaan van het huwelijk of de wettelijke samenwoning is gesloten.

De huurder deelt de gegevens van de echtgenoot of wettelijke samenwoner mee aan de verhuurder.

§2. De huurders zijn tegenover de verhuurder hoofdelijk en ondeelbaar gehouden voor de uitvoering van de verplichtingen van de huurovereenkomst, met dien verstande dat een huurder niet gehouden is voor verplichtingen die zijn ontstaan voordat hij huurder werd. De huurders oefenen samen de rechten uit die voortvloeien uit de huurovereenkomst.

§3. In geval van beëindiging van het huwelijk of de wettelijke samenwoning bepalen de huurders onderling wie de huurovereenkomst voortzet. De huurders delen de gegevens van de echtgenoot of wettelijke samenwoner die de huurovereenkomst voortzet en het tijdstip daarvan, onverwijld mee aan de verhuurder. Als de huurders geen overeenstemming bereiken, bepaalt de rechter op verzoek van een van hen wie de huurovereenkomst kan voortzetten en het tijdstip waarop de andere echtgenoot of wettelijke samenwoner geen huurder meer is.

Als de huurovereenkomst bij aanvang door beide huurders werd ondertekend, kan de verhuurder de huurder gedurende zes maanden nadat hij geen huurder meer is, aanspreken voor de betaling van de huurprijs.

Artikel 52. Feitelijke samenwoning

§1. De huurder of de huurders en een andere persoon die in het goed zijn hoofdverblijfplaats heeft, kunnen op gezamenlijk verzoek aan de verhuurder vragen ermee in te stemmen dat die andere per-

soon ook huurder wordt.

Als de verhuurder daar niet binnen drie maanden mee heeft ingestemd, kunnen de huurder of de huurders en die andere persoon, de rechter gezamenlijk verzoeken dat die andere persoon met ingang van een in de uitspraak te bepalen tijdstip huurder wordt.

De rechter wijst de vordering tot aanvaarding van een persoon als huurder alleen af:

- 1° als die persoon niet gedurende ten minste één jaar in het goed zijn hoofdverblijfplaats heeft en met de huurder een duurzame gemeenschappelijke huishouding heeft;
- 2° als, mede gelet op wat is vastgesteld over de gemeenschappelijke huishouding en de tijdsduur daarvan, de vordering kennelijk alleen de strekking heeft die persoon op korte termijn de positie van huurder te verschaffen;
- 3° als die persoon vanuit financieel oogpunt onvoldoende waarborg biedt voor een behoorlijke nakoming van de huur;
- 4° als de bezettingsnorm die vastgesteld is krachtens artikel 5, §1, derde lid, van de Vlaamse Wooncode, zou worden overschreden.

§2. De huurders zijn tegenover de verhuurder hoofdelijk en ondeelbaar gehouden voor de uitvoering van de verplichtingen van de huurovereenkomst, met dien verstande dat een huurder niet gehouden is voor verplichtingen die zijn ontstaan voordat hij huurder werd. De huurders oefenen samen de rechten uit die voortvloeien uit de huurovereenkomst.

§3. Een huurder kan de huurovereenkomst opzeggen ten persoonlijke titel onder de voorwaarden, vermeld in deze titel. De vergoeding, vermeld in artikel 20, §1, tweede lid, en 21, §2, tweede lid, is niet verschuldigd.

De huurder, vermeld in het eerste lid, kan een nieuwe huurder voorstellen aan de verhuurder en de overblijvende huurder of huurders.

Als de verhuurder en de overblijvende huurder of huurders daar niet binnen drie maanden mee hebben ingestemd, kan de huurder, vermeld in het eerste lid, de rechter verzoeken dat die persoon met ingang van een in de uitspraak te bepalen tijdstip huurder wordt.

De rechter wijst de vordering tot aanvaarding van een persoon als huurder alleen af:

- 1° als die persoon vanuit financieel oogpunt onvoldoende waarborg biedt voor een behoorlijke nakoming van de huur;
- 2° als de overblijvende huurder of huurders uitdrukkelijk te kennen geven die persoon niet te kunnen aanvaarden;
- 3° als de bezettingsnorm die vastgesteld is krachtens artikel 5, §1, derde lid, van de Vlaamse Wooncode, zou worden overschreden.

Na aanvaarding door de verhuurder en de overblijvende huurder of huurders of na een rechterlijke beslissing waarin een nieuwe huurder wordt aanvaard, is de huurder, vermeld in het eerste lid, na het verstrijken van de opzeggingstermijn niet langer gehouden tot het nakomen van de huurdersverplichtingen.

Als geen nieuwe huurder wordt voorgesteld of geen nieuwe huurder wordt aanvaard door de verhuurder en de overblijvende huurder of huurders of na een rechterlijke beslissing, kan de verhuurder de huurder, vermeld in het eerste lid, gedurende zes maanden nadat hij geen huurder meer is, aanspreken voor de betaling van de huurprijs.

(...)

Titel 5. Slotbepalingen

Artikel 79.

Boek III, titel VIII, hoofdstuk II, afdeling II, van het Burgerlijk Wetboek wordt opgeheven.

Artikel 10 van boek III, titel VIII, hoofdstuk II, afdeling II, van het Burgerlijk Wetboek wordt opgeheven.

Artikel 80.

Boek III, titel VIII, hoofdstuk II, afdeling II, van het Burgerlijk Wetboek, zoals van kracht voor de inwerkingtreding van dit decreet, blijft van toepassing op schriftelijke huurovereenkomsten die werden gesloten voor de datum van de inwerkingtreding van dit decreet.

Artikel 81.

Artikel 36 is niet van toepassing op onderhuurovereenkomsten die worden gesloten na de inwerkingtreding van dit decreet, zolang de hoofdhuurovereenkomst niet werd gesloten na de inwerkingtreding van dit decreet.

Artikel 82.

Artikel 60 is niet van toepassing op huurovereenkomsten die worden gesloten na de inwerkingtreding van dit decreet en die aaneensluitend volgen op een huurovereenkomst die werd gesloten tussen dezelfde huurder en verhuurder voor de inwerkingtreding van dit decreet.

Artikel 83.

Dit decreet is niet van toepassing op de schriftelijke huurovereenkomsten die werden gesloten voor de datum van de inwerkingtreding van dit decreet.

Artikel 84.

Dit decreet treedt in werking op 1 januari 2019, met uitzondering van artikel 37 en artikel 79, tweede lid, die in werking treden op de datum die de Vlaamse Regering bepaalt.

2.6. Deuren

- scharnieren vastschroeven als ze loskomen en oliën
- sleutels vervangen bij verlies
- batterijen van de bel, parlofoon, videofoon of beveiligingssysteem vervangen

2.7. Garagepoort

- instaan voor de goede werking door ze geregeld te gebruiken
- gleuven oliën
- batterijen van de afstandsbediening vervangen
- sleutels of afstandsbediening vervangen bij verlies

2.8. Dak

Dakgoot en afvoerpijp

- voorkomen dat ze verstoppert door ophoping van dode bladeren

Schouwen

- periodiek vegen van de schoorsteen (zie ook 'verwarming/warm water')

Extensieve groendaken

- periodiek onderhoud (spontaan gegroeide planten verwijderen, bijmesten, ...)

Lichtkoepels

- hengsels en sloten oliën
- scharnieren vastschroeven als ze loskomen en oliën

2.9. Regenwaterput en septische put

- ruimen indien nodig

3. Binnenzijde van de woning

3.1. Lokalen

3.1.1. Muren/plafonds

- nagels, krammen en vijzen verwijderen en de schade herstellen
- schade door onvoldoende verluchting herstellen (als er voldoende verluchtingsmogelijkheden voorhanden zijn)
- het schilderwerk in goede staat onderhouden (vegen, vuil, vetplekken, tekeningen,... verwijderen en schade aan de muur (putten, gaten,...) herstellen). Kleurverschil door meubels of kaders valt niet onder de verantwoordelijkheid van de huurder. De huurder moet herschilderen als hij moeilijk overschilderbare kleuren heeft gekozen.
- het behangpapier in goede staat onderhouden (vegen, vuil, vetplekken, tekeningen,... verwijderen). Kleurverschil door meubels of kaders valt niet onder de verantwoordelijkheid van de huurder. De huurder moet opnieuw behangen als hij onredelijke kleuren heeft gekozen.

3.1.2. Binnendeuren

- scharnieren vastschroeven als ze loskomen en oliën
- sleutels vervangen bij verlies

3.1.3. Parketvloer

- plastificeren mag niet zonder de toestemming van de verhuurder
- kleurverschil door meubels of tapijten valt niet onder de verantwoordelijkheid van de huurder

3.1.4. Verluchting(srooster)

- niet afdekken

3.2. Trap

- loskomende leuning of balustrade vastzetten, tenzij de leuning of balustrade moet vervangen worden

3.3. Technische installaties

3.3.1. Elektriciteit

Zekeringkast

- defecte zekeringen vervangen

Stopcontacten

- niet behoorlijk werkende stopcontacten vervangen

Verlichting

- niet behoorlijk werkende schakelaars vervangen
- elektriciteitsdraden van het lichtpunt afschermen met klemmen als ze niet gebruikt worden
- wachtdraden niet inkorten

Zonneboiler/warmtepomp

- periodiek laten nakijken
- specifieke onderdelen reinigen en werkingsvloeistof bijvullen of vervangen

3.3.2. Verwarming/warm water/airco-installatie

(Centrale) verwarmingsketel/waterverwarmer

- periodiek laten reinigen volgens wettelijke verplichting (zie het besluit van de Vlaamse Regering van 8 december 2006 betreffende het onderhoud en het nazicht van centrale stooktoestellen voor de verwarming van gebouwen of voor de aanmaak van warm verbruikswater, BS 27 april 2007)
- ontkalken
- gasmonden en kranen reinigen

Radiatoren/convectoren

- radiatorkranen regelmatig gebruiken
- ontluchten

Airco-installatie/ventilatiesystemen

- periodiek laten nakijken
- filter reinigen en koelvloeistof bijvullen of vervangen

3.3.3. Rookmelders/branddetectiesysteem/beveiligingssysteem

- batterijen rookmelders vervangen
- brandblusapparaten periodiek laten nakijken
- beveiligingssysteem periodiek laten nakijken

3.3.4. Leidingen

Waterleidingen

- voorkomen dat waterleidingen bevroren

Riolering, afvoerbuizen en sifons (waterslot)

- voorkomen dat ze verstoppert

3.4. Sanitair

Bad/douche/lavabo(meubel)

- kalkaanslag verwijderen, geen bijtende producten gebruiken
- lekkende kranen herstellen, tenzij de kraan volledig vervangen moet worden
- ontbrekende silicone tussen bad/douche/lavabo en de muur vervangen

Toilet

- bij lekkend toilet: vlotter vervangen, tenzij die niet toegankelijk is
- trekkoord en hendel vervangen
- scharnieren en vijzen van toiletbril en deksel vastschroeven
- ontbrekende silicone tussen toilet en muur of vloer vervangen
- voorkomen dat het toilet verstopt



3.5. Keuken

Gootsteen

- kalkaanslag verwijderen, geen bijtende producten gebruiken
- voorkomen dat gootsteen verstopt
- lekkende kranen herstellen, tenzij de kraan volledig vervangen moet worden
- ontbrekende silicone tussen gootsteen en de muur vervangen

Fornuis

- gasdarm van het fornuis vervangen bij vervaldatum als het fornuis geplaatst is door de huurder

Dampak

- filter en lampen vervangen

3.6. Ongedierte

- ongedierte bestrijden, tenzij het al aanwezig was bij de aanvang van de huur

MIJN NOTITIES

MIJN NOTITIES



COLOFON

Verantwoordelijke uitgever

Helmer Rooze
Havenlaan 88 bus 40
1000 Brussel

Concept & grafische vormgeving

The Oval Office

Depotnummer

D/2018/3241/248

Uitgave

december 2018

Foto

Piet De Kersgieter

Overname van de inhoud van deze brochure is toegestaan zonder toestemming mits bronvermelding.

Deze publicatie is louter informatief, en heeft geen bindende rechtskracht.

Deze publicatie bevat hyperlinks naar websites van andere overheden, instanties en organisaties, en naar informatiebronnen die door derden worden beheerd. De Vlaamse overheid beschikt voor deze sites over geen enkele technische of inhoudelijke controle of zeggenschap en kan daarom geen enkele garantie bieden over de volledigheid of juistheid van de inhoud en over de beschikbaarheid van de websites en informatiebronnen.



Agentschap Wonen-Vlaanderen
Herman Teirlinckgebouw
Havenlaan 88 bus 40
1000 Brussel
www.woninghuur.vlaanderen

Uitgave december 2018