



Vlaanderen
is wonen



Het Vlaams Woninghuurdecreet voor studentenhuurovereenkomsten gesloten vanaf 1 januari 2019

**AGENTSCHAP
WONEN
VLAANDEREN**

www.woninghuur.vlaanderen

INLEIDING

Jaarlijks sluiten heel wat studenten een huurovereenkomst voor hun kamer of kot. De huurovereenkomst bepaalt de rechten en plichten van de huurder en verhuurder. Tot voor kort waren de regels voor studentenhuurovereenkomsten een federale bevoegdheid en waren zij terug te vinden in het Burgerlijk Wetboek. Sinds de zesde staatshervorming zijn de Gewesten bevoegd om regels rond studentenhuurovereenkomsten te bepalen.

In het Vlaamse Gewest zijn deze regels terug te vinden in titel 3 van het Vlaams Woninghuurdecreet. Dit decreet is van toepassing op alle studentenhuurovereenkomsten die vanaf 1 januari 2019 worden gesloten voor een studentenverblijf in Vlaanderen. Het decreet regelt de belangrijkste aspecten van de studentenhuurovereenkomst, zoals de staat van het verhuurde goed, de opzeggingsmogelijkheden, de overdracht van de huurovereenkomst en de onderverhuring, de indexatie en het stellen van een huurwaarborg.

Het sluiten van een studentenhuurovereenkomst kan tal van vragen oproepen: welke elementen moeten in de huurovereenkomst worden vermeld? Wat is de duur van de huurovereenkomst? Hoe worden de huurprijs en de kosten en lasten berekend? Welke huurwaarborg kan de verhuurder vragen? Kan de student de huurovereenkomst vroegtijdig beëindigen? Wat te doen bij een conflict tussen de verhuurder en de student?

Deze brochure wil studenten en verhuurders op al deze 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 Vlaamse Woninghuurdecreet is van toepassing op de huurovereenkomsten voor een woning die de huurder als zijn hoofdverblijfplaats bestemt. Daarover leest u meer in de brochure Woninghuurovereenkomsten.

Titel 3 van het Vlaams Woninghuurdecreet gaat specifiek over studentenhuisvesting.

Deze brochure behandelt alleen **titel 3** van het Vlaams Woninghuurdecreet waarin de studentenhuisvesting wordt geregeld.

Titel 3 van het Vlaams Woninghuurdecreet regelt niet alle aspecten van de studentenhuurovereenkomst. Naast deze bepalingen moeten de partijen nog steeds rekening houden met:

- De algemene bepalingen uit het Burgerlijk Wetboek die in principe van toepassing zijn op huurovereenkomsten (art. 1708 tot 1762bis van het Burgerlijk Wetboek). Ook deze bepalingen worden in de brochure besproken;
- Bepaalde contractuele modaliteiten, op voorwaarde dat zij niet in strijd zijn met een dwingende wetsbepaling.
- Gewestelijke normen rond leefmilieu, ruimtelijke ordening en huisvesting. Deze regels komen verder niet aan bod.

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

INHOUDSTAFEL



I. Algemeen	8
1. Wat is een studentenhuurovereenkomst?	9
2. Wanneer gelden de bepalingen van titel 3 van het Vlaams Woninghuurdecreet?	9
3. Zijn de bepalingen van het Vlaams Woninghuurdecreet over studentenhuusvesting verplicht?	9



II. Voor het sluiten van de studentenhuurovereenkomst	10
1. Verplichte vermelding van de huurprijs en de kosten	11
2. Welke informatie mag de verhuurder vragen van de kandidaat-huurder?	11

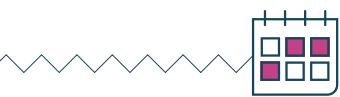


III. Het sluiten van de studentenhuurovereenkomst	12
1. Wie kan een studentenhuurovereenkomst sluiten?	13
2. Welke vorm moet de studentenhuurovereenkomst hebben en wat moet erin staan?	13
a. Wat is het verschil tussen een geschreven en een mondelinge huurovereenkomst?	13
b. Moet de studentenhuurovereenkomst schriftelijk worden opgemaakt?	13
c. In hoeveel exemplaren moet de studentenhuurovereenkomst worden opgesteld?	14
d. Wat als er geen schriftelijke studentenhuurovereenkomst is?	14
3. De registratie van de studentenhuurovereenkomst	14
a. Wat is de registratie?	14
b. Wie moet de studentenhuurovereenkomst laten registreren, binnen welke termijn en wat zijn de sancties?	14
c. Hoeveel bedraagt het registratierecht?	15
d. Wat is de waarde van een niet geregistreerde studentenhuurovereenkomst?	15
4. De staat van de verhuurde woning	16
a. Wat gebeurt er als de woning bij het begin van de huur niet beantwoordt aan de minimale kwaliteitsnormen?	16
b. Wat gebeurt er als de woning tijdens de huurovereenkomst niet meer voldoet aan de minimale kwaliteitsnormen?	16

5. De plaatsbeschrijving	17
a. Is een plaatsbeschrijving bij het begin van de studentenhuurovereenkomst verplicht?	17
b. Wie moet de plaatsbeschrijving opmaken?	17
c. Wat gebeurt er als er na de plaatsbeschrijving veranderingen worden aangebracht aan de woning?	17
d. Wat gebeurt er bij het einde van de studentenhuurovereenkomst?	18
6. De huurprijs en de huurlasten	19
a. Mag de huurprijs vrij worden bepaald?	19
b. Hoe worden de kosten en lasten berekend?	20
7. De huurwaarborg	20
a. Maximaal twee maanden huur	20
b. Wat gebeurt er op het einde van de studentenhuurovereenkomst?	21

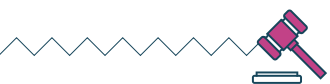


IV. Tijdens de duur van de studentenhuurovereenkomst	22
1. De indexatie van de huurprijs	23
a. Wanneer mag de huurprijs geïndexeerd worden?	23
b. Gebeurt de indexatie automatisch?	23
c. Hoe wordt de indexatie berekend?	24
d. Waar vindt u de indexcijfers voor de berekening van de huurindexatie?	24
2. Wat kan de huurder doen als hij te veel heeft betaald?	25
3. Wat kan de verhuurder doen als de huurder de huur of de huurlasten niet betaalt?	25
4. Onderhoud en herstellingen	26
a. Algemeen	26
b. Wat zijn kleine herstellingen?	26
c. Wat bij dringende herstellingen?	27
5. Wie is aansprakelijk voor brand?	27
6. Kan de huurder de huur overdragen of de studentenkamer onderverhuren?	27
7. Wat gebeurt er met de huurovereenkomst als het verhuurde goed een nieuwe eigenaar krijgt?	28
a. Wat is een huurovereenkomst met vaste datum?	28
b. Wat als de huurovereenkomst een vaste datum heeft voor de vervreemding?	28
c. Wat als de huurovereenkomst geen vaste datum heeft voor de vervreemding?	28



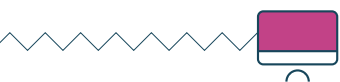
V. Duur en einde van de studentenhuurovereenkomst 29

1. Wat gebeurt er aan de einddatum van de studentenhuurovereenkomst? 30
2. Kan de studentenhuurovereenkomst tijdens de duur vroegtijdig worden beëindigd? 30
 - a. Voor de inwerkingtreding van de studentenhuurovereenkomst 30
 - b. Bij de beëindiging van de studie 30
 - c. Bij overlijden van een van de ouders of een andere persoon die instaat voor zijn onderhoud 30
3. Wat zijn de andere mogelijkheden om een studentenhuurovereenkomst te beëindigen? 31
 - a. Kunnen de partijen onderling beslissen om de studentenhuurovereenkomst te beëindigen? 31
 - b. Wat als een van de partijen zijn plichten niet nakomt? 31
 - c. Wat als het verhuurde goed tenietgaat door toeval? 31
 - d. Wat als de verhuurder of de huurder overlijdt? 31

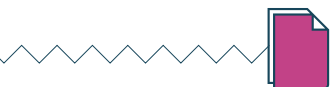


VI. Wat bij een conflict tussen huurder en verhuurder? 32

1. De verzoeningsprocedure 34
2. Hoe verloopt de procedure voor de vrederechter? 35
 - a. De vrijwillige verschijning 35
 - b. Inleiding van een vordering via een verzoekschrift 35
 - c. Inleiding van een vordering door dagvaarding 35
 - d. De procedure in kort geding 35
 - e. De uithuiszetting 36
3. Wat is juridische bijstand en rechtsbijstand en wanneer heeft men er recht op? 37
 - a. Juridische eerstelijnsbijstand 37
 - b. Juridische tweedelijnsbijstand (pro Deo) 37
 - c. Rechtsbijstand 37



VII. Nuttige adressen 38



VIII. Bijlagen 40

1. Tekst van het Vlaams Woninghuurdecreet 41
2. Lijst van kleine herstellingen 49

I. ALGEMEEN



1. Wat is een studentenhuurovereenkomst?

Artikel 53 Vlaams Woninghuurdecreet

Een huurovereenkomst bestaat zodra een persoon (de verhuurder), het gebruik of het genot van een onroerend goed of een deel ervan aan een andere persoon (de huurder) verschaft tegen het betalen van een huurprijs.

Er is sprake van een studentenhuurovereenkomst wanneer de bewoner een student is en het gehuurde goed niet als zijn hoofdverblijfplaats dient. Een student is een persoon die is ingeschreven bij een instelling die voltijds onderwijs aanbiedt. De student hoeft nog niet meerderjarig te zijn.

2. Wanneer gelden de bepalingen van titel 3 van het Vlaams Woninghuurdecreet?

De bepalingen rond studentenhuurovereenkomsten treden in werking op 1 januari 2019. Ze zijn van toepassing op alle studentenhuurovereenkomsten die vanaf die datum worden gesloten. Het Vlaams Woninghuurdecreet geldt dus niet voor studentenhuurovereenkomsten die op die datum al lopen of al ondertekend zijn.

Artikel 82 Vlaams Woninghuurdecreet

Bij een studentenhuurovereenkomst die ná 1 januari 2019 wordt gesloten, maar aaneensluitend volgt op een huurovereenkomst die werd gesloten tussen dezelfde huurder en verhuurder voor 1 januari 2019, geldt de regel dat een deel van de huurlasten in de huurprijs moet zijn inbegrepen, niet (zie III.6.a.). Voor deze huurovereenkomsten kunnen de huurprijs en de kosten en lasten gesplitst blijven.

3. Zijn de bepalingen van het Vlaams Woninghuurdecreet over studentenhuisvesting verplicht?

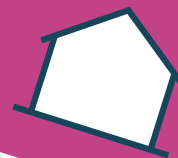
Artikel 54 Vlaams Woninghuurdecreet

Alle bepalingen van het Woninghuurdecreet over studentenhuurovereenkomsten zijn van dwingend recht en moeten dus verplicht worden gevolgd. Dat betekent dat de huurovereenkomst niet van deze regels mag afwijken, zelfs niet als de verhuurder en de huurder daarover akkoord gaan. Een dwingende regel is altijd van toepassing, zelfs als het contract een tegenovergestelde clause bevat. In dat geval is die contractuele clause nietig, maar de andere bepalingen van de huurovereenkomst blijven wel geldig.

Een aanvullende regel is een regel waarvan het contract mag afwijken. Zo'n regel geldt dus enkel voor zover het contract zelf geen andere bepalingen bevat.

De algemene bepalingen van het Burgerlijk Wetboek zijn normaal gezien aanvullend, tenzij ze zelf bepalen dat ze dwingend zijn of als ze bedoeld zijn om een verplichte bescherming toe te kennen aan een van beide partijen.

II. VOOR HET SLUITEN VAN DE STUDENTENHUUR- OVEREENKOMST



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.

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.

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



III. HET SLUITEN VAN DE STUDENTENHUUR- OVEREENKOMST



1. Wie kan een studentenhuurovereenkomst 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.

Artikel 1124-1125 Burgerlijk Wetboek

Ook minderjarige studenten kunnen zelf een geldige huurovereenkomst voor een studentenverblijf afsluiten, al worden zij best vertegenwoordigd door hun ouders of een voogd.

Als de huurovereenkomst door een minderjarige wordt gesloten, bestaat de kans dat deze overeenkomst nadien nietig wordt verklaard door de rechter. Dit is echter alleen mogelijk als de minderjarige of een van zijn vertegenwoordigers bewijst dat de minderjarige hierdoor benadeeld werd.

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

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

Als de huurovereenkomst 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. Moet de studentenhuurovereenkomst schriftelijk worden opgemaakt?

Artikel 56 en 8, lid 1 en 2 Vlaams Woninghuurdecreet

Een studentenhuurovereenkomst moet altijd schriftelijk worden opgemaakt in een document dat beide partijen 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 ruimten en gedeelten van het gebouw die onder de huur vallen;
- Het bedrag van de huur;
- De regeling over de kosten en de lasten;
- Een verwijzing naar de vulgariserende toelichting.

De vulgariserende toelichting geeft aan 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 III.3).

c. In hoeveel exemplaren moet de studentenhuurovereenkomst 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 zij beschouwd als een mondelinge overeenkomst.

Voor de registratie van het huurcontract is normaal nog een derde exemplaar nodig (zie III.3).

d. Wat als er geen schriftelijke studentenhuurovereenkomst is?

Artikel 55 en 8, lid 3 Vlaams Woninghuurdecreet

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

Is er na acht dagen nog steeds geen (volledig) schriftelijke huurovereenkomst opgesteld, dan kan de tegenpartij via gerechtelijke weg worden verplicht 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 studentenhuurovereenkomst

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 twee partijen zijn) moet voorleggen aan het kantoor Rechtszekerheid, d.i. het vroegere registratiekantoor, dat bevoegd is voor de plaats waar de woning gelegen is. U kan 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 studentenhuurovereenkomst laten registreren, binnen welke termijn en wat zijn de sancties?

Artikel 32, 5° Wetboek Registratierechten

De verhuurder moet zorgen voor de registratie van het huurcontract. Hij moet dat doen binnen de 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.

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 pas na twee maanden wordt geregistreerd, moet de verhuurder wel een boete betalen.

d. Wat is de waarde van een niet geregistreerde studentenhuurovereenkomst?

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

Tegenover derden is de registratie wel belangrijk omdat ze de overeenkomst een vaste datum geeft, waardoor iedereen deze huurovereenkomst zal moeten respecteren (zie IV.7).



4. De staat van de verhuurde woning

Artikel 57 en 12 Vlaams Woninghuurdecreet

De verhuurder moet het gehuurde goed 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 bestemd is. De verhuurder moet ook 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 beantwoorden betreffen voornamelijk:

- 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-, verluchtings- 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 moet voldoende ruimte bieden 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.

Als de verhuurder het pand toch verhuurt, kan de huurder aan de rechter de nietigheid van 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 de verhuurder heeft de huurder twee mogelijkheden:

- Ofwel vraagt hij de ontbinding van de huurovereenkomst en eventueel een schadevergoeding;
- Ofwel vordert 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 studentenhuurovereenkomst verplicht?

Artikel 56 en 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 tijdens de periode dat de woning nog 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. Dat verzoek 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 het gehuurde goed moet teruggeven in zijn oorspronkelijke staat (zie 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 een van de partijen of door een deskundige aangeduid door een van de partijen kan altijd worden betwist door de tegenpartij);
- Ze moet voldoende gedetailleerd zijn en moet dus alles zo nauwkeurig mogelijk vermelden. Een clause 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 het gehuurde goed?

Artikel 56 en 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 studentenhurovereenkomst?

Artikel 56 en 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 uiterlijk gebeuren op het ogenblik waarop de verhuurder de teruggave aanvaardt van de sleutels van het gehuurde goed.

Net als bij het begin van de huur kunnen beide partijen die plaatsbeschrijving ofwel zelf opmaken ofwel 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. Het verzoek aan de rechter moet binnen een maand na het verlaten van de woning worden ingediend.

In welke staat de huurder het gehuurde goed moet teruggeven, hangt af van de vraag of er bij aanvang 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, behalve als de schade een gevolg is van normale slijtage door ouderdom of van 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, wordt aangenomen dat de woning nog 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 60 Vlaams Woninghuurdecreet

De huurprijs mag vrij door de partijen worden bepaald. De huurprijs omvat bij studentenhuur niet alleen een vergoeding voor de verhuurder voor het gebruik van het gehuurde goed door de huurder, maar ook voor alle kosten en lasten, met uitzondering van het verbruik van energie, water, telecommunicatie en in voorkomend geval de belasting op tweede verblijven.

! OPGELET

Deze regel geldt niet bij studentenhurovereenkomsten die na 1 januari 2019 worden gesloten tussen een huurder en verhuurder die voorheen al een studentenhuurcontract hadden gesloten (zie I.2).

Artikel 61, §3 Vlaams Woninghuurdecreet

Als de verhuurder en de huurder opeenvolgende huurovereenkomsten voor dezelfde woning sluiten, mag de huurprijs niet hoger liggen dan de huurprijs die in de eerste overeenkomst van korte duur werd bepaald. Een indexatie of herziening blijft wel mogelijk (zie verder IV.1).

De huurprijs kan worden herzien wanneer de normale huurwaarde van het goed door nieuwe omstandigheden met ten minste 20% of door werken in het gehuurde goed met ten minste 10% is gestegen.

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

b. Hoe worden de kosten en lasten berekend?

Artikel 1728ter Burgerlijk Wetboek

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

De kosten voor het verbruik van energie, water en telecommunicatie en eventueel de belasting voor tweede verblijven moeten los van de huur in een afzonderlijke rekening worden opgenomen. De huurder mag de verhuurder altijd vragen om de bewijsstukken van de kosten en lasten te overhandigen. Indien 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 stukken in te zien. De inzage gebeurt op de woonplaats van de verhuurder of op de zetel van de rechtspersoon die het beheer waarneemt.

7. De huurwaarborg

Artikel 62 Vlaams Woninghuurdecreet

De meeste huurcontracten bepalen dat de huurder een huurwaarborg moet stellen. Zo wil verhuurder garanderen 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.

a. Maximaal twee maanden huur

De huurwaarborg voor een studentenkamer mag nooit meer bedragen dan twee maanden huur, d.i. zonder de kosten voor het verbruik van energie, water en telecommunicatie.

De huurder bepaalt zelf hoe hij de huurwaarborg samenstelt. Hij mag kiezen tussen het betalen van een geldsom of het stellen van een zakelijke zekerheid. De huurovereenkomst moet vermelden op welke manier de huurwaarborg werd gesteld.

De verhuurder mag ten vroegste drie maanden voor de inwerkingtreding van de huurovereenkomst vragen dat de waarborg wordt gesteld.

Als men kiest voor de storting van een geldsom, moet dat gebeuren op een van deze twee manieren:

- Ofwel plaatst men de geldsom op een geïndividualiseerde rekening bij een financiële instelling 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 geheel of gedeeltelijk niet zou nakomen.

- Ofwel stort men de geldsom op een rekening opgegeven door de verhuurder. Wanneer de verhuurder in bezit is van de waarborg, moet hij aan de huurder rente betalen op het bedrag, tegen de gemiddelde rentevoet van de financiële markt. Die rente is te betalen zodra de huurder de waarborg heeft gestort en wordt gekapitaliseerd. De gemiddelde rentevoet van de financiële markt kunt u opvragen bij uw bankkantoor.

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

Als de huurder al zijn verplichtingen is nagekomen, zullen bij het einde van de huurovereenkomst de waarborg en de interesten aan hem worden teruggegeven.

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 alleen 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.

De verhuurder moet een huurwaarborg die op zijn rekening is gestort, terugstorten binnen de drie maanden nadat de huurder het goed heeft verlaten, behalve als hij binnen die termijn de teruggave betwist per aangetekende brief aan de huurder.



IV. TIJDENS DE DUUR VAN DE STUDENTENHUUR- OVEREENKOMST



1. De indexatie van de huurprijs

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

a. Wanneer mag de huurprijs geïndexeerd worden?

Artikel 61, §1 en §2 Vlaams Woninghuurdecreet

Bij een studentenhuurovereenkomst van meer dan één jaar kan de huurprijs eenmaal per jaar, op de verjaardag van de inwerkingtreding van de overeenkomst, worden aangepast aan de kosten van het levensonderhoud. De indexatie is altijd mogelijk, behalve als de huurovereenkomst die mogelijkheid uitsluit.

De indexatie is niet mogelijk bij huurovereenkomsten die een onderwijsinstelling afsluit met studenten die in aanmerking komen voor een verminderde huurprijs.

b. Gebeurt de indexatie automatisch?

Artikel 34, §1 Vlaams Woninghuurdecreet

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

VOORBEELD

Een studentenhuurovereenkomst werd gesloten op 1 juli 2019 en treedt in werking op 1 september 2019. De huurder of de verhuurder kan vragen om de huurprijs te indexeren, ten vroegste vanaf de verjaardag van de inwerkingtreding van de huur, dus vanaf 1 september 2020. De belanghebbende partij mag dat ook altijd later vragen, maar moet er rekening mee houden dat de indexatie maximaal drie maanden terug in de tijd kan gaan. Als de indexatie bijvoorbeeld pas op 12 januari 2021 wordt gevraagd, is ze al vanaf januari te betalen en kan ze hoogstens terugwerken tot de maanden oktober, november en december.

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, is een huurder bijvoorbeeld niet langer verplicht 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 verzonden, heeft hij dus maar een jaar tijd om voor de rechter de betaling van het bedrag van de indexatie te eisen.

VOORBEELD

Op 15 juni 2019 wordt een huurovereenkomst gesloten, die op 1 oktober 2019 in werking zal treden. Vanaf 1 oktober 2020 mag de verhuurder met een schriftelijk verzoek de huurprijs indexeren. Stel dat de verhuurder op 1 november 2020 om de indexatie vraagt, zal op die datum de verjaring beginnen lopen. Als de huurder de indexering niet betaalt, zal de verhuurder ten laatste op 31 oktober 2021 zijn vordering voor de rechter moeten instellen.

c. Hoe wordt de indexatie berekend?

Artikel 34, §2 Vlaams Woninghuurdecreet

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 vastgelegd 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 start 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 september 2019 met een huurprijs van 350 euro. Tot op het einde van de overeenkomst:

- zal de basisprijs 350 euro bedragen;
- zal het aanvangsindexcijfer dat van augustus 2019 zijn;
- zal het nieuwe indexcijfer dat van de maand augustus zijn.

Als de huurprijs is herzien, wordt de herziene huurprijs voortaan de nieuwe basishuurprijs (zie III.6.a). Voor het aanvangsindexcijfer geldt voortaan dan ook de maand voorafgaand aan de maand waarin de huurprijs werd herzien.



VOORBEELD

Op 15 juli 2019 sluiten de partijen een huurovereenkomst met een huurprijs van 400 euro. De huurovereenkomst treedt op 1 september 2019 in werking. In september 2020 wordt de huurprijs herzien en bedraagt de nieuwe huurprijs 450 euro. De basishuurprijs zal vanaf nu 450 euro bedragen, terwijl het aanvangsindexcijfer dat van de maand augustus 2020 wordt.

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

De gezondheidsindex wordt maandelijks berekend door de FOD Economie. Het meest recente gezondheidsindexcijfer vindt u op de website: <https://statbel.fgov.be/nl/themas/consumptieprijs-index/gezondheidsindex>

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

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

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

Het kan soms gebeuren dat de huurder bedragen betaalt die achteraf te hoog blijken 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.



VOORBEELD

Een huurder blijkt al sinds 1 september 2019 elke maand 20 euro te veel te betalen, maar merkt dat pas in mei 2020. Op 5 juni 2020 stuurt hij de verhuurder een aangetekende brief om het te veel betaalde terug te vragen. Als de verhuurder die 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 juni 2021.

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

Artikel 1762bis Burgerlijk Wetboek en 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 schadevergoeding en interesten eisen. De rechter zal beslissen, maar kan in bepaalde omstandigheden de huurder uitstel van betaling verlenen. Een zware sanctie als ontbinding van de huur of uitzetting van de huurder spreekt de rechter doorgaans alleen uit bij herhaalde of aanhoudende, zware tekortkomingen van de huurder.

Sommige studentenhuusvestingsdiensten bieden ook gratis bemiddeling aan.

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.



4. Onderhoud en herstellingen

a. Algemeen

Artikel 58 en 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 verzwaren van de herstellingsplicht van de huurder) is niet mogelijk.

b. Wat zijn kleine herstellingen?

Bijlage 4 Uitvoeringsbesluit van 7 december 2018 bij het Vlaams Woninghuurdecreet

De Vlaamse Regering heeft een lijst opgesteld van kleine herstellingen en onderhoudswerken. 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 2

c. Wat bij dringende herstellingen?

Artikel 58 en 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 een deel van de woning tijdens de werken onbruikbaar is.

Als de herstellingen meer dan 30 dagen duren, zal de huurprijs worden verminderd 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.

5. Wie is aansprakelijk voor brand?

Artikel 1733 Burgerlijk Wetboek

De huurder is aansprakelijk voor brand, tenzij hij bewijst dat de brand buiten 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.

Deze regeling is van aanvullend recht: de huurovereenkomst mag er dus van afwijken.

Als de huurder of verhuurder geen brandverzekering heeft en na een brand aansprakelijk wordt gesteld, kunnen de vergoedingen die hij moet betalen zeer hoog oplopen. Beide partijen sluiten dan ook best een brandverzekering af.

6. Kan de huurder de huur overdragen of de studentenkamer onderverhuren?

Artikel 59 Vlaams Woninghuurdecreet

De overdracht van de huurovereenkomst betekent dat de huurder de rechten en verplichtingen van de huurovereenkomst overdraagt aan iemand anders. Bij onderverhuur blijft de hoofdhuurder zelf huren, maar verhuurt op zijn beurt het gehuurde goed geheel of gedeeltelijk verder aan een onderhuurder.

De student mag zijn huurovereenkomst alleen aan een andere student overdragen of het gehuurde goed onderverhuren, als de verhuurder daarmee vooraf schriftelijk heeft ingestemd.

De student heeft wel het recht om zijn huur over te dragen of te onderverhuren aan een andere student als hij deelneemt aan een studie-uitwisselingsprogramma of een stage volbrengt. De verhuurder kan zich alleen verzetten als hij daarvoor een gegronde reden heeft, bijvoorbeeld omdat de overnemer niet in staat is de huur te betalen.

Een huurder die het goed onderverhuurt, zal tegenover de verhuurder wel nog altijd instaan voor alle verplichtingen uit de huurovereenkomst.



7. Wat gebeurt er met de studentenhuurovereenkomst als het verhuurde goed een nieuwe eigenaar krijgt?

Artikel 1743 Burgerlijk Wetboek

De gevolgen van een verandering van eigenaar (“vervreemding van het goed”) voor de huurder hangen af van het feit of de huurovereenkomst voor die “vervreemding” een vaste datum heeft.

a. Wat is een huurovereenkomst met vaste datum?

Artikel 1328 Burgerlijk Wetboek

Een authentieke huurovereenkomst, namelijk een huurovereenkomst opgesteld door een notaris, heeft altijd een vaste datum.

Een geschreven onderhandse (“niet-authentieke”) huurovereenkomst heeft een vaste datum:

- Vanaf de dag van de registratie (zie III.3);
- Vanaf de dag van het overlijden van een van de partijen die ze heeft ondertekend;
- Vanaf de dag waarop het bestaan van de overeenkomst werd vastgelegd bij vonnis of door een akte opgesteld door een openbaar ambtenaar, zoals een notaris of een gerechtsdeurwaarder.

Een mondelinge huurovereenkomst heeft nooit een vaste datum.

b. Wat als de huurovereenkomst een vaste datum heeft voor de vervreemding?

Als de huurovereenkomst een vaste datum heeft voor de vervreemding van het gehuurde goed, moet de nieuwe eigenaar van de woning de huurovereenkomst naleven.

Hij neemt als nieuwe verhuurder alle rechten en verplichtingen over van de vorige verhuurder, behalve als de huurovereenkomst een uitzettingsclausule bevat. In dat geval heeft de huurder recht op een schadevergoeding.

c. Wat als de huurovereenkomst geen vaste datum heeft voor de vervreemding?

Als de huurovereenkomst geen vaste datum heeft voor de vervreemding van het gehuurde goed, is de koper niet gebonden door de huurovereenkomst en kan hij de huurder uit de woning zetten.

Om redenen van billijkheid en redelijkheid, zal hij de huurder wel een termijn van een tot twee maanden moeten geven om de woning te verlaten. De huurder kan aan de verhuurder (dus niet aan de koper) een schadevergoeding vragen, omdat die zich niet aan zijn verplichtingen heeft gehouden.

V.

DUUR EN EINDE VAN DE STUDENTENHUUROVEREENKOMST



1. Wat gebeurt er aan de einddatum van de studentenhuurovereenkomst?

Artikel 63 Vlaams Woninghuurdecreet

De partijen bepalen vrij de duur van de studentenhuurovereenkomst. De huur eindigt automatisch op de einddatum van het contract. De huurovereenkomst mag niet bepalen dat de huurovereenkomst stilzwijgend wordt verlengd als geen van beide partijen de huur uitdrukkelijk opzegt. Zo'n contractuele bepaling is nietig.

2. Kan de studentenhuurovereenkomst vroegtijdig worden beëindigd?

Artikel 64, §1 Vlaams Woninghuurdecreet

De verhuurder kan de studentenhuurovereenkomst niet vroegtijdig beëindigen.

De huurder kan de studentenhuurovereenkomst in drie gevallen vroegtijdig beëindigen:

a. Voor de inwerkingtreding van de studentenhuurovereenkomst

De huurder kan de huurovereenkomst nog voor de inwerkingtreding opzeggen. Indien dit meer dan drie maanden voor de aanvang van het huurcontract gebeurt, kan dit kosteloos. Als hij de huurovereenkomst opzegt minder dan drie maanden voor de startdatum, moet hij een opzeggingsvergoeding van twee maanden huur betalen.

VOORBEELD
Een student die na zijn examens in tweede zit beslist om zijn studies te beëindigen, kan zijn huurovereenkomst die hij al had gesloten voor het volgende academiejaar, opzeggen.

b. Bij de beëindiging van de studie

De huurder kan de huurovereenkomst beëindigen wanneer hij zijn studie stopzet. Hij moet de verhuurder daarvoor een bewijsstuk van de onderwijsinstelling bezorgen. Daarbij geldt een opzeggingstermijn van twee maanden, die begint op de eerste dag van de kalendermaand na de maand waarin de opzegging werd gedaan.

VOORBEELD
Een student die in de loop van het academiejaar beslist om een andere studie aan te vatten of beslist om te gaan werken, kan zijn huurovereenkomst opzeggen.

c. Bij overlijden van een van de ouders of een andere persoon die instaat voor zijn onderhoud

De huurder mag de huurovereenkomst vroegtijdig beëindigen wanneer een van zijn ouders of een andere persoon die zorgt voor zijn levensonderhoud overlijdt. De huurder moet de verhuurder een bewijs van het overlijden bezorgen. Daarbij geldt een opzeggingstermijn van twee maanden, die begint op de eerste dag van de kalendermaand na de maand waarin de opzegging werd gedaan.

3. Wat zijn de andere mogelijkheden om een studentenhuurovereenkomst te beëindigen?

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

De partijen kunnen altijd onderling afspreken om de huurovereenkomst vroegtijdig te beëindigen. Om latere betwistingen te vermijden doen ze dat best schriftelijk.

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

Artikel 1184 en 1741 Burgerlijk Wetboek

Als de huurder of verhuurder de verplichtingen van de huurovereenkomst of van de wet niet nakomt, kan de tegenpartij hem per aangetekende brief in gebreke stellen. Als daarop geen reactie komt, kan de huurder of de verhuurder de tegenpartij laten oproepen of laten dagvaarden voor de vrederechter om:

- Ofwel de volledige uitvoering van het contract te vragen;
- Ofwel de ontbinding van het contract te eisen.
- In beide gevallen kan de eisende partij ook een schadevergoeding vorderen.

Sommige studentenhuusvestingsdiensten bieden ook gratis bemiddeling aan.

Artikel 1762bis Burgerlijk Wetboek

Alleen de vrederechter kan de ontbinding van de huurovereenkomst uitspreken. De partijen mogen in de huurovereenkomst geen clause opnemen dat de huurovereenkomst van rechtswege (automatisch) eindigt als een van de partijen zijn verplichtingen niet naleeft. Zo'n clause is nietig.

c. Wat als het verhuurde goed tenietgaat door toeval?

Artikel 1722 Burgerlijk Wetboek

Als het verhuurde goed tijdens de huur door toeval geheel is tenietgegaan, bv. door een brand na een blikseminslag, is de huurovereenkomst automatisch ontbonden.

Als het gehuurde goed door toeval gedeeltelijk is tenietgegaan, bv. door een overstroming en vochtproblemen in de kelder, kan de huurder, afhankelijk van de omstandigheden:

- Ofwel een vermindering van de huurprijs vragen;
- Ofwel de huurovereenkomst laten ontbinden.

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

Deze bepaling is van aanvullend recht: het huurcontract kan er dus van afwijken.

d. Wat als de verhuurder of de huurder overlijdt?

Artikel 64, §2 Vlaams Woninghuurdecreet

Als de huurder overlijdt, eindigt de huurovereenkomst automatisch op de eerste dag van de maand na het overlijden.

Het overlijden van de verhuurder leidt daarentegen niet tot de beëindiging van de huurovereenkomst.

VI. WAT BIJ EEN CONFLICT TUSSEN HUURDER EN VERHUURDER?



Artikel 65, 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: <http://www.juridat.be/kantons/kantons.htm>.

Ofwel kiezen ze voor een andere manier om het geschil op te lossen, zoals bemiddeling. Sommige huisvestingsdiensten van onderwijsinstellingen bieden gratis bemiddeling aan.

Arbitrage, waarbij een derde aan de partijen een oplossing oplegt, is niet toegestaan. In de huurovereenkomst 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 vredegericht 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 proces-verbaal akte nemen van het akkoord van de partijen; dat akkoord heeft dezelfde waarde als een vonnis;
- Ofwel verschijnt een van de partijen niet of is er geen akkoord: dan rest 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 via een verzoekschrift

Artikel 45 Vlaams Woninghuurdecreet

De verzoeker kan op de griffie van het vredegericht 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 wordt afgegeven door het gemeentebestuur.

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 dan de partijen 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 te 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

Artikel 48 Vlaams Woninghuurdecreet

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

In vier gevallen kan dat 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 omwille van 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 dringende 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).

U kan zich ook altijd wenden tot de studentenhuisvestingsdienst van de universiteit of hogeschool.

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 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 I.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 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.

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 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.

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.

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 huurovereenkomsten 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 vrederecht 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 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 exploot van betekening.

Titel 3. Huurovereenkomsten voor de huisvesting van studenten

Artikel 53. Toepassingsgebied

Deze titel is van toepassing op huurovereenkomsten waarbij de bewoner een student is en het gehuurde goed niet met uitdrukkelijke of stilzwijgende toestemming tot zijn hoofdverblijfplaats bestemt.

Als student wordt gezien iedere persoon die ingeschreven is bij een instelling die voltijds onderwijs aanbiedt.

Artikel 54. Dwingend karakter van deze bepalingen

De bepalingen van deze titel zijn van dwingend recht.

Artikel 55. Vereiste van een geschrift

Artikel 8 is van toepassing op de huurovereenkomsten die worden gesloten op basis van deze titel.

De Vlaamse Regering stelt een specifieke vulgariserende toelichting op voor huurovereenkomsten die onder het toepassingsgebied van deze titel vallen.

Artikel 56. Plaatsbeschrijving

Artikel 9 en 39 zijn van toepassing op de huurovereenkomsten die worden gesloten op basis van deze titel.

Artikel 57. Leveringsplicht en staat van het goed bij aanvang

Artikel 12 is van toepassing op de huurovereenkomsten die worden gesloten op basis van deze titel.

Artikel 58. Onderhouds- en herstellingsplicht huurder en verhuurder

Artikel 25 tot en met 28 zijn van toepassing op de huurovereenkomsten die worden gesloten op basis van deze titel.

De Vlaamse Regering stelt een specifieke lijst vast voor de kleine herstellingen van verhuurde goederen die onder het toepassingsgebied van deze titel vallen.

Artikel 59. Overdracht van de huur en onderhuur

De overdracht van de huurovereenkomst en onderverhuur zijn verboden, behalve met schriftelijke en voorafgaande toestemming van de verhuurder.

De verhuurder stemt in met de overdracht van de huurovereenkomst of de onderverhuur aan een student als de huurder deelneemt aan een studie-uitwisselingsprogramma of een stage volbrengt. De verhuurder kan zich alleen verzetten als hij daarvoor gegronde redenen aanvoert.

De huurder blijft bij onderverhuur van het goed aansprakelijk ten aanzien van de verhuurder voor het nakomen van de verplichtingen uit de huurovereenkomst.

Artikel 60. Vaststelling van de huurprijs en de verrekening kosten en lasten

De verhuurder en de huurder komen in de huurovereenkomst een huurprijs overeen die een vergoeding omvat voor zowel het gebruik van het gehuurde goed door de huurder als alle kosten en lasten, uitgezonderd het verbruik van energie, water en telecommunicatie en de belasting op tweede verblijven.

Artikel 61. Indexatie van de huurprijs

§1. Dit artikel is niet van toepassing op huurovereenkomsten waarbij een onderwijsinstelling verhuurt aan studenten die voldoen aan de voorwaarden om een verminderde huurprijs te bekomen.

§2. Als de duur van de huurovereenkomst langer dan een jaar bedraagt, wordt de huurprijs eenmaal per jaar 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, gebeurt conform artikel 34.

§3. Als een woning het voorwerp is van opeenvolgende huurovereenkomsten met dezelfde huurder, mag de basishuurprijs niet hoger zijn dan de bij de initiële huurovereenkomst bepaalde huurprijs. Die huurprijs kan proportioneel worden aangepast conform artikel 34, tenzij de normale huurwaarde van het goed ondertussen ten gevolge van nieuwe omstandigheden, met ten minste 20% of ten gevolge van werkzaamheden in het gehuurde goed met ten minste 10% is gestegen.

Niettegenstaande enig andersluidend beding of enige andersluidende overeenkomst vermindert de rechter de huurprijs tot de huurprijs die eishaar was krachtens de initiële huurovereenkomst, proportioneel aangepast conform artikel 34, als de verhuurder niet bewijst dat de huurprijs werd vastgelegd conform het eerste lid.

Artikel 62. Huurwaarborg

§1. De huurder kan om de naleving van zijn verplichtingen te waarborgen een waarborg verstrekken aan de verhuurder. Die waarborg kan de vorm aannemen van een geldsom of van een zakelijke zekerheidstelling bij een financiële instelling op naam van de huurder en mag maximaal de waarde hebben van drie maanden huur. De waarborg moet ten vroegste drie maanden voor de inwerking-treding van de huurovereenkomst door de huurder verstrekt worden.

§2. De geldsom die als waarborg wordt gesteld, wordt ofwel geplaatst op een geïndividualiseerde rekening bij een financiële instelling op naam van de huurder, ofwel gestort op een door de verhuurder opgegeven rekening. De wijze van waarborgstelling wordt vermeld in de huurovereenkomst.

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

Als de waarborg wordt gestort op een door de verhuurder opgegeven rekening, betaalt de verhuurder aan de huurder rente op het bedrag van de waarborg tegen de gemiddelde rentevoet van de financiële markt, vanaf het moment dat de huurder de waarborg gestort heeft. De rente wordt gekapitaliseerd.

§3. Er mag niet beschikt worden over de bank-rekening, vermeld in paragraaf 2, tweede lid, noch in hoofdsom, noch in rente, 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, niet-tegenstaande verzet of voorziening en zonder borgstelling of kantonnement.

De geldsom die wordt gestort op een door de verhuurder opgegeven rekening, vermeerderd met de rente, vermeld in paragraaf 2, derde lid, wordt door de verhuurder aan de huurder teruggestort binnen drie maanden nadat de huurder het goed heeft verlaten, tenzij de verhuurder binnen die termijn de teruggave heeft betwist bij aangetekende brief ten aanzien van de huurder.

Artikel 63. Verbod op stilzwijgende verlenging

De huurovereenkomst eindigt na verloop van de duur die in de overeenkomst, vermeld is.

Een bepaling op basis waarvan de huurovereenkomst stilzwijgend wordt verlengd als de huurovereenkomst niet uitdrukkelijk wordt opgezegd, wordt voor niet geschreven gehouden.

Artikel 64. Beëindiging van de huurovereenkomst

§1. De huurovereenkomst kan door de huurder worden beëindigd in de volgende gevallen:

- 1° vóór de inwerkingtreding van de huurovereenkomst;
- 2° bij de beëindiging van zijn studie op voorlegging van een bewijsstuk van de onderwijsinstelling;
- 3° bij overlijden van een van de ouders of een andere persoon die instaat voor het onderhoud van de huurder, op voorlegging van een bewijsstuk.

In het geval, vermeld in het eerste lid, 1°, is een opzeggingsvergoeding verschuldigd van twee maanden huur als de huurovereenkomst wordt beëindigd minder dan drie maanden voor de inwerkingtreding van de huurovereenkomst.

In de gevallen, vermeld in het eerste lid, 2° en 3°, bedraagt de opzeggingstermijn twee maanden. De opzeggingstermijn neemt een aanvang de eerste dag van de maand die volgt op de maand waarin de opzegging wordt gedaan.

§2. De huurovereenkomst wordt van rechtswege ontbonden door het overlijden van de huurder op de eerste dag van de maand die volgt op het overlijden.

Artikel 65. Betwistingen

Hoofdstuk 5 van titel 2, met uitzondering van artikel 46 en 50, is van overeenkomstige toepassing op de huurovereenkomsten die worden gesloten op basis van deze titel.

Titel 5. Slotbepalingen

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. Lijst van kleine herstellingen

1. Algemene beginselen bij de toepassing van de onderstaande lijst:

- Herstellingen die nodig zijn door ouderdom of overmacht, zijn altijd voor rekening van de verhuurder.
- Herstellingen die nodig zijn door foutief gebruik door de huurder, zijn altijd voor rekening van de huurder.
- Onderhoud en reinigen is altijd voor rekening van de huurder.
- Technische installaties die een specifiek onderhoud vragen, zoals domotica, zonneboilers, warmtepompen,... moeten worden onderhouden volgens de instructies van de fabrikant, die aan de huurder ter beschikking worden gesteld door de verhuurder.
- De huurder is verplicht om de verhuurder op de hoogte te brengen van de herstellingen die nodig zijn en door de verhuurder moeten worden uitgevoerd. Als de huurder deze meldingsplicht niet respecteert, is de schade die daaruit voortvloeit voor zijn rekening.
- Herstellingen door de huurder moeten altijd vakkundig worden uitgevoerd. Als de huurder onvakkundige herstellingen uitvoert, is de schade die daaruit voortvloeit voor zijn rekening.
- De herstellingsplicht voor de huurder is beperkt tot plaatsen die bereikbaar zijn (gebruik van een ladder van een redelijke afmeting, maar niet van een steiger).

- De lijst hierna is niet-limitatief. Herstellingen die niet op de lijst staan, moeten toebedeeld worden aan de huurder of de verhuurder volgens het algemene verdelingsprincipe van artikel 26 van het Vlaams Woninghuurdecreet.
- Van de lijst kan altijd afgeweken worden in het voordeel van de huurder.

2. Buitenzijde van de woning

2.1. (Voor)tuin

- Grasperk maaien en tuinpad reinigen als de verhuurder daarvoor materiaal heeft voorzien

2.2. Balkon/terras

- Voorkomen dat de afvoer verstopt

2.3. Brievenbus

- Sleutels vervangen bij verlies

2.4. Ramen

Glas

- Gebroken glas vervangen

Raamkader

- Afvoerkanaal voor condensatie vrijhouden
- Ventilatieprofielen of -systemen vrijhouden
- Scharnieren vastschroeven als ze loskomen

Rolluiken

- Instaan voor de goede werking door ze geregeld te gebruiken

2.5. Deuren

- Scharnieren vastschroeven als ze loskomen
- Sleutels vervangen bij verlies
- Batterijen van de bel en parlofoon vervangen

2.6. Garagepoort

- Instaan voor de goede werking door ze geregeld te gebruiken
- Batterijen van de afstandsbediening vervangen
- Sleutels of afstandsbediening vervangen bij verlies

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 ventilatie herstellen (als er voldoende ventilatiemogelijkheden 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
- 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. Ventilatie(sprooster)

- Niet afdekken

3.2. Technische installaties

3.2.1. Elektriciteit

Verlichting

- Elektriciteitsdraden van het lichtpunt afschermen met klemmen als ze niet gebruikt worden
- Wachtdraden niet inkorten

3.2.2. Radiatoren/convectoren

- Radiatorkranen regelmatig gebruiken
- Ontluchten

3.2.3. Rookmelders/branddetectiesysteem

- Batterijen rookmelders vervangen

3.2.4. Riolering, afvoerbuizen en sifons (waterslot)

- Voorkomen dat ze verstopen

3.3. Sanitair

Bad/douche/lavabo(meubel)

- Kalkaanslag verwijderen, geen bijtende producten gebruiken
- Lekkende kranen herstellen, tenzij de kraan volledig vervangen moet worden

Toilet

- Scharnieren en vijzen van toiletbril en deksel vastschroeven
- Voorkomen dat het toilet verstopt

3.4. Keuken

Gootsteen

- Kalkaanslag verwijderen, geen bijtende producten gebruiken
- Voorkomen dat gootsteen verstopt
- Lekkende kranen herstellen, tenzij de kraan volledig vervangen moet worden

Dampkap

- Filter en lampen vervangen

3.5. Ongedierte

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

MIJN NOTITIES



COLOFON

Verantwoordelijke uitgever

Helmer Rooze
Havenlaan 88 bus 40
1000 Brussel

Concept & grafische vormgeving

The Oval Office

Depotnummer

D/2018/3241/249

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