

Besluit van de Vlaamse Regering ter uitvoering van het Vlaams Woninghuurdecreet

DE VLAAMSE REGERING,

Gelet op de bijzondere wet van 8 augustus 1980 tot hervorming der instellingen, artikel 20;

Gelet op het decreet van 9 november 2018 houdende bepalingen betreffende de huur van voor bewoning bestemde goederen of delen ervan, artikel 10, eerste lid, 13, derde lid, 26, tweede lid, 36, §1, derde lid, 37, §1, vijfde lid, 55, tweede lid en 58, tweede lid;

Gelet op het koninklijk besluit van 8 juli 1997 tot vaststelling van de voorwaarden waaraan ten minste voldaan moet zijn wil een onroerend goed dat wordt verhuurd als hoofdverblijfplaats in overeenstemming zijn met de elementaire vereisten inzake veiligheid, gezondheid en bewoonbaarheid;

Gelet op het besluit van de Vlaamse Regering van 23 juli 1998 tot vaststelling van nadere regels ter uitvoering van het decreet van 21 oktober 1997 betreffende het natuurbehoud en het natuurlijk milieu;

Gelet op het koninklijk besluit van 4 mei 2007 genomen in uitvoering van artikel 10, § 1, laatste lid, van boek III, titel VIII, hoofdstuk II, afdeling 2, van het Burgerlijk Wetboek;

Gelet op het koninklijk besluit van 4 mei 2007 genomen in uitvoering van artikel 11bis van boek III, titel VIII, hoofdstuk II, afdeling 2, van het Burgerlijk Wetboek;

Gelet op het besluit van de Vlaamse Regering van 12 oktober 2007 tot reglementering van het sociale huurstelsel ter uitvoering van titel VII van de Vlaamse Wooncode;

Gelet op het besluit van de Vlaamse Regering van 4 oktober 2013 houdende instelling van een tegemoetkoming van het Fonds ter bestrijding van de uithuiszettingen;

Gelet op het besluit van de Vlaamse Regering van 18 oktober 2013 tot reglementering van de verhuring van bescheiden huurwoningen van sociale huisvestingsmaatschappijen;

Gelet op het advies van de Inspectie van Financiën van 7 mei 2018;

Gelet op advies 2018-12 van de Vlaamse Woonraad, gegeven op 21 juni 2018;

Gelet op advies 64.554/3 van de Raad van State, gegeven op 23 november 2018, met toepassing van artikel 84, §1, eerste lid, 2°, van de wetten op de Raad van State, gecoördineerd op 12 januari 1973;

Op voorstel van de Vlaamse minister van Binnenlands Bestuur, Inburgering, Wonen, Gelijke Kansen en Armoedebestrijding;

Na beraadslaging,

BESLUIT:

Hoofdstuk 1. Huurovereenkomsten voor hoofdverblijfplaatsen

Artikel 1. Het agentschap Wonen-Vlaanderen van het Vlaams Ministerie van Omgeving stelt de vulgariserende toelichting, vermeld in [artikel 10, eerste lid](#) van het Vlaams Woninghuurdecreet, op.

Het agentschap Wonen-Vlaanderen van het Vlaams Ministerie van Omgeving stelt de vulgariserende toelichting ter beschikking via een voor het publiek toegankelijke website van de Vlaamse overheid.

Art. 2. De gebreken die een veiligheids- of gezondheidsrisico inhouden, vermeld in [artikel 13, derde lid](#), van het Vlaams Woninghuurdecreet, hebben betrekking op de volgende gebreken, die opgenomen zijn in bijlage 1 en 3 van het besluit van de Vlaamse Regering van 12 juli 2013 betreffende de kwaliteits- en veiligheidsnormen voor woningen:

1° gebreken van categorie III in verband met vocht, stabiliteit en toegankelijkheid;
2° gebreken van categorie IV met uitzondering van het gebrek in verband met de totale nettovloeroppervlakte van de woonlokalen.

Art. 3. De lijst van kleine herstellingen, vermeld in [artikel 26, tweede lid](#) van het Vlaams Woninghuurdecreet, is opgenomen in bijlage 1, die bij dit besluit is gevoegd.

Art. 4. De lijst van kosten die aan de huurder of verhuurder mogen worden aangerekend, vermeld in [artikel 36, § 1, derde lid](#) van het Vlaams Woninghuurdecreet, is opgenomen in bijlage 2, die bij dit besluit is gevoegd.

Art. 5. Het modelformulier waarmee de financiële instelling ten aanzien van de verhuurder bevestigt dat de huurwaarborg is toegekend, vermeld in [artikel 37, § 1, vijfde lid](#) van het Vlaams Woninghuurdecreet, is opgenomen in bijlage 3, die bij dit besluit is gevoegd.

Hoofdstuk 2. Huurovereenkomsten voor de huisvesting van studenten

Art. 6. Het agentschap Wonen-Vlaanderen van het Vlaams Ministerie van Omgeving stelt de vulgariserende toelichting, vermeld in [artikel 55, tweede lid](#) van het Vlaams Woninghuurdecreet, op.

Het agentschap Wonen-Vlaanderen van het Vlaams Ministerie van Omgeving stelt de vulgariserende toelichting ter beschikking via een voor het publiek toegankelijke website van de Vlaamse overheid.

Art. 7. De lijst van kleine herstellingen, vermeld in [artikel 58, tweede lid](#) van het Vlaams Woninghuurdecreet, is opgenomen in bijlage 4, die bij dit besluit is gevoegd.

Hoofdstuk 3. Wijzigingsbepalingen

Art. 8. Aan artikel 1, 16°, van het besluit van de Vlaamse Regering van 23 juli 1998 tot vaststelling van nadere regels ter uitvoering van het decreet van 21 oktober 1997 betreffende het natuurbehoud en het natuurlijk milieu, ingevoegd bij het besluit van de Vlaamse Regering van 2 februari 2007, worden de woorden "of het Vlaams Woninghuurdecreet" toegevoegd.

Art. 9. In artikel 31 van het besluit van de Vlaamse Regering van 12 oktober 2007 tot reglementering van het sociale huurstelsel ter uitvoering van titel VII van de Vlaamse Wooncode, het laatst gewijzigd bij het besluit van de Vlaamse Regering van 23 december 2016, wordt het vijfde lid opgeheven.

Art. 10. In artikel 51, eerste lid, van hetzelfde besluit wordt de zinsnede "artikel 1717, derde lid van het Burgerlijk Wetboek" vervangen door de zinsnede "artikel 32, §1, tweede lid van het Vlaams Woninghuurdecreet".

Art. 11. In artikel 52bis, §1, tweede en derde lid, van hetzelfde besluit, ingevoegd bij het besluit van de Vlaamse Regering van 30 maart 2012 en gewijzigd bij het besluit van de Vlaamse Regering van 4 oktober 2013, wordt de zinsnede "afdeling 2 van boek III, titel VIII, hoofdstuk II, van het Burgerlijk Wetboek" telkens vervangen door de woorden "het Vlaams Woninghuurdecreet".

Art. 12. In artikel 55ter, §1, derde lid, en §2, van hetzelfde besluit, ingevoegd bij het besluit van de Vlaamse Regering van 4 oktober 2013, wordt de zinsnede "artikel 1728bis van het Burgerlijk Wetboek" vervangen door de zinsnede "artikel 34 van het Vlaams Woninghuurdecreet".

Art. 13. In artikel 71, vierde lid van hetzelfde besluit, ingevoegd bij het besluit van de Vlaamse Regering van 4 oktober 2013, wordt de zinsnede "artikel 1728bis van het Burgerlijk Wetboek" vervangen door de zinsnede "artikel 34 van het Vlaams Woninghuurdecreet".

Art. 14. In bijlage I bij hetzelfde besluit, het laatst gewijzigd bij het besluit van de Vlaamse Regering van 7 juli 2017, worden de volgende wijzigingen aangebracht:

1° in het derde lid van de aanhef wordt de zinsnede "afdeling 1 (Algemene bepalingen betreffende de huur van onroerende goederen) en 2 (Regels betreffende de huurovereenkomsten m.b.t. de hoofdverblijfplaats van de huurder in het bijzonder) van boek III, titel VIII, hoofdstuk II, van het Burgerlijk Wetboek" vervangen door de zinsnede "afdeling 1 (Algemene bepalingen betreffende de huur van onroerende goederen) van boek III, titel VIII, hoofdstuk II, van het Burgerlijk Wetboek en het Vlaams Woninghuurdecreet";

2° in het derde lid van de aanhef worden de woorden "of in strijd zijn met de geest ervan" opgeheven;

3° in artikel 13, tweede lid, wordt de zinsnede "artikel 1720 van het Burgerlijk Wetboek en de plaatselijke gebruiken" vervangen door de zinsnede "artikel 25 van het Vlaams Woninghuurdecreet";

4° in artikel 23, eerste lid, wordt de zinsnede "artikel 1754 e.v. van het Burgerlijk Wetboek en de plaatselijke gebruiken" vervangen door de zinsnede "artikel 26 van het Vlaams Woninghuurdecreet".

Art. 15. In bijlage Ibis bij hetzelfde besluit, ingevoegd bij het besluit van de Vlaamse Regering van 23 december 2016 en gewijzigd bij het besluit van de Vlaamse Regering van 7 juli 2017, worden de volgende wijzigingen aangebracht:

1° in het derde lid van de aanhef wordt de zinsnede "afdeling 1 (Algemene bepalingen betreffende de huur van onroerende goederen) en 2 (Regels betreffende de huurovereenkomsten m.b.t. de hoofdverblijfplaats van de huurder in het bijzonder) van boek III, titel VIII, hoofdstuk II, van het Burgerlijk Wetboek" vervangen door de zinsnede "afdeling 1 (Algemene bepalingen betreffende de huur van onroerende goederen) van boek III, titel VIII, hoofdstuk II, van het Burgerlijk Wetboek en het Vlaams Woninghuurdecreet";

2° in het derde lid van de aanhef worden de woorden "of in strijd zijn met de geest ervan" opgeheven;

3° in artikel 13, tweede lid, wordt de zinsnede "artikel 1720 van het Burgerlijk Wetboek en de plaatselijke gebruiken" vervangen door de zinsnede "artikel 25 van het Vlaams Woninghuurdecreet";

4° in artikel 23, eerste lid, wordt de zinsnede "artikel 1754 e.v. van het Burgerlijk Wetboek en de plaatselijke gebruiken" vervangen door de zinsnede "artikel 26 van het Vlaams Woninghuurdecreet".

Art. 16. In bijlage II bij hetzelfde besluit, het laatst gewijzigd bij het besluit van 7 juli 2017, worden de volgende wijzigingen aangebracht:

1° in het derde lid van de aanhef wordt de zinsnede "afdeling 1 (Algemene bepalingen betreffende de huur van onroerende goederen) en 2 (Regels betreffende de huurovereenkomsten m.b.t. de hoofdverblijfplaats van de huurder in het bijzonder) van boek III, titel VIII, hoofdstuk II, van het Burgerlijk Wetboek" vervangen door de zinsnede "afdeling 1 (Algemene bepalingen betreffende de huur van onroerende goederen) van boek III, titel VIII, hoofdstuk II, van het Burgerlijk Wetboek en het Vlaams Woninghuurdecreet";

2° in het derde lid van de aanhef worden de woorden "of in strijd zijn met de geest ervan" opgeheven;

3° in artikel 9 wordt de zinsnede "de bepalingen van afdeling 1 (Algemene bepalingen betreffende de huur van onroerende goederen) en 2 (Regels betreffende de huurovereenkomsten m.b.t. de hoofdverblijfplaats van de huurder in het bijzonder) van boek III, titel VIII, hoofdstuk II, van het Burgerlijk Wetboek" vervangen door de zinsnede "artikel 36 van het Vlaams Woninghuurdecreet";

4° in artikel 16, tweede lid, wordt de zinsnede "artikel 1720 van het Burgerlijk Wetboek en de plaatselijke gebruiken" vervangen door de zinsnede "artikel 25 van het Vlaams Woninghuurdecreet";

5° in artikel 24, eerste lid, wordt de zinsnede "artikel 1754 e.v. van het Burgerlijk Wetboek en de plaatselijke gebruiken" vervangen door de zinsnede "artikel 26 van het Vlaams Woninghuurdecreet";

6° in artikel 36, 2°, B en C, wordt de zinsnede "artikel 3, § 3, laatste lid, van de Woninghuurwet" telkens vervangen door de zinsnede "artikel 18, § 3, van het Vlaams Woninghuurdecreet";

7° in artikel 36, 3°, B en C, wordt de zinsnede "artikel 3, § 4, laatste lid, van de Woninghuurwet" telkens vervangen door de zinsnede "artikel 19, § 2 van het Vlaams Woninghuurdecreet".

Art. 17. In artikel 1, 2°, van het besluit van de Vlaamse Regering van 4 oktober 2013 houdende instelling van een tegemoetkoming van het Fonds ter bestrijding van de uithuiszettingen wordt de zinsnede "boek III, titel VIII, hoofdstuk II, afdeling II, van het Burgerlijk Wetboek" vervangen door de woorden "het Vlaams Woninghuurdecreet".

Art. 18. In artikel 2, tweede lid, van het besluit van de Vlaamse Regering van 18 oktober 2013 tot reglementering van de verhuring van bescheiden huurwoningen van sociale huisvestingsmaatschappijen wordt de zinsnede "boek III, titel VIII, hoofdstuk II, afdeling 1 en 2, van het Burgerlijk Wetboek" vervangen door de zinsnede "boek III, titel VIII, hoofdstuk II, afdeling 1, van het Burgerlijk Wetboek en het Vlaams Woninghuurdecreet".

Hoofdstuk 4. Slotbepalingen

Art. 19. De volgende regelingen worden opgeheven:

1° het koninklijk besluit van 8 juli 1997 tot vaststelling van de voorwaarden waaraan ten minste voldaan moet zijn wil een onroerend goed dat wordt verhuurd als hoofdverblijfplaats in overeenstemming zijn met de elementaire vereisten inzake veiligheid, gezondheid en woonbaarheid;

2° het koninklijk besluit van 4 mei 2007 genomen in uitvoering van artikel 10, § 1, laatste lid, van boek III, titel VIII, hoofdstuk II, afdeling 2, van het Burgerlijk Wetboek;

3° het koninklijk besluit van 4 mei 2007 genomen in uitvoering van artikel 11bis van boek III, titel VIII, hoofdstuk II, afdeling 2, van het Burgerlijk Wetboek.

Art. 20. Dit besluit treedt in werking op **1 januari 2019**.

Art. 21. De Vlaamse minister, bevoegd voor de huisvesting, is belast met de uitvoering van dit besluit.

Brussel, ... (datum).

De minister-president van de Vlaamse Regering,

Geert BOURGEOIS

De Vlaamse minister van Binnenlands Bestuur, Inburgering, Wonen, Gelijke Kansen en Armoedebestrijding,

Liesbeth HOMANS