

Impact maatregelen ter bestrijding van de coronacrisis op het huurrecht

Ter bestrijding van het nieuwe coronavirus (COVID 19) heeft de overheid een aantal beperkende maatregelen uitgevaardigd. Door alle niet-essentiële verplaatsingen te verbieden, hoopt men de verspreiding van het virus zo veel mogelijk te beperken.

De coronamaatregelen hebben ook gevolgen voor de normale werking van de private en sociale huurmarkt. Hieronder vindt u antwoorden op een aantal vragen over de invloed van de coronamaatregelen op de verhuring van private en sociale woningen in het Vlaamse Gewest.

De coronamaatregelen zijn uitzonderlijk en de invloed ervan op het huurrecht is niet altijd eenvoudig te bepalen. Bij het beantwoorden van de vragen werd daarom steeds vertrokken van de instructies van de Nationale Veiligheidsraad, het uitzonderlijke karakter van deze situatie en het gezond verstand.

Het uitgangspunt bij de antwoorden is het vermijden van alle niet-essentiële verplaatsingen en het zo veel mogelijk vermijden van fysiek contact. Dat is echter niet altijd mogelijk. Hou bij alle gevallen waarin er een fysiek contact is tussen huurder en verhuurder, tussen huurder en werkmán,... rekening met de algemene voorzorgsmaatregelen: hou voldoende afstand (*social distancing*: minimum 1,5 meter tussen personen), vermijd een mix van verschillende leeftijden, was na elk fysiek contact de handen,...

De Nationale Veiligheidsraad raadt aan om niet-noodzakelijke verhuizingen uit te stellen. Een dringende verhuizing wordt door de Nationale Veiligheidsraad beschouwd als een essentiële verplaatsing en is dus toegelaten (mits inachtneming van de *social distancing* maatregelen indien mogelijk). Het begrip "dringend" verwijst naar: (1) de ongezondheid van de woning of het dreigende gevaar voor de gezondheid van de bewoners; (2) de financiële situatie van de bewoners die niet in staat zijn twee woningen tegelijk te betalen; (3) het feit dat een nieuwe huurder in de woning moet intrekken omdat hij zelf geen ander huisvestingsalternatief heeft (wat impliceert dat de vorige bewoner er uit moet verhuizen). Er moet dus geval per geval nagegaan worden of het niet mogelijk is om de verhuizing uit te stellen, zodat onnodig contact kan vermeden worden.

Andere stappen in het verhuurproces zijn in bepaalde gevallen verboden (bv. huisbezoeken van vastgoedmakelaars of bezichtigingen van woningen) of zullen ernstig bemoeilijkt worden door de beperkende maatregelen (bv. plaatsbeschrijvingen door particulieren), zodat ook daar best nagegaan wordt of deze uitgesteld kunnen worden.

De antwoorden in deze nota zijn gebaseerd op de stand van zaken op **donderdag 9 april 2020**. De instructies van de Nationale Veiligheidsraad kunnen steeds worden aangepast, in welk geval ook de antwoorden in deze nota zullen worden bijgewerkt.

Alle informatie over de invloed van de beperkende coronamaatregelen op het beleidsveld wonen vindt u op www.wonenvlaanderen.be/corona.

Versiebeheer:

- Versie vrijdag 27 maart 2020 – basisversie.
- Versie vrijdag 3 april 2020 – volgende aanpassingen:
 - o Schrappen 'verhuurde' in de inleiding: bezichtigingen zijn niet toegelaten.
 - o Aanpassing datum tot wanneer er geen afsluitingen gebeuren van water, gas of elektriciteit.
 - o Verduidelijking van het antwoord op de vraag over studentenhuurovereenkomsten wat betreft buitenlandse studenten.
 - o Aanvulling van het document met een bijkomende vraag en antwoord over verhuring buiten het sociaal huurstelsel – verlenging van de periode van winteropvang.
- Versie donderdag 9 april 2020 - volgende aanpassingen (**geel gemarkeerd**):
 - o Afstemming van de bepalingen met betrekking tot verhuizingen op de aangepaste federale richtlijnen in FAQ 8.
 - o Aanpassing van de passage over de containerparken, aangezien die in bepaalde gemeenten opnieuw beperkt geopend zijn.
 - o Aanvulling van de vraag over uithuiszettingen met verwijzing naar ministeriële omzendbrief OMG/W 2020/2 betreffende het tijdelijk verbod op uithuiszettingen omwille van de coronavirusmaatregelen.
 - o Aanvulling van het document met een bijkomende vraag en antwoord over samenhuizen.

1 PRIVATE HUUROVEREENKOMSTEN

1.1 AANVANG VAN DE HUUROVEREENKOMST

Kunnen **nieuwe huurovereenkomsten ondertekend** worden?

→ Er mogen nog steeds nieuwe huurovereenkomsten ondertekend worden. Vermijd daarbij zo veel mogelijk fysiek contact.

Er zijn verschillende mogelijkheden om huurcontracten zonder fysiek contact te ondertekenen:

- 1) Indien de huurder en verhuurder toegang hebben tot een computer en internet:
 - a. Stuur de huurovereenkomst per mail door en laat deze afdrucken door de bestemmeling. Deze ondertekent vervolgens de huurovereenkomst, scant deze in of neemt er een duidelijke foto van en verzendt de scan of de foto's vervolgens opnieuw per mail.
 - b. De huurovereenkomst kan ook digitaal ondertekend worden via een digitale handtekening met behulp van uw elektronische identiteitskaart. Hiervoor hebben beide partijen een kaartlezer nodig. Het plaatsen van een digitale handtekening kan in het programma Adobe Reader DC. Meer informatie vindt u [hier](#).

- 2) Indien de huurder en verhuurder beschikken over een smartphone: sommige ondernemingen (bv. Immoweb of makelaarskantoren) voorzien de mogelijkheid om digitaal te ondertekenen met de app Itsme.

Indien de huurder en verhuurder geen toegang hebben tot een computer of internet:

- 1) De huurder en de verhuurder kunnen afspreken om de huurovereenkomst te ondertekenen met inachtneming van voldoende voorzorgsmaatregelen: *social distance* (minimum 1,5 meter tussen personen), afspraak in de buitenlucht, elke partij neemt zijn eigen balpen mee, de huurovereenkomst wordt vastgehouden met handschoenen,...
- 2) De huurder en de verhuurder kunnen afspreken om de huurovereenkomst op te sturen via de post. De bestemming zal ze ondertekenen en het ondertekend contract vervolgens weer opsturen.

Hoe **vangt tijdens de coronamaatregelen de huurovereenkomst aan?**

→ Indien de woning momenteel leegstaat, kunnen de sleutels overhandigd worden. De huurder tekent een document af voor ontvangst van de sleutels. Er moet dan een intredende plaatsbeschrijving opgesteld worden binnen de maand nadat de huurder over het goed kan beschikken (voor de plaatsbeschrijving zie verder). Indien tussen de huurder en verhuurder geen akkoord kan worden bereikt over de wijze van het opstellen van de intredende plaatsbeschrijving, kan de inwerkingtreding van de huurovereenkomst best uitgesteld worden.

→ Indien de woning momenteel nog bewoond wordt door een andere huurder en deze huurder aangeeft de woning tijdig te zullen verlaten, kan de werkwijze zoals hierboven vermeld gevolgd worden. Hou er rekening mee dat in bepaalde gevallen de vorige bewoner de woning niet tijdig zal kunnen verlaten. We verwijzen hiervoor naar de tekst verder: '*1.3 Einde van de huurovereenkomst*'.

Hoe verloopt de **intredende plaatsbeschrijving?**

→ Bij de aanvang van een huurovereenkomst moeten de huurder en de verhuurder een intredende plaatsbeschrijving opstellen. De intredende plaatsbeschrijving moet tegensprekelijk zijn, wat in normale omstandigheden inhoudt dat de huurder en verhuurder (of een vertegenwoordiger) samen de plaatsbeschrijving opstellen. De beperkende maatregelen leiden ertoe dat het opstellen van een tegensprekelijke plaatsbeschrijving moeilijker zal verlopen. Het verdient in ieder geval de aanbeveling om in de plaatsbeschrijving te vermelden dat de plaatsbeschrijving werd opgesteld tijdens de gelding van de beperkende coronamaatregelen.

- 1) De huurder en de verhuurder kunnen er voor opteren om samen¹ een deskundige aan te stellen die in hun naam de intredende plaatsbeschrijving zal opstellen. De kosten van de deskundige worden gedeeld tussen beide partijen. Zij geven een mandaat aan de deskundige, zodat deze alleen ter plaatse kan gaan en de aanwezigheid van de huurder en verhuurder kan vermeden worden. De deskundige zal een ontwerp van plaatsbeschrijving opmaken, gedocumenteerd met foto's, en dit ontwerp aan de huurder en verhuurder bezorgen. Zij kunnen dan het akkoord geven, eventueel na aanpassing naar aanleiding van opmerkingen. Via de schriftelijke procedure wordt de tegensprekelijkheid gegarandeerd.

¹ Het gaat over een deskundige die optreedt voor beide partijen; niet over een deskundige die slechts één van de partijen vertegenwoordigt.

- 2) Indien de partijen ervoor opteren om geen deskundige aan te stellen en fysiek contact te vermijden (niet op hetzelfde ogenblik de intredende plaatsbeschrijving opstellen), kan volgende werkwijze gevolgd worden: de verhuurder stelt de plaatsbeschrijving op en stoffeert deze zo veel mogelijk met foto's. Ook de meterstanden worden genoteerd en van de meters worden foto's genomen. Nadien geeft hij een kopie van deze plaatsbeschrijving en de sleutels tegen ontvangstbewijs af aan de huurder. Vervolgens gaat de huurder ter plaatse om de woning te bezoeken en de door de verhuurder opgestelde plaatsbeschrijving te overlopen. Indien de huurder niet akkoord is, reageert hij ten laatste de volgende dag schriftelijk ten aanzien van de verhuurder.
- 3) Tot slot kunnen de huurder en verhuurder er voor opteren om samen de plaatsbeschrijving op te stellen, waarbij ze rekening houden met de noodzakelijke voorzorgsmaatregelen (*social distance* (minimum 1,5 meter tussen personen), slechts twee personen aanwezig (huurder en verhuurder), elke partij neemt zijn eigen balpen mee, de plaatsbeschrijving wordt vastgehouden met handschoenen).

1.2 TIJDENS DE HUUROVEREENKOMST

Moeten de huurder en verhuurder hun verplichtingen op het vlak van **onderhoud en herstellingen** uitvoeren tijdens de coronamaatregelen?

→ Zowel de huurder als de verhuurder hebben een onderhouds- en herstellingsverplichting. De huurder moet de kleine herstellingen en de herstellingen die door zijn eigen toedoen noodzakelijk zijn, uitvoeren, terwijl de verhuurder moet instaan voor de andere herstellingen.

Dringende herstellingen (bv. herstellingen aan de lift) of herstellingen die verdere schade aan de huurwoning kunnen veroorzaken (bv. een lek aan het dak), moeten steeds uitgevoerd worden (door de huurder, de verhuurder, een werkman in opdracht van de huurder of de verhuurder of een rentmeester die optreedt namens de verhuurder). Het is belangrijk de woning voldoende te verluchten, alle ramen open te zetten en bij het bezoek van de verhuurder of een werkman fysiek afstand te nemen.

Andere onderhouds- en herstellingswerken moeten uitgesteld worden als ze niet door de huurder zelf uitgevoerd kunnen worden of er geen werklieden beschikbaar zijn. De huurder of verhuurder toont dan best aan dat hij een werkman heeft gecontacteerd. Ook blijft de meldingsplicht van de huurder bestaan: de huurder moet de verhuurder nog steeds op de hoogte brengen wanneer er een gebrek is ontstaan dat door de verhuurder moet hersteld worden². Zo kan de verhuurder in geval van een niet-dringend gebrek het herstel al inplannen.

Moet de huurder de **maandelijkse huurprijs** blijven betalen, ook wanneer hij geen of minder loon heeft gekregen door de corona-maatregelen?

→ Het betalen van de maandelijkse huurprijs is één van de essentiële verplichtingen van de huurder. De verhuurder is niet verplicht om de opschorting van betaling van huurgelden te aanvaarden. De huurder blijft immers verder het genot hebben van de huurwoning.

Omwille van de huidige bijzondere omstandigheden is het echter aangeraden om, naargelang de omstandigheden, zich soepel en menselijk op te stellen. Zo zou bijvoorbeeld overeengekomen kunnen

² Zie ook artikel 26 Vlaams Woninghuurdecreet.

worden dat zo lang de tijdelijke werkloosheid duurt, een bepaald percentage van de huurprijs wordt betaald en dat het saldo vanaf bijvoorbeeld 1 juli 2020 zal afbetaald worden in schijven van euro per maand. Het is aangewezen dergelijke afspraken schriftelijk te bevestigen.

Mogen er nog **bezichtigingen** georganiseerd worden met het oog op de verkoop of een nieuwe verhuring?
→ Neen. De federale overheid adviseert alle niet-essentiële verplaatsingen te vermijden en stelt dat een mix van leeftijden absoluut vermeden moet worden. Aangezien niet op voorhand geweten is welke personen de woning zullen komen bezichtigen, mogen geen bezichtigingen meer georganiseerd worden. Lopende verhuurprocessen mogen doorgaan, maar er mogen geen nieuwe meer opgestart worden.

Kunnen **water, gas en elektriciteit afgesloten** worden in deze periode?

→ Tot en met 17 juli 2020 zullen er geen afsluitingen gebeuren van water, gas of elektriciteit.
→ De water-, gas- en elektriciteitsfactuur van huishoudens met gezinsleden die economisch werkloos worden ten gevolge van de coronamaatregelen, wordt gedragen door de Vlaamse overheid voor de periode van 1 maand. De tussenkomst wordt gebaseerd op een gemiddelde water- en energiefactuur van alle huishoudens en bedraagt 202,68 euro. De huurder blijft zijn water- en energiefactuur betalen aan zijn leverancier en krijgt van de Vlaamse overheid de vermelde tussenkomst. De tussenkomst wordt toegekend op basis van de gegevens van de RVA over tijdelijke werkloosheid, zelfs indien de huurder geen eigen water- of energiecontract heeft met een leverancier, maar aan de verhuurder een bijdrage betaalt voor het water- of energieverbruik.³

Blijven **studentenhuurovereenkomsten** verder lopen, nu de universiteiten en hogescholen hun lessen hebben opgeschort?

→ Studentenhuurovereenkomsten worden meestal voor één academiejaar gesloten (tien, elf of twaalf maanden). De beslissing van universiteiten en hogescholen om tijdelijk de lessen op te schorten heeft geen invloed op studentenhuurovereenkomsten: de huurovereenkomsten blijven verder lopen met alle rechten (het gebruik van het studentverblijf) en plichten (betaling van de huurprijs, onderhoud) die daarmee gepaard gaan. Het is de vrije keuze van de student om al dan niet gebruik te blijven maken van zijn studentverblijf. Indien de student ervoor opteert om op zijn/haar studentverblijf te verblijven, kan dat dus (maar deze keuze moet consequent aangehouden worden: de student mag niet afwisselen tussen zijn studentverblijf en zijn thuisadres).

Omwille van de huidige bijzondere omstandigheden is het echter aangeraden om, naargelang de omstandigheden, zich soepel en menselijk op te stellen. Zo zou bijvoorbeeld overeengekomen kunnen worden dat tijdens de beperkende maatregelen een bepaald percentage van de huurprijs wordt betaald en dat het saldo nadien zal afbetaald worden in schijven van euro per maand. Het is aangewezen dergelijke afspraken schriftelijk te bevestigen.

Indien de verhuurder en huurder overeenkomen tijdelijk de toegang tot het studentverblijf af te sluiten, heeft de huurder niet langer het genot van zijn studentverblijf en hoeft hij de huurprijs niet langer te betalen.

³ Zie verder <https://www.vlaanderen.be/gezondheid-en-welzijn/gezondheid/coronavirus-covid-19/corona-maatregelen-voor-waterfactuur-en-energiefactuur>.

→ Hetzelfde antwoord geldt voor buitenlandse studenten die teruggeroepen worden naar hun thuisland: de studentenhuurovereenkomst blijft verder lopen, ook al kunnen buitenlandse studenten door de beperkende maatregelen niet altijd naar hun studentenverblijf. De student kan wel afspraken maken met de verhuurder om de huurprijs te verlagen of de betaling van de huur uit te stellen. Indien de verhuurder en huurder overeenkomen tijdelijk de toegang tot het studentenverblijf af te sluiten, heeft de huurder niet langer het genot van zijn studentenverblijf en hoeft hij de huurprijs niet langer te betalen.

Hoe moeten **bewoners van een gemeenschappelijk woonproject** omgaan met de beperkende coronamaatregelen?

→ Gezinnen die gemeenschappelijk wonen moeten uiteraard ook de beperkende coronamaatregelen volgen. In geval van *cohousing* wonen meerdere gezinnen samen in zelfstandige woningen met gemeenschappelijke leefruimtes. De leden van verschillende gezinnen moeten contact met leden van andere gezinnen zo veel mogelijk vermijden en waar dit onvermijdelijk is de gebruikelijke voorzorgsmaatregelen hanteren. In geval van *woningdelen* wonen meerdere gezinnen samen in niet-zelfstandige woningen met gemeenschappelijke leefruimtes. Zij kunnen beschouwd worden als één gezin: onderling contact kan dus verder gezet worden, maar het is uiteraard wel belangrijk dat de woningdelers geen bezoekers van buitenaf ontvangen (de woningdelers vormen samen één bubbel en moeten in hun bubbel blijven).

1.3 EINDE VAN DE HUUROVEREENKOMST

Moet de huurder de **huurwoning verlaten** op het einde van de huurovereenkomst als die tijdens de beperkende maatregelen valt?

→ Verhuizen is onder de beperkende coronamaatregelen **mogelijk, maar wordt wel bemoeilijkt: de Nationale Veiligheidsraad raadt immers aan om niet-noodzakelijke verhuizingen uit te stellen**. Deze maatregelen rechtvaardigen in bepaalde gevallen dat de huurder op het einde van de huurovereenkomst langer in de huurwoning blijft. Indien de huurder niet op het voorziene tijdstip kan verhuizen, laat hij dat zo snel mogelijk weten aan zijn verhuurder en geeft hij de redenen aan waarom hij niet kan verhuizen. De huurder en verhuurder proberen op basis daarvan tot een akkoord te komen.

- De huurder kan aan de verhuurder de verlenging van de huurovereenkomst wegens buitengewone omstandigheden vragen (zie artikel 11 Woninghuurwet of artikel 24 Vlaams Woninghuurdecreet). Tijdens de beperkende coronamaatregelen kan deze aanvraag per mail gericht worden aan de verhuurder (de huurder vraagt om bewijsredenen best wel een ontvangstbevestiging en een leesbevestiging) en kan hij deze aanvraag ook minder dan een maand voor het einde van de huurovereenkomst doen.

Bij de aanvraag van verlenging en de reactie van de verhuurder is het gelet op de uitzonderlijke omstandigheden door de beperkende coronamaatregelen nodig dat beide partijen de nodige flexibiliteit aan de dag leggen en rekening houden met de instructies van de Nationale Veiligheidsraad om verplaatsingen zoveel mogelijk te vermijden **en de aanbeveling om niet-noodzakelijke verhuizingen uit te stellen**.

- De huurder en de verhuurder kunnen ook een tijdelijke bezetting ter bedde overeenkomen voor de periode na het aflopen van de huurovereenkomst. De eigenaar kent dan een tijdelijk

verblijfsrecht toe aan de voormalige huurder, in afwachting van de opheffing van de beperkende maatregelen die de verhuizing van de voormalige huurder verhinderen. Het akkoord tussen de eigenaar en de voormalige huurder kan blijken uit duidelijk mailverkeer tussen deze partijen.

Tijdens de verlenging blijft de huurder de huurprijs of een bezettingsvergoeding, gelijk aan de huurprijs, betalen.

→ Vermijd in geval van verhuizing zo veel mogelijk 'overlapping' tussen de opeenvolgende huurders. Probeer in concreto voor contracten die einde april aflopen aan de vertrekkende huurder te vragen om in het weekend van 25-26 april te verhuizen. Vraag aan de huurder wat water bij de wijn te doen, maar wees als verhuurder zelf ook soepel en geef de vertrekkende huurder eventueel enkele dagen huurkorting. Laat de nieuwe huurder pas verhuizen nadat alle modaliteiten van de beëindiging van de huur met de vertrekkende huurder geregeld zijn.

Als er nog geen nieuwe huurder klaar staat om in het pand te trekken, kan de verhuurder een grotere souplesse aan de dag leggen. Als er onmiddellijk een contract met een nieuwe huurder in werking treedt en deze wil onmiddellijk het pand betrekken (bv. omdat hij zelf moet vertrekken uit zijn huidige woning), zal de 'vertrekkende' huurder zelf een oplossing moeten zoeken om toch het pand vrij te krijgen: men kan een beroep doen op een andere verhuysfirma of verhuizen met de gezinsleden en de hulp van maximaal één extra persoon.

Hoe eindigt tijdens de coronamaatregelen de huurovereenkomst?

→ Op het einde van de huurovereenkomst (einde van de opzeggingstermijn) moet de huurder de huurwoning teruggeven aan de verhuurder. Dit houdt in dat de huurwoning volledig ontruimd is, gepoetst is en dat de sleutels worden teruggegeven. De huurder moet de woning in dezelfde staat teruggeven als bij aanvang, met uitzondering van hetgeen door ouderdom of overmacht is tenietgegaan of beschadigd. De sleuteloverdracht vindt normaal gezien op hetzelfde moment plaats als de opmaak van de uittredende plaatsbeschrijving.

De sleuteloverdracht kan ook tijdens de coronamaatregelen nog plaatsvinden. Voor de opmaak van de uittredende plaatsbeschrijving wordt verwezen naar de volgende vraag.

Hoe moet bij het vertrek van de huurder uit de woning de uittredende plaatsbeschrijving opgesteld worden?

→ Bij het vertrek van de huurder, stellen de huurder en de verhuurder best een uittredende plaatsbeschrijving op. Daarin wordt de vergelijking gemaakt tussen de staat van de woning bij aanvang van de huurovereenkomst en op het einde ervan. De uittredende plaatsbeschrijving moet tegensprekelijk zijn, wat in normale omstandigheden inhoudt dat de huurder en verhuurder (of een vertegenwoordiger) samen de plaatsbeschrijving opstellen. De beperkende maatregelen leiden ertoe dat het opstellen van een tegensprekelijke plaatsbeschrijving moeilijker zal verlopen. Het verdient in ieder geval de aanbeveling om in de plaatsbeschrijving te vermelden dat de plaatsbeschrijving werd opgesteld tijdens de gelding van de beperkende coronamaatregelen.

- 1) De huurder en de verhuurder kunnen er voor opteren om samen⁴ een deskundige aan te stellen die in hun naam de uittredende plaatsbeschrijving zal opstellen. De kosten van de deskundige worden gedeeld tussen beide partijen. Zij geven een mandaat aan de deskundige, zodat deze alleen

⁴ Het gaat over een deskundige die optreedt voor beide partijen; niet over een deskundige die slechts één van de partijen vertegenwoordigt.

ter plaatse kan gaan en de aanwezigheid van de huurder en verhuurder kan vermeden worden. De deskundige zal een ontwerp van plaatsbeschrijving opmaken, gedocumenteerd met foto's, en dit ontwerp aan de huurder en verhuurder bezorgen. Zij kunnen dan het akkoord geven, eventueel na aanpassing naar aanleiding van opmerkingen. Via de schriftelijke procedure wordt de tegensprekelijkheid gegarandeerd.

- 2) Daarnaast kunnen de huurder en verhuurder er voor opteren om samen de plaatsbeschrijving op te stellen, waarbij ze rekening houden met de noodzakelijke voorzorgsmaatregelen (*social distance* (minimum 1,5 meter tussen personen), slechts twee personen aanwezig (huurder en verhuurder), elke partij neemt zijn eigen balpen mee, de plaatsbeschrijving wordt vastgehouden met handschoenen).

Moet de huurder de **huurwoning volledig ontruimen** op het einde van de huur, ook wanneer hij bepaalde spullen niet kan afvoeren naar het containerpark, wanneer die gesloten zijn?

→ De huurder moet de huurwoning op het einde van de huur in principe volledig ontruimd opnieuw ter beschikking stellen van de verhuurder. Er mag dus in principe geen afval of een deel van de inboedel overblijven in de huurwoning. Aangezien door de coronamaatregelen **in bepaalde gemeenten** de containerparken momenteel gesloten zijn, kan de huurder moeilijkheden ondervinden om bepaalde spullen af te voeren naar het containerpark. Aan zowel de huurder als de verhuurder wordt gevraagd zich flexibel op te stellen en in onderling overleg haalbare afspraken te maken. In bepaalde gemeenten **is het containerpark beperkt geopend** of kan men nog een afspraak maken voor de ophaling van groot huisvuil ter plaatse. Men zou ook kunnen overeenkomen dat de huurder tijdelijk bepaalde spullen kan achterlaten in (de garage van) de huurwoning, op voorwaarde dat hij deze onmiddellijk zal afvoeren zodra de beperkende maatregelen beëindigd zijn en op voorwaarde dat het niet over bederfbare goederen gaat. Het achterlaten van bepaalde spullen in (de garage van) de huurwoning wordt vermeld in de uittredende plaatsbeschrijving.

Hoe verloopt de **vrijgave van de huurwaarborg (geblokkeerde rekening)** tijdens de beperkende maatregelen?

→ Voor de vrijgave van de huurwaarborg is het akkoord van de huurder en verhuurder nodig. Het is niet vereist dat beide partijen zich op hetzelfde moment aanbieden bij het bankkantoor. De huurder kan de vrijgave van de huurwaarborg vragen op voorlegging van een akkoord van de verhuurder.

Wat indien de verbouwing van de nieuwe woning vertraging oploopt door de beperkende maatregelen en de huurder daardoor **niet tijdig zijn huurwoning kan verlaten?**

→ Indien de verhuis gepland stond tijdens de beperkende maatregelen: zie eerder.

→ Indien de verhuis gepland stond na de beperkende maatregelen, kan de huurder de verlenging wegens buitengewone omstandigheden vragen of een tijdelijke bezetting ter bede met de verhuurder overeenkomen (zie eerder).

1.4 HUURGESCHILLEN

Hoe kan tijdens de beperkende maatregelen een **minnelijke oplossing** van huurgeschillen nagestreefd worden?

→ Fysiek contact wordt zo veel mogelijk vermeden. Telefonisch of via Skype kan uiteraard nog wel bemiddeld worden.

Kan men nog een **vordering inleiden voor de vrederechter**?

→ Nieuwe zaken moeten ingeleid worden na 19 april 2020, met uitzondering van dringende zaken. Reeds vastgestelde zaken worden uitgesteld tot na 19 april 2020, behalve dringende zaken en zaken die schriftelijk in beraad kunnen worden genomen.⁵

Aangezien de vredegerichten tot de bevoegdheid van de federale overheid behoren, kan de Vlaamse overheid hierover geen uitspraken doen. U kan de laatste stand van zaken over de coronamaatregelen met betrekking tot de rechtbanken terugvinden op <https://www.rechtbanken-tribunaux.be/nl/nieuws/aanbevelingen-ingevoelge-corona>.

Kan de verhuurder huurders tijdens de beperkende maatregelen **gedwongen uit huis zetten**?

→ Een gedwongen uithuiszetting kan enkel worden uitgevoerd door een gerechtsdeurwaarder en op basis van een vonnis van de vrederechter.

De Vlaamse Regering heeft beslist om uithuiszettingen tijdens de gelding van de beperkende maatregelen van de Nationale Veiligheidsraad genomen vanaf 12 maart 2020 tijdelijk niet toe te laten. Tijdens de beperkende maatregelen kunnen er dus geen uithuiszettingen worden uitgevoerd. Deze maatregel duurt tot en met 17 juli 2020.

In omzendbrief OMG/W 2020/2 licht de minister toe welke uithuiszettingen zijn gevat, wat het verbod precies inhoudt en hoelang het verbod duurt. U vindt deze omzendbrief op <https://www.wonenvlaanderen.be/content/omzendbrief-omgw-20202-betreffende-het-tijdelijk-verbod-op-uthuiszettingen-omwille-van-de>.

2 SOCIALE HUUROVEREENKOMSTEN

Vooraf: bij de toepassing van de beperkende maatregelen van de federale overheid met betrekking tot de coronacrisis, worden de sociale verhuringen als een essentiële sector beschouwd. Zij kunnen blijven verder werken. De antwoorden over sociale huurovereenkomsten kunnen daarom op een aantal vlakken verschillen ten opzichte van de private huurovereenkomsten.

⁵ <https://www.rechtbanken-tribunaux.be/sites/default/files/nieuwsartikels/commu-coronavirus-iii-dirco-nl-20200316.pdf> en https://www.tribunaux-rechtbanken.be/sites/default/files/vred_antwerpen/beschikking-voorzitter-15.02.2020.pdf.

2.1 INSCHRIJVINGEN ALS KANDIDAAT-HUURDER

Hoe verloopt onder de huidige omstandigheden **de inschrijving van nieuwe kandidaat-huurders**?

→ De kantoren van de meeste sociale verhuurders zullen momenteel gesloten zijn. Kandidaat-huurders kunnen zich dan op de volgende wijze inschrijven:

- Een kandidaat-huurder kan het ingevulde inschrijvingsformulier met alle verantwoordingsstukken (inclusief kopieën van de elektronische identiteitskaarten van de toekomstige referentiehuurder en hun partner) opsturen of doormailen naar de sociale verhuurder. Aan sociale verhuurders wordt gevraagd om telefonisch bereikbaar te zijn ter ondersteuning van kandidaat-huurders. Als datum van inschrijving wordt de poststempel of de verzendingsdatum van de mail met bijgevoegde scan genomen.
- Een kandidaat-huurder kan daarnaast telefonisch zijn rijksregisternummer en samenstelling van zijn gezin doorgeven aan een sociale verhuurder. Een medewerker van de sociale verhuurder zal een inschrijvingsformulier invullen in potlood. Dit wordt opgestuurd naar de kandidaat-huurder die de ingevulde gegevens kan controleren en het formulier ondertekend terugsturen of een scan ervan kan doormailen (inclusief kopieën van de elektronische identiteitskaarten van de toekomstige referentiehuurder en hun partner). Als datum van inschrijving wordt de poststempel of de verzendingsdatum van de mail met bijgevoegde scan genomen. Uitzonderlijk wordt toegestaan dat de huurder op een latere datum zijn keuze aanpast als er misverstanden zouden zijn. Vanaf het ogenblik dat de coronamaatregelen opgeheven worden, zullen de sociale verhuurders hierover verder communiceren en desgevallend een aantal extra onthaaldagen organiseren waarbij er extra toelichting zal worden gegeven. Uiteraard is het belangrijk dat de kandidaat-huurder de documenten goed leest, zorgvuldig checkt of zijn keuzes correct zijn en dan pas de documenten terugstuurt.

Hoe moet de sociale verhuurder omgaan met **lopende actualisaties**?

→ 2020 is in principe geen jaar waarin sociale verhuurders hun inschrijvingsregister moeten actualiseren, maar moest de sociale verhuurder toch een actualisatie aan het doorvoeren zijn, wordt deze bevroren, inclusief de reactietermijn voor de kandidaat-huurders.

2.2 TOEWIJZINGEN VAN SOCIALE HUURWONINGEN

Mag de sociale verhuurder nog woningen **toewijzen aan kandidaat-huurders** op de wachtlijst?

→ Sociale verhuurders mogen nog steeds sociale huurwoningen toewijzen aan kandidaat-huurders op de wachtlijst. Zij bekijken of het, rekening houdende met de beperkende maatregelen, mogelijk is om op een correcte wijze toewijzingen te doen en nemen desgevallend bijkomende maatregelen om de toewijzingsprocedure eerlijk te laten verlopen (bv. enkel leegstaande woningen toewijzen, de kandidaat-huurder aan wie de woning werd toegewezen daarvan telefonisch op de hoogte brengen). Indien de sociale verhuurder nog woningen toewijst, kunnen kandidaat-huurders die niet tijdig de nodige verantwoordingsstukken binnen brengen of niet tijdig reageren op de toewijzing, daarvoor niet gesanctioneerd worden (bv. registratie van een ongegronde weigering, verlies huurpremie,...). Indien de

kandidaat-huurder de toegewezen woning aanvaardt, kan hij uitstel van inwerkingtreding van de huurovereenkomst vragen (bv. omdat hij niet tijdig kan verhuizen).

→ SVK's actualiseren periodiek de wachtlijst, die vervolgens zes weken geldig blijft.

- De termijn van zes weken wordt tijdens de beperkende maatregelen verlengd zodat wordt vermeden dat kandidaat-huurders in tussentijd opnieuw verantwoordingsstukken moeten binnenbrengen).
- Wanneer de Corona-crisis voorbij is, moeten deze kandidaat-huurders de verantwoordingsstukken voor de puntenberekening opnieuw binnenbrengen.
 - o Voor het toekennen van punten voor woonnood waar een huisbezoek of vaststelling door andere actoren in het kader van bv. dakloosheid vereist is, wordt verder gegaan op de beschikbare gegevens, aangezien een huisbezoek of vaststelling ter plaatse door de beperkende maatregelen tijdelijk niet meer mogelijk is.

Wat met **bezichtigingen** door de kandidaat-huurder van de aangeboden woning?

→ Sinds 1 januari 2020 is de bezichtiging van de aangeboden of een vergelijkbare woning een recht voor kandidaat-sociale huurders (artikel 17bis Kaderbesluit Sociale Huur). Indien de sociale verhuurder een woning toewijst aan een kandidaat-huurder, heeft deze bijgevolg het recht deze te gaan bezichtigen. Ingevolge de beperkende maatregelen kunnen er echter geen bezichtigingen meer worden georganiseerd. Het niet aanvaarden van een woning omdat de woning niet bezocht kon worden door de kandidaat-huurder kan in de huidige omstandigheden niet beschouwd worden als een onredelijke houding van de kandidaat-huurder. Zijn weigering van het aanbod mag bijgevolg niet beschouwd worden als een ongegronde weigering.

Kan de sociale verhuurder nog **nieuwe huurovereenkomsten sluiten** met huurders aan wie een woning werd toegewezen en de huurders die woning hebben aanvaard?

→ Er kunnen nog steeds nieuwe sociale huurovereenkomsten gesloten worden. Daarbij wordt de huurovereenkomst ofwel digitaal gesloten, ofwel gesplitst (de sociale verhuurder stuurt een exemplaar van de huurovereenkomst op naar de huurder en de huurder stuurt twee ondertekende exemplaren terug) (zie ook hoger, '1.1. Aanvang van de huurovereenkomst'). De sociale verhuurder neemt contact op met de huurder op welke wijze de huurovereenkomst het beste ondertekend kan worden.

Mag de sociale verhuurder nog **nieuwe huurovereenkomsten in werking laten treden** (sleuteloverdracht)?

→ Indien de sociale verhuurder en huurder al een sociale huurovereenkomst hebben gesloten en een datum van sleuteloverdracht werd overeengekomen, is het aangewezen dat de sleuteloverdracht effectief plaatsvindt, tenzij de huurder zelf aangeeft tijdens de coronabeperkingen niet te willen verhuizen. Op die manier wordt vermeden dat huurders die hun vorige woning hebben opgezegd en waarvan een verhuis echt noodzakelijk is, in de problemen komen.

Voor het opmaken van de intredende plaatsbeschrijving kan verwezen worden naar hoger '1.1. Aanvang van de huurovereenkomst'.

////////////////////////////////////

→ Indien de sociale huurder aangeeft tijdens de coronabeperkingen niet te willen verhuizen, wordt de inwerkingtreding van de sociale huurovereenkomst uitgesteld tot na de beëindiging van de coronamaatregelen. De huurder moet in die periode geen huurprijs betalen.

Mogen sociale verhuurders tijdelijk soepeler omspringen met **verhuringen buiten het sociaal huurstelsel**?
→ De Vlaamse Wooncode en het Kaderbesluit Sociale Huur vertrekken van het principe dat sociale huurwoningen volgens de regels van het sociaal huurstelsel verhuurd moeten worden. Dat is ook de bestaansreden van sociale huurwoningen. Enkel in strikt omschreven gevallen kunnen sociale huurwoningen buiten het sociaal huurstelsel verhuurd worden.

Omwille van de uitzonderlijke omstandigheden door de coronamaatregelen zullen sociale verhuurders tijdelijk rechtstreeks of via een openbaar bestuur of een welzijnsorganisatie buiten het sociaal huurstelsel kunnen verhuren aan gezinnen die anders dakloos dreigen te worden, bv. om gezinnen op te vangen die uit hun woning moeten vertrekken, maar nog niet naar een nieuwe woning kunnen. Als het gaat om de rechtstreekse verhuring kunnen de verhuurders een huurovereenkomst van zes maanden sluiten met de betrokken alleenstaande of het gezin. Deze huurovereenkomst valt onder titel 2 van het Vlaams Woninghuurdecreet. Als de huurovereenkomst eindigt tijdens de coronavirusmaatregelen, wordt de huurovereenkomst op verzoek van de huurder verlengd met zes maanden. Deze verlengingen kunnen gebeuren zolang de coronavirusmaatregelen aanhouden. Als het gaat om een verhuring aan een intermediaire instelling worden deze specifieke verhuringen niet meegeteld bij de 1%-grens van artikel 55quinquies van het Kaderbesluit Sociale Huur. Na de beëindiging van de beperkende coronamaatregelen herneemt de 1%-regel opnieuw zijn volle werking. Indien een verhuurder dus tijdelijk boven de 1% gaat, zal hij zich na de beëindiging van de beperkende coronamaatregelen opnieuw moeten conformeren aan de 1%-regel. In de huurovereenkomsten met de intermediaire instelling moet dus de mogelijkheid om deze te beëindigen na de coronacrisismaatregelen ingebouwd worden.

Sociale verhuurders die van deze mogelijkheid gebruik maken, brengen de toezichthouder van deze verhuringen op voorhand op de hoogte.

Mogen sociale huurwoningen die buiten het sociaal huurstelsel verhuurd worden in het kader van de winteropvang **aan dak- en thuislozen** en die eventueel afwijken van de woningkwaliteitsvereisten van de Vlaamse Wooncode, langer ingezet worden voor de opvang van die dak- en thuislozen?

→ De Vlaamse Wooncode en het Woningkwaliteitsbesluit bepalen dat afwijkingen van de woningkwaliteitsnormen in beperkte mate mogelijk zijn in het kader van winteropvang. Aangezien de gewone opvangcapaciteit door de beperkende coronamaatregelen extra onder druk staat, heeft de Vlaamse regering beslist om deze mogelijkheid te laten doorlopen tot 31 augustus 2020.

Sociale huurwoningen die buiten het sociaal huurstelsel worden ingezet voor de opvang van dak- en thuislozen mogen dus tot 31 augustus 2020 afwijkingen vertonen op de minimale kwaliteitsnormen op voorwaarde dat:

- de woningen geen veiligheids- of gezondheidsrisico's hebben (dit zijn vooral de gebreken van categorie IV op het technisch verslag waarmee de woningkwaliteit wordt beoordeeld⁶, met uitzondering van het gebrek in verband met de totale nettovloeroppervlakte van de woonlokale waarvan wel kan worden afgeweken);

⁶ Zie hiervoor <https://www.wonenvlaanderen.be/woningkwaliteitsbewaking/instrument-aan-de-slag-met-het-technisch-verslag>.

- de afwijkingen geen betrekking hebben op gebreken in verband met vocht, stabiliteit en toegankelijkheid;
- de verhuurende instelling zorgt voor woonbegeleiding van de personen die in de woning worden opgevangen.

2.3 TIJDENS DE HUUROVEREENKOMST

Moeten de huurder en verhuurder hun verplichtingen op het vlak van **onderhoud en herstellingen** uitvoeren tijdens de coronamaatregelen?

→ Hiervoor wordt verwezen naar hoger '1.2 Tijdens de huurovereenkomst'.

Kunnen **water, gas en elektriciteit afgesloten** worden in deze periode?

→ Hiervoor wordt verwezen naar hoger '1.2 Tijdens de huurovereenkomst'.

Kan de sociale huurder een **verlaging van de huurprijs** vragen wanneer zijn inkomen daalt door de coronamaatregelen?

→ **Niet SVK-huurder**: de sociale huurder die niet bij een SVK huurt, kan een verlaging van de huurprijs vragen als het huidige inkomen van de personen van wie het inkomen bij de huurprijsberekening in aanmerking is genomen, met minstens 20% gedaald is ten opzichte van het referentie-inkomen of huidige inkomen dat voor de huurprijsberekening is gehanteerd (artikel 48, tweede lid, 2°, Kaderbesluit Sociale Huur). Als de sociale huurder beantwoordt aan de toepassingsvoorwaarden, heeft hij recht op een huurprijsaanpassing. Na de toekenning van de huurprijsaanpassing, kan de verhuurder op zijn vroegst drie maanden na de aanpassing van de reële huurprijs aan de huurder vragen om opnieuw te bewijzen dat het huidige inkomen nog altijd met minstens 20% gedaald is. Als de huurder dat bewijs niet levert, wordt de huurprijs onmiddellijk weer aangepast aan het referentie-inkomen.

Op basis van de bestaande regelgeving kan de huurder dus enkel een vermindering van de huurprijs toegekend worden als zijn inkomen gedurende **drie** maanden met minstens 20% is gedaald. Om sociale huurders die door de beperkende maatregelen getroffen worden door tijdelijke werkloosheid sneller een vermindering van de huurprijs toe te kennen, zal hen op voorlegging van een bewijsstuk van een vermindering van 20% van de inkomsten van de **laatste** maand een vermindering van de huurprijs toegekend worden (in plaats van een vermindering van 20% van de inkomsten van de laatste drie maanden). Het volstaat dat de huurder aan de verhuurder een attest van de RVA, uitbetalingsinstelling of werkgever overhandigt waaruit dit blijkt, samen met de nodige bewijsstukken waarop de verhuurder het huidige inkomen kan berekenen. De verhuurder zal vervolgens nagaan of het huidige inkomen 20% lager ligt dan het referentie-inkomen.

Op zijn vroegst na drie maanden kan de verhuurder aan de huurder vragen het bewijs te leveren dat ze nog steeds 20% minder verdienen. De toetsing zal dan gebeuren op basis van de normale periode van drie maanden voorafgaand aan de toepassing. Wordt het bewijs geleverd, zal men terug voor minstens drie maanden een verlaagde huurprijs betalen. Wordt dat bewijs niet geleverd, dan wordt de huurprijs terug berekend volgens het referentie-inkomen. De herberekende huurprijs geldt dan vanaf de eerste maand die volgt op de aanpassing.

////////////////////////////////////

Gelijkaardige bepalingen worden ingevoerd voor sociale huurders die huren bij het Vlaams Woningfonds of een lokaal bestuur.

→ **SVK-huurder**: de sociale huurder die bij een SVK huurt, kan een betalingsregeling afspreken met het SVK. Hij kan samen met het SVK uitstel van betaling van de maandelijkse huurprijs of een tijdelijke vermindering van de maandelijkse huurprijs overeenkomen. De betalingsachterstand die daardoor ontstaat, zal de huurder nadien afbetalen in maandelijkse schijven. Indien het SVK door de tijdelijke vermindering aan huurinkomsten zelf moeilijkheden ondervindt om de huurprijs te betalen aan de eigenaar-hoofdverhuurder, kan het voor een tijdelijk overbruggingskrediet een beroep doen op een renteloze lening van de VMSW.

→ **Alle sociale huurders**: sociale verhuurders houden bij het ontstaan van eventuele huurachterstal tijdens de coronamaatregelen rekening met de specifieke omstandigheden waarin we ons momenteel bevinden. Ook huurders die niet rechtstreeks geconfronteerd worden met minder inkomsten kunnen financieel geraakt worden door de coronamaatregelen. Na de beëindiging van de coronamaatregelen bekijken de sociale verhuurder en de huurder hoe de eventueel ontstane betalingsachterstal kan ingelopen worden en hoe de huurders daarbij begeleid worden.

Hoe moeten de sociale verhuurder en de huurder omgaan met bepaalde **aflopende deadlines voor het voldoen aan huurdersverplichtingen**, bijvoorbeeld domicilie plaatsen of verplaatsen, voldoen aan de eigendomsvoorwaarde 1 jaar na aanvang huur, voldoen aan de taalkennisvoorwaarde 1 jaar na aanvang huur, aanleveren info over toetreders in kader van huurprijsherziening of voortduren inkomensdaling,...?

→ Deze verplichtingen worden opgeschort tijdens de beperkende maatregelen. De sociale verhuurders herinneren de huurders aan deze verplichtingen na beëindiging van deze maatregelen.

2.4 EINDE VAN DE HUUROVEREENKOMST

Moet de huurder de **huurwoning verlaten** op het einde van de huurovereenkomst als die tijdens de beperkende maatregelen valt?

→ Hiervoor wordt verwezen naar hoger '1.3 *Einde van de huurovereenkomst*'.

Hoe moet bij het vertrek van de huurder uit de woning de **uittredende plaatsbeschrijving** opgesteld worden?

→ Hiervoor wordt verwezen naar hoger '1.3 *Einde van de huurovereenkomst*'.

Kan de sociale verhuurder huurders tijdens de beperkende maatregelen **gedwongen uit huis zetten**?

→ Hiervoor wordt verwezen naar hoger '1.4 *Huurgeschillen*'.

2.5 BEGELEIDING VAN SOCIALE HUURDERS

Vindt **woonbegeleiding** door sociale verhuurders nog plaats?

→ Medewerkers van sociale verhuurders kunnen nog op het terrein aanwezig zijn en huurders begeleiden, wanneer dat nodig is. Daarbij nemen ze de opgelegde voorzorgsmaatregelen in acht (*social distance* (minimum 1,5 meter tussen personen), na elk fysiek contact de handen wassen,...). Daarnaast kunnen deze medewerkers ook telefonisch sociale huurders begeleiden.

→ Het Steunpunt Mens en Samenleving werkte een webpagina uit met inspirerende initiatieven en nuttige informatiebronnen voor hulpverleners om kwetsbare mensen te bereiken in tijden van corona: <https://www.samvzw.be/nieuws/kwetsbare-mensen-bereiken-tijden-van-corona?>.

Kan de sociale verhuurder nog **bemiddelen** bij een conflict of huurachterstal (zowel intern of via welzijn/OCMW)?

→ Medewerkers van sociale verhuurders kunnen nog op het terrein aanwezig zijn en huurders begeleiden, wanneer dat nodig is. Daarbij nemen ze de opgelegde voorzorgsmaatregelen in acht (*social distance* (minimum 1,5 meter tussen personen), na elk fysiek contact de handen wassen,...). Daarnaast kunnen deze medewerkers ook telefonisch proberen bemiddelen.

Kunnen **bewonersvergaderingen** (renovatie of ...) nog doorgaan?

→ Bewonersvergaderingen zijn niet essentieel en mogen bijgevolg tijdens de duurtijd van de coronamaatregelen niet doorgaan.

2.6 ANDERE

Binnen welke termijn kan de **kandidaat-huurder verhaal indienen bij de toezichthouder**?

→ Volgens de bepalingen van het sociaal huurstelsel kan de kandidaat-huurder tegen beslissingen van de sociale verhuurder verhaal indienen bij de toezichthouder binnen een termijn van dertig dagen na de melding van de beslissing. Aangezien de verzending van beslissingen in een aantal gevallen bemoeilijkt wordt door de beperkende maatregelen, evenals het verzenden van het verhaal naar de toezichthouder, wordt de termijn om verhaal in te dienen verlengd tot dertig dagen na de beëindiging van de beperkende maatregelen. Ook de termijn voor het verstrekken van stukken door sociale verhuurders in het kader van de behandeling van het verhaal wordt verlengd tot na de beëindiging van de beperkende maatregelen, indien de sociale verhuurders door de beperkende maatregelen deze stukken niet tijdig kunnen aanleveren. Nadat de toezichthouder een verhaal als gegrond beoordeelde, moet de sociale verhuurder binnen de maand een nieuwe beslissing nemen. De sociale verhuurder respecteert in de mate van het mogelijke deze termijn, maar er wordt uitstel verleend indien dit door de beperkende maatregelen niet mogelijk is.

Binnen welke termijn kan de **sociale huurder een klacht indienen bij de sociale verhuurder**?

→ Om dezelfde redenen als hierboven vermeld worden de termijn voor sociale huurders om een klacht in te dienen bij de sociale verhuurder en de termijn voor de sociale verhuurder om een klacht te beoordelen verlengd tot na de beëindiging van de beperkende maatregelen.