

WONINGHUUR

In het Vlaams Gewest voor huurovereenkomsten afgesloten na 1 januari 2019

Auteur: Vlaams Studie- en Kenniscentrum Vastgoed en Wonen VZW

Met dank aan: Céline Van den Berghe, Stefanie De Bosschere en Pieter Decelle

Uitgave: oktober 2022

Document gecompileerd en gereviseerd door het Vlaams Studie- en Kenniscentrum Vastgoed en Wonen vzw.

Noch CIB Vlaanderen, noch het Vlaams Studie- en Kenniscentrum Vastgoed en Wonen vzw zijn verantwoordelijk voor het gebruik dat van dit document gemaakt wordt. Deze tekst is eigendom van het Vlaams Studie- en Kenniscentrum Vastgoed en Wonen vzw. Documenten die gedownload worden, zijn strikt bedoeld voor een pedagogisch gebruik in het kader van een vastgoedopleiding. Zij mogen onder geen beding worden verspreid naar derden of gebruikt worden voor commerciële doeleinden. Uitgave oktober 2022.

INHOUD

1	INLEIDING	7
2	BASISBEGINSELEN VLAAMS WONINGHUURDECREET	8
2.1	INHOUD VAN HET VLAAMS WONINGWONINGHUURDECREET	8
2.2	SUPPLETIEVE WERKING GEMEEN HUURRECHT (ART. 3).....	8
2.3	TOEPASSINGSGEBIED VLAAMS WONINGHUURDECREET	9
2.4	BEKENDMAKING HUURPRIJS EN KOSTEN & LASTEN (ART. 4)	10
2.5	INWERKINGTREDING	11
2.6	DWINGEND KARAKTER	11
3	MATERIEEL TOEPASSINGSGEBIED VAN TITEL 2	12
4	PRECONTRACTUELE FASE	14
5	OPMAAK HUURCONTRACT	15
5.1	MONDELING OF SCHRIFTELIJK	15
5.2	ONDERHANDS OF AUTHENTIEK?	15
5.3	BESTEMMING	16
5.3.1	Werkelijk gebruik	16
5.3.2	Bestemmingswijziging	16
5.4	GEBRUIK VAN MODELCONTRACTEN	17
5.5	AANTAL EXEMPLAREN.....	17
5.6	IDENTIFICATIE VAN DE PARTIJEN EN VERPLICHTE VERMELDINGEN	18
5.7	HANDTEKENINGEN.....	19
5.8	VULGARISERENDE TOELICHTING	19
5.9	WAT ALS DE HUURDER AAN HET CONTRACT ONDERUIT WIL?	20
6	REGISTRATIE	21
6.1	FISCALE VERPLICHTING	21
6.2	NUT VAN DE REGISTRATIE	21
6.3	PROCEDURE.....	21
6.4	TARIEF.....	22
6.5	FISCALE SANCTIE	22

6.6	REGISTRATIE DOOR DE VASTGOEDMAKELAAR	23
7	INTREDEN VAN DE HUURDER	24
7.1	OVERNAME NUTSVOORZIENINGEN	24
7.2	SLEUTELS	24
8	HUURTERMIJN	25
8.1	ALGEMEEN	25
8.2	NEGENJARIGE HUUR.....	26
8.2.1	Duur, beëindiging en verlenging	26
8.2.2	Vervroegde beëindiging door de huurder	26
8.2.3	Vervroegde beëindiging door de verhuurder	28
8.3	HUUR VAN LANGE DUUR	33
8.4	LEVENSLANGE HUUR	34
8.5	HUUR VAN KORTE DUUR	35
8.6	BIJZONDERE ASPECTEN ROND BEËINDIGING	37
8.6.1	Vervroegde beëindiging door onderlinge toestemming	37
8.6.2	Vervroegde beëindiging door wanprestatie	38
8.6.3	Verlenging wegens buitengewone omstandigheden	38
9	HUURPRIJS, KOSTEN EN LASTEN	40
9.1	VRIJE HUURPRIJSBEPALING.....	40
9.2	INDEXERING	41
9.2.1	Mogelijkheid tot indexering	41
9.2.2	Frequentie van de indexering	41
9.2.3	Referentiemaatstaf	42
9.2.4	Berekeningsformule	42
9.2.5	Uitwerking van de indexering	42
9.2.6	Verjaring van de vordering tot indexering	43
9.2.7	Beperking huurindexatie: vanaf 1 oktober 2022	43
9.3	HERZIENING VAN DE HUURPRIJS	47
9.3.1	Consensuele huurprijsherziening	47
9.3.2	Huurprijsherziening na energiebesparende werken	49
9.4	WAT BIJ WANBETALING DOOR DE HUURDER?.....	50
9.4.1	Beroep op de vrederechter	50

9.5	HUURLASTEN EN KOSTEN	52
9.5.1	Wat zijn kosten en lasten?	52
9.5.2	Verdeling	53
9.5.3	Wijze van aanrekening	57
9.5.4	Herziening en omzetting van de kosten en lasten	58
10	HURWAARBORG	59
10.1	FUNCTIE	59
10.2	WETTELIJKE VERPLICHTING?.....	59
10.3	VORM.....	60
10.4	VRIJMAKING VAN DE HURWAARBROG NA BEËINDIGING VAN DE HUUR.....	63
10.5	HURWAARBORGLERING.....	63
11	WONINGKWALITEIT	67
11.1	ALGEMEEN.....	67
11.1.1	De normen van de Vlaamse codex wonen	67
11.1.2	Welke zijn de normen waarmee rekening moet worden gehouden?	67
11.1.3	Rol van de vastgoedmakelaar	69
11.1.4	Het conformiteitsattest	70
11.2	WONINGKWALITEIT BIJ AANVANG.....	71
11.2.1	Leveringsplicht	71
11.2.2	het renovatiehuurcontract	74
11.2.3	Intredende plaatsbeschrijving	76
11.3	WONINGKWALITEIT TIJDENS DE WONINGHUUROVEREENKOMST: ONDERHOUD EN HERSTELLINGEN	78
11.3.1	Onderhouds- en herstellingsplicht verhuurder	78
11.3.2	Onderhouds- en herstellingsplicht huurder	79
11.3.3	Uitvoeren van herstellingen	85
11.3.4	Plaatsbeschrijving	87
12	TIJDENS DE HUUR	88
12.1	RECHTEN EN PLICHTEN VAN DE VERHUURDER	88
12.1.1	Verplichtingen van de verhuurder	88
12.1.2	Rechten van de verhuurder	88
12.2	RECHTEN EN VERPLICHTINGEN VAN DE HUURDER.....	89

12.2.1	Verplichtingen van de huurder	89
12.2.2	Rechten van de huurder	90
12.3	HUISDIEREN	90
12.4	ROKEN.....	91
12.5	VERPLICHTTE VERZEKERINGEN	92
12.5.1	Brandverzekering huurder	92
12.5.2	Brandverzekering verhuurder	92
12.5.3	Verzekering in een appartementsgebouw	93
12.5.4	Welke waarde wordt verzekerd?	93
12.6	ONDERVERHUREN	94
12.6.1	Definitie	94
12.6.2	Onderverhuur in het woninghuurrecht	94
12.7	OVERDRACHT VAN HUUR.....	96
12.7.1	Definitie	96
12.7.2	Overdracht van huur in het woninghuurrecht	96
12.8	DE HUURDER IS IN SCHULDBEMIDDELING	97
12.8.1	Hoe komt de verhuurder te weten dat de huurder werd toegelaten tot de procedure van de collectieve schuldenregeling?	97
12.8.2	Komt de huurovereenkomst ten einde door de toelating tot de procedure van de collectieve schuldenregeling?	98
12.8.3	Wat is het lot van de oude huurachterstallen?	98
12.8.4	Is een prioritaire afbetaling van de oude huurschuld mogelijk?	99
12.8.5	Hoe worden de huurgelden betaald na de toelating tot de procedure van de collectieve schuldenregeling?	99
12.8.6	Naar wie moet de verhuurder een opzeggingsbrief versturen?	100
12.8.7	Wat is het lot van de huurwaarborg bij het einde van de huur?	100
13	EINDE VAN DE HUUR	101
13.1	BEËINDIGINGSMOGELIJKHEDEN: ALGEMEEN.....	101
13.2	WAT BIJ HET OVERLIJDEN VAN DE VERHUURDER?	102
13.3	WAT BIJ HET OVERLIJDEN VAN DE HUURDER?.....	102
13.3.1	Naar een automatische ontbinding	102
13.3.2	Ontruiming van het goed	103
13.4	TERUGGAVEPLICHT VAN DE HUURDER	105

13.5	UITTREDENDE PLAATSBESCHRIJVING	105
13.6	VERFRAAIINGS-, VERBETERINGS- EN VERANDERINGSWERKEN	106
13.6.1	Een contractuele regeling	106
13.6.2	Terugvallen op algemene principes	106
14	WAT BIJ VERKOOP?	109
14.1	VERKOOP AAN DE HUURDER: VOORKOOPRECHT OF VOORKEURRECHT	109
14.2	VERKOOP AAN EEN DERDE: OVERNAME RECHTEN EN PLICHTEN	109
14.3	HET LOT VAN DE HUURWAARBORG BIJ VERKOOP	110
14.4	INFORMATIEPLICHT	110
15	STELSEL VAN MEDEHUUR	112
15.1	ECHTGENOTEN EN WETTELIJK SAMENWONENDEN	112
15.1.1	Gelijk statuut	112
15.1.2	Van rechtswege huurder	112
15.1.3	Rechten en plichten	112
15.1.4	Beëindiging van het huwelijk of de wettelijke samenwoning	113
15.2	FEITELIJK SAMENWONENDEN	114
15.2.1	facultatieve contracttoetreding	114
15.2.2	Rechten en plichten	115
15.2.3	Beëindiging van de huurovereenkomst	116
16	BETWISTINGEN	118
16.1	BEVOEGDHEID VAN DE VREDERECHTER	118
16.2	SPOEDPROCEDURE	118
16.3	UITSLUITING VAN ARBITRAGE	119
16.4	INLEIDING BIJ VERZOEKSCHRIFT	119
16.5	VERZOENING	120
16.6	VORDERING TOT UITHUISZETTING	120
16.6.1	Kennisgeving OCMW	120
16.6.2	Termijn uitvoering uithuiszetting	120
16.6.3	Ontruiming van de inboedel	121

Overzicht bijlagen

BIJLAGE 1: Woninghuurovereenkomst

BIJLAGE 2A: Opzegbrief verhuurder woninghuur korte duur einde huurperiode

BIJLAGE 2B: Opzegbrief verhuurder woninghuur 9 jaar einde huurperiode

BIJLAGE 2C: Opzegbrief verhuurder woninghuur persoonlijk gebruik

BIJLAGE 2D: Opzegbrief verhuurder woninghuur uitvoering werken

BIJLAGE 2E: Opzegbrief verhuurder woninghuur zonder motief

BIJLAGE 3: Renovatiehuurovereenkomst

BIJLAGE 4: Brief indexering

BIJLAGE 5: Checklist opstellen huurovereenkomst

BIJLAGE 6: Plaatsbeschrijving

BIJLAGE 7: Model VREG-verhuisformulier

BIJLAGE 8: Aanbeveling Privacycommissie 2009

BIJLAGE 9: Conformiteitsattest woning

1 INLEIDING

Gedurende meer dan een kwart eeuw, werden de regels van toepassing op woninghuurovereenkomsten bepaald door federale wetgeving. Het betrof meer bepaald de Wet van 20 februari 1991 betreffende de huurovereenkomsten met betrekking tot de hoofdverblijfplaats van de huurder in het bijzonder (doorgaans de Woninghuurwet genoemd).

Met de Woninghuurwet wenste de wetgever destijds twee doelstellingen te bereiken. Ten eerste beoogde men een woninghuurrecht tot stand te brengen dat “stabiel, duurzaam en evenwichtig is”.¹

Ten tweede wilde de wetgever een evenwicht scheppen tussen de noodzakelijke bescherming van de huisvesting van de huurder en zijn gezin enerzijds en de gewettigde belangen van de verhuurder anderzijds. Die laatste streeft inzonderheid een redelijk rendement na van zijn onroerende investering en verlangt een behoorlijk onderhoud van het verhuurde goed.²

Na haar totstandkoming, werd de Woninghuurwet diverse malen gewijzigd. Dat gebeurde een eerste keer op 13 april 1997, en vervolgens middels de wetten van 27 december 2006 en 25 april 2007.

2018 vormt voor het woninghuurrecht een nieuw kantelpunt. Het is immers het jaar waarin de verschillende gewesten een eigen decretaal kader vastleggen en dit door gebruik te maken van de nieuwe bevoegdheden die hen middels de zesde staatshervorming werden toebedeeld. De gewesten werden in 2014 bevoegd voor “*de specifieke regels betreffende de huur van voor bewoning bestemde goederen of delen ervan*”.

De zesde staatshervorming heeft aldus de materie van de woninghuurovereenkomsten geregionaliseerd. Elk gewest kan haar eigen regelgeving uitvaardigen.

Het Brussels Hoofdstedelijk Gewest heeft daarbij de spits afgebeten. Op 30 oktober 2017 werd de Ordonnantie houdende de regionalisering van de woninghuurovereenkomst d.d. 27 juli 2017 gepubliceerd in het Belgisch Staatsblad. De Brusselse Huurordonnantie is op 1 januari 2018 in werking getreden. Meer informatie kan u terugvinden in de syllabus ‘Woninghuur – Brussel’.

Het Waalse gewest volgde redelijk snel. Op 15 maart 2018 werd het ‘Decreet betreffende de woninghuurovereenkomst’ goedgekeurd. De nieuwe, aangepaste regels in Wallonië traden in werking op 1 september 2018. Meer informatie kan u terugvinden in de syllabus ‘Woninghuur – Wallonië’.

Het laatste gewest is Vlaanderen. Daar wordt vanaf 1 januari 2019 het nieuwe Woninghuurdecreet van toepassing. Het decreet dateert van 9 november 2018 en werd gepubliceerd in het Belgisch Staatsblad op 7 december 2018.

In deze syllabus wordt ingegaan op de bepalingen van het Vlaams Woninghuurdecreet, die betrekking hebben op de huur van een hoofdverblijfplaats. Hierbij wordt gefocust op de belangrijkste bepalingen van titel 2 (genaamd “huurovereenkomsten voor hoofdverblijfplaatsen”).

¹ Memorie van toelichting bij het wetsontwerp “tot uitbreiding van de bescherming van de gezinswoning”, *Parl.St.* Kamer 1990-91, nr. 1357/1, p. 2-3.

² *Op. cit.*, p. 3-4.

2 BASISBEGINSELEN VLAAMS WONINGHUURDECREET

Vooraleer concreet wordt ingegaan op de diverse bepalingen van het Vlaams Woninghuurdecreet, wordt stilgestaan bij enkele belangrijke basisbeginselen. Wanneer moet rekening gehouden worden met het Vlaams Woninghuurdecreet? Wat is het toepassingsgebied? Hoe zit het met de inwerkingtreding?

2.1 INHOUD VAN HET VLAAMS WONINGWONINGHUURDECREET

Het Vlaams Woninghuurdecreet bestaat uit 5 titels:

- Titel 1: Algemene bepalingen.
- Titel 2: Regels betreffende huurovereenkomsten voor hoofdverblijfplaatsen.
- Titel 3: Regels betreffende huurovereenkomsten voor de huisvesting van studenten.
- Titel 4: Wijzigingsbepalingen.
- Titel 5: Slotbepalingen.

Deze syllabus focust op de bepalingen vervat in **titel 2**, met name de specifieke regels die werden uitgevaardigd ter vervanging van de oude, federale Woninghuurwet.

Voorafgaandelijk wordt evenwel stilgestaan bij een aantal basisbeginselen, die relevant zijn voor het Vlaams Woninghuurdecreet.

2.2 SUPPLETIEVE WERKING GEMEEN HUURRECHT (ART. 3)

Middels titel 1 worden enkele algemene bepalingen gevestigd. Eén daarvan (art. 2) verduidelijkt bijvoorbeeld dat de regelgeving de roepnaam ‘Vlaams Woninghuurdecreet’ meekrijgt. Zo moet men het niet telkens hebben over het ‘Decreet houdende bepalingen betreffende de huur van voor bewoning bestemde goederen of delen ervan’.

Middels artikel 3 wordt de **suppletieve werking van het gemeen huurrecht** bevestigd. Dat betekent dat teruggevallen kan worden op de bepalingen van het gemeen huurrecht (vervat in boek III, titel VIII, hoofdstuk II, afdeling I van het Oud Burgerlijk Wetboek), indien bepaalde aspecten niet geregeld worden in het Vlaams Woninghuurdecreet of in de uitvoeringsbesluiten ervan. Spreekt het Woninghuurdecreet zich met andere woorden niet uit over een bepaald onderwerp, dan moet men in principe terugvallen op het gemeen huurrecht.

Wat betekent dit concreet? In eerste instantie zijn er een aantal verhuringen, waarvoor het Vlaams Woninghuurdecreet geen bijzondere regels bevat. Te denken valt bijvoorbeeld aan de verhuring van een woning als tweede verblijf, de toeristische verhuring, de verhuur aan een rechtspersoon, ... Dergelijke verhuringen zullen dus nog steeds onder het regime van het gemeen huurrecht vallen.

Bovendien is het mogelijk dat het Vlaams Woninghuurdecreet bepaalde aspecten van de contractuele verhouding tussen huurder en verhuurder niet regelt. Het valt niet uit te sluiten dat men voor een zekere discussie geen aanknopingspunt terugvindt in het Vlaams Woninghuurdecreet. In dat geval zal men zich in eerste instantie moeten wenden tot het gemeen huurrecht.

Hierdoor behoudt het gemeen huurrecht dus haar suppletieve werking.

2.3 TOEPASSINGSGEBIED VLAAMS WONINGHUURDECREET

Het toepassingsgebied van het Vlaams Woninghuurdecreet wordt op meerdere manieren afgelijnd.

Ten eerste is er het materieel toepassingsgebied, dat verduidelijkt welke soorten huurovereenkomsten gevat worden door de verschillende bepalingen van het Vlaams Woninghuurdecreet. Titel 2 van het Vlaams Woninghuurdecreet, waarop in deze syllabus wordt gefocust, is van toepassing op huurovereenkomsten met betrekking tot een woning, die de huurder met toestemming van de verhuurder bestemt tot zijn hoofdverblijfplaats (art. 5, eerste lid VWHD).

Onder titel 3 wordt nog dieper ingegaan op het materieel toepassingsgebied van het Vlaams Woninghuurdecreet (zie infra).

Naast het materieel toepassingsgebied, moet men ook met een territoriaal aspect rekening houden. Zo is het Vlaams Woninghuurdecreet van toepassing indien een woninghuurovereenkomst wordt afgesloten voor een goed dat in het Vlaams Gewest is gelegen.

Een laatste manier waarop het toepassingsgebied van het Vlaams Woninghuurdecreet wordt beperkt, heeft betrekking op het onderscheid tussen nieuwe en bestaande huurovereenkomsten. Het Vlaams Woninghuurdecreet is immers enkel van toepassing op de nieuwe overeenkomsten, met name op huurovereenkomsten die worden afgesloten na de datum van inwerkingtreding van het Decreet, dus na 1 januari 2019.

Voor de huurovereenkomsten afgesloten vóór 1 januari 2019, blijft de oude Federale Woninghuurwet dus onverkort van toepassing.

Evenwel geldt een afwijking voor de mondelinge huurovereenkomsten. In beginsel geldt de regel dat een huurovereenkomst voor een hoofdverblijfplaats steeds schriftelijk moet worden afgesloten. Het mondeling afsluiten van een woninghuurovereenkomst is dus niet toegestaan. Echter, in de praktijk komt het wel degelijk voor. Daarom voorziet het Decreet dat – bij gebreke aan schriftelijke huurovereenkomst – elk van de partijen de andere partij in gebreke kan stellen en zo kan verplichten om de huurovereenkomst op schrift te stellen, hetzij vrijwillig, hetzij middels de tussenkomst van de rechtbank (art. 8, derde lid VWHD). Gezien deze bijzondere regeling, heeft de decreetgever beslist dat de bepalingen van het Vlaams Woninghuurdecreet voor mondelinge huurovereenkomsten onmiddellijk van toepassing worden, dus ook op mondelinge huurovereenkomsten afgesloten vóór 1 januari 2019.

Op temporeel vlak, is de datum van het **afsluiten** van het huurcontract doorslaggevend (vóór of na 1 januari 2019). Wanneer de huurovereenkomst effectief een aanvang neemt, is dus niet relevant. Huurovereenkomsten die bijvoorbeeld afgesloten worden in december 2018 (dus vóór 1 januari 2019), maar die een aanvang nemen in februari 2019, vallen dus nog onder de oude federale wetgeving.

2.4 BEKENDMAKING HUURPRIJS EN KOSTEN & LASTEN (ART. 4)

Het vierde en laatste artikel van de algemene bepalingen (titel 1), is het enige artikel dat van toepassing is op **alle verhuringen van voor bewoning bestemde goederen**.

Artikel 4 herneemt artikel 1716 OBW, maar past enkele zaken aan. Het artikel houdt de verplichting in om bij elke tehuurstelling van een voor bewoning bestemd onroerend goed, minstens het bedrag van de gevraagde huurprijs en van de kosten en lasten te vermelden, dit in iedere officiële of publieke mededeling. Zo moet men dus op elk internetzoekertje of op elke huuraffiche aan het raam de huurprijs en de kosten en lasten vermelden.

Het toepassingsgebied van de afficheringsplicht is zeer ruim en werd uitdrukkelijk niet beperkt tot de huur van woningen die dienen als hoofdverblijfplaats van de huurder. Ook bij de verhuur van studentenkamers, tweede verblijven, ... en bij uitbreiding van alle voor bewoning bestemde goederen³, moet men er rekening mee houden. Zo wilde de Vlaamse decreetgever verhinderen dat men de afficheringsplicht zou kunnen omzeilen, door bij het te huur stellen aan te geven dat het goed niet als hoofdverblijfplaats wordt verhuurd.

Nieuw onder het Vlaams Woninghuurdecreet is dat één type verhuringen zeer uitdrukkelijk uitgesloten wordt. De afficheringsplicht is meer bepaald **niet** van toepassing wanneer het goed te huur wordt aangeboden als een toeristisch logies, in de zin van het Logiesdecreet⁴.

Inhoudelijk is in de afficheringsplicht een verduidelijking aangebracht wat betreft de 'kosten en lasten'. In art. 1716 OBW spreekt men over 'gemeenschappelijke lasten', maar het was eigenlijk nooit echt duidelijk wat men daar nu concreet mee bedoelde. Bij een verhuring van een huurhuis zijn er immers geen gemeenschappelijke lasten, dus de vraag was wat men hier dan onder diende te verstaan. Door over te schakelen op de term 'kosten en lasten', wilde de Vlaamse decreetgever duidelijkheid scheppen. De bedoeling is immers om de kandidaat-huurder een beeld te geven van de totale woonkost. Daarbij gaat het enkel over de kosten en lasten, die de verhuurder aanrekent aan zijn huurder en niet over de variabele kosten, zoals bijvoorbeeld water- en energieverbruik, die door de huurder rechtstreeks aan de water-of energieleverancier worden betaald. Dit is ook logisch, gezien de verhuurder daar op voorhand moeilijk een beeld van kan geven. Met de term lasten wordt niet verwezen naar belastingen.

³ Het betreft hierbij zowel onroerende als roerende goederen. Er zijn immers ook een aantal roerende goederen die voor bewoning bestemd zijn. Het gaat dan bijvoorbeeld om caravans, woonboten, ...

⁴ Decreet van 5 februari 2016 houdende het toeristische logies (BS 8 maart 2016). Meer informatie over het Logiesdecreet kan je terugvinden in de syllabus 'Het Vlaamse Logiesdecreet' via <https://www.cib.be/kennis/0e26fb52-0a00-11ea-9a2b-475e03f4c1ea/het-vlaams-logiesdecreet>.

De handhavingsmethodiek is in het Vlaams Woninghuurdecreet quasi ongewijzigd overgenomen van art. 1716 OBW. Dat betekent dat de gemeente bevoegd blijft om inbreuken te bestraffen. De bevoegde gemeente is deze waar het gehuurde goed zich bevindt. De gemeente is daar echter niet toe verplicht en heeft de vrije keuze om hiervoor al dan niet personeel in te zetten. Als de gemeente echter wil handhaven, kan zij boetes opleggen van 50 € tot 350 €. Die boete kan opgelegd worden aan de verhuurder of aan een gevolmachtigde (*in casu* de vastgoedmakelaar), die bemiddelt bij de verhuring. Als de vastgoedmakelaar de publiciteit op zich neemt en nalaat om de huurprijs en de kosten en lasten te vermelden, dan zal de boete aan de vastgoedmakelaar worden opgelegd.

Belangrijk om te vermelden is dat de Memorie van Toelichting nu uitdrukkelijk bepaalt dat de geafficheerde huurprijs een uitnodiging tot onderhandeling uitmaakt en dus geen bindend aanbod. De loutere kennisgeving van een aanvaarding vanwege een kandidaat-huurder om een bepaald goed te huren aan de geafficheerde prijs, is dus onvoldoende om een huurovereenkomst tot stand te brengen.

In oktober 2021 bereikten huurders- en verhuurdersorganisaties een consensus over een meer pragmatische en soepelere toepassing van de afficheringsplicht. De communicatie van het Agentschap Wonen-Vlaanderen aan de lokale besturen luidt, onder meer, als volgt: *“de huurprijs en de kosten en lasten moeten niet verplicht worden vermeld op een bord te huur, wanneer er een digitaal zoekertje is waarop die informatie terug te vinden is. Is dergelijk zoekertje er niet of ontbreekt daarop de huurprijs en/of de kosten en lasten, dan moet deze informatie wél op het bord vermeld staan.”*

2.5 INWERKINGTREDING

Het Vlaams Woninghuurdecreet is in werking getreden op **1 januari 2019**.

2.6 DWINGEND KARAKTER

Quasi alle artikelen van het Vlaams Woninghuurdecreet, zijn van dwingend recht. Dat geldt in het bijzonder voor alle bepalingen van titel 2. Artikel 6 van het Vlaams Woninghuurdecreet stelt immers: *‘De bepalingen van deze titel zijn van dwingend recht, behalve als ze er anders over beschikken’*. Die laatste uitzonderingsgrond geldt slechts voor een zeer beperkt aantal gevallen.

Het is belangrijk om dit principe in het achterhoofd te houden. Immers, door de integratie van een hele reeks bepalingen uit het gemeen huurrecht in het Vlaams Woninghuurdecreet, wordt aan de inhoud van deze artikelen een dwingend karakter verleend. Het aantal dwingende bepalingen is daardoor sterk toegenomen.

3 MATERIEEL TOEPASSINGSGEBIED VAN TITEL 2

Zoals hoger reeds gesteld, is titel 2 van het Vlaams Woninghuurdecreet van toepassing op huurovereenkomsten met betrekking tot een woning, die de huurder met toestemming van de verhuurder bestemt tot zijn hoofdverblijfplaats (art. 5, eerste lid VWHD).

Roerende goederen vallen tevens onder het toepassingsgebied van titel 2. Ook huurders van bijvoorbeeld chalets, caravans, woonwagens en woonboten, kunnen dus van de bescherming van titel 2 van het Vlaams Woninghuurdecreet genieten.

De voorwaarde **‘bestemming tot hoofdverblijfplaats’** is een feitelijk criterium, waarvan het bewijs door alle middelen kan worden geleverd. De huurder voldoet aan deze voorwaarde wanneer hij het gehuurde goed effectief en voornamelijk bewoont. Andere formaliteiten zijn niet noodzakelijk. Een inschrijving in het bevolkingsregister is dus geen vereiste, maar kan uiteraard wel als bewijs in aanmerking worden genomen. De inschrijving in het bevolkingsregister op het adres van het gehuurde goed vormt immers een belangrijke indicatie dat de huurder het goed tot hoofdverblijfplaats bestemt.

De verhuurder kan uitdrukkelijk of stilzwijgend toestemmen met de bestemming tot hoofdverblijfplaats vanaf de ingetotreding van de woning. Indien de woning daarentegen in de loop van de overeenkomst tot hoofdverblijfplaats wordt bestemd, dan moet dat uitdrukkelijk (schriftelijk) gebeuren. In dat geval is de aanvangsdatum van de (nieuwe) woninghuurovereenkomst gelijk aan de dag dat deze schriftelijke toestemming werd verleend (artikel 5, §1, derde lid VWHD). Meer bepaald zal vanaf dat ogenblik een nieuwe huurovereenkomst beginnen lopen, onder dezelfde voorwaarden als de oorspronkelijke huurovereenkomst, met uitzondering van de voorwaarden die strijdig zijn met de bepalingen van het Vlaams Woninghuurdecreet. De oorspronkelijke huurovereenkomst is dan definitief ontbonden ten gunste van de nieuwe woninghuurovereenkomst, waarvan de partijen de duur moeten bepalen.

Opdat een clause in het huurcontract, die bepaalt dat het goed niet tot hoofdverblijfplaats van de huurder dient, geldig zou zijn, moet er voldaan zijn aan twee voorwaarden:

- Er moet een uitdrukkelijke en ernstige rechtvaardiging voorhanden zijn. Dit kan onder meer blijken uit elementen over de natuurlijke bestemming van het goed, zoals bijvoorbeeld het feit dat de verhuurde woning werd bestemd als vakantiewoning;
- De vermelding van het adres van de werkelijke hoofdverblijfplaats van de huurder is vereist. Het adres van het goed, waar de huurder dan wel zijn hoofdverblijfplaats vestigt, moet bijgevolg uitdrukkelijk opgenomen worden in de huurovereenkomst.

Wordt geen rekening gehouden met deze voorwaarden en hanteert men louter een stijlclause, dan wordt deze clause voor niet-geschreven gehouden (artikel 5, §1 tweede lid VWHD).

Volledige **onderverhuring** van een woning is krachtens art. 32, §1 VWHD verboden. Op dit absolute verbod bestaat echter een uitzondering wanneer er een (hoofd)huurovereenkomst wordt afgesloten met:

- een gemeente;
- een autonoom gemeentebedrijf;
- een OCMW;
- een VZW of instelling van openbaar nut;
- de VMSW;
- een vennootschap met sociaal oogmerk;

en deze organisatie vervolgens een onderhuurovereenkomst afsluit met een minder gegoede natuurlijke persoon of met een natuurlijke persoon die zich in een behartenswaardige sociale situatie bevindt en die het goed uitsluitend tot zijn of haar hoofdverblijfplaats bestemt.

Bovendien moet de verhuurder er uitdrukkelijk mee hebben ingestemd om het goed voor deze doeleinden onder te verhuren. Is aan deze voorwaarden voldaan, dan valt deze onderverhuring onder titel 2 van het Vlaams Woninghuurdecreet.

Titel 2 van het Vlaams Woninghuurdecreet is daarentegen **niet van toepassing** als de overeenkomst op grond waarvan de woning aan de huurder wordt toegewezen, ondergeschikt is aan een hoofdovereenkomst, die betrekking heeft op de functie of de bedrijvigheid van de huurder (art. 5, §3 VWHD). Typevoorbeeld hiervan betreft de huurovereenkomst met betrekking tot een conciërgewoning.

Bovendien is Titel 2 van het Vlaams Woninghuurdecreet niet langer van toepassing wanneer het gehuurde goed niet meer tot hoofdverblijfplaats van de huurder wordt bestemd (art. 5, §4 VWHD).

4 PRECONTRACTUELE FASE

Middels het Vlaams Woninghuurdecreet, werd voor het eerst een expliciete bepaling ingevoegd in het woninghuurrecht met betrekking tot de precontractuele (selectie)fase.

Artikel 7 VWHD bepaalt het volgende:

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

De facto wil de decreetgever hiermee de precontractuele informatievergaring nader reguleren. Daarbij staat niet ter discussie dat de verhuurder (of een vastgoedmakelaar, die bemiddelt bij de verhuur) bepaalde documenten mag opvragen. Echter, om discriminatie van bepaalde kandidaat-huurders tegen te gaan, moet het aantal documenten dat gevraagd kan worden aan kandidaat-huurders beperkt worden tot die documenten waarvoor een verhuurder een rechtmatig belang heeft. Enkel de documenten, die nodig zijn om na te gaan of de huurder aan diens huurdersverplichtingen zal kunnen voldoen, mogen worden opgevraagd.

Er moet dus een rechtmatig belang zijn voor het opvragen van documenten en de gevraagde informatie mag niet verder gaan dan noodzakelijk is. Daarbij gaat het bijvoorbeeld over een document welke de identiteit van de kandidaat-huurder bewijst, een document dat de woonplaats van de kandidaat-huurder aantoont, een document dat het inkomen van de kandidaat-huurder verduidelijkt, enzovoort.

Het opvragen van documenten, die bijvoorbeeld peilen naar de gezondheidstoestand of het gerechtelijk verleden van de huurder, is echter verboden, aangezien deze informatie niet relevant is voor de verhuurder om na te gaan of de kandidaat-huurder zijn huurdersverplichtingen zal kunnen nakomen.

Voor de verdere concretisering van het algemene principe, vervat in artikel 7 VWHD, verwijst men naar de Aanbeveling nr. 2009/01 van de Commissie voor de Bescherming van de Persoonlijke Levenssfeer (de Privacycommissie, thans de Gegevensbeschermingsautoriteit – zie bijlage 10). Met het Woninghuurdecreet wint deze aanbeveling dus een heel stuk aan belang.

Deze aanbeveling beschrijft heel precies tot waar de eigenaar of de vastgoedmakelaar kan gaan wanneer hij gegevens opvraagt. Belangrijk daarbij is dat de beoordeling van de proportionaliteit van bepaalde gegevens varieert naargelang het stadium van het verhuurproces.

Bepaalde informatie (naam en voornaam, telefoonnummer en e-mailadres) kan meegedeeld worden tijdens een eerste contact, bijvoorbeeld met het oog op het organiseren van een plaatsbezoek. Andere informatie mag volgens de Gegevensbeschermingsautoriteit echter slechts ingezameld worden in een later stadium. Het gaat dan om informatie die noodzakelijk is om de eindselectie van kandidaten te maken, zoals bijvoorbeeld inlichtingen over de solvabiliteit, ... of voor de opmaak van het huurcontract (bijvoorbeeld leeftijd van de medehuurder, adres) en voor de vastlegging van bepaalde kosten (bijvoorbeeld het aantal en de leeftijd van de bewoners van het gehuurde goed).

5 OPMAAK HUURCONTRACT

5.1 MONDELING OF SCHRIFTELIJK

Artikel 8 van het Vlaams Woninghuurdecreet schrijft voor dat elke huurovereenkomst, die onder toepassing van titel 2 (regels betreffende de hoofdverblijfplaatsen) valt, schriftelijk moet worden afgesloten.

Dat het Vlaams Woninghuurdecreet een schriftelijke huurovereenkomst voorschrijft, betekent niet dat een mondelinge huurovereenkomst met betrekking tot een woning die door de huurder tot hoofdverblijfplaats bestemd wordt, ongeldig is of buiten het toepassingsgebied van titel 2 van het Decreet valt. Ook deze mondelinge woninghuurovereenkomst zal beheerst worden door de bepalingen van titel 2 van het Vlaams Woninghuurdecreet.

Wel zal de meest gerede partij (huurder of verhuurder) kunnen eisen dat de huurovereenkomst alsnog op schrift wordt gesteld. Daarvoor zal men de andere partij via aangetekend schrijven of gerechtsdeurwaardersexploot in gebreke moeten stellen.

Indien binnen de acht dagen na de betekening van het aangetekend schrijven of het gerechtsdeurwaardersexploot, geen gevolg werd gegeven aan het verzoek tot opmaak van een schriftelijke huurovereenkomst, zal de meest gerede partij de andere partij via gerechtelijke weg kunnen verplichten om een schriftelijke huurovereenkomst op te stellen, te vervolledigen of te ondertekenen. Desgevallend kan de Vrederechter verzocht worden om te bepalen dat het vonnis de waarde van een schriftelijke huurovereenkomst heeft (art. 8, laatste lid VWHD).

Noteer in dat verband dat ook de verhuurder belanghebbende partij is om de huurovereenkomst op schrift te stellen. Hij moet immers tot registratie van het huurcontract overgaan (art. 11, §1 VWHD) en enkel schriftelijke stukken kunnen geregistreerd worden. Zolang de huurovereenkomst niet geregistreerd is, loopt de verhuurder het risico dat de huurder de huurovereenkomst opzegt, zonder dat die ertoe gehouden is een opzeggingstermijn te respecteren of een vergoeding te betalen (art. 20, §1, 3^{de} lid en art. 21, §2, 3^{de} lid VWHD).

5.2 ONDERHANDS OF AUTHENTIEK?

Een huurovereenkomst wordt doorgaans onderhands opgemaakt.

Wordt de huurovereenkomst afgesloten voor langer dan negen jaar, dan is een authentieke akte verplicht met het oog op de tegenstelbaarheid naar derden toe (overschrijving van de notariële huurovereenkomst op het kantoor rechtszekerheid).

5.3 BESTEMMING

5.3.1 WERKELIJK GEBRUIK

Het is zeer belangrijk om de bestemming **uitdrukkelijk** te vermelden in de huurovereenkomst, meer bepaald het gebruik van het gehuurde goed als hoofdverblijfplaats, dit om vooral elk (zelfs stilzwijgend toegestaan) beroepsgebruik uit te sluiten.

Hoger werd er reeds op gewezen dat de bestemming van het gehuurde goed als hoofdverblijfplaats een feitelijk criterium betreft. Het enkele gegeven dat het gehuurde goed contractueel wordt bestemd tot hoofdverblijfplaats is dus niet voldoende. Het is daarentegen vereist dat de huurder werkelijk zijn hoofdverblijfplaats in het gehuurde goed heeft en het goed dus effectief bewoont.

5.3.2 BESTEMMINGSWIJZIGING

In principe is een stilzwijgende bestemmingswijziging tijdens de huurovereenkomst uitgesloten.

Het is alleszins aangewezen om in de huurovereenkomst standaard te voorzien dat elke bestemmingswijziging door de huurder, zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de verhuurder, verboden is.

Problemen duiken in de praktijk dikwijls op wanneer een goed verhuurd wordt voor huisvesting (en dus voor privédoeleinden) en de huurder tijdens de looptijd van de overeenkomst beslist om er zijn beroepsactiviteit uit te oefenen. Indien de huurder vervolgens een deel van de huurlasten inbrengt als beroepskost, dan heeft dat belangrijke financiële implicaties voor de verhuurder die zwaarder zal worden geraakt.

Slotsom is dan ook dat elke, zelfs gedeeltelijke, bestemmingswijziging door de huurder zeer belangrijke gevolgen kan hebben.

- PRAKTISCHE GEVOLGEN:
 - lokalen die niet aangepast zijn aan de bestemming;
 - hinder voor de medehuurders door bv. lawaai, geur, liftgebruik ..., die rechtstreeks voortvloeit uit de gewijzigde bestemming.
- JURIDISCHE GEVOLGEN:
 - een eenzijdige wijziging van de bestemming kan een reden vormen voor de verhuurder om de ontbinding van de huurovereenkomst in rechte te vorderen;
 - een stilzwijgende aanvaarding van de bestemming zou tot gevolg kunnen hebben dat de overeenkomst van huurregime verandert;
 - indien het gehuurde goed een appartementsgebouw betreft, moet de bestemming in overeenstemming zijn met de bepalingen van de basisakte van het appartementsgebouw.

■ FISCAL GEVOLGEN:

De belastbaarheid van de huurinkomsten is verschillend voor een private, dan wel een professionele verhuring:

- privaat: aan te geven KI;
- professioneel: huurinkomsten min 40 % onderhoudskosten.

Probeer dus zo veel mogelijk problemen te voorkomen, door in de huurovereenkomst de BESTEMMING en het GEBRUIK als hoofdverblijfplaats duidelijk te vermelden en erop te wijzen dat een eenzijdige wijziging van de bestemming door de huurder kan worden gesanctioneerd met de ontbinding van de huurovereenkomst.

Voorbeeld van een sanctieclausule:

"De betaalde huur mag door de huurder niet als bedrijfslast worden afgetrokken, daar de huurprijs werd vastgesteld, rekening houdend met de belasting op de private verhuring. Elke inbreuk op dit artikel wordt gesanctioneerd door ..."

Evenwel blijft het probleem dat de fiscale administratie zich doorgaans niet om de bepalingen in de huurovereenkomst bekommert: als de (private) huurder zijn huurlast fiscaal aftrekt, dan worden de werkelijke huurinkomsten belastbaar voor de verhuurder. Het is dan vervolgens aan de verhuurder om zich op basis van voormelde contractuele clausule rechtstreeks te richten tot de huurder en deze aan te spreken voor de nadelige gevolgen die voortvloeien uit de eenzijdige bestemmingswijziging.

5.4 GEBRUIK VAN MODELCONTRACTEN

CIB Vlaanderen heeft modellen van de meest voorkomende huurovereenkomsten ter beschikking. Ze werden opgesteld in werkgroepen van ervaren vastgoedmakelaars en gespecialiseerde juristen en worden voortdurend bijgewerkt. Deze overeenkomsten zijn aan te raden voor gebruik door vastgoedmakelaars, aanverwante beroepen en leken met voldoende juridische achtergrond en kennis van de huurwetgeving.

Particuliere eigenaars, die niet over deze achtergrond en kennis beschikken, kunnen beter een beroep doen op professionelen. Doordat de huurwetten vaak wijzigen, zijn deze immers moeilijker op te volgen voor particulieren.

5.5 AANTAL EXEMPLAREN

Om in aanmerking te komen als een geschreven huurovereenkomst, moet deze worden opgesteld in evenveel exemplaren als er partijen zijn in de overeenkomst met een onderscheiden belang (artikel 8.20 boek VIII Bewijs, Nieuw Burgerlijk Wetboek). Elk exemplaar moet vermelden hoeveel originelen er werden opgesteld en moet worden ondertekend. Elke partij met een onderscheiden belang moet een origineel ondertekend exemplaar ontvangen.

// OPGELET! //

Als de geschreven huurovereenkomst niet wordt opgesteld in zoveel originelen als er partijen met een onderscheiden belang zijn, zal zij worden beschouwd als een mondelinge overeenkomst.

5.6 IDENTIFICATIE VAN DE PARTIJEN EN VERPLICHTE VERMELDINGEN

Artikel 8 van het Vlaams Woninghuurdecreet bevat een oplijsting van de gegevens, die verplicht in de schriftelijke huurovereenkomst vermeld moeten worden.

1. De identiteit van alle contracterende partijen

Huurder(s) en verhuurder(s) moeten op vrij gedetailleerde wijze geïdentificeerd worden in het contract

Voor natuurlijke personen moeten de volgende zaken vermeld worden: de naam, de eerste twee voornamen, de woonplaats en het rijksregisternummer. Bij gebrek aan een rijksregisternummer, moeten de datum en de plaats van geboorte worden vermeld.

Gaat het om een rechtspersoon, dan moet het huurcontract vermelden wat de maatschappelijke naam is, alsook het adres van de maatschappelijke zetel en het ondernemingsnummer. Is er (nog) geen ondernemingsnummer toegekend, dan moet men dit in de huurovereenkomst of in een ondertekende aanvullende verklaring onderaan de overeenkomst expliciet bevestigen.

2. De begindatum van de overeenkomst

Het betreft de datum waarop de huurovereenkomst een aanvang neemt.

3. De exacte duur van de huurovereenkomst

Ook deze bepaling is nieuw en beoogt betwistingen en rechtsonzekerheid te vermijden. Samen met de verplichte vermelding van de begindatum van de huurovereenkomst, kan men zo perfect nagaan wanneer de huurovereenkomst afloopt.

4. De aanwijzing van alle ruimtes en gedeelten van het gebouw die het voorwerp van de verhuur zijn

Het betreft aldus een voldoende gedetailleerde omschrijving van het goed dat het voorwerp uitmaakt van de verhuur.

5. Het bedrag van de huur

Logischerwijs moet ook het bedrag van de huurprijs in de schriftelijke huurovereenkomst opgenomen worden.

6. De regeling over de kosten en lasten

Onder het Vlaams Woninghuurdecreet moet verplicht vermeld worden of de kosten en lasten forfaitair worden vastgelegd, dan wel of er maandelijks een voorschot wordt gevraagd, waarna een afrekening volgt op het einde van een bepaalde periode.

7. Een verwijzing naar de vulgariserende toelichting

Artikel 8 van het Vlaams Woninghuurdecreet voorziet tevens dat de schriftelijke huurovereenkomst moet voorzien in een verwijzing naar de vulgariserende toelichting. Op dit aspect worden dieper ingegaan onder titel 5.8 (zie *infra*).

5.7 HANDTEKENINGEN

Elk blad van de huurovereenkomst moet onderaan worden geparafeerd. Ook elke wijziging en toevoeging moet worden geparafeerd. Elke partij ondertekent in fine, voorafgegaan door de handgeschreven vermelding 'gelezen en goedgekeurd'.

5.8 VULGARISERENDE TOELICHTING

Onder de oude Federale Woninghuurwet moest men verplicht twee zogenaamde “vulgariserende bijlagen” als bijlage toevoegen aan iedere woninghuurovereenkomst.

Met het Vlaams Woninghuurdecreet is die verplichting echter afgeschaft. Zo wil de Vlaamse decreetgever de verhuurpraktijk een heel stuk papierwerk besparen. Uit de praktijk bleek bovendien dat de vulgariserende bijlages amper gelezen werden.

Artikel 10 van het Vlaams Woninghuurdecreet voorziet nu in een “vulgariserende toelichting”. Deze toelichting moet niet langer aan de schriftelijke woninghuurovereenkomst worden gehecht. De toelichting zal daarentegen via de website van het Agentschap Wonen-Vlaanderen ter beschikking worden gesteld aan het publiek. Iedere geïnteresseerde zal daar informatie kunnen terugvinden over de volgende aspecten:

- De normen van gezondheid, veiligheid en bewoonbaarheid (normenkader van de Vlaamse Codex Wonen);
- De aard van een dwingende regel;
- Het feit dat de huurovereenkomst schriftelijk moet worden opgemaakt en moet worden geregistreerd, alsook wat de kostprijs daarvan is;
- Het belang van een omstandige plaatsbeschrijving;
- De duur van de huurovereenkomst;
- De mogelijkheden om de huurprijs te herzien, de indexering, de kosten en de lasten;
- De mogelijkheden m.b.t. de vermindering van de onroerende voorheffing voor huurders;
- Het regime inzake de huurherstellingen;
- De verplichting van een brandverzekering;

- De mogelijkheden om de woninghuurovereenkomst te beëindigen;
- Het regime bij een verandering van eigenaar;
- De mogelijkheden voor de partijen bij een geschil met hun tegenpartij.

// OPGELET! //

Het is wel verplicht om in de huurovereenkomst een **verwijzing** naar de vulgariserende toelichting op te nemen (art. 8, 1^{ste} lid, 7° VWHD).

5.9 WAT ALS DE HUURDER AAN HET CONTRACT ONDERUIT WIL?

Het komt af en toe voor dat een huurder een huurovereenkomst ondertekent, maar nog voor de ingenottreding laat weten dat hij zich bedacht heeft. Hoe moet de verhuurder hiermee omgaan?

Juridisch gezien komt de beslissing van de huurder neer op een contractbreuk. Hij weigert immers de overeenkomst verder uit te voeren. De verhuurder is gerechtigd op een vergoeding voor de schade die hij lijdt door deze contractbreuk. Mogelijks is in dit verband een clause opgenomen in de huurovereenkomst (forfaitair bedrag verbrekingsvergoeding). Bij gebrek hieraan, zal de verhuurder zijn reële schade moeten bewijzen.

Komen partijen overeen over het bedrag van de te betalen verbrekingsvergoeding, dan doen zij er goed aan een document te ondertekenen tot minnelijke ontbinding van de huurovereenkomst, waarin het akkoord van partijen wordt opgenomen tot ontbinding van de huurovereenkomst mits betaling door de huurder van een nader bepaalde verbrekingsvergoeding.

Komen partijen niet overeen, dan zal het geschil aan de Vrederechter moeten voorgelegd worden.

6 REGISTRATIE

6.1 FISCALE VERPLICHTING

Artikel 19, 3° van het Wetboek Registratierechten verplicht de registratie van '*akten houdende verhuuring, onderverhuuring of overdracht van huur van in België gelegen goederen*'.

De registratie van woninghuurovereenkomsten moet gebeuren binnen een termijn van 2 maanden.

Indien het huurcontract bij notariële akte werd opgemaakt (huurcontracten voor meer dan negen jaar), moet de registratie plaatsvinden binnen de 15 dagen na het verlijden van de akte, op het registratiekantoor van het gebied waarin het kantoor van de notaris gelegen is (artikel 32, 1° W.Reg.).

Krachtens artikel 11 van het Vlaams Woninghuurdecreet rust de verplichting tot registratie van de huurovereenkomst op de verhuurder. De plaatsbeschrijving moet bij de huurovereenkomst worden gevoegd en mee worden geregistreerd (art. 9, §1 VWHD).

De kosten, die verbonden zijn aan een eventueel laattijdige registratie, zijn volledig ten laste van de verhuurder (art. 11, §1 VWHD).

6.2 NUT VAN DE REGISTRATIE

De registratie betreft een fiscale verplichting.

De registratie is zeker in het belang van de verhuurder. Immers, zolang de huurovereenkomst niet geregistreerd is na de termijn van twee maanden, kan de huurder de huurovereenkomst opzeggen, zonder dat hij een opzegvergoeding verschuldigd is en zonder het in acht nemen van een opzegtermijn. De huurder moet de verhuurder wel op de hoogte brengen van deze opzegging, die ingaat op de eerste dag van de maand die volgt op de maand waarin de opzegging werd gedaan (art. 20, § 1 derde lid VWHD).

// OPGELET! //

Een niet-geregistreerd huurcontract betekent geenszins dat dit niet bindend zou zijn voor de partijen.

6.3 PROCEDURE

De huurovereenkomst wordt in drie exemplaren (verhuurder, huurder, registratie) aangeboden op het registratiekantoor bevoegd voor de plaats waar het onroerend goed gelegen is: aangezien één exemplaar op het registratiekantoor bewaard wordt, biedt men gewoonlijk zoveel exemplaren aan als

er partijen zijn, plus één kopie bestemd voor het kantoor. De ontvanger zal op de exemplaren een stempel aanbrengen als registratiebewijs.

Sinds 1 januari 2007 is de verhuurder verplicht om de huurovereenkomst van een onroerend goed, dat uitsluitend bestemd is voor de huisvesting van een gezin of van één persoon, te laten registreren. Dit is dus het geval voor alle woninghuurcontracten (art. 11 VVHD).

De registratie moet binnen de twee maanden vanaf de ondertekening gebeuren en is gratis.

Ook de huurder kan (maar moet niet) dergelijk huurcontract laten registreren indien hij/zij dat wenselijk acht.

// OPGELET! //

Als een huurcontract voor een woning-hoofdverblijfplaats niet geregistreerd is na de termijn van 2 maanden, kan de huurder het contract beëindigen zonder het presteren van een opzeggingstermijn en zonder de betaling van een opzegvergoeding. Deze sanctie geldt zolang de registratie niet gebeurde. Vereist is nu wel dat de huurder de verhuurder op de hoogte brengt van de opzegging. De opzegging gaat in op de eerste dag van de maand die volgt op de maand waarin de opzegging werd gedaan (art. 20, § 1, derde lid VVHD; art. 21, § 2, derde lid VVHD).

6.4 TARIEF

De registratie van huurcontracten, die uitsluitend bestemd zijn tot huisvesting van een gezin of van één persoon, gebeurt kosteloos (artikel 161, 12° W.Reg.), zelfs indien zij in notariële vorm worden verleden (in welk geval wel een 'recht op geschriften' van 50 euro zal verschuldigd zijn).

Het principe van de kosteloosheid wordt ook doorgetrokken naar de registratie van de plaatsbeschrijving en eventuele overige bijlagen aan de huurovereenkomst.

De kosten verbonden aan een te late registratie, dit wil zeggen meer dan twee maanden na de datum van de huurovereenkomst, zijn volledig ten laste van de verhuurder (de fiscale boete bedraagt 25 €) en kunnen niet afgewenteld worden op de huurder.

// OPGELET! //

Laat ook alle latere bijvoegsels registreren, zoals plaatsbeschrijving, huuroverdracht, overeenkomst betreffende werken ...

6.5 FISCALE SANCTIE

Het niet tijdig aanbieden van de huurovereenkomst ter registratie, kan aanleiding geven tot een fiscale boete (artikel 41 W. Reg.).

Gaat het over een huurcontract bestemd tot huisvesting, dan kan de boete enkel opgeëist worden bij de verhuurder die als enige gehouden is tot registratie. De boete is gelijk aan 25€.

6.6 REGISTRATIE DOOR DE VASTGOEDMAKELAAR

De vastgoedmakelaar, die belast wordt met een verhuuropdracht, zal doorgaans ook zorgen voor de registratie van de huurovereenkomst, waarna hij de verhuurder (en eventueel de huurder) in het bezit zal stellen van een geregistreerd exemplaar. Hiertoe kan de vastgoedmakelaar de volgende pistes volgen:

- **aanvraag per email:**
U stuurt via mail de digitale kopie in pdf-formaat van het door beide partijen ondertekende huurcontract (en de ondertekende plaatsbeschrijving) naar het bevoegde registratiekantoor. De geregistreerde documenten krijgt u nadien teruggestuurd met de post.
- **aanvraag via het internet:**
Via MyRent, een onlinetoepassing die wordt aangeboden door de FOD Financiën, kan de verhuurder een huurovereenkomst (en plaatsbeschrijving) digitaal laten registreren. Deze toepassing kan enkel worden gebruikt voor huurcontracten betreffende onroerende goederen die *al dan niet uitsluitend bestemd zijn voor huisvesting*. De verhuurder dient zich aan te melden met een elektronische identiteitskaart, wat alvast het bezit van een elektronische kaartlezer impliceert. De registratieprocedure zal vervolgens uitsluitend elektronisch verlopen. Nadeel van de toepassing is dat men als vastgoedmakelaar geen toegang krijgt tot de tool, gezien men als tussenpersoon niet zal erkend worden als één der partijen bij het huurcontract. Tot voor kort dwong deze beperking de vastgoedmakelaar in principe om in dit digitale tijdperk terug te vallen op één van onderstaande 'ouderwetse' registratiemethodes.

De nieuwe tool MyRent Pro, een realisatie die er gekomen is door een samenwerking tussen het BIV en de FOD Financiën, komt tegemoet aan dit probleem. Op heden kan u ook als BIV-erkend vastgoedmakelaar woninghuurovereenkomsten voor uw verhuurder gratis en online registreren met MyRent Pro.
- **aanvraag per fax:**
Stuur per fax het door beide partijen ondertekende huurcontract (en de plaatsbeschrijving) naar het bevoegde registratiekantoor. De geregistreerde documenten krijgt u nadien teruggestuurd per post.
- **aanvraag per post:**
Het huurcontract (en de plaatsbeschrijving) in drie exemplaren sturen naar het registratiekantoor, dat vervolgens twee geregistreerde exemplaren terugstuurt per post.
- **aanvraag ter plaatse:**
Het huurcontract (en de plaatsbeschrijving) in drie exemplaren afgeven op het bevoegde registratiekantoor, waarna twee geregistreerde exemplaren aan het loket worden teruggegeven.

7 INTREDEN VAN DE HUURDER

7.1 OVERNAME NUTSVOORZIENINGEN

In de meeste gevallen, zijn er in het verhuurde goed tellers van elektriciteit, gas en water. De meterstanden worden het best door de vastgoedmakelaar opgenomen bij afgifte van de sleutels. Hij moet erop toezien dat de nodige overdrachtsdocumenten worden ingediend. De VREG biedt hiertoe een energieovernamedocument aan (zie bijlage 9).

Het VREG energieovernamedocument geldt overal in België en moet door elke leverancier aanvaard worden. De energieleveranciers bieden zelf geen eigen formulieren meer aan. Zij gebruiken ook het energieovernamedocument.

Men kan deze documenten (met praktische handleiding) downloaden via de VREG-website: <http://www.vreg.be/verhuisformulieren>

Als men twee leveranciers heeft, één voor elektriciteit en één voor aardgas, dan moet men aparte formulieren invullen en de beide leveranciers apart verwittigen.

7.2 SLEUTELS

De sleutels mogen slechts worden overhandigd **na** ondertekening van de overeenkomst. Het verdient zelfs aanbeveling om de sleutels pas af te geven na betaling van de eerste maandhuur en het bewijs van vestiging van de huurwaarborg. Als de huurder de sleutels reeds ontvangt voor de aanvang van de huur, bijvoorbeeld voor schoonmaakwerkzaamheden, dan kan dat het best worden vermeld in de overeenkomst (brandverzekering!).

8 HUURTERMIJN

8.1 ALGEMEEN

Onder het Vlaams Woninghuurdecreet blijft de duurtijd van negen jaar het standaardregime. Elke huurovereenkomst voor een hoofdverblijfplaats wordt geacht te zijn aangegaan voor een duur van negen jaar (art. 16, eerste lid VWHD).

Hieruit volgt dat een overeenkomst waarin de duurtijd niet werd gepreciseerd, automatisch wordt geacht te zijn aangegaan voor een duur van negen jaar. Het is dan ook niet mogelijk om een woninghuurovereenkomst voor onbepaalde duur af te sluiten. Werd dit toch zo gestipuleerd in de overeenkomst, dan wordt de huurovereenkomst geacht te zijn afgesloten voor een duur van negen jaar.

Evenwel voorziet het Vlaams Woninghuurdecreet tevens in de mogelijkheid om een afwijkende termijn overeen te komen. Daarvoor bestaan er drie mogelijkheden:

- een huurovereenkomst van korte duur (art. 21 VWHD).
- een huurovereenkomst voor meer dan negen jaar (art. 22 VWHD).
- een huurovereenkomst voor het leven (art. 23 VWHD).

In wat volgt, worden deze stelsels kort toegelicht voor wat betreft de duur van de overeenkomst, de beëindiging ervan bij het verstrijken van de duur, de verlengingsmogelijkheden en de opzegmogelijkheden voor huurder en verhuurder.

Schematisch overzicht van de modaliteiten inzake duur, beëindiging en verlenging

	Standaardhuur 9 jaar	Korte duur < 3 jaar	Lange duur > 9 jaar	Levenslange huur
Einddatum	Verstrijken duur	Verstrijken duur	Verstrijken duur	Overlijden huurder
Opzegging vereist bij einde contract?	Ja	Ja	Ja	Niet van toepassing
Opzeggingsduur bij einde contract	6 maanden (verhuurder) 3 maanden (huurder)	3 maanden	6 maanden (verhuurder) 3 maanden (huurder)	Niet van toepassing

Wat de aanvang van de opzegtermijn betreft, is het nuttig om vooraf te wijzen op het algemeen principe, vervat in art. 15 van het Vlaams Woninghuurdecreet. Dat artikel stelt dat, in alle gevallen waarin de opzeg te allen tijde kan worden betekend, de opzeggingstermijn steeds een aanvang neemt op de eerste dag van de maand die volgt op de maand waarin de opzegging werd betekend.

8.2 NEGENJARIGE HUUR

8.2.1 DUUR, BEÏNDIGING EN VERLENGING

Een woninghuurcontract, aangegaan voor een standaardduur van negen jaar, loopt niet automatisch ten einde op het einde van de termijn. Opdat het huurcontract dan een einde zou nemen, is het noodzakelijk dat door de huurder of verhuurder een opzegging wordt betekend.

De verhuurder moet daarbij rekening houden met een opzeggingstermijn van zes maanden (art. 16, tweede lid VWHD).

De huurder van zijn kant kan, op basis van artikel 20 van het Vlaams Woninghuurdecreet, de huurovereenkomst op elk ogenblik beëindigen met een opzeggingstermijn van drie maanden. Dat geldt evenzeer bij een opzegging n.a.v. het einde van de 9-jarige periode. Ook dan moet de huurder slechts een opzegtermijn van drie maanden respecteren. Dat was onder de Federale Woninghuurwet reeds het geval en is bij de goedkeuring van het Vlaams Woninghuurdecreet opnieuw expliciet bevestigd door de decreetgever.

Als de verhuurder of de huurder binnen deze termijn geen opzeg heeft betekend, dan wordt de huurovereenkomst telkens onder dezelfde voorwaarden verlengd voor een duur van drie jaar.

// OPGELET! //

Wanneer een huurovereenkomst volgens de hierboven vermelde regels wordt verlengd, blijven dezelfde contractuele bepalingen en voorwaarden van de oorspronkelijke overeenkomst gelden. Het gaat dus niet om een nieuwe overeenkomst en het is bijgevolg niet nodig om de verlengde huurovereenkomst opnieuw te laten registreren. Evenmin hoeft er een nieuwe plaatsbeschrijving te worden opgesteld.

8.2.2 VERVROEGDE BEÏNDIGING DOOR DE HUURDER

De huurder kan een negenjarige huurovereenkomst op eender welk tijdstip opzeggen. Daarbij moet hij of zij wel rekening houden met een opzeggingstermijn van drie maanden (art. 20, §1, eerste lid VWHD).

Wanneer de huurder een opzeg doet tijdens de eerste driejarige periode zal hij/zij wel een vergoeding aan de verhuurder verschuldigd zijn (art. 20, §1, tweede lid VWHD):

- als de huurovereenkomst t.g.v. de opzeg eindigt tijdens het eerste jaar: drie maanden huur;
- als de huurovereenkomst t.g.v. de opzeg eindigt tijdens het tweede jaar: twee maanden huur;
- als de huurovereenkomst t.g.v. de opzeg eindigt tijdens het derde jaar: één maand huur.

Belangrijk aandachtspunt is dat de hoogte van de opzeggingsvergoeding dus wordt bepaald door het tijdstip waarop de huurovereenkomst een einde neemt en niet door het tijdstip waarop de opzegging wordt betekend. Dat heeft de decreetgever bij de goedkeuring van het Vlaams Woninghuurdecreet expliciet bevestigd. Daarbij werd het volgende voorbeeld opgenomen:

Als een huurovereenkomst wordt opgezegd met ingang van de 10^{de} maand, begint dan de opzeggingstermijn van drie maanden te lopen. Bijgevolg loopt de huurovereenkomst ten einde in het tweede jaar van de duurtijd. Bijgevolg bedraagt de opzeggingsvergoeding twee maanden huur.⁵

Als de opzeggingstermijn verstrijkt op de laatste dag van de eerste driejarige periode heeft de verhuurder geen recht op een vergoeding.

Naast deze reguliere opzeggingsmogelijkheid, kan de huurder ook genieten van een bijzonder gunstregime indien het huurcontract niet (tijdig) werd geregistreerd. Dit regime vormt een burgerrechtelijke sanctie ten opzichte van de verhuurder, wanneer deze in gebreke blijft om de huurovereenkomst te registreren binnen een termijn van twee maanden na afsluiting ervan.

Art. 20, §1, derde lid VWHD bepaalt dat de huurder kan opzeggen zonder opzeggingstermijn te moeten presteren of opzeggingsvergoeding te moeten betalen. Onder de Federale Woninghuurwet kon de huurder in die omstandigheden op elk ogenblik onaangekondigd vertrekken. Evenwel kwam de Vlaamse decreetgever tot de conclusie dat een volstrekt onaangekondigd vertrek door de huurder evenmin wenselijk was. Daarom heeft men ervoor gekozen om de opzeg van een niet-geregistreerd huurcontract beter te omkaderen.

Artikel 20, § 1, derde lid VWHD schrijft voor dat de huurder de verhuurder **op de hoogte moet brengen van de opzegging**, die ingaat op de eerste dag van de maand die volgt op de maand waarin de opzegging werd betekend. In de tekst van het Vlaams Woninghuurdecreet wordt daarbij opnieuw gesproken van een opzeg die betekend moet worden, wat impliceert dat de opzegging alleen kan gebeuren via een aangetekende brief, bij afgifte tegen ontvangstbewijs of bij gerechtsdeurwaardersexploot. Elk van deze betekeningwijzen garandeert dat de verhuurder inderdaad op de hoogte zal zijn.

Tweede element waar men voortaan rekening mee moet houden, is dat opzeg pas ingaat op de eerste dag van de maand die volgt op de maand waarin de opzegging werd betekend. Er is dus een minimale opzegtermijn voorzien, die kan variëren van één dag tot bijna een maand, afhankelijk van de dag waarop de opzeg effectief werd betekend. Dit brengt ook met zich mee dat de huurder steeds de huurprijs van de volledige maand, waarin werd opgezegd, verschuldigd zal zijn.

Het gunstregime, voorzien in art. 20, §1, derde lid VWHD, kan door de huurder worden ingeroepen, zolang de huurovereenkomst niet werd geregistreerd. Bovendien kan de huurder dit opzeggingsrecht ten vroegste uitoefenen na verloop van twee maanden vanaf de ondertekening van de

⁵ Parl. Stukken VI. Parl., 1612 (2017-2018) – nr. 1, p. 83.

huurovereenkomst. Dat is immers de termijn waarover de verhuurder sowieso beschikt om tot registratie over te gaan.

Wil de huurder vroeger opzeggen, zal dat via het normale regime (met opzeggingstermijn van drie maanden en desgevallend een opzegvergoeding) moeten gebeuren. Dat is ook het geval indien de huurder de huurovereenkomst opzegt nog vóór de huur effectief van start ging, doch na datum van ondertekening.

De wettelijke opzegmogelijkheden ten gunste van de huurder zijn van dwingend recht en kunnen niet contractueel uitgesloten worden.

8.2.3 VERVROEGDE BEËINDIGING DOOR DE VERHUURDER

In tegenstelling tot de opzegmogelijkheden voor de huurder, kunnen de opzegmogelijkheden voor de verhuurder wel contractueel worden uitgesloten of beperkt.

Het Vlaams Woninghuurdecreet kent drie opzegmogelijkheden toe aan de verhuurder:

- opzeg voor persoonlijk gebruik (art. 17 VWHD);
- opzeg wegens grondige renovatiewerken (art. 18 VWHD);
- opzeg zonder motief (art. 19 VWHD).

Hieronder wordt beknopt nadere toelichting gegeven bij deze opzegmodaliteiten. In de bijlagen 2A, B, C, D en E treft u een aantal modelbrieven aan betreffende de opzegging door de verhuurder.

8.2.3.1 Opzeg voor persoonlijk gebruik

De verhuurder kan de huurovereenkomst op elk ogenblik opzeggen voor persoonlijk gebruik, rekening houdend met een opzeggingstermijn van 6 maanden.

Onder 'persoonlijk gebruik' wordt verstaan dat het goed persoonlijk en werkelijk zal worden betrokken door de verhuurder zelf, dan wel door zijn afstammelingen, aangenomen kinderen, bloedverwanten in opgaande lijn, zijn echtgenoot of wettelijk samenwonende partner, zijn afstammelingen, bloedverwanten in opgaande lijn en aangenomen kinderen, zijn bloedverwanten in de zijlijn en de bloedverwanten in de zijlijn van zijn echtgenoot of wettelijk samenwonende partner tot in de derde graad.

→ ***Wat is een graad?***

Artikel 737 OBW

In de **rechte** lijn rekent men zoveel graden als er generaties zijn tussen de personen: zo staat de zoon, met betrekking tot de vader, in de eerste graad; de kleinzoon, in de tweede; en zulks geldt wederkerig voor de vader en de grootvader, met betrekking tot zonen en kleinzonen.

Artikel 738 OBW

In de **zijlijn** worden de graden bepaald door het getal van de generaties, te rekenen van een van de bloedverwanten tot aan de gemene stamvader, en vervolgens van deze tot aan de andere bloedverwant. Zo staan twee broeders in de tweede graad; oom en neef, in de derde graad; volle neven, in de vierde graad; enz.

Nieuw, in vergelijking met de Federale Woninghuurwet, is de expliciete vermelding van de wettelijke samenwonende partner, die in het Vlaams Woninghuurdecreet op gelijke voet wordt behandeld met de echtgeno(o)t(e). Omdat de tekst van het decreet van dwingend recht is, en bijgevolg eng moet worden geïnterpreteerd, geldt dit niet voor de feitelijk samenwonende partner. Dat heeft hoofdzakelijk implicaties voor de bloedverwanten. Immers, bewoning door de afstammelingen, bloedverwanten in de opgaande lijn of de zijlijn tot in de derde graad van de wettelijk samenwonende partner komt ook in aanmerking als 'persoonlijk gebruik'. Dat is daarentegen niet het geval voor de bloedverwanten van feitelijk samenwonende partners.

De effectieve betrekking ('persoonlijk gebruik') kan via alle middelen van recht worden bewezen. Te denken valt bijvoorbeeld aan de aanwezigheid van meubilair of materiaal, water-, gas- of elektriciteitsfacturen of over briefwisseling die regelmatig naar het desbetreffende adres werd toegestuurd.

Onder eigen gebruik wordt niet noodzakelijk het gebruik als woning of hoofdverblijfplaats bedoeld, maar bijvoorbeeld ook als handelsruimte of voor de uitoefening van een vrij beroep. In de rechtsleer werd in het verleden zelfs aanvaard dat het goed wordt betrokken als tweede verblijf. Aangezien de tekst hierover ongewijzigd is gebleven in vergelijking met de Federale Woninghuurwet, blijft deze interpretatie onder het Vlaams Woninghuurdecreet gelden. Wel moet er een ernstig gebruik van het pand worden bewezen.

De verhuurder kan ook een rechtspersoon zijn. Eigen gebruik wil dan zeggen dat de rechtspersoon zijn maatschappelijke zetel wil vestigen in het goed of er een vestiging, kantoor, opslagruimte, enz. wil in onderbrengen. Er is daarentegen geen sprake van een geldig eigen gebruik, indien het goed wordt gebruikt als woning voor een bestuurder of zaakvoerder.

// OPGELET! //

Om de woonzekerheid voor de huurder te vergroten, heeft de Vlaamse decreetgever een **moratorium** ingevoerd voor opzeg tijdens de eerste drie jaar van de huurovereenkomst. Tijdens deze periode kan alleen worden opgezegd voor persoonlijk gebruik door de verhuurder zelf. Wel kan er worden opgezegd voor eigen gebruik door familieleden van de verhuurder, diens echtgeno(o)t(e) of wettelijk samenwonende partner of de familieleden van de partner tegen de datum waarop de eerste driejarige periode verstrijkt, maar dus zeker niet vroeger. Men kan in die omstandigheden dus ten vroegste opzeggen tegen het verstrijken van de eerste drie jaar van de huurovereenkomst (art. 17, § 1, 2^e lid VWHD).

Modaliteiten

De verhuurder is verplicht om in de opzeggingsbrief de identiteit van de persoon die het goed zal betrekken te vermelden, alsook diens graad van verwantschap met de verhuurder. Het is voldoende dat de persoon ten voordele van wie de opzegging werd gegeven met voldoende zekerheid kan

worden geïdentificeerd, zonder dat het nodig is dat deze persoon met naam en toenaam wordt genoemd.

De huurder kan het bewijs vragen van de band van verwantschap tussen de in de opzeggingsbrief opgegeven persoon en de verhuurder. De verhuurder moet, binnen de twee maanden vanaf de kennisgeving van het verzoek van de huurder, het gevraagde bewijs leveren, zo niet kan de huurder de nietigheid van de opzegging vorderen. Deze nietigheidsvordering moet door de huurder worden ingesteld uiterlijk twee maanden voor het verstrijken van de opzeggingstermijn, dit op straffe van verval (artikel 17, §1, derde lid VVHD).

Het goed moet door de huurder binnen het jaar na het verstrijken van de opzegging door de verhuurder of na de teruggave van het goed door de huurder (als de teruggave later plaatsvindt) worden betrokken. Bovendien moet het goed gedurende een termijn van minstens twee jaar werkelijk en doorlopend betrokken blijven (art. 17, §2, 1^{ste} lid VVHD).

Dit betekent echter niet noodzakelijk dat de verhuurder of diens familielid steeds het volledige pand moet betrekken waarvoor de opzegging werd gegeven.

Als blijkt dat de verhuurder oneerlijk was over het opzeggingsmotief en/of het eigen gebruik zich niet (tijdig) realiseert, dan is de verhuurder aan de huurder een schadevergoeding verschuldigd van 18 maanden huur, tenzij de verhuurder buitengewone omstandigheden kan bewijzen (art. 17, §2, 2^{de} lid VVHD)). Deze buitengewone omstandigheden moeten onafhankelijk zijn van de wil van de verhuurder. In het verleden werd door de rechtspraak bevestigd dat tekoopstelling niet gezien kan worden als een dergelijke buitengewone omstandigheid, aangezien de verhuurder hier zelf over beslist.

Een sanctie zal natuurlijk enkel volgen als de ex-huurder alert is en een vordering in die zin formuleert tegen de verhuurder. Bovendien zal de huurder ook moeten bewijzen dat de wettelijke voorwaarden van het opzeggingsmotief niet werden vervuld.

8.2.3.2 Opzegging wegens grondige renovatiewerken

De verhuurder kan de huurovereenkomst opzeggen wegens het uitvoeren van grondige renovatiewerken. Ook hier geldt een opzegtermijn van zes maanden.

Opdat dergelijke opzeg mogelijk zou zijn, moeten echter de volgende voorwaarden in acht worden genomen:

- De werkzaamheden moeten het wederopbouwen, verbouwen of renoveren van het goed betreffen. Dit garandeert het 'grondige' karakter. Loutere onderhouds-, herstel- of kleine verbeteringswerken worden dus uitgesloten.
- De werken moeten worden uitgevoerd met eerbiediging van de wets- en verordeningsbepalingen inzake ruimtelijke ordening (en stedenbouw). Wanneer de werken vergunningsplichtig zijn, kan men dus niet opzeggen wanneer deze zonder vergunning worden uitgevoerd. De opzeg is niet mogelijk voor onwettige werken.
- De werken moeten worden uitgevoerd aan het gedeelte van het pand dat door de huurder wordt bewoond. Zo wil de decreetgever vermijden dat de overeenkomst zou worden

opgezegd voor werken, die de bewoonbaarheid niet in het gedrang brengen of die slaan op een ander gedeelte van het gebouw.

- De kostprijs van de werken moet meer dan drie jaar huur bedragen. Slaan de werken echter op meerdere appartementen in eenzelfde gebouw (die aan dezelfde verhuurder toebehoren), dan moet de kostprijs meer dan twee jaar huur bedragen voor al die appartementen samen. Het betreft die appartementen waaraan gewerkt zal worden.

Net zoals bij de opzeg voor persoonlijk gebruik, heeft de decreetgever een minimale woonzekerheid willen garanderen voor de huurder, dit t door een **moratorium** te voorzien. De opzeg voor het uitvoeren van grondige renovatiewerken kan ten vroegste worden gegeven tegen de einddatum van de eerste driejarige periode van de huurovereenkomst. Vanaf het verstrijken van de eerste drie jaar kan de opzeg evenwel te allen tijde worden gegeven.

Dat laatste is een wijziging ten opzichte van de situatie onder de Federale Woninghuurwet. Die bepaalde dat de opzeg enkel kon worden gegeven bij het verstrijken van de eerste en de tweede driejarige periode. De Vlaamse decreetgever meende evenwel dat dit een rem vormde op het uitvoeren van grondige renovatiewerken. Bijgevolg heeft men beslist tot een versoepeling, zodat de opzeg voortaan te allen tijde kan worden gegeven, evenwel na het verstrijken van de eerste driejarige periode van de huurovereenkomst. De opzeg geven zes maanden voor het verstrijken van die periode blijft mogelijk. In dat geval verstrijkt de opzegtermijn immers na de eerste drie jaar van de huurovereenkomst en wordt het moratorium gerespecteerd. Nadat de eerste driejarige periode van de huurovereenkomst is verstreken, kan de opzeg voor het uitvoeren van grondige renovatiewerken te allen tijde worden gegeven.

Let wel, het is perfect mogelijk dat er in één gebouw tegelijkertijd nieuwe contracten lopen onder het regime van het Vlaams Woninghuurdecreet, terwijl er ook nog huurders zijn met bestaande huurovereenkomsten waarop de Federale Woninghuurwet van toepassing blijft. De huurders in kwestie hebben dan elk recht op de beschermingen, die vervat zitten in het specifieke regime dat voor hen geldt.

Om het bewijs van de voorgenomen werken aan de huurder te leveren, moet de verhuurder op het moment van de opzegging de volgende documenten bezorgen aan de huurder:

- de hem verleende omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen als er voor de werken een vergunning noodzakelijk is;
- een omstandig bestek, een beschrijving van de werken met een gedetailleerde kostenraming of een aannemingsovereenkomst. Eén van deze drie documenten volstaat opdat de huurder zou kunnen nagaan of het drempelbedrag van drie of twee maanden huur bereikt wordt.

De verhuurder is verplicht om de werken te starten binnen de zes maanden en te beëindigen binnen de 24 maanden na het verstrijken van de opzegging door de verhuurder of na de teruggave van het goed door de huurder als de teruggave later plaatsvindt. Nieuw onder het Vlaams Woninghuurdecreet is dat de verhuurder verplicht is om na de uitvoering van de werken een conformiteitsattest aan te vragen (art. 18, §2, 1^{ste} lid VWHD).

Om na te gaan of aan elk van deze voorwaarden is voldaan, kan de huurder de verhuurder verzoeken om hem de documenten te bezorgen, waaruit blijkt dat de werken op een conforme wijze werden

uitgevoerd. De verhuurder is dan verplicht om deze documenten kosteloos over te maken. Hierbij kan gedacht worden aan een proces-verbaal van oplevering, facturen, enz. én het conformiteitsattest. Dat laatste moet overigens sowieso aan de huurder overhandigd worden. Op deze wijze kan de huurder zijn controlerecht uitoefenen en kan hij nagaan of het door de verhuurder opgegeven motief met de werkelijkheid overeenstemt.

Blijkt dat de verhuurder de werkzaamheden niet binnen de gestelde termijn en voorwaarden uitvoert, dan is de verhuurder een schadevergoeding van 18 maanden huur verschuldigd aan de huurder, tenzij de verhuurder buitengewone omstandigheden kan bewijzen (art. 18, §2, 2^{de} lid VWHD). Zo kan een vertraging in de uitvoering van de werkzaamheden, die uitsluitend te wijten is aan de aannemer, worden aanzien als een buitengewone omstandigheid.

In de Federale Woninghuurwet werd een bijzondere opzegmogelijkheid ten gunste van de verhuurder voorzien, indien de werken betrekking hadden op meerdere woningen in hetzelfde gebouw die aan dezelfde verhuurder toebehoorden. In dit geval kon de verhuurder te allen tijde verscheidene huurovereenkomsten tegelijkertijd beëindigen, mits het respecteren van een opzegtermijn van 6 maand. Deze modaliteit had tot doel om het goede verloop van de werkzaamheden te garanderen. Noteer dat deze bijzondere opzeggingsmogelijkheid integraal werd **geschrapt** onder het Vlaams Woninghuurdecreet. In dit geval zal de verhuurder zich dus moeten beroepen op de gewone opzeg voor grondige renovatiewerken.

8.2.3.3 Opzegging zonder motief

De opzegging zonder opgave van een motief, maar met betaling van een vergoeding, kan door de verhuurder gebeuren bij het verstrijken van de eerste en tweede driejarige periode, rekening houdend met een opzeggingstermijn van zes maanden.

De aan de huurder verschuldigde vergoeding is afhankelijk van het tijdstip waarop de huurovereenkomst een einde neemt:

- de huurovereenkomst neemt een einde tijdens de eerste driejarige periode: negen maanden huur;
- de huurovereenkomst neemt een einde tijdens de tweede driejarige periode: zes maanden huur.

Aan deze opzeggingsmogelijkheid is niets gewijzigd tegenover de Federale Woninghuurwet. Bijgevolg kan nog steeds worden aangenomen dat de opzeggingsvergoeding door de verhuurder moet worden betaald op het tijdstip van de beëindiging van de huurovereenkomst.

Wanneer de huurder, na opzegging door de verhuurder, een verlenging van de huurovereenkomst bekommt, kan de rechter de verschuldigde opzeggingsvergoeding beperken of zelfs opheffen (art. 24, 3^{de} lid VWHD).

8.2.3.4 De tegenopzegging door de huurder

Wanneer de verhuurder de huurovereenkomst opzegt op grond van één van de eerder besproken gronden (persoonlijk gebruik, grondige renovatiewerken of zonder motief), heeft de huurder steeds het recht om een tegenopzegging te betekenen. Deze tegenopzegging kan gebeuren zonder betaling

van een opzegvergoeding, doch mits het respecteren van een opzegtermijn van één maand (art. 20, §2, 1^{ste} lid VWHD).

Deze figuur van de tegenopzegging bestaat al lang, maar heeft in het verleden ook aanleiding gegeven tot aanzienlijke discussies in de rechtspraak en de rechtsleer. Meermaals werd de vraag gesteld naar de verplichting voor de verhuurder om het oorspronkelijk opzeggingsmotief te realiseren, als de huurovereenkomst een einde neemt n.a.v. een tegenopzegging door de huurder.

Centrale kwestie is of bij tegenopzegging de huurovereenkomst een einde neemt door de opzegging van de verhuurder of door de tegenopzegging van de huurder. In het eerste geval blijft de verhuurder gehouden tot de rechtsgevolgen van zijn opzeggingsmotief, terwijl hij hier in het tweede geval van ontslagen is. De consequenties hiervan zijn niet te onderschatten, gelet op de verplichting voor de verhuurder tot betaling van een schadevergoeding van 18 maanden huur als de voorwaarden van het opzeggingsmotief niet werden gerespecteerd. In de rechtspraak kwamen tegenstrijdige standpunten voor, totdat het Grondwettelijk Hof uiteindelijk de knoop doorhakte ten gunste van de huurder⁶ en het Hof van Cassatie zich bij de nieuwe meerderheidsvisie aansloot.⁷

Met het Vlaams Woninghuurdecreet krijgt deze interpretatie nu een wettelijke basis. Het Decreet stelt dat de verhuurder bij tegenopzegging **integraal verplicht blijft om het oorspronkelijk opzeggingsmotief te realiseren** of de verschuldigde vergoeding te betalen. Als de verhuurder dit nalaat, zal deze een schadevergoeding van 18 maanden huur verschuldigd zijn (art. 20, §2, tweede lid VWHD).

8.3 HUUR VAN LANGE DUUR

Het is mogelijk om een huurovereenkomst af te sluiten voor een termijn van langer dan negen jaar. Dergelijke huurovereenkomst moet uitdrukkelijk schriftelijk worden afgesloten (art. 22, eerste lid VWHD). Bij gebrek aan een geschrift, wordt de huur immers geacht te zijn aangegaan voor een standaardduur van negen jaar.

Voor de geldigheid van de huurovereenkomst tussen partijen volstaat een onderhands geschrift (artikel 8.18 Boek VIII Bewijs Nieuw Burgerlijk Wetboek), maar met het oog op de tegenstelbaarheid van de huurovereenkomst aan derden, moet het publiciteitsvereiste gerespecteerd worden. Dit betekent dat de huurovereenkomst moet overgeschreven worden in de registers van de Algemene Administratie van de Patrimoniumdocumentatie (artikel 3.30 Boek 3. Goederenrecht). Enkel een authentieke akte zal kunnen overgeschreven worden (geen onderhands geschrift). Om die reden moet de huurovereenkomst van lange duur bij notariële akte opgemaakt worden.

Net zoals bij de huurovereenkomst voor een standaard duur van negen jaar, neemt de huurovereenkomst van lange duur niet automatisch een einde op de vervaldag. Daarvoor is een opzeg vereist voor de vervaldag door één van de partijen, hetzij door de verhuurder met een opzegtermijn

⁶ GWH 26 november 2009, *NJW* 2009, 896, noot DAMBRE, M., “Requiem voor de cassatierechtspraak met betrekking tot de gevolgen van de tegenopzegging van de woninghuurder”, 899.

⁷ Cass. 12 januari 2015.

van zes maanden (art. 22, §1, 2^{de} lid VWHD), hetzij door de huurder met een opzegtermijn van drie maanden (art. 20, §1, 1^{ste} lid VWHD).

Wordt er binnen deze termijn geen opzegging betekend, dan wordt de huur telkens onder dezelfde voorwaarden verlengd voor een duur van drie jaar (art. 22, 3^e lid VWHD).

Vervroegde beëindiging

De vervroegde beëindigingsmogelijkheden bij een huur van lange duur zijn dezelfde als bij een standaardduur van negen jaar. De huurder kan dus te allen tijde opzeggen met een opzegtermijn van drie maanden. Zegt de huurder op in de eerste drie jaar van het huurcontract, dan is hij daarvoor een vergoeding verschuldigd. De verhuurder van zijn kant kan opzeggen voor persoonlijk gebruik, grondige renovatiewerken en zonder motief.

Alleen bij de opzegging zonder motief, is er een verschilpunt tegenover het regime van de negenjarige huur. Daarbij is de verhuurder geen vergoeding verschuldigd bij opzeg zonder motief aan het einde van de derde driejarige periode (dus na negen jaar). Daarentegen is de verhuurder, die de huur voor meer dan 9 jaar zonder motief opzegt, steeds verplicht om een opzegvergoeding van drie maanden huur te betalen wanneer hij de huurovereenkomst vroegtijdig beëindigt zonder motief (art. 22, 4^e lid VWHD).

De vergoeding voor deze opzeggingsmogelijkheid ziet er dus als volgt uit:

- bij het verstrijken van de eerste driejarige periode: 9 maanden huur.
- bij het verstrijken van de tweede driejarige periode: 6 maanden huur.
- bij het verstrijken van de derde driejarige periode: 3 maanden huur.
- bij het verstrijken van de volgende driejarige periode(s): 3 maanden huur.⁸

Nieuw onder het Vlaams Woninghuurdecreet is ook dat wordt voorzien in de mogelijkheid om de vroegtijdige opzegging door de huurder contractueel uit te sluiten, maar dan beperkt tot het geval waarbij een woning voor minstens 15 jaar wordt verhuurd aan een sociaal verhuurkantoor.

8.4 LEVENSLANGE HUUR

Deze huur wordt afgesloten voor het leven van de huurder en moet schriftelijk worden aangegaan (Art. 23 VWHD). Bij gebrek aan een geschrift, wordt de huur geacht te zijn aangegaan voor een standaardduur van negen jaar.

Voor de geldigheid van de huurovereenkomst tussen partijen volstaat een onderhands geschrift (artikel 8.18 Boek VIII Bewijs Nieuw Burgerlijk Wetboek), maar met het oog op de tegenstelbaarheid van de huurovereenkomst aan derden moet de publiciteitsvereiste gerespecteerd worden. Dit betekent dat de huurovereenkomst moet overgeschreven worden in de registers van de Algemene Administratie van de Patrimoniumdocumentatie (artikel 3.30 Boek 3. Goederenrecht). Enkel een authentieke akte zal door de hypotheekbewaarder kunnen overgeschreven worden (geen onderhands

⁸ Art. 22, §1, 3de lid VWHD.

geschrift). Om die reden moet de levenslange huurovereenkomst bij notariële akte opgemaakt worden.

De huur eindigt van rechtswege bij het overlijden van de huurder en is in die zin een kanscontract. De reguliere opzeggingsmogelijkheden voor de verhuurder zijn niet van toepassing, behalve wanneer de partijen in het huurcontract uitdrukkelijk anders zijn overeengekomen. Het is dus aan de partijen om desgevallend te verklaren dat de verhuurder kan opzeggen voor persoonlijk gebruik, grondige renovatiewerken of zonder motief.

De huurder van zijn kant kan daarentegen wel te allen tijde opzeggen, mits een opzegtermijn van drie maanden huur en desgevallend (bij opzeg gedurende de eerste drie jaar van het huurcontract) een opzegvergoeding (art. 20 VVWD).

8.5 HUUR VAN KORTE DUUR

Het is ook mogelijk om schriftelijk een huurovereenkomst af te sluiten voor een duur die korter is dan of gelijk is aan drie jaar (art. 21, § 1 VVWD). De duur van de huur moet dan wel uitdrukkelijk bepaald zijn. Bij gebrek daaraan, wordt de huur geacht te zijn aangegaan voor een standaardduur van negen jaar.

Opdat de huurovereenkomst op de vervaldag een einde zou nemen, is vereist dat deze door één van de partijen wordt opgezegd met een opzegtermijn van drie maanden. De opzeg moet dus minstens drie maanden voor de vervaldag worden betekend (art. 21, § 1, 4^e lid VVWD).

Is een dergelijke opzeg uitgebleven of blijft de huurder het goed bewonen zonder verzet vanwege de verhuurder, dan wordt de huurovereenkomst geacht te zijn aangegaan voor een duur van negen jaar, zelfs in de veronderstelling dat een nieuwe huurovereenkomst wordt gesloten tussen dezelfde partijen. De huurovereenkomst van korte duur wordt dus automatisch omgezet naar een huur voor een duur van 9 jaar, te rekenen vanaf de datum waarop de aanvankelijke huurovereenkomst van korte duur in werking is getreden (art. 21, §1, 5^e lid VVWD).

Voorbeeld: op 1 januari 2019 trad een huurovereenkomst in werking met een duur van 2 jaar. Op 1 oktober 2020 is echter door geen van de partijen een opzeg betekend. Bijgevolg wordt de huurovereenkomst omgezet naar een contract van negen jaar, lopende vanaf 1 januari 2019 t.e.m. 1 januari 2028. Deze automatische omzetting gebeurt eveneens wanneer tussen huurder en verhuurder ondertussen een nieuwe huurovereenkomst zou zijn afgesloten.

Daarbij geldt overigens dat de voorwaarden van het contract volledig dezelfde blijven. Men kan de automatische omzetting dus niet aanwenden om bijvoorbeeld de basishuurprijs te verhogen.

Wel kan men een huurovereenkomst van korte duur éénmalig verlengen, zonder dat er sprake is van een automatische omzetting naar een standaard huur van 9 jaar. Evenwel moet aan de volgende voorwaarden voldaan zijn:

- de totale duur van de huur mag niet meer dan drie jaar bedragen;
- de verlenging moet schriftelijk gebeuren;

- de verlenging moet gebeuren onder dezelfde voorwaarden, zodat onder meer de basishuurprijs niet kan worden gewijzigd;
- de verlenging kan slechts eenmaal gebeuren.

// OPGELET! //

Artikel 21, §1, 3^{de} lid VWHD bepaalt dat de huurovereenkomst voor een duur die korter is dan of gelijk is aan drie jaar kan worden verlengd, maar slechts 'eenmaal' en 'schriftelijk'. Een beding in de huurovereenkomst, dat vermeldt dat de overeenkomst telkens zal verlengd worden voor een duur van één jaar, is ongeldig (relatief nietig).

Deze verlengde huurovereenkomst van korte duur neemt een einde wanneer de huurder of verhuurder ten minste drie maanden voor het verstrijken van de vervaldatum een opzegging betekent. Gebeurt dat niet, dan wordt het huurcontract automatisch omgezet in een negenjarig huurcontract, zonder de mogelijkheid om nogmaals te verlengen (dat kan immers slechts éénmaal).

// OPGELET! //

In de volgende gevallen zal de initieel afgesloten huurovereenkomst van korte duur beschouwd worden als een negenjarige standaardhuur:

- wanneer er geen opzegging is gegeven tegen de vervaldatum en de huurder met het (stilzwijgend) akkoord van de verhuurder in het pand is gebleven;
- wanneer de huurovereenkomst een tweede keer verlengd wordt;
- wanneer de verlenging niet blijkt uit een geschrift;
- wanneer de maximumduur van drie jaar wordt overschreden;
- wanneer een verlenging gebeurt onder andere huurvoorwaarden;
- wanneer partijen een nieuw contract van korte duur afsluiten.

Aan deze principes heeft het Vlaams Woninghuurdecreet niets veranderd ten opzichte van de oude Woninghuurwet. Wel **nieuw** is dat er nu duidelijkheid is gekomen rond de mogelijkheid tot vroegtijdige opzegging van een huurovereenkomst van korte duur.

Artikel 21, §2 van het Vlaams Woninghuurdecreet bepaalt dat de huurder de huurovereenkomst van korte duur op ieder tijdstip kan beëindigen. Daarbij moet hij een opzegtermijn van drie maanden in acht nemen. Bovendien is de huurder een opzegvergoeding verschuldigd, die varieert naargelang het tijdstip waarop de huurovereenkomst een einde neemt:

- tijdens het eerste jaar: anderhalve maand huur;
- tijdens het tweede jaar: één maand huur;
- tijdens het derde jaar: een halve maand huur.

Bij opzeg tegen de vervaldatum van de huurovereenkomst is uiteraard geen vergoeding verschuldigd.

De bedongen opzegvergoedingen zijn dus de helft van de vergoedingen die gelden bij de opzeg gedurende de eerste drie jaar van een negenjarig contract.

Zoals bij een opzeg tijdens de eerste drie jaar van een negenjarig huurcontract, geldt ook hier dat de datum bepalend is waarop de overeenkomst effectief een einde neemt, voor de berekening van de door de huurder verschuldigde opzegvergoeding.

Bovendien moet men voor de berekening van de opzegvergoeding rekening houden met de totale duur van de huurovereenkomst. Een huurovereenkomst van korte duur kan immers éénmalig schriftelijk verlengd worden. In dat geval moet men de termijn voorafgaand aan de verlenging eveneens in rekening brengen. Voorbeeld: tussen huurder en verhuurder wordt een huurovereenkomst afgesloten voor één jaar, die vervolgens opnieuw schriftelijk voor één jaar wordt verlengd. De verlengde huurovereenkomst wordt door de huurder in de loop van dat jaar opgezegd, waardoor de huurovereenkomst een einde neemt in het tweede jaar. In dat geval is de huurder een opzegvergoeding van één maand huur verschuldigd.

Het Vlaams Woninghuurdecreet voorziet enkel in een wettelijke opzeggingsmogelijkheid voor de huurder. Ten gunste van de verhuurder is er niets voorzien, waardoor deze dus geen beroep kan doen op een wettelijke opzegmogelijkheid.

Nieuw onder het Vlaams Woninghuurdecreet is bovendien dat de sanctie bij niet-registratie van de huurovereenkomst ook toepassing kan vinden bij huurovereenkomsten van korte duur (art. 21, § 2, 3^e lid VWHD). Dit was onder de Federale Woninghuurwet niet het geval.

Zolang de huurovereenkomst van korte duur niet werd geregistreerd na de termijn van twee maanden te rekenen vanaf het afsluiten van de huurovereenkomst, kan de huurder dus opzeggen zonder opzeggingstermijn te moeten presteren of opzeggingsvergoeding te moeten betalen. Wel is de huurder nu verplicht om de verhuurder op de hoogte te brengen van de opzegging. Bovendien gaat de opzegging pas in op de eerste dag van de maand die volgt op de maand waarin de opzegging werd betekend. Er is dus een minimale opzegtermijn voorzien, die kan variëren van één dag tot bijna een maand, afhankelijk van de dag waarop de opzeg effectief is betekend. Dit brengt ook met zich mee dat de huurder steeds de huurprijs van de volledige maand, waarin werd opgezegd, verschuldigd zal zijn (art. 21, § 2, 3^e lid VWHD).

8.6 BIJZONDERE ASPECTEN ROND BEÏNDIGING

Onderstaand volgt een bespreking van een aantal bijzondere modaliteiten betreffende de beëindiging van de woninghuurovereenkomst.

8.6.1 VERVROEGDE BEÏNDIGING DOOR ONDERLINGE TOESTEMMING

Naast de wettelijke opzegmogelijkheden, blijft het nog steeds mogelijk om de huurovereenkomst vroegtijdig te beëindigen in onderling overleg tussen huurder en verhuurder.

De vervroegde beëindiging van een woninghuurcontract door onderlinge toestemming kan gebeuren d.m.v. een onderhandse overeenkomst, dit in tegenstelling tot bij handelshuur bijvoorbeeld, waar een

vroegtijdige beëindiging van de huurovereenkomst in minnelijk akkoord in principe moet worden opgenomen in een authentieke akte of een verklaring afgelegd voor de Vrederechter.

8.6.2 VERVROEGDE BEËINDIGING DOOR WANPRESTATIE

De huurovereenkomst kan ook vervroegd worden beëindigd omwille van een wanprestatie van één van de partijen.

Dit is echter niet mogelijk op basis van een uitdrukkelijk ontbindend beding. Dergelijk beding zorgt ervoor dat de niet nakoming van een bepaalde verbintenis van rechtswege (d.w.z. zonder gerechtelijke tussenkomst) de ontbinding van de overeenkomst met zich meebrengt. De opname van dergelijk beding in een woninghuurovereenkomst is niet toegestaan. Artikel 1762bis van het Oud Burgerlijk Wetboek bepaalt immers dat het uitdrukkelijk ontbindend beding steeds voor niet-geschreven wordt gehouden.

Indien de huurder of verhuurder zijn contractuele verbintenissen niet nakomt, zal de partij die de ontbinding van de huurovereenkomst wegens wanprestatie vordert (bijvoorbeeld omdat de huurder in gebreke blijft om de huurgelden te betalen) zich steeds tot de Vrederechter moeten wenden van de plaats waar het onroerend goed is gelegen.

De Vrederechter zal vervolgens moeten oordelen of de aangevoerde wanprestatie voldoende ernstig is om de ontbinding van de huurovereenkomst te rechtvaardigen (artikel 1741 en artikelen 5.90;5.91 Boek 5 Verbintenissen van het Burgerlijk Wetboek). Immers, de ontbinding van de huurovereenkomst is de meest verregaande sanctie, die de uithuiszetting van de huurder tot gevolg heeft.

8.6.3 VERLENGING WEGENS BUITENGEWONE OMSTANDIGHEDEN

Wanneer een huurovereenkomst vervalt of eindigt ten gevolge van een opzegging, kan de huurder om een verlenging verzoeken (art. 24 VVHD). Voorwaarde is wel dat de huurder moet bewijzen dat er zich buitengewone omstandigheden voordoen, die het hem onmogelijk maken om de woning tijdig te verlaten.

Voorbeelden van buitengewone omstandigheden zijn: zware ziekte van de huurder, zijn zeer hoge leeftijd, de wachttijd m.b.t. een sociale woning ...

Bovendien moet de verlenging, op straffe van nietigheid, uiterlijk een maand voor de vervaldag van de huur aan de verhuurder gevraagd worden, dit per aangetekende brief, door afgifte tegen ontvangstbewijs of door betekening van een gerechtsdeurwaardersexploot. De datum waarop de verhuurder de aangetekende brief, ... van de huurder ontvangt, heeft geen invloed op de rechtsgeldigheid van de vordering. Enkel de verzendingsdatum is van belang.

De mogelijkheid voor de huurder om de verlenging van de huurovereenkomst te vragen wegens buitengewone omstandigheden geldt niet alleen als de verhuurder de overeenkomst heeft opgezegd, maar ook als de huurder de overeenkomst zelf heeft opgezegd. In dat geval vereist de rechtspraak wel

dat de buitengewone omstandigheden, die nopen tot een verlenging van de huur, zich hebben voorgedaan na de opzegging.

Een verlenging van de huurovereenkomst kan in onderling akkoord tussen de huurder en verhuurder worden bedongen. Partijen zijn vrij om de modaliteiten ervan naar eigen goeddunken te bepalen.

Bij gebrek aan overeenstemming tussen de partijen, kan de Vrederechter de verlenging toestaan, rekening houdend met de belangen van de twee partijen. De rechter zal de duur van de verlenging bepalen en kan op verzoek van de verhuurder een verhoging van de huurprijs toestaan of de opzegvergoeding, die de verhuurder verschuldigd is, beperken of zelfs opheffen (art. 24, 3^e lid VWHD).

De huurder kan slechts één aanvraag om hernieuwing van de verlenging indienen onder dezelfde voorwaarden (art. 24, 4^e lid VWHD).

Wanneer een verlenging wegens buitengewone omstandigheden werd overeengekomen of werd toegekend door de Vrederechter, eindigt de woninghuurovereenkomst van rechtswege bij het verstrijken van deze verlenging. Opzegging is dus niet vereist.

// OPGELET! //

Indien een woninghuurcontract wordt opgezegd en de verhuurder al tijdens de opzeggingstermijn een nieuw huurcontract met een derde wil afsluiten, doet hij er goed aan om de nieuwe huurovereenkomst af te sluiten onder de opschortende voorwaarde dat de initiële huurder geen verlenging wegens buitengewone omstandigheden vraagt.

Als de huurder niet voldoet aan de voorwaarden van artikel 24 van het Vlaams Woninghuurdecreet, bijvoorbeeld omdat de ingeroepen omstandigheden niet als buitengewoon kunnen worden beschouwd, dan belet niets hem om toepassing te vragen van artikel 5.201 boek 5 Verbintenissen van het Burgerlijk Wetboek.

Op basis van voormeld artikel kan de huurder, die “ongelukkig en te goeder trouw” is, uitstel worden verleend door de Vrederechter om het gehuurde goed te verlaten. Deze uitstelmogelijkheid is een toepassing van het billijkheidsbeginsel. Naast de belangen van de huurder, die dreigt te worden uitgezet, kan ook met de belangen van nieuwe huurders rekening worden gehouden om de toekenning van respijttermijnen af te wijzen.

9 HUURPRIJS, KOSTEN EN LASTEN

Het betalen van de huurprijs vormt, samen met het gebruik van de huurwoning als een goede huisvader, de kern van de huurdersverplichtingen.

Deze hoofdverplichtingen zaten voorheen vervat in art. 1728 OBW, maar worden met het Vlaams Woninghuurdecreet expliciet hernomen in titel 2.

Artikel 33 van het Woninghuurdecreet bevat daarbij de betalingsverplichting: *'De huurder betaalt de huurprijs en de kosten en lasten op de overeengekomen termijn.'*

9.1 VRIJE HUURPRIJSBEPALING

De Belgische wetgever heeft in het verleden steeds vastgehouden aan de vrije bepaling van de huurprijs. Dit werd beschouwd als een essentieel onderdeel van het evenwicht dat moest gegarandeerd worden tussen de belangen van huurders enerzijds en verhuurders anderzijds.

De Vlaamse decreetgever heeft deze redenering in het Vlaams Woninghuurdecreet bevestigd.

Huurder en verhuurder zijn dus volledig vrij om de huurprijs onderling overeen te komen. Ze zijn daarbij ook niet gebonden door de geafficheerde vraagprijs. De Memorie van Toelichting bij het Vlaams Huurdecreet bevestigt immers dat deze vraagprijs geen bindend prijsaanbod uitmaakt.

De huurprijs van een woning of appartement kan door verschillende factoren worden beïnvloed: de ligging, de verkoopwaarde, vraag en aanbod, plaatselijke situatie, fiscaliteit, het kadastraal inkomen, enz.

Sinds 2013 stelt de Vlaamse Regering een webtoepassing ter beschikking van huurders en verhuurders, die toelaat een inschatting te maken van de markthuurprijs van een woning op basis van de woningkenmerken, de ligging en het adres. Daarbij wordt rekening gehouden met de woonkwaliteit, de omvang en de ligging van de woning, met het onderscheid tussen kamers en andere woningen en met eventuele specifieke woonvormen (art. 5.111 Vlaamse Codex Wonen). Let wel, het gaat hier **niet** om bindende huurprijzen! (www.huurschatter.be)

Gelet op het principe van de vrije bepaling van de huurprijs, kan de huurovereenkomst niet nietig worden verklaard wegens benadeling, hoe bescheiden de prijs ook mag zijn.

Daarentegen zal de huurprijs niet ernstig kunnen worden genoemd, als er sprake is van een danig lage prijs, die in absolute wanverhouding staat tot de huurwaarde van het goed ten tijde van het sluiten van de huurovereenkomst. Als de huurprijs niet ernstig is, dan is er sprake van een verholde schenking. De gevatte rechter zal uitspraak doen, rekening houdend met alle elementen van de zaak en zal ook nagaan of de minieme prijs niet enkel wordt vermeld om de nietigheid van de huurovereenkomst, wegens gebrek aan huurprijs, te vermijden.

Meestal bestaat de huurprijs uit een periodiek te betalen geldsom. Partijen kunnen echter ook een globale huurprijs overeenkomen, dat wil zeggen één enkele geldsom die de huurder bij de aanvang van de huur moet betalen. De periodiciteit van de betalingen kan vrij worden overeengekomen. Op de huurder rust de verplichting om deze afgesproken periodiciteit na te komen (art. 33 VWHD).

In de praktijk wordt doorgaans overeengekomen dat de huurprijs maandelijks moet worden betaald. Er kan echter ook worden voorzien dat de huurprijs driemaandelijks of zelfs jaarlijks moet worden betaald.

In de huurovereenkomst moet worden verduidelijkt of de huurprijs vóór termijn (lees: op voorhand) of na termijn moet worden betaald. Partijen kunnen dit vrij regelen in de huurovereenkomst.

In de praktijk wordt meestal de verplichting opgelegd aan de huurder om de huurprijs vóór termijn te betalen, ten laatste op de eerste dag van de maand.

De huurprijs kan ook de vorm aannemen van prestaties in natura ten laste van de huurder, zoals de verplichting voor de huurder om een bepaald bijgebouw op te richten op zijn kosten. Evenwel moet steeds voldaan zijn aan de vereiste dat de huurprijs bepaald of ten minste bepaalbaar moet zijn.

9.2 INDEXERING

9.2.1 MOGELIJKHEID TOT INDEXERING

Uit artikel 34 van het Vlaams Woninghuurdecreet volgt dat, behoudens uitdrukkelijke uitsluiting en op voorwaarde dat de woninghuurovereenkomst schriftelijk wordt gesloten, de huurprijs wordt aangepast op de verjaardag van de inwerkingtreding van de huurovereenkomst.

Indexering zal evenwel enkel plaatsvinden als de belanghebbende partij, in het merendeel van de gevallen dus de verhuurder, daar schriftelijk om verzoekt (art. 34, 2^e lid VWHD). De indexering gebeurt dus niet automatisch.

Deze bepaling leidt ertoe dat er steeds een indexering kan plaatsvinden, ook al werd dit niet uitdrukkelijk gestipuleerd in de schriftelijke huurovereenkomst. Men gaat er als het ware van uit dat woninghuurovereenkomsten een stilzwijgende clause van indexering bevatten. Daarentegen kan er geen sprake zijn van een indexering als partijen dit uitdrukkelijk hebben uitgesloten in de huurovereenkomst of wanneer de huurovereenkomst slechts mondeling werd aangegaan (art. 34, §1, 1^e lid VWHD).

9.2.2 FREQUENTIE VAN DE INDEXERING

Artikel 34, § 1 van het Vlaams Woninghuurdecreet stipuleert dat de aanpassing van de huurprijs aan de kosten van levensonderhoud slechts éénmaal per huurjaar gebeurt, met name op de verjaardag van de inwerkingtreding van de huurovereenkomst.

Daarbij moeten de partijen er rekening mee houden dat de datum van inwerkingtreding van de huurovereenkomst niet noodzakelijk dezelfde is als de datum van ondertekening ervan.

9.2.3 REFERENTIEMAATSTAF

De aanpassing van de huurprijs aan de kosten van levensonderhoud moet gebeuren op basis van de schommelingen van de gezondheidsindex (= index consumptieprijzen - alcohol - tabak) (art. 34, § 2 VWHD). De evolutie van deze gezondheidsindex kan worden geraadpleegd op de website van de FOD Economie: www.statbel.fgov.be (zie ook link naar huurcalculator). Het is niet mogelijk om een andere referentiemaatstaf te hanteren.

9.2.4 BEREKENINGSFORMULE

De aangepaste huurprijs mag niet hoger zijn dan het bedrag dat verkregen wordt door toepassing van deze formule (art. 34, § 2, 2^e lid VWHD):

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

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 (art. 34, § 2, 3^e lid VWHD).

Het nieuwe indexcijfer is het gezondheidsindexcijfer van de maand voorafgaand aan die van de verjaardag van de inwerkingtreding van de huurovereenkomst (art. 34, § 2, 4^e lid VWHD).

Het aanvangsindexcijfer is het gezondheidsindexcijfer van de maand die voorafgaat aan de maand tijdens de welke de huurovereenkomst of de huurprijsherziening in werking is getreden (art. 34, § 2, 5^e lid VWHD).⁹

9.2.5 UITWERKING VAN DE INDEXERING

De indexering gebeurt niet automatisch, maar pas na schriftelijk verzoek van de belanghebbende partij (in het merendeel van de gevallen is dit de verhuurder). Het schriftelijk verzoek is vereist voor elke indexaanpassing. Het kan enkel betrekking hebben op de eisbare indexering en blijft zonder gevolg voor toekomstige indexaanpassingen. Wenst de verhuurder bijvoorbeeld jaarlijks een indexaanpassing, dan zal hij dit jaarlijks schriftelijk moeten melden aan de huurder (art. 34, § 1, 2^e lid VWHD).

Het verzoek tot indexering heeft een beperkte terugwerkende kracht, namelijk maximaal drie maanden voorafgaand aan de maand waarin het verzoek werd gedaan (art. 34, § 1, 2^e lid VWHD). Maximaal kan dus worden gevraagd: drie maanden + de lopende maand. Omdat de belanghebbende

⁹ Onder de federale huurwetgeving was het aanvangsindexcijfer indexcijfer van de maand die voorafgaat aan de maand tijdens welke de overeenkomst werd afgesloten.

partij de datum zal moeten kunnen bewijzen waarop het verzoek werd gedaan, is het aangewezen om de indexaanpassing per aangetekend schrijven te vragen.

9.2.6 VERJARING VAN DE VORDERING TOT INDEXERING

De vordering tot indexering verjaart door verloop van één jaar te rekenen vanaf het schriftelijk verzoek tot indexering (art. 2273, eerste lid OBW.). De éénjarige verjaringstermijn heeft enkel betrekking op de indexaanpassing en niet op de huurprijs zelf, die slechts verjaart na 5 jaar (art. 2277 OBW.). Het enkele feit dat de verhuurder gedurende een zekere termijn geen indexering heeft gevraagd, impliceert niet dat hij daarmee afstand zou hebben gedaan van zijn recht op indexering.

Een voorbeeld van een verzoek tot indexering van de huurprijs is terug te vinden in bijlage 4.

9.2.7 BEPERKING HUURINDEXATIE: VANAF 1 OKTOBER 2022

Recent werd door de Vlaamse Regering beslist om de mogelijkheid tot huurindexatie te beperken voor energieverblindende woningen. Deze maatregel geldt van 1 oktober 2022 tot 1 oktober 2023.

De regeling is van toepassing op alle woninghuurcontracten, zowel deze die vallen onder het Vlaams Woninghuurdecreet (afgesloten vanaf 1 januari 2019) als de Woninghuurwet (afgesloten voor 1 januari 2019).

Concreet:

- Als de verhuurder beschikt over een EPC met label A, A+, B en C mag er maximaal aan **100%** geïndexeerd worden. In dat geval verandert er dus niets
- Als de verhuurder beschikt over een EPC met label E of F mag er **niet** geïndexeerd worden
- Als de verhuurder beschikt over een EPC met label D mag er maximaal aan **50%** geïndexeerd worden

Deze regeling is sinds zaterdag integraal van toepassing. Je kan/mag dus niet langer zomaar brieven met een verzoek tot indexatie uitsturen, zonder rekening te houden met deze regels.

Wat als de verhuurder geen EPC heeft?

Dan mag er niet geïndexeerd worden, totdat de verhuurder wel een EPC (met een voldoende laag label) voorlegt. De verhuurder kan dus ‘tussentijds’ een EPC laten opmaken. Als dat EPC vervolgens een label A, A+, B of C bevat, mag de verhuurder 100% indexeren. Idem in geval van de realisatie van een renovatie/werken om de energiezuinigheid te verbeteren. Als dat leidt tot een beter EPC mag er opnieuw geïndexeerd worden.

Aandachtspunt is wel dat de verhuurder dan niet kan teruggaan in de tijd. Normaliter is in het woninghuurrecht voorzien dat een verzoek tot indexering maximaal drie maanden kan teruggaan. Die regel is nu niet langer van toepassing. Een verzoek tot indexering vanwege de verhuurder kan niet teruggaan in de tijd, aangezien voorafgaand aan het voorleggen van een EPC met een voldoende goede score een verbod tot indexatie gold.

Wat na 30 september 2023?

Op dat ogenblik loopt de regeling teneinde en wordt er teruggekeerd naar de volwaardige indexatie, zonder link met energielabels.

Maar, bij 'energieverslindende woningen' zal de verloren gegane indexatie niet achteraf ingehaald kunnen worden. Om dat te bewerkstelligen wordt er een 'correctiefactor' toegevoegd aan de indexatieformule. Het gevolg is dat de indexatie die de verhuurder kan vragen alleen rekening houdt met het indexatiecijfer van dat moment, zonder dat de gestegen index uit de periode 1 oktober 2022 tot en met 30 september 2023 in aanmerking wordt genomen.

Correctiefactor energielabel D

Als de huurovereenkomst verjaarde tussen 1 januari 2022 en 30 september 2022, wordt de correctiefactor verkregen door toepassing van de formule: $(\text{indexcijfer 2022}/\text{indexcijfer 2023}) \times [1 + 50\% \times (\text{indexcijfer 2023}/\text{indexcijfer 2022} - 1)]$.

- Het indexcijfer 2022 is het gezondheidsindexcijfer van de maand die voorafgaat aan die van de verjaardag in 2022 van de inwerkingtreding van de huurovereenkomst.
- Het indexcijfer 2023 is het gezondheidsindexcijfer van de maand die voorafgaat aan die van de verjaardag in 2023 van de inwerkingtreding van de huurovereenkomst.

Als de huurovereenkomst verjaart tussen 1 oktober 2022 en 31 december 2022, wordt de correctiefactor verkregen door toepassing van de onderstaande formule: $(\text{indexcijfer 2021}/\text{indexcijfer 2022}) \times [1 + 50\% \times (\text{indexcijfer 2022}/\text{indexcijfer 2021} - 1)]$.

- Het indexcijfer 2021 is het gezondheidsindexcijfer van de maand die voorafgaat aan die van de verjaardag in 2021 van de inwerkingtreding van de huurovereenkomst.
- Het indexcijfer 2022 is het gezondheidsindexcijfer van de maand die voorafgaat aan die van de verjaardag in 2022 van de inwerkingtreding van de huurovereenkomst.

Correctiefactor energielabel E en F (of geen EPC)

Als de huurovereenkomst verjaarde tussen 1 januari 2022 en 30 september 2022, is de correctiefactor het gezondheidsindexcijfer van de maand die voorafgaat aan de verjaardag van de inwerkingtreding in 2022, gedeeld door het gezondheidsindexcijfer van de maand die voorafgaat aan de verjaardag van de inwerkingtreding in 2023.

Als de huurovereenkomst verjaart tussen 1 oktober 2022 en 31 december 2022, is de correctiefactor het gezondheidsindexcijfer van de maand die voorafgaat aan de verjaardag van de inwerkingtreding in 2021, gedeeld door het gezondheidsindexcijfer van de maand die voorafgaat aan de verjaardag van de inwerkingtreding in 2022.

De Vlaamse regering heeft nog niet verduidelijkt of deze correctiefactoren naderhand wegvallen van zodra de verhuurder een EPC met een voldoende laag label voorlegt.

Wat als de verhuurder een EPC heeft van voor 1 januari 2019, waarop nog geen label staat?

Aan de CIB-studiedienst werd bevestigd dat je dan de omrekening mag maken naar een label op basis van het EPC-kengetal, uitgedrukt in kWh/m².

In dat scenario zou gelden:

- Indexering aan 100% bij energiescores tot en met 300kWh/m²
- Indexering aan 50% voor energiescores tussen 301kWh/m² en 400kWh/m²
- Geen indexering voor energiescores hoger dan 400kWh/m²

Indien er tussentijds werken zijn uitgevoerd aan de woning zal het immers ten gunste van de verhuurder zijn om een nieuw EPC aan te vragen, daar de verwachting kan zijn dat de energiescore lager zal liggen.

Mijn EPC dateert van voor 2019 en heeft geen energielabel. Welk energielabel stemt overeen met mijn energiescore?

Op de EPC's opgemaakt vóór 2019 staat nog geen label maar enkel een kengetal (energiescore), uitgedrukt in kWh/m².

- Wenst u enkel een indicatie van het label van uw woning, dan kan u onderstaande **omzettingstabel** gebruiken.

ENERGIESCORE:	
A*	minder dan 0 kWh/(m ² jaar)
A	tussen 100 en 0 kWh/(m ² jaar)
B	tussen 200 en 100 kWh/(m ² jaar)
C	tussen 300 en 200 kWh/(m ² jaar)
D	tussen 400 en 300 kWh/(m ² jaar)
E	tussen 500 en 400 kWh/(m ² jaar)
F	hoger dan 500 kWh/(m ² jaar)

- Wenst u uw label met zekerheid te kennen? Laat dan uw EPC hernieuwen!

Het is immers mogelijk dat uw energiescore gewijzigd is in de tijd omdat :

- uw EPC redelijk oud is of zelfs ouder dan 10 jaar. In tussentijd is de berekening van de energiescore op een aantal plaatsen gewijzigd.
- u in tussentijd renovatiewerken heeft uitgevoerd. Niet enkele energetische ingrepen beïnvloeden uw energiescore, maar ook het plaatsen van een uitbreiding of slopen van een deel van de woning (=veranderen van de bewoonbare oppervlakte).

Een EPC heeft sowieso een maximale geldigheidsduur van 10 jaar. EPC uitgereikt voor 1 oktober 2012 zijn dus sowieso reeds 'verlopen'.

Hoe wordt dit gecontroleerd?

Met deze regeling grijpt de Vlaamse overheid in op het privaats contractenrecht en de contractuele verhouding tussen huurder en verhuurder. Net daarom zijn specifieke controleurs vanuit de overheid

niet nodig: de huurder zal gewoonweg kunnen weigeren om de index te betalen als er niet aangetoond wordt dat aan de nieuwe regeling is voldaan.

Vandaar dat het aangewezen is om in de indexbrief minstens te vermelden over welk EPC-label de verhuurder beschikt en desgevallend zelfs om de details van het EPC (unieke code, datum opmaak, ...).

In beginsel hebben de overgrote meerderheid van de huurders een EPC in hun bezit. De EPC-informatieplicht is immers reeds van kracht sinds 2008/2009. Maar, om discussie te vermijden kan het een piste zijn om het EPC standaard als bijlage toe te voegen aan de indexbrief. Ook al zou de huurder het normaliter zeker in zijn bezit moeten hebben.

Noteer: de huurindexatieformules in softwarepakketten en op de website van Statbel [LINK: <https://statbel.fgov.be/nl/themas/consumptieprijnsindex/huurindexatie>] is nog niet aangepast aan de wijzigingen.

9.3 HERZIENING VAN DE HUURPRIJS

In principe kan de huurprijs niet zomaar worden gewijzigd door de verhuurder of huurder.

Bij huurovereenkomsten van korte duur ligt de huurprijs altijd vast en is een herziening dus onmogelijk.

Voor wat negenjarige huurcontracten (en huurcontracten met een langere looptijd dan 9 jaar) betreft, voorziet artikel 35 van het Vlaams Woninghuurdecreet in een bijzondere regeling.

De regeling, opgenomen in artikel 35 van het Vlaams Woninghuurdecreet, is van dwingend recht en kan dus niet contractueel uitgesloten worden, tenzij wanneer de huurovereenkomst voor het leven wordt afgesloten (art. 35, § 1, 7^e lid VWHD). Ook in geval van een renovatiehuurovereenkomst kan het zijn dat de verhuurder, als tegenprestatie voor de door de huurder uitgevoerde werken, er zich toe verbindt om gedurende een bepaalde periode geen herziening van de huurprijs te vragen (art. 35, § 1, in fine VWHD).

Bij een herziening van de huurprijs kan het zowel om een verhoging als om een verlaging gaan. De vraag kan dus zowel uitgaan van de huurder als van de verhuurder.

9.3.1 CONSENSUELE HUURPRIJSHERZIENING

De partijen kunnen in onderling overleg beslissen om de huurprijs te herzien. Dat kan evenwel enkel tussen de negende en de zesde maand, voorafgaand aan het verstrijken van elke driejarige periode (art. 35, § 1 VWHD).

Indien de herziening van de huurprijs buiten de decretaal vooropgestelde termijn gebeurde, dan is deze nietig. De huurder kan deze nietigheid perfect opwerpen, zelfs al gaf hij destijds zijn (mondeling of schriftelijk) akkoord. De huurder kan immers niet op geldige wijze afstand doen van zijn recht op betaling van de aanvankelijke huurprijs. Hij kan niet buiten de termijnen, voorzien bij artikel 35, §1 VWHD, instemmen met een verhoging van de aanvankelijke huurprijs. De verhoging, bedongen buiten de decretaal voorziene periode, geeft aanleiding tot een recht op terugvordering van hetgeen te veel is betaald overeenkomstig artikel 1728 quater OBW.

Binnen het decretaal voorziene tijdsbestek kunnen de huurder en de verhuurder evenwel vrij de afspraken maken die zij wenselijk achten. Wordt er geen overeenstemming bereikt, dan zal de huurprijsherziening gerechtelijk moeten afgedwongen worden.

9.3.1.1 Omwille van nieuwe omstandigheden

De rechter kan een herziening van de huurprijs toestaan (verhoging of verlaging) wanneer de normale huurwaarde van het pand, omwille van nieuwe omstandigheden, ten minste 20% hoger of lager ligt dan de eisbare huurprijs op het tijdstip van de indiening van het verzoek aan de rechter (art. 35, § 1, 2^e lid VWHD).

Onder de normale huurwaarde moet de prijs worden begrepen die een gemiddelde huurder zou betalen, rekening houdend met de marktgegevens en gebaseerd op een vergelijking van de huurwaarde van gelijkaardige goederen in de buurt.

De huurder of verhuurder moet aantonen dat deze stijging of daling te wijten is aan een nieuwe omstandigheid.

Onder het begrip nieuwe omstandigheid moet een objectieve omstandigheid worden begrepen die niet is te wijten aan het persoonlijk toedoen van de huurder of verhuurder, die niet kon worden voorzien ten tijde van het sluiten van de overeenkomst en die niet in aanmerking kon worden genomen voor de bepaling van de huurprijs. Een stijging van de huurwaarde kan bijvoorbeeld zijn ingegeven door een verbetering of verslechtering van de woonomgeving of een prijsstijging op de vastgoedmarkt, al wordt dit laatste voorbeeld door de rechtspraak niet unaniem erkend als een nieuwe omstandigheid. Andere voorbeelden zijn de opening of sluiting van een winkelcentrum in de buurt of scholen.

Bovendien moet de vragende partij bewijzen dat er sprake is van een stijging of daling van de huurwaarde met minstens 20%.

9.3.1.2 Omwille van renovatiewerken

De rechter kan bovendien een herziening (verhoging) van de huurprijs toestaan wanneer de verhuurder bewijst dat de normale huurwaarde van het gehuurde goed, met ten minste 10% van de oorspronkelijke huurprijs is gestegen, ten gevolge van werkzaamheden die op zijn kosten in het gehuurde goed zijn uitgevoerd (art. §1, 3^e lid VWHD).

De herziening wordt daarentegen uitgesloten voor werken die noodzakelijk zijn om het goed in overeenstemming te brengen met de elementaire vereisten van veiligheid, gezondheid en bewoonbaarheid (art. 35, §1, 3^e lid VWHD). Evenmin kunnen de onderhouds- en herstellingswerken, die de verhuurder moet uitvoeren, in aanmerking worden genomen in het kader van de herziening van de huurprijs. De werken die bovenop hogergenoemde werken worden uitgevoerd, kunnen daarentegen wel aanleiding geven tot een herziening van de huurprijs, op voorwaarde evenwel dat zij de grens van 10% overschrijden.

9.3.1.3 Aandachtspunten bij de gerechtelijke huurprijsherziening

Een vordering voor een gerechtelijke huurprijsherziening kan alleen worden ingediend tussen de zesde en de derde maand voor het verstrijken van een driejarige periode. Vorderingen die buiten dit tijdsbestek worden ingediend zullen niet ontvankelijk zijn (art. 35, § 1, 5^e lid VWHD).

De wettelijk voorziene herzieningsgronden kunnen niet worden gecumuleerd. Dit belet evenwel niet dat de belanghebbende partij in hoofddeorde de herziening op basis van gewijzigde omstandigheden kan aanvragen en in ondergeschikte orde op basis van werkzaamheden uitgevoerd door de verhuurder.

De rechter oordeelt naar billijkheid en rekening houdend met de feitelijke omstandigheden van de zaak (art. 35, § 1, 4^e lid VWHD). De rechter is niet verplicht om de herziening toe te kennen en kan de nieuwe huurprijs vrij bepalen.

De nieuwe huurprijs is in principe van toepassing vanaf de eerste dag van de volgende driejarige periode. Evenwel kan de vroegere huurprijs worden gevorderd tot op de dag van de definitieve beslissing (art. 35, §1, 6^e lid VWHD).

De indexering gebeurt dan voor het eerst een jaar later, op de verjaardag van de inwerkingtreding van de overeenkomst. Gebeurde de herziening conform de wettelijke voorwaarden, dan verandert dit ook niets aan de periodiciteit van de indexatie. Bij de indexering moet dan wel gebruik worden gemaakt van het indexcijfer van de maand voorafgaand aan de huurprijsherziening, en niet langer van het indexcijfer van de maand voorafgaand aan de maand waarin de huurovereenkomst werd gesloten.

9.3.2 HUURPRIJSHERZIENING NA ENERGIEBESPARENDE WERKEN

Het Vlaams Woninghuurdecreet heeft op vlak van huurprijsherziening één belangrijke vernieuwing gebracht, m.n. de mogelijkheid om de huurprijs te herzien, omdat aan het goed energiebesparende investeringen werden gedaan (art. 35, § 2 VWHD).

Indien de verhuurder energiebesparende investeringen doet aan het verhuurde goed, kan de huurprijsherziening **te allen tijde** worden overeengekomen tussen partijen of, bij gebrek aan overeenstemming, worden gevorderd voor de rechter. Voor een gerechtelijke huurprijsherziening is evenwel vereist dat de normale huurwaarde van het verhuurde goed met minstens 10% is gestegen ten opzichte van de eisbare huurprijs op het tijdstip van de indiening van het verzoek (art. 35, § 2, 3^e lid VWHD).

Voorwaarde is dat er energiebesparende investeringen aan het goed werden gedaan. Daaronder worden investeringen begrepen, die de energiestaat van het goed verbeteren en die dus de hoeveelheid energie verminderen, die nodig is om aan de vraag naar energie te voldoen, die verband houdt met een normaal gebruik van het gebouw (waaronder energie die wordt gebruikt voor verwarming, koeling, ventilatie, warmwatervoorziening en verlichting).

De mogelijkheid om te allen tijde de huurprijs te kunnen herzien wanneer aan het verhuurde goed energiebesparende investeringen werden uitgevoerd, doet geen afbreuk aan de regel dat voor niet-dringende herstellingen de huurder en verhuurder steeds een regeling dienen uit te werken, aangezien de verhuurder in principe het rustig genot van de huurder moet garanderen en het hem zonder akkoord van de huurder niet toegestaan is niet-dringende herstellingen of verbeteringen uit te voeren.

Indien de energiebesparende investeringen noodzakelijk waren om te voldoen aan de krachtens artikel 3.1 van de Vlaamse Codex Wonen vastgestelde minimale kwaliteitsvereisten (momenteel dakisolatie en dubbel glas), kan de verhuurder geen herziening van de huurprijs vragen.

Indien de huurprijs werd herzien nadat de verhuurder een verzoek daartoe heeft ingediend bij de rechter, geldt de herziene huurprijs vanaf de maand nadat de energiebesparende werkzaamheden werden uitgevoerd. Indien de huurprijsherziening in overeenstemming tussen de partijen werd overeengekomen, zal het tijdstip vanaf wanneer de herziene huurprijs van toepassing is, deel uitmaken van het akkoord tussen de partijen.

Ingeval van een rechterlijke huurprijsherziening is vereist dat de waarde van het gehuurde goed met minstens 10% is gestegen. Voor deze stijging van de huurwaarde moet geen rekening worden gehouden met eventuele premies die de verhuurder voor het uitvoeren van de energiebesparende investeringen heeft ontvangen.

9.4 WAT BIJ WANBETALING DOOR DE HUURDER?

9.4.1 BEROEP OP DE VREDERECHTER

Geschillen over huurovereenkomsten worden behandeld door de Vrederechter van de plaats waar het gehuurde pand gelegen is, ongeacht het bedrag van de vordering (art. 43, § 1 VVHD).

Het niet betalen van de overeengekomen huurprijs, maakt in hoofde van de huurder een wanprestatie uit, die kan leiden tot de ontbinding van de huurovereenkomst, en de daarmee gepaard gaande uithuiszetting.

Meer specifiek kan de Vrederechter bij vonnis de volgende beslissingen nemen:

- de huurder wordt veroordeeld om de huurachterstallen te betalen;
- de huurder wordt veroordeeld tot betaling van een bezettingsvergoeding ten belope van de huurprijs voor de periode dat hij het gehuurde goed blijft bezetten na de ontbinding van de huurovereenkomst;
- de huurder wordt veroordeeld tot het betalen van een wederverhuringsvergoeding, die het verlies aan inkomsten van de verhuurder dekt (deze geniet immers voorlopig geen huurinkomsten en moet op zoek gaan naar een nieuwe huurder);
- de huurder wordt veroordeeld tot het betalen van de gerechtskosten en een rechtsplegingsvergoeding;
- de vrederechter beveelt de vrijgave van de huurwaarborg ten voordele van de verhuurder;
- een deskundige wordt aangesteld om eventuele beschadigingen aan het pand vast te stellen en de herstellingskosten te begroten.

Voorafgaand aan de eigenlijke gerechtelijke procedure, kan de verhuurder er ook voor kiezen om een verzoeningszitting te houden.

▪ *Verzoeningsprocedure*

Bij een conflict over het niet betalen van de huur, kan de verhuurder ervoor kiezen om de huurder eerst op te roepen in verzoening. Deze procedure kost niets en is niet verplicht. De verhuurder kan er dus evengoed voor kiezen om onmiddellijk tot een gerechtelijke procedure over te gaan, zonder de huurder eerst in verzoening op te roepen.

De verhuurder kan deze procedure opstarten door zich te wenden tot de griffie van het Vredegerecht van het kanton waar het gehuurde pand zich bevindt. Via een brief van de griffie worden beide partijen dan opgeroepen om op een bepaalde dag te verschijnen voor de Vrederechter, die in dit geval optreedt als verzoener, niet als rechter.

Bij een succesvolle verzoening wordt een proces-verbaal opgemaakt waarin akte wordt genomen van het akkoord tussen huurder en verhuurder. In het geval van achterstallige huurgelden, zal dit akkoord doorgaans een afbetalingsplan omvatten. Als er geen akkoord wordt bereikt of als één van beide partijen niet verschijnt, dan moet er alsnog een gerechtelijke procedure worden gestart.

Het proces-verbaal van verzoening wordt door de Vrederechter bekleed met uitvoerbare kracht. Dit heeft als voordeel dat als de huurder het akkoord niet respecteert, de verhuurder niet verplicht is om een gerechtelijke procedure op te starten, doch hij zich rechtstreeks tot de gerechtsdeurwaarder kan wenden om tot een gedwongen uitvoering over te gaan. Nadeel is echter wel dat de gedwongen uitvoering enkel betrekking kan hebben op de bedragen opgenomen in het akkoord of afbetalingsplan en niet op nieuwe huurachterstallen. Bovendien zal een beroep op de Vrederechter toch nodig zijn om de ontbinding van de huurovereenkomst wegens wanbetaling te bekomen.

■ *Gerechtelijke procedure*

Indien de verhuurder ervoor kiest om geen voorafgaande verzoeningspoging te laten plaatsvinden of indien de partijen in het kader van deze procedure geen akkoord bereiken, dan dient de verhuurder een gerechtelijke procedure op te starten.

De gerechtelijke procedure kan worden ingeleid bij verzoekschrift (art. 45 VVHD) of bij dagvaarding door de gerechtsdeurwaarder (indien de tegenpartij geen officieel gekende woonplaats heeft). In de meerderheid der gevallen opteert de verhuurder best voor het verzoekschrift, gezien de kost hiervan beperkt is tot de rolrechten, terwijl bij een dagvaarding bovendien rekening moet gehouden worden met de kost van de dagvaarding zelf. De eisende partij moet deze gerechtskosten voorschieten, doch in principe zal de huurder deze moeten terugbetalen wanneer hij door de vrederechter in het ongelijk gesteld wordt. De verhuurder zal echter moeten opletten als hij 'nodeloos' kiest voor de duurdere weg van de dagvaarding¹⁰, terwijl een verzoekschrift had volstaan. Zo is er een constante rechtspraak die de verhuurder in dat geval veroordeelt tot de meerkost van de dagvaarding.¹¹

Het verzoekschrift dient, op straffe van nietigheid, een aantal verplichte vermeldingen te bevatten (art. 45 VVHD). Het is dan ook aan te raden dat de verhuurder zich richt tot een advocaat, teneinde zich ervan te vergewissen dat het verzoekschrift correct wordt opgesteld.

Nadat de vordering aanhangig wordt gemaakt, zendt de griffier (ingeval de procedure wordt ingeleid bij verzoekschrift), of in voorkomend geval de deurwaarder (indien de procedure wordt ingeleid middels dagvaarding), een afschrift van het verzoekschrift of de dagvaarding naar het OCMW van de woonplaats of de verblijfplaats van de huurder (art. 46, § 2 VVHD). Het OCMW biedt, binnen haar wettelijke opdracht, op de meest gepaste wijze hulp aan (art. 46, § 3 VVHD).

In deze gerechtelijke fase treedt de vrederechter daadwerkelijk als rechter op en zal hij dus een vonnis vellen. De rechter probeert de partijen altijd eerst te verzoenen. Als de partijen niet tot verzoening

¹⁰ Soms kan het aangewezen zijn om de procedure in te leiden bij dagvaarding, bijvoorbeeld wanneer de huurder aan het verhuizen is op het moment dat de verhuurder de procedure wil inleiden, zodat het onzeker is of de gerechtsbrief van de griffie de huurder wel zal bereiken. In dat geval is het beter om te werken met een dagvaarding die wordt betekend door de gerechtsdeurwaarder.

¹¹ Vred. Zomergem 17 oktober 2008, *Huur* 2009, afl. 3, 137.

komen of in geval van verstek, wordt de procedure ten gronde behandeld. Het vonnis vermeldt dat de partijen niet tot verzoening kwamen (art. 47 VWHD).

Als in het vonnis staat dat de huurder uit het pand wordt gezet, kan de uithuiszetting in principe pas gebeuren na het verstrijken van een termijn van één maand vanaf de betekening van het vonnis door de gerechtsdeurwaarder. Op deze regel bestaan er evenwel vier uitzonderingen:

- 1° als de verhuurder het bewijs levert dat het goed verlaten is;
- 2° als de partijen een andere termijn overeenkomen en dit akkoord wordt opgenomen in het vonnis;
- 3° als de huurder of verhuurder 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;
- 4° als de rechter uitspraak deed in kort geding (art. 48 VWHD).

Bij een uithuiszetting zal de gerechtsdeurwaarder de huurder van het pand tenminste zeven kalenderdagen van tevoren op de hoogte brengen van de datum waarop de uithuiszetting zal doorgaan. Bij de betekening van het vonnis tot uithuiszetting, zal de gerechtsdeurwaarder aan de huurder mededelen dat de goederen, die zich na verloop van de wettelijke termijn nog in de woning zouden bevinden, op zijn kosten op de openbare weg zullen worden gezet. Als de goederen de openbare weg belemmeren, zullen deze door het gemeentebestuur op zijn kosten worden weggehaald en gedurende een termijn van 6 maand worden bewaard, tenzij het gaat om goederen die aan snel bederf onderhevig zijn of schadelijk zijn voor de openbare hygiëne, gezondheid of veiligheid (art. 49 VWHD).

9.5 HUURLASTEN EN KOSTEN

9.5.1 WAT ZIJN KOSTEN EN LASTEN?

Vooraleer nader in te gaan op de specifieke regels betreffende de verdeling van kosten en lasten, is het nuttig om de begrippen kosten en lasten te definiëren.

Met **kosten** worden de uitgaven bedoeld die door de verhuurder worden gedaan om de huurder toe te laten een volwaardig genot van de gehuurde woning te hebben, zoals gas, water, elektriciteit, verlichting en verwarming van de gemeenschappelijke delen in een appartementsgebouw, ...

Onder **lasten** worden de belastingen en retributies begrepen, die aan openbare overheden moeten worden betaald, en die geheven worden omwille van het feit dat de verhuurder de eigendom van het goed geniet of omwille van een voordeel of dienst die aan de bewoner wordt verstrekt.¹²

9.5.2 VERDELING

9.5.2.1 Algemeen verdelingsprincipe

In de Woninghuurwet werd op vlak van de verdeling van de kosten en lasten het principe van de contractuele vrijheid gehanteerd. Dat betekende dat het de partijen in beginsel vrij stond om te bepalen welke kosten en lasten aan de huurder werden aangerekend.

Evenwel bleken er in de praktijk veel discussies te bestaan over de vraag of bepaalde kosten en lasten aan de huurder dan wel aan de verhuurder toegewezen konden/moesten worden. Daar tracht het Vlaams Woninghuurdecreet verandering in te brengen. De Federale Woninghuurwet bevatte enkel een duidelijk verbod om de onroerende voorheffing en de kosten voor de bemiddeling door een vastgoedmakelaar of een andere derde ten laste te leggen van de huurder. Dat verbod wordt in het Vlaams Woninghuurdecreet overigens integraal behouden.

// OPGELET! //

Het is verboden om de onroerende voorheffing met betrekking tot het gehuurde onroerend goed ten laste te leggen van de huurder (art. 36, §1, 3^{de} lid VWHD). Elk beding dat de kosten voor de bemiddeling door een derde voor de verhuring van het onroerend goed ten laste van de huurder legt, is verboden, tenzij de huurder de opdrachtgever van de bemiddelingsopdracht is (art. 11, §2 VWHD).

In artikel 36 van het Vlaams Woninghuurdecreet, heeft de Vlaamse Decreetgever een algemeen verdelingsprincipe ingeschreven betreffende de kosten en de lasten (art. 36, §1, 1^{ste} lid VWHD):

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

Dit algemeen verdelingsprincipe is geconcretiseerd in het algemeen uitvoeringsbesluit bij het Vlaams Woninghuurdecreet. Daarin is (in bijlage 2) een lijst opgenomen, waarin bepaalde kosten en lasten worden toegewezen aan de huurder, de verhuurder of aan beide, middels de toepassing van een bepaalde verdeelsleutel.

9.5.2.2 Niet-limitatieve lijst

De lijst is niet-limitatief en bevat dus alleen een verduidelijking voor de kosten en lasten, die erin zijn opgenomen. Voor die kosten en lasten is de lijst ook van dwingend recht, waardoor er contractueel niet van kan afgeweken worden.

Voor de kosten en lasten die niet in de lijst staan, is het algemeen verdelingsprincipe bepalend.

¹² M. Dambre, B. Hubeau, S. Stijns, *Handboek algemeen huurrecht*, Die Keure 2006, 429.

Men kan bovendien opmerken dat de lijst uitsluitend betrekking heeft op kosten en lasten, die zich voordoen in geval van mede-eigendom. Dat is immers de situatie, die in de praktijk het meest aanleiding gaf tot discussie. Onder de Federale Woninghuurwet bestond op vlak van de verdeling van de kosten en lasten een volledige contractuele vrijheid, waarvan in heel wat gevallen gebruik werd gemaakt om in de huurovereenkomst te bedingen dat de huurder bepaalde van deze kosten en lasten op zich zou nemen.

Nochtans heeft de huurder van een appartement geen contractuele relatie met de vereniging van mede-eigenaars. In beginsel bestaat er in hoofde van de huurder dan ook geen enkele verplichting om bij te dragen in de lasten van de mede-eigendom, die door de eigenaar van een kavel verschuldigd zijn aan de vereniging van mede-eigenaars. Nochtans kwam het in de praktijk vaak voor dat de huurder op contractuele basis enkele van deze kosten betaalde. Ook gebeurde het meer dan eens dat de huurder een rechtstreekse afrekening kreeg toegestuurd door de syndicus.

De Vlaamse Decreetgever heeft hierin willen remediëren middels de opname van een niet-limitatieve lijst van kosten en lasten in het uitvoeringsbesluit bij het Vlaams Woninghuurdecreet.

In het kader van de lijst werd gewerkt met forfaitaire verdeelsleutels; dit om ingewikkelde berekeningen te voorkomen.

De niet-limitatieve lijst van kosten en lasten, die aan de huurder of verhuurder kunnen worden toegerekend, ziet er als volgt uit:

Meergezinswoningen	Voor de huurder	Voor de verhuurder
1. Verbruik water	√	
2. Verbruik stookolie/aardgas	√	
3. Verbruik elektriciteit gemeenschappelijke delen	√	
4. Kosten vuilnisinzameling (indien collectief georganiseerd)	√	
5. Schoonmaak en onderhoud gemeenschappelijke delen	√	
6. Kleine herstellingen gemeenschappelijke delen (volgens de lijst van kleine herstellingen). Dit omvat o.m. het vervangen van een defecte lamp, het vervangen van batterijen van rookmelders in de gemeenschappelijke delen, het herstellen van defecte sloten, het herstellen van dienstkranen, stopcontacten en (licht)schakelaars.	√	
7. Grote herstellingen gemeenschappelijke delen/installaties (die niet op de lijst van kleine herstellingen voorkomen), behalve herstellingen ten gevolge van oneigenlijk gebruik door huurders		√
8. Aankoop/vervangen meters nutsvoorzieningen		√

9. Kosten voor de lift Het onderhoud en de herstelling van de lift valt in principe onder de verantwoordelijkheid van de verhuurder. Bepaalde onderdelen waarvan de vervanging of de herstelling te wijten is aan het gebruik en die daarom periodiek moeten gebeuren, vallen evenwel ten laste van de huurder. Om ingewikkelde berekeningen te vermijden, wordt geopteerd voor een forfaitaire verdeling. -Periodiek onderhoud -Het uitvoeren van de risicoanalyse en het uitvoeren van een preventieve inspectie -Het vervangen van grote onderdelen en het uitvoeren van de nodige modernisaties	50%	50% 100% 100%
10. Kosten voor de syndicus Een syndicus vervult taken die zowel betrekking hebben op het dagelijks gebruik van het gebouw als op het in stand houden van het gebouw. Om ingewikkelde berekeningen te vermijden, wordt geopteerd voor een forfaitaire verdeling. Diensten die specifiek op verzoek en in het belang van de verhuurder of huurder worden gemaakt (bv. sleutel laten bijmaken voor huurder of dossier samenstellen bij verkoop voor verhuurder), zijn volledig ten koste van die	34%	66%
11. Conciërge	75%	25%
12. Kosten voor algemene vergadering		√
13. Beheerskosten/administratiekosten		√
14. Investerings reservefonds		√

De verbruikskosten (water, elektriciteit, aardgas, ...) en de kosten voor de schoonmaak en het onderhoud van de gemeenschappelijke delen, worden logischerwijs ten laste van de huurder gelegd.

Voor wat de herstellingen betreft, is de regeling van de kosten en lasten geïnspireerd op het verdelingsmechanisme voor de herstellingen (zie infra titel 11.3). Herstellingen die op de lijst van kleine herstellingen voor huurovereenkomsten met betrekking tot hoofdverblijfplaatsen voorkomen, zijn ten laste van de huurder. De opsomming in de tabel is evenwel niet-limitatief. Ook andere kleine huurdersherstellingen, die niet voorkomen op de lijst, kunnen dus ten laste van de huurder worden gelegd. Grote herstellingen, die niet op de lijst van kleine herstellingen voorkomen, vallen ten laste van de verhuurder, tenzij zij werden veroorzaakt door een oneigenlijk gebruik door de huurders.

De kosten voor kleine herstellingen aan de gemeenschappelijke delen die ten laste van de huurder vallen (en die dus door de verhuurder doorgerekend kunnen worden aan de huurder), zullen duidelijk uit de afrekening van de syndicus moeten blijken. Hier geldt dus geen forfait.

Wat de liften betreft, werd door de Vlaamse Regering de volgende regeling getroffen:

- Periodiek onderhoud: 50% ten laste van de huurder en 50% ten laste van de verhuurder.
- Het uitvoeren van de risicoanalyse en het uitvoeren van een preventieve inspectie: volledig ten laste van de verhuurder.
- Het vervangen van grote onderdelen en het uitvoeren van de nodige modernisaties: volledig ten laste van de verhuurder. Met grote onderdelen worden onderdelen bedoeld, die niet regelmatig vervangen moeten worden, maar eerder na verloop van een langere tijd.

Om ingewikkelde berekeningen te vermijden, werd geopteerd voor een forfaitaire verdeling.

In het uitvoeringsbesluit bij het Vlaams Woninghuurdecreet wordt ook een verdeelsleutel van 34%-66% toegepast op het ereloon van de syndicus. Tot voor de inwerkingtreding van het Vlaams Huurdecreet bestond er in rechtsleer en rechtspraak onenigheid over de vraag hoe het ereloon van de syndicus moest worden verdeeld tussen huurder en verhuurder. Het Vlaams Woninghuurdecreet wil hierin duidelijkheid scheppen.

De in het uitvoeringsbesluit voorgestelde verdeling is van dwingend recht. Dat betekent dat men niet kan afwijken van de erin opgenomen verdeling (66% voor de verhuurder vs. 34% voor de huurder), behoudens in het voordeel van de huurder.

De Vlaamse Regering heeft daarbij de beslissing inzake de gekozen percentages als volgt gemotiveerd:

Artikel 36 van het Vlaams Woninghuurdecreet bepaalt dwingend dat de kosten en lasten met betrekking tot de uitoefening van de zakelijke rechten op de woning ten laste van de verhuurder vallen, terwijl de kosten en lasten die te maken hebben met het gebruik van de gehuurde woning ten laste van de huurder vallen. Het is dus dit verdelingsprincipe dat vertaald moet worden in dit uitvoeringsbesluit met betrekking tot het ereloon van de syndicus.

De wettelijke opdrachten van de syndicus (het administratieve en financiële beheer - zie hierboven) hebben bijna uitsluitend betrekking op het mede-eigenaar zijn. Enkel de verplichting voor de syndicus om de Algemene Vergadering bekend te maken aan bewoners van het gebouw die geen stemrecht hebben (bv. huurders) komt ten goede aan de huurder. Dit pleit ervoor het ereloon van de syndicus ten laste te leggen van de verhuurder.

Het werk van de syndicus draagt echter ook bij aan het huurgenot voor de huurder en syndici worden aangesproken door bewoners (dus ook huurders) voor o.m. het vervangen van een lamp in de gemeenschappelijke delen, kleine herstellingswerken, het sneeuwvrij maken van tuin- en voetpaden, het opvolgen van schoonmaakcontracten voor de gemeenschappelijke delen, (dit valt onder het technisch beheer – zie hierboven).

Om ingewikkelde berekeningen te vermijden, wordt opnieuw best voor een forfaitaire verdeling van de kosten gekozen. Het gaat daarbij enkel over het ereloon van de syndicus; eventueel gebruikte materialen e.d. zullen onder andere rubrieken vallen.

Aangezien het administratieve en financiële beheer en een deel van het technisch beheer voornamelijk in het voordeel is van de eigenaar-verhuurder, wordt er voor geopteerd om 66% van het ereloon ten laste van de verhuurder te leggen. De overige 34% kan de verhuurder dan doorrekenen aan zijn huurder, die enkel voordeel haalt uit een deel van het technisch beheer.

Een uitzondering wordt gemaakt voor diensten die specifiek op verzoek en in het belang van de verhuurder of huurder zijn gemaakt (bv. een sleutel laten bijmaken voor de huurder of een dossier samenstellen bij verkoop voor de verhuurder). Deze kosten zijn volledig voor de partij die de dienst vraagt, en vallen buiten de vermelde verdeling.

Hierbij moet benadrukt worden dat deze duidelijke verdeling rechtszekerheid biedt en betwistingen kan vermijden. Deze rechtszekerheid is vooral in het voordeel van de verhuurder, die deze kosten moet betalen aan de VME en vervolgens een deel ervan moet terugvorderen van zijn huurder. Het risico dat de kosten die doorgerekend worden, betwist worden ligt dus bij de verhuurder. Het is daarom gerechtvaardigd dat bij de forfaitaire verdeling de kosten iets meer bij de verhuurder worden gelegd. De verhuurder heeft bovendien de mogelijkheid om dit enigszins door te rekenen in zijn huurprijs (hetgeen mogelijk tot een lichte stijging van de huurprijzen leidt, maar ook tot meer transparantie, cfr. de nieuwe wijze van huurprijsberekening bij studentenhuurovereenkomsten, zoals voorzien door artikel 60 van het Vlaams Woninghuurdecreet).

Voor het loon van de conciërge wordt een omgekeerde logica gehanteerd. Hierbij stelt men dat vooral de huurder geniet van het onderhoud, dat de conciërge verzorgt in het gebouw. Aangezien ook de eigenaar-verhuurder voordeel geniet van het onderhoud (algemene staat van het gebouw), werd er niet voor gekozen om het loon van de conciërge 100% ten laste van de huurder te leggen. Zo is men gekomen tot de verdeelsleutelsleutel 75% voor de huurder en 25% voor de verhuurder.

Tenslotte bevat bijlage 2 bij het uitvoeringsbesluit nog drie rubrieken van kosten, die volledig ten laste van de verhuurder zijn:

- De kosten voor de algemene vergadering;
- De beheerskosten en administratiekosten;
- Investerings en betalingen met het oog op de samenstelling van het reservefonds van de vereniging van mede-eigenaars.

9.5.3 WIJZE VAN AANREKENING

Artikel 36, §2, 1^{ste} lid VWHD bepaalt dat, behalve wanneer uitdrukkelijk is overeengekomen dat de aan de huurder opgelegde kosten en lasten in vaste bedragen worden bepaald, ze met de werkelijke uitgaven moeten overeenstemmen.

Er zijn dus twee systemen van aanrekening mogelijk:

- **een forfaitaire aanrekening**

In principe geldt het door de partijen bedongen bedrag van de kosten en lasten voor de gehele duur van de overeenkomst. Niets belet evenwel dat partijen contractueel een

periodieke verhoging of verlaging van het forfait bedingen. Ook is het perfect mogelijk om contractueel te voorzien dat het forfait zal geïndexeerd worden.

Bovendien voorziet artikel 36, §3 VVHD in de mogelijkheid om aan de Vrederechter een herziening van de forfaitaire kosten en lasten te vragen, dan wel een omzetting ervan in werkelijke kosten en lasten.

- **werkelijke kosten**

Deze kosten en lasten moeten in een afzonderlijke rekening worden opgegeven en de stukken die van de uitgaven doen blijken, moeten worden overgelegd. In het geval van een gebouw bestaande uit meerdere appartementen, waarvan het beheer wordt waargenomen door een syndicus, wordt aan deze verplichting voldaan zodra de verhuurder aan de huurder een opgave van de kosten en lasten doet toekomen en hem de mogelijkheid biedt de stukken in te zien bij de syndicus.

9.5.4 HERZIENING EN OMZETTING VAN DE KOSTEN EN LASTEN

Met de invoering van de mogelijkheid tot herziening en omzetting van de kosten en de lasten, heeft de wetgever getracht om te vermijden dat er een te grote kloof zou bestaan tussen de forfaitair bepaalde kosten en lasten en het werkelijk bedrag ervan.

Er wordt aangenomen dat de herziening of de omzetting van de forfaitaire kosten en lasten mogelijk is voor alle soorten woninghuurovereenkomsten, met inbegrip van de huurovereenkomst van korte duur.

Gezien het Vlaams Woninghuurdecreet daaromtrent niets bepaalt, staat het de partijen vrij om het bedrag van de kosten en lasten te allen tijde te herzien in onderling akkoord.

Kan er geen onderling akkoord worden bereikt, dan kan de huurder of verhuurder steeds aan de Vrederechter de herziening of de omzetting van de forfaitaire kosten en lasten vragen. In tegenstelling tot de herziening van de huurprijs, legt het Vlaams Huurdecreet geen bindende termijn op waarbinnen de herziening van de kosten en lasten moet worden gevraagd.

Het staat de huurder en verhuurder bovendien vrij om te kiezen tussen een herziening van de forfaitaire kosten en lasten of een omzetting ervan in werkelijke kosten of lasten.

Een omzetting in werkelijke kosten of lasten zal door de Vrederechter steeds worden toegestaan, behoudens wanneer zij technisch gezien onmogelijk is. Dit zal bijvoorbeeld het geval zijn wanneer de kosten om het privégebruik te kunnen vaststellen buitensporig zijn. Is een omzetting naar werkelijke kosten (deels) onmogelijk, dan zou de Vrederechter kunnen overgaan tot een (eventueel partiële) herziening van het forfaitair bedrag.

Indien er geen omzetting wordt gevraagd of indien zij niet kan worden toegestaan, dan kan er een herziening van de kosten en lasten plaatsvinden.

In tegenstelling tot bij de herziening van de huurprijs, moeten er bij de herziening van de kosten en lasten geen drempelvoorwaarden worden gerespecteerd, noch nieuwe omstandigheden worden bewezen. De rechter zal zich baseren op de omvang van de werkelijke kosten en lasten (die ex aequo

et bono wordt begroot), om het verschil met de bedongen forfaitaire kosten en lasten weg te werken. De rechter zal hierbij rekening moeten houden met de evolutie van de werkelijke uitgaven.

De herziening of de omzetting van de kosten en lasten zal pas een invloed kunnen hebben op de toekomstige kosten en lasten en heeft geen terugwerkende kracht. De Vrederechter zal bovendien in zijn vonnis steeds bepalen vanaf wanneer de herziening of de omzetting uitwerking krijgt.

10 HUURWAARBORG

10.1 FUNCTIE

De huurwaarborg heeft een dubbele functie. Enerzijds dient hij als financiële zekerheid voor de stipte naleving van de verbintenissen, die voortvloeien uit de huurovereenkomst. Anderzijds biedt de huurwaarborg zekerheid voor de herstellingen van eventuele huurschade na afloop van de huurovereenkomst.

10.2 WETTELIJKE VERPLICHTING?

Het staat de partijen vrij om in de huurovereenkomst al dan niet overeen te komen dat er een huurwaarborg moet worden gevestigd, als garantie voor de goede uitvoering van de verbintenissen van de huurder.

Normaliter is dit het geval, doch het vragen van een huurwaarborg berust geenszins op een wettelijk verplichting.

Wordt er effectief een huurwaarborg gevraagd, dan is de regeling van artikel 37 VWHD dwingend van toepassing.

Partijen kunnen dus vrij bepalen om al dan niet een huurwaarborg te bedingen. Is dit het geval, dan worden de modaliteiten ervan dwingend geregeld door het Vlaams Woninghuurdecreet, te weten: de vorm, het voorrecht van de verhuurder en de voorwaarden voor de vrijmaking van de huurwaarborg.

10.3 VORM

De huurwaarborg kan slechts op vier manieren gevestigd worden. Deze waarborgvormen worden op limitatieve wijze opgelijst in artikel 37 van het Vlaams Woninghuurdecreet. Elke andere waarborgvorm wordt daarmee uitgesloten.

Artikel 37, § 1, eerste lid VWHD bepaalt immers: *“De huurder kan om de naleving van zijn verplichtingen te waarborgen, alleen een van de vormen van waarborg, vermeld in het tweede lid, verstrekken (...)”*.

Voor alle vier decretaal toegestane waarborgvormen, geldt dat de omvang beperkt is tot **drie maanden huur**. Het is niet mogelijk om een hogere huurwaarborg te vragen. Voor de berekening van het maximumbedrag moet men overigens uitgaan van de ‘zuivere huurprijs’, dit is de netto huurprijs, zonder de aan de huurder opgelegde kosten en lasten.

Het recht om een keuze te maken uit één van de toegestane waarborgvormen, komt onverkort toe aan de huurder, behoudens voor wat de persoonlijke borgstelling betreft. Om de figuur van de persoonlijke borgstelling te kunnen hanteren, is de uitdrukkelijke toestemming van de verhuurder vereist.

Het cumuleren van de huurwaarborgvormen is niet toegestaan. Men kan dus slechts één van de vier toegestane waarborgvormen hanteren. Bovendien is ook de externe cumul verboden. Men kan een waarborg krachtens het Vlaams Woninghuurdecreet dus niet combineren met één of meerdere andere waarborgen uit het gemeen verbintenissenrecht.

In het Vlaams Woninghuurdecreet worden de volgende vier vormen uiteengezet:

1. Een geïndividualiseerde rekening

Het betreft een waarborg, die door de huurder wordt gestort op een geïndividualiseerde rekening op zijn naam. Bij gebrek aan een andersluidende contractuele bepaling, kan de huurder de financiële instelling waar de huurwaarborg wordt geplaatst vrij kiezen. De rente (interessen) op de huurwaarborg wordt gekapitaliseerd ten gunste van de huurder. Zolang de huurovereenkomst duurt, kunnen de intresten niet van de hoofdsom worden gescheiden. Noch de huurder, noch de verhuurder kunnen dus

over het gekapitaliseerde bedrag beschikken. De verhuurder beschikt over een voorrecht op de activa van de rekening, voor elke schuldvordering die voortvloeit uit de gehele of gedeeltelijke niet-nakoming door de huurder van zijn verplichtingen. Het voorrecht van de verhuurder dekt dus de niet-betaling van de huurprijs, de indexeringen, de kosten en lasten, de niet of slechte uitvoering van herstellingen door de huurder en de huurschade (art. 37, §1, 3^{de} lid VVWD).

2. OCMW-waarborg

Het betreft een bankwaarborg tussen het OCMW en een financiële instelling. Aldus vindt hier een dubbele borgstelling plaats: de eerste door het OCMW ten gunste van de kredietinstelling (het OCMW waarborgt dat het bedrag van de huurwaarborg zal samengesteld worden) en de tweede door de kredietinstelling ten gunste van de verhuurder. Het OCMW kan zelf beslissen of het zich borg stelt voor de huurder, zonder dat deze tot enige tegenprestatie gehouden is of een (al dan niet symbolische) bijdrage vragen. Noteer dat de verhuurder, ter bescherming van de privacy van de huurder, niet te zien krijgt of de waarborg al dan niet met tussenkomst van het OCMW gesteld werd. De bank zal aan de hand van een standaardformulier (vastgelegd door de Vlaamse Regering) aan de verhuurder bevestigen dat de waarborg werd toegekend.

3. Zakelijke zekerheidsstelling bij een financiële instelling

Het betreft een zakelijke zekerheidsstelling bij een financiële instelling, op naam van de huurder. Het gaat dan bijvoorbeeld over een kapitalisatiebon of een obligatie. De facto werd deze huurwaarborgvorm toegevoegd om het systeem van werken met een verzekeringsbon (bijvoorbeeld de Korfine waarborg), dat omwille van de gebruiksvriendelijkheid frequent wordt toegepast, te 'regulariseren'.

4. Persoonlijke borgstelling

De persoonlijke borgstelling kan enkel gevestigd worden met uitdrukkelijke toestemming van de verhuurder. Gaat deze akkoord, dan kan een natuurlijke persoon of rechtspersoon zich borg stellen voor de nakoming van de verplichtingen van de huurder. Dat moet men in de ruime zin interpreteren: de verplichtingen van de borg hebben betrekking op alle verbintenissen uit de huurovereenkomst (zowel huurschade als achterstallige huurgelden).

Belangrijk om te noteren is dat de omvang van de persoonlijke borgstelling wel beperkt is tot drie maanden huur. Hoewel alle verplichtingen van de huurder er onder vallen, zal men de borgsteller slechts kunnen aanspreken tot dit maximumbedrag.

Bovendien kan men de persoonlijke borgstelling niet langer cumuleren met een andere huurwaarborgvorm. Dat betekent dat men als verhuurder zorgvuldig de voordelen van de borgstelling op zich zal moeten evalueren, alvorens met de keuze van de huurder voor deze waarborgvorm in te stemmen. Immers, het maximale bedrag van de borgstelling is hetzelfde als bij een geïndividualiseerde rekening bijvoorbeeld, maar als verhuurder moet men nog een bijkomende stap zetten, met name het aanspreken van de borgsteller.

De borgstelling blijft van toepassing na verlenging van de huurovereenkomst en na omzetting van de huurovereenkomst van korte duur in een huurovereenkomst voor een duur van negen jaar. Wordt de huurovereenkomst daarentegen beëindigd en wordt vervolgens een nieuwe huurovereenkomst

gesloten tussen dezelfde huurder en verhuurder, dan zal de borgstelling niet doorlopen. Desgevallend zal een nieuwe borgstelling overeengekomen moeten worden. Deze regel, die voor de persoonlijke borgstelling specifiek wordt bevestigd in artikel 37, §1, 6^{de} lid VWHD, geldt eigenlijk algemeen voor alle huurwaarborgvormen.

Wat is er gewijzigd tegenover de oude Woninghuurwet?

Op vlak van de vorm van de huurwaarborg, heeft het Vlaams Woninghuurdecreet toch wel enkele opvallende wijzigingen gebracht ten opzichte van de federale Woninghuurwet.

Ten eerste is er de verhoging van het maximale bedrag van de geldelijke huurwaarborg op een geïndividualiseerde rekening. Men kan dus **drie maanden** waarborg vragen in plaats van maximum twee maanden.

Ten tweede werd de bankwaarborg integraal geschrapt. Deze waarborgvorm heeft, mede omwille van de hoge dossierkosten die werden aangerekend door de banken, nooit efficiënt gewerkt en de afschaffing was dan ook een logische beslissing.

Derde wijziging is dat de persoonlijke borgstelling nu ook zeer strikt is gereguleerd.

Ten vierde heeft de decreetgever zich uitgesproken over de vraag of het nog mogelijk is om alternatieve huurwaarborgvormen te vestigen. Dat is niet het geval. Nochtans kon men vroeger via de omweg van art. 1752 OBW bijvoorbeeld een schilderij of een juweel in borg geven, of (wat vaker voorkwam) een verzekeringsbon hanteren. Met de inwerkingtreding van artikel 37 van het Vlaams Woninghuurdecreet, werden alle alternatieve huurwaarborgvormen definitief uitgesloten, met uitzondering van de verzekeringsbon. Die werd in art. 37 zelf geregeld (zakelijke zekerheidsstelling bij een financiële instelling) en krijgt daarmee voortaan het statuut van één van de decretaal toegestane waarborgvormen.

Artikel 1752 OBW, welke de stofferingsplicht vanwege de huurder bevat, werd niet mee overgenomen in het Vlaams Woninghuurdecreet. De decreetgever verduidelijkte ook waarom daarvoor werd geopteerd: *“de verplichtingen van de huurder worden voldoende gewaarborgd door de huurwaarborg, die bovendien terug verhoogd wordt naar drie maanden. De stofferingsverplichting dateert van voor de invoering van de afzonderlijke huurwaarborg en is bovendien moeilijk te controleren. Het woninghuurrecht kan worden vereenvoudigd door deze verplichting te schrappen.”*

Aan het voorrecht van de verhuurder op de inboedel van de huurder, zoals opgenomen in artikel 20, 1° van de Hypotheekwet, werd echter niet geraakt.

// OPGELET! //

Het Vlaams Woninghuurdecreet voorziet ook een specifieke sanctie op huurwaarborgen in cash, wat al geruime tijd verboden is, maar schijnbaar toch af en toe nog wordt toegepast.

Concreet wordt aan de huurder het recht toegekend om de reeds betaalde som te beschouwen als huurgelden. Als de huurder deze bepaling (art. 37, §2, 2^{de} lid VWHD) inroept, dan kan hij het betaalde bedrag (inclusief de ondertussen gekapitaliseerde rente) aftrekken van de nog te betalen huurgelden (gedurende enkele maanden). Weliswaar geldt daarbij de voorwaarde dat de huurder hetzelfde bedrag zal moeten plaatsen op een geïndividualiseerde rekening. De waarborg wordt zo omgezet van een cash waarborg naar een waarborg op een geïndividualiseerde rekening.

De reeds bestaande sanctie, die voorziet dat de verhuurder de gemiddelde marktrente verschuldigd is op het bedrag van de cash betaalde huurwaarborg, blijft gelden.

10.4 VRIJMAKING VAN DE HUURWAARBORG NA BEËINDIGING VAN DE HUUR

De huurwaarborg kan maar worden vrijgemaakt na voorlegging van een schriftelijk akkoord tussen de huurder en verhuurder (dat ten vroegste na het einde van de huurovereenkomst werd gesloten) of een kopie van een rechterlijke beslissing, die uitvoerbaar bij voorraad is.

Rijst er naar aanleiding van de beëindiging van de huurovereenkomst betwisting omtrent de vrijmaking van de huurwaarborg, bijvoorbeeld omdat de verhuurder meent dat er sprake is van huurschade, dan zullen de partijen zich moeten richten tot de Vrederechter, die vervolgens zal bepalen aan wie de huurwaarborg zal toekomen.

Het schriftelijk akkoord, dan wel de kopie van de rechterlijke beslissing, zal worden overgemaakt aan de kredietinstelling, die vervolgens de vrijmaking zal uitvoeren.

In geval van mede-eigendom, zal de huurwaarborg dikwijls maar worden vrijgemaakt na de afrekening van de gemeenschappelijke kosten en de verwarmingskosten. Het is dan ook aangewezen om de vrijmakingsmodaliteiten nader te preciseren in de huurovereenkomst.

Aan deze reeds bestaande regels, werd middels het Vlaams Woninghuurdecreet een specifiek verjaringsregime toegevoegd (art. 37, §3, 2^e lid VWHD). De decreetgever wilde met name vermijden dat waarborgen tot lang na de beëindiging van de huurovereenkomst geblokkeerd blijven. Om dat te voorkomen, is nu bepaald dat de rechtsvordering van de verhuurder tot vrijgave van de huurwaarborg in zijn voordeel verjaart door verloop van één jaar nadat de huurovereenkomst is beëindigd. De verhuurder die achterstallige huurgelden wil invorderen of een vergoeding voor huurschade wenst te bekomen, en daarvoor een beroep wil doen op de huurwaarborg, moet dus binnen het jaar na de beëindiging van de huurovereenkomst een vordering instellen.

Dit bijzonder verjaringsregime doet geen afbreuk aan andere termijnen, die gelden voor het instellen van vorderingen tegen de huurder. Wel heeft men een soepele regeling willen uitwerken voor de vrijgave van huurwaarborgen voor huurovereenkomsten die reeds minstens één jaar beëindigd zijn en waarvoor de verhuurder geen vordering tot vrijgave heeft ingesteld.

10.5 HUURWAARBORGLENING

Omdat het samenstellen van de huurwaarborg voor financiële zwakkere huishoudens een zware last kan betekenen, heeft de decreetgever de Vlaamse Regering opgedragen om een stelsel van huurwaarborgleningen uit te werken (art. 71 VWHD). Via deze huurwaarborglening zal de Vlaamse overheid huurders, die moeite hebben met het financieren van de huurwaarborg, ondersteunen. Meer bepaald wordt het bedrag van de waarborg voorgesloten, waarna huurders vervolgens via maandelijkse afbetalingen deze renteloze lening kunnen terugbetalen.

Het verstrekken van een huurwaarborglening gebeurt op een geanonimiseerde wijze. Dat betekent dat de verhuurder er geen weet van zal hebben dat de huurder een financiële ondersteuning heeft gehad. Zodoende zal men het al dan niet zelf kunnen financieren van de waarborg niet langer als een selectie criterium kunnen gebruiken.

De precieze modaliteiten worden bepaald in het 'Besluit van de Vlaamse Regering (van 7 december 2018) tot instelling van een huurwaarborglening'.

Hieronder volgt een bespreking van de meest essentiële zaken van het besluit.

In eerste instantie gaat het om voorwaarden waaraan de (kandidaat-)huurder moet voldoen om voor de huurwaarborglening in aanmerking te komen:

- De (kandidaat-)huurder moet ingeschreven zijn in een bevolkingsregister, op een daadwerkelijk adres of een referentieadres.
- Het inkomen van de huurder mag niet hoger liggen dan 28.167 € voor een alleenstaande persoon zonder personen ten laste, of 42.247€, verhoogd met 2.630€ per persoon ten laste, voor anderen (koppels en alleenstaanden met personen ten laste).
- De kandidaat-huurder mag geen woning of bouwgrond geheel of gedeeltelijk in volle eigendom of in erfpacht, opstal of vruchtgebruik hebben, met uitzondering van wanneer hij of zij dit kosteloos heeft verworven (inzonderheid via erfenis).
- De huurder mag niet geregistreerd zijn in de Centrale voor krediet aan particulieren met een betalingsachterstand. De huurder mag dus geen achterstallen hebben op andere leningen.
- De huurder moet ofwel reeds een woninghuurovereenkomst ondertekend hebben ofwel een ontwerp van woninghuurovereenkomst kunnen voorleggen.
- Niet-wettelijke huurwaarborgvormen komen niet in aanmerking (vb. huurwaarborg in cash, waarborg van 4 maanden op een geblokkeerde rekening,).
- Sociale huurwoningen zijn uitgesloten uit het toepassingsgebied, met uitzondering van woningen die verhuurd worden via een sociaal verhuurkantoor.
- Bedoeling is dat de huurder alleen voor een nieuwe huurovereenkomst een huurwaarborglening mag aanvragen. Daarom is bepaald dat het huurcontract maximaal drie maanden oud mag zijn op het moment van het indienen van de aanvraag

Daarnaast zijn er nog enkele uitsluitingsgronden:

- De (kandidaat-)huurder kan geen huurwaarborglening verkrijgen, indien er al twee huurwaarborgleningen lopende zijn. Men kan dus meer dan één huurwaarborglening lopende hebben, maar wel met een maximum van twee.
- De (kandidaat-)huurder mag niet reeds een betalingsachterstand hebben in het kader van een eerder verleende huurwaarborglening.
- Indien een procedure lopende is over een vorige huurwaarborglening, en deze nog niet afgerond is, kan de huurder ook geen beroep doen op een nieuwe huurwaarborglening.

Er zijn geen voorwaarden op vlak van de duurtijd van de huurovereenkomst. Men kan dus zowel een huurwaarborglening aanvragen voor een negenjarig als voor een kortlopend huurcontract.

Beantwoordt de (kandidaat-)huurder aan deze voorwaarden, dan kan hij of zij een huurwaarborglening aanvragen bij het Vlaams Woningfonds. Die aanvraag moet gebeuren met een ingevuld en

ondertekend aanvraagformulier dat via mail, met de post of door persoonlijke afgifte wordt bezorgd. Het Vlaams Woningfonds moet dan binnen de 2 dagen nagaan of het dossier volledig is en binnen 10 dagen beoordelen of de huurwaarborglening kan worden uitbetaald. Is het antwoord daarop positief, dan zal het toegekende bedrag worden uitbetaald op de geïndividualiseerde rekening, die op naam van de huurder is geopend voor de huurwaarborg. Het betreft de geblokkeerde huurwaarborgrekening die door huurder en verhuurder gezamenlijk geopend moet worden.

Belangrijk: de huurwaarborglening kan in beginsel niet worden toegepast voor een huurwaarborg die wordt gevestigd via een zakelijke zekerheidsstelling bij een financiële instelling (zoals de Korfine-verzekeringsbon). De huurder moet immers bij zijn aanvraagformulier het bewijs voegen dat hij een geïndividualiseerde rekening heeft geopend bij een financiële instelling op zijn naam.

De grootte van het bedrag dat men via de huurwaarborglening kan verkrijgen, is gelimiteerd op twee manieren:

- Logischerwijs kan de huurwaarborglening het bedrag van de contractueel vastgelegde huurwaarborg niet overschrijden.
- Daarnaast mag de huurwaarborglening maximaal 1.800€ bedragen. Dat bedrag wordt wel verhoogd met 10% in de centrumsteden, het grootstedelijk gebied rond Gent en Antwerpen en de gemeenten van de Vlaamse Rand rond Brussel. Ook wordt het maximumbedrag verhoogd met 12,5% per persoon ten laste (met een maximum van 50%).

Deze laatste beperking is ingeschreven als incentive voor (kandidaat-)huurders om geen al te dure woningen te gaan opzoeken. Indien men het volledige bedrag wil ontfangen, vloeit uit het maximumbedrag van 1.800 € immers een beperking voort op vlak van de huurprijs. Uitgaande van een huurwaarborg van drie maanden, zal de huurprijs dus maximaal 600€ mogen bedragen. In Gent bijvoorbeeld, zal het dan gaan om een bedrag van 660€, zonder dat hierbij rekening wordt gehouden met eventuele personen ten laste. Huurt men een duurdere woning, dan zal de huurwaarborglening niet volstaan om het bedrag van de huurwaarborg te dekken en zal de huurder zelf nog een stuk moeten bijspringen.

Als de huurwaarborglening wordt toegekend, is de huurder verplicht om zich binnen een termijn van drie maanden na het ingaan van de huurovereenkomst te domiciliëren in de huurwoning. Het bedrag van de huurwaarborglening wordt rechtstreeks gestort op de geïndividualiseerde rekening.

De huurder moet de huurwaarborg steeds binnen een termijn van 24 maanden terugbetalen. Die termijn geldt ook als de duur van het huurcontract korter is. De terugbetalingstermijn is dus niet gekoppeld aan de duur van het huurcontract. De Vlaamse Regering nam hierbij in overweging dat huurcontracten van een jaar vaak verlengd of automatisch omgezet worden. Bovendien wou men de huurder niet in de problemen brengen door aan te dringen op een snelle terugbetaling.

Komt het huurcontract bijvoorbeeld toch ten einde na een jaar, dan is het dus mogelijk dat de huurder de oude huurwaarborglening nog moet terugbetalen en tegelijkertijd nood heeft aan een nieuwe lening. Hiermee heeft de Vlaamse Regering rekening gehouden, door te bepalen dat een huurder maximaal twee huurwaarborgleningen tegelijkertijd lopende mag hebben.

Omwille van bijzondere omstandigheden, kan de terugbetalingstermijn van 24 maanden eventueel verlengd worden met 6 maanden, net zoals het Vlaams Woningfonds in uitzonderlijke gevallen een uitstel van betaling kan toestaan.

De huurwaarborglening is renteloos, behoudens in geval van achterstallen. In dit geval zijn er nalatigheidsintresten verschuldigd. De intresten op een huurwaarborg worden gekapitaliseerd ten gunste van de huurder. De combinatie hiervan met het renteloze karakter van de lening, betekent dat de huurder een beperkt voordeel verkrijgt.

Tenslotte is het nuttig te wijzen op de mogelijkheid tot het doorlopen van een voorafgaande procedure, waarbij een kandidaat-huurder voorafgaand advies kan vragen aan het Vlaams Woningfonds over de mate waarin men aan de voorwaarden beantwoordt. Zo kan de kandidaat-huurder de zoektocht naar een woning aanvatten met de (quasi-)zekerheid dat men in aanmerking komt voor de huurwaarborglening en kan het besluitvormingsproces snel verlopen. Bij een positief advies, moet het Vlaams Woningfonds de aanvraag voor een huurwaarborglening immers binnen de drie dagen behandelen in plaats van binnen de tien dagen. Dit positief voorafgaand advies blijft geldig gedurende een termijn van drie maanden. Daarna vervalt advies, maar de huurder heeft steeds de mogelijkheid om opnieuw een aanvraag in te dienen, teneinde het voordeel inzake de snelle behandeling niet verliezen wanneer hij of zij effectief een huurovereenkomst afsluit.

11 WONINGKWALITEIT

Hierbij moet er een onderscheid worden gemaakt tussen de woningkwaliteit bij aanvang van de huurovereenkomst (leveringsplicht van de verhuurder) en de woningkwaliteit tijdens de huurovereenkomst (onderhouds- en herstellingsplicht van de huurder en de verhuurder).

11.1 ALGEMEEN

11.1.1 DE NORMEN VAN DE VLAAMSE CODEX WONEN

Het Vlaams Woninghuurdecreet bepaalt duidelijk welke kwaliteitsnormen gelden bij de verhuur van een woning. Meer specifiek gaat het om de normen, vervat in artikel 3.1 van de Vlaamse Codex Wonen (voorheen artikel 5 van de Vlaamse Wooncode).

Zo kwam er een einde aan het naast elkaar bestaan van zowel federale als gewestelijke woningkwaliteitsnormen. Onder de Federale Woninghuurwet bestond er immers nog een Koninklijk Besluit met federale kwaliteitsnormen, die voor een groot deel (maar niet volledig) overlapt met de Vlaamse Wooncode. Dit kwam erop neer dat verhuurders met twee verschillende reglementeringen rekening moesten houden, waaraan bovendien nog eens andere rechtsgevolgen waren gekoppeld.

Voor huurcontracten die worden afgesloten vanaf 1 januari 2019, gelden dus enkel nog de normen van de Vlaamse Codex Wonen.

Deze normen moeten zowel bij de aanvang van de huurovereenkomst als tijdens de duur van de huurovereenkomst gerespecteerd worden. Naargelang het tijdstip waarop de gebreken zijn ontstaan, worden hier wel andere gevolgen aan gekoppeld.

De normen van de Vlaamse Codex Wonen zijn van openbare orde en de bepalingen die hieromtrent in het Vlaams Woninghuurdecreet werden opgenomen, zijn van dwingend recht.

11.1.2 WELKE ZIJN DE NORMEN WAARMEE REKENING MOET WORDEN GEHOUDEN?

Elke huurwoning moet op de volgende vlakken voldoen aan de elementaire veiligheids-, gezondheids- en woonkwaliteitsvereisten (art. 3.1 Vlaamse Codex Wonen).

De oplijsting in art. 3.1 van de Vlaamse Codex Wonen dient om te bepalen op welke vlakken er allemaal normen moeten bestaan binnen de technische verslagen. Er zijn heden 10 'soorten' normen:

§1. Elke woning moet op de volgende vlakken voldoen aan de elementaire veiligheids-, gezondheids- en woonkwaliteitsvereisten, die door de Vlaamse Regering nader bepaald worden:

1° de oppervlakte van de woongedeelten, rekening houdend met het type van woning en de functie van het woongedeelte

2° de sanitaire voorzieningen, vooral de aanwezigheid van een goed functionerend toilet in of aansluitend bij de woning en een wasgelegenheid met stromend water, beide aangesloten op een afvoerkanaal zonder geurhinder

3° de winddichtheid, de thermische isolatie en de verwarmingsmogelijkheden, vooral de aanwezigheid van voldoende veilige verwarmingsmiddelen om de woongedeelten met een woonfunctie tot een normale temperatuur te kunnen verwarmen en, indien nodig, te kunnen koelen tegen redelijke energiekosten of de mogelijkheid om die middelen op een veilige manier aan te sluiten

4° de ventilatie-, verluchtungs- en verlichtingsmogelijkheden, waarbij de verlichtingsmogelijkheid van de woongedeelten wordt vastgesteld in relatie tot de functie, de ligging en de vloeroppervlakte ervan, en de ventilatie- en verluchtungs Mogelijkheid in relatie tot de functie en de ligging van het woongedeelte en tot de aanwezigheid van kook-, verwarmings- of warmwaterinstallaties die verbrandingsgassen produceren

5° de aanwezigheid van voldoende en veilige elektrische installaties voor de verlichting van de woning en voor het veilige gebruik van elektrische apparaten

6° de gasinstallaties, waarbij zowel de toestellen als de plaatsing en de aansluiting ervan de nodige veiligheidsgaranties bieden

7° de stabiliteit en de bouwfysica met betrekking tot de fundering, de daken, de buiten- en binnenmuren, de draagvloeren en het timmerwerk

8° de toegankelijkheid en het respect voor de persoonlijke levenssfeer

9° de minimale energetische prestaties

10° de aanwezigheid van drinkbaar water

Daarnaast schuift de Vlaamse Codex Wonen nog één extra aandachtspunt naar voren: de brandveiligheid. Dit mag men gerust als de ‘elfde norm’ lezen. Qua belang dat eraan gehecht wordt, moet het immers geenszins onderdoen voor de zaken die in de oplijsting vermeld zijn.

Art. 3.1, §1, 2^{de} lid Vlaamse Codex Wonen stelt het volgende inzake brandveiligheid:

Elke woning moet voldoen aan de vereisten van brandveiligheid, met inbegrip van de specifieke en aanvullende veiligheidsnormen die de Vlaamse Regering vaststelt. Een woning moet uitgerust zijn met één of meer rookmelders geplaatst op de wijze bepaald door de Vlaamse Regering of moet beschikken over een branddetectiesysteem dat gekeurd en gecertificeerd is door een daartoe erkend organisme.

De Vlaamse Codex Wonen verplicht aldus de Regering om ook de brandveiligheid een centrale plaats toe te bedelen in de technische verslagen. Noteer ook dat het Decreet het uitdrukkelijk heeft over rookmelders. Dat is het resultaat van een decreetswijziging op 1 januari 2020. Sinds die datum bestaat het aparte Rookmeldersdecreet niet meer maar is de verplichting geïntegreerd in de Vlaamse Codex Wonen. Daardoor dient voortaan elke woning over voldoende rookmelders te beschikken, inclusief woningen bewoond door de eigenaar. De rookmeldersverplichting is niet langer beperkt tot huurwoningen.

Een derde aspect, dat in art. 3.1, §1, 4^{de} lid van de Vlaamse Codex Wonen wordt vermeld, is de bezettingsnorm.

Specifiek voor woninghuur, bepaalt het Vlaams Woninghuurdecreet dat elke huurwoning moet voldoen aan de **vereiste van conformiteit**, zoals vooropgesteld door de Vlaamse Codex Wonen. De woning mag geen gebreken vertonen van categorie II of III, inclusief geen optelsom van zeven of meer gebreken categorie I.

Deze kwaliteitsvereiste moet **zowel bij de aanvang van de huurovereenkomst als tijdens de duur van de huurovereenkomst** gerespecteerd worden. Naargelang het tijdstip waarop de gebreken zijn ontstaan, worden hier wel andere gevolgen aan gekoppeld.

De normen van de Vlaamse Codex Wonen zijn van openbare orde en de bepalingen die hieromtrent in het Vlaams Woninghuurdecreet werden opgenomen, zijn van dwingend recht.

11.1.3 ROL VAN DE VASTGOEDMAKELAAR

De vastgoedmakelaar zal bij de verhuurbemiddeling moeten controleren of het te verhuren goed voldoet aan de vereiste van conformiteit. Hierbij kan de vastgoedmakelaar in de eerste plaats aan de eigenaar zelf vragen of er een conformiteitsattest voorhanden is. Is dit niet het geval, dan moet de vastgoedmakelaar zijn opdrachtgever adviseren om een conformiteitsattest aan te vragen, vooral als er twijfels zijn over de kwaliteit van de woning.

De vastgoedmakelaar moet zich bewust zijn van de risico's die hij loopt als tussenpersoon bij de verhuur van een goed dat niet voldoet aan de minimale normen.

Wanneer de vastgoedmakelaar vaststelt dat de woning niet conform is, moet hij zijn opdrachtgever adviseren om het niet te huur te stellen. Indien de eigenaar aandringt, heeft de vastgoedmakelaar geen andere keuze dan zijn verdere tussenkomst te weigeren. Geeft de vastgoedmakelaar toch toe aan de druk van de opdrachtgever, dan riskeert hij zelf bijzonder zware sancties op civielrechtelijk, strafrechtelijk en/of tuchtrechtelijk vlak.

- Op burgerrechtelijk vlak kan de huurder de vastgoedmakelaar aanspreken op grond van artikel 1382 OBW, omdat de vastgoedmakelaar niet handelt zoals een zorgvuldig professioneel in dezelfde omstandigheden geplaatst (buitencontractuele aansprakelijkheid);
- Op strafrechtelijk vlak riskeert de vastgoedmakelaar in het strafproces betrokken te worden, doordat hij in zijn hoedanigheid van tussenpersoon als mededader kan worden beschouwd;
- Op tuchtrechtelijk vlak moet rekening worden gehouden met artikel 1 van de Plichtenleer van de vastgoedmakelaar, dat hem verplicht om alle wettelijke en reglementaire bepalingen te respecteren.

11.1.4 HET CONFORMITEITSATTEST

Binnen de Vlaamse regelgeving rond woningkwaliteitsbewaking, is het conformiteitsattest een document dat steeds meer aan belang wint. De aanwezigheid van een conformiteitsattest als vermeld in artikel 3.6 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021, dat binnen drie maanden voor de aanvang van de huurovereenkomst werd afgeleverd, geldt als vermoeden dat het goed beantwoordt aan de vereiste van conformiteit.

- *Wat is een conformiteitsattest?*

Het conformiteitsattest is een bewijs dat de woning aan de kwaliteitsnormen voldoet. Het attest is niet verplicht (het is dus geen verhuurvergunning), maar het geeft de verhuurder wel extra zekerheid. Het bevestigt dat de woning aan de Vlaamse kwaliteitsnormen voldoet inzake veiligheid, gezondheid en woonkwaliteit. Doordat de woning voldoet aan de reglementair bepaalde veiligheids- en gezondheidseisen, krijgen de huurders een positief signaal.

Het conformiteitsattest vermeldt ook de maximaal toegestane woningbezetting.

- *Wanneer kan een conformiteitsattest worden aangevraagd?*

Het conformiteitsattest kan zowel door verhuurders van zelfstandige woningen als kamerwoningen worden aangevraagd.

- *Hoe moet een conformiteitsattest worden aangevraagd?*

De aanvraag voor de afgifte van een conformiteitsattest wordt ondertekend en met een beveiligde zending ingediend bij de burgemeester. Ze bevat de volgende gegevens:

- identificatiegegevens van de verhuurder;
- identificatiegegevens van de houder van het zakelijk recht;
- identificatiegegevens van de woning;
- het aantal slaapkamers in de woning.

Ze bevat daarnaast in voorkomend geval de volgende bijkomende gegevens:

- *Identificatiegegevens van het gebouw waarvan de woning deel uitmaakt*

De aanvrager voegt bij de aanvraag een afschrift van het eventuele brandweerattest en attesten van erkende keuringsdiensten voor de elektrische installaties en de gasinstallaties, waarover hij beschikt.

Als de aanvraag volledig is, bezorgt de burgemeester aan de aanvrager een ontvangstbewijs met vermelding van de datum waarop de aanvraag volledig was.

De aanvraag vervalt als de toegang tot de woning binnen zestig dagen na de aanvraag tweemaal zonder afdoende reden geweigerd wordt. De aanvrager wordt onmiddellijk schriftelijk op de hoogte gebracht van het verval van zijn aanvraag.

De burgemeester neemt, binnen zestig dagen na de datum van het verzoek, een beslissing over de afgifte van het conformiteitsattest, na uitvoering van een conformiteitsonderzoek.

Als de burgemeester de afgifte van het conformiteitsattest weigert of geen beslissing neemt, kan de verzoeker, binnen dertig dagen na de ontvangst van de weigering of na het verstrijken van de termijn, een conformiteitsonderzoek aanvragen bij de gewestelijke ambtenaar, die in dat geval zelf het conformiteitsattest kan afgeven.

Opdat een conformiteitsattest zou worden afgeleverd is vereist dat er geen gebreken categorie II of III worden vastgesteld, inclusief geen zeven of meer gebreken categorie I.

Als de woning conform wordt bevonden, wiligt de burgemeester de aanvraag in en geeft hij het conformiteitsattest af, samen met een afschrift van het technisch verslag.

Als de woning niet conform wordt bevonden, wordt de afgifte van een conformiteitsattest geweigerd. De beslissing wordt samen met een afschrift van het technisch verslag aan de aanvrager betekend. Daarbij worden de gevolgen van de beslissing en eventuele begeleidende maatregelen meegedeeld.

De vergoeding voor de afgifte van een conformiteitsattest door de burgemeester wordt vastgesteld door de gemeenteraad en bedraagt maximaal 90€ voor een zelfstandige woning.

▪ *Verval van het conformiteitsattest*

Het conformiteitsattest vervalt van rechtswege vanaf het ogenblik dat:

- de woning ongeschikt of onbewoonbaar verklaard wordt;
- er voor de woning een proces-verbaal opgesteld wordt, wegens een inbreuk op artikel 3.1 van de Vlaamse Codex Wonen;
- er een termijn van tien jaar of een termijn die vastgesteld wordt door de gemeenteraad, met een maximum van tien jaar, verstreken is na de afgifte van het conformiteitsattest.

Belangrijk nog om te benadrukken, is dat de gemeenten in steeds sterkere mate gemachtigd zijn om lokaal bijzondere regels te bepalen rond het conformiteitsattest. De gemeenten kunnen het attest bijvoorbeeld verplicht stellen, of de geldigheidsduur ervan inperken.

11.2 WONINGKWALITEIT BIJ AANVANG

11.2.1 LEVERINGSPLICHT

Dat er op de verhuurder een **leveringsplicht** rust, is geen nieuw gegeven. De verplichting voor de verhuurder om het huurobject in alle opzichten in goede staat van onderhoud te leveren, vloeide reeds

voort uit art. 1720 van het Oud Burgerlijk Wetboek. Middels het Vlaams Woninghuurdecreet wordt deze leveringsplicht uitdrukkelijk bevestigd (art. 12 VWHD).

Daarbij wordt **onmiddellijk de link gelegd met de woningkwaliteitsnormen**. Uit de leveringsplicht van de verhuurder, vloeit voort dat het gehuurde goed bij aanvang van de huurovereenkomst moet voldoen aan deze normen. Het is de verhuurder dus niet toegestaan om een goed af te leveren dat niet conform is door het vertonen van één of meer gebreken categorie II of III, inclusief geen optelsom van 7 of meer gebreken categorie I. Dit behoudens in het geval er een renovatiehuurovereenkomst wordt afgesloten.

Wanneer de verhuurder zijn leveringsplicht niet nakomt, voorziet het Vlaams Woninghuurdecreet in een zware sanctie. Art. 12, §2, 1^e lid VWHD bepaalt: *“Een huurovereenkomst die wordt gesloten voor een goed dat niet voldoet aan de vereisten, vermeld in paragraaf 1, is nietig. De nietigheid moet door de rechter worden vastgesteld”*. Deze bepaling schrijft duidelijk voor wanneer de nietigheidssanctie kan/moet worden uitgesproken. Dat is meer bepaald het geval wanneer er wordt vastgesteld dat de huurwoning bij aanvang van het huurcontract niet conform was aan de kwaliteitsvereisten.

De toepassing van de nietigheidssanctie vloeit voort uit het feit dat de woningkwaliteitsnormen **van openbare orde** zijn. Voor een woning die er niet aan voldoet, kan niet op rechtsgeldige wijze een huurovereenkomst worden afgesloten. Die huurovereenkomst heeft geen voorwerp en dient in zijn geheel voor niet-geschreven te worden gehouden. Dit zelfs wanneer de huurder ermee zou ingestemd hebben om een woning te huren met (ernstige) gebreken. De normen hebben immers tot doel om de huurder als zwakke partij te beschermen.

Noteer hierbij ook dat eventuele **aanvullende normen** die de gemeente heeft vastgesteld evenzeer aanleiding kunnen geven tot de nietigheid. Ook deze normen zijn immers van openbare orde. Hier schuilt dus een belangrijk verschil met de strafrechtelijke procedure: bijkomende normen zijn niet strafbaar maar wel burgerrechtelijk sanctioneerbaar.

De nietigheidssanctie heeft **zeer verregaande consequenties**. Het huurcontract wordt namelijk geacht nooit bestaan te hebben. Bijgevolg moet men er van uitgaan dat de partijen nooit gecontracteerd hebben en dienen zij te worden hersteld in de staat, waarin zij zich initieel bevonden.

Dit impliceert dat de verhuurder onmiddellijk opnieuw **het genot** moet krijgen over het goed. De huurder moet het pand dus verlaten. Anderzijds moet de verhuurder **alle verkregen huurgelden restitueren**. Het Vlaams Woninghuurdecreet voorziet wel dat de rechter een bezettingsvergoeding kan opleggen, die gebaseerd is op de objectieve huurwaarde van het pand, rekening houdend met de gebreken aan het goed. De aard van de gebreken die de niet-conformiteit veroorzaakten, zullen dus doorslaggevend zijn voor de hoogte van een eventuele bezettingsvergoeding. De rechter is evenwel niet verplicht om een bezettingsvergoeding op te leggen (art. 12, §2, 2^e lid VWHD). Naast de restitutie van de huurgelden dient elke eventuele huurwaarborg onmiddellijk vrijgegeven te worden ten gunste van de huurder.

De nietigheid is dus een verregaande sanctie, met **zware gevolgen voor beide partijen**. Nochtans heeft de rechter in deze geen keuze en geen appreciatiemarge. Van zodra wordt vastgesteld dat de woning niet conform was op het ogenblik van de aanvang van de verhuring, moet hij/zij de nietigheid uitspreken. Bovendien kan de huurder nog een schadevergoeding proberen vorderen, bijvoorbeeld voor verhuiskosten of schade aan kledij of meubilair.

Voor de verhuurder is het dus van cruciaal belang om zich ervan te vergewissen dat de woning wel degelijk aan de normen voldoet. Hetzelfde geldt voor de vastgoedmakelaar, die bemiddelt bij een verhuring, of een rentmeester die namens de verhuurder het beheer van het verhuurde goed waarneemt. Professionelen lopen immers **een aansprakelijkheidsrisico** wanneer zij tussenkomen bij de verhuur van een niet-conform onroerend goed.

Doordat de nietigheidssanctie zo uitdrukkelijk verbonden is aan de leveringsplicht van de verhuurder en aan het moment van aanvang van het contract, is er ook **geen schuldvraag** te beantwoorden. Het is immers duidelijk dat op dit moment de volle verantwoordelijkheid op de schouders van de verhuurder rust.

Natuurlijk kan er naderhand wel discussie bestaan over de vraag of de gebreken wel degelijk bij aanvang ('ab initio') reeds aanwezig waren. Vandaar ook **het belang van een gedegen intredende plaatsbeschrijving**, aan de hand waarvan de vrederechter in deze een oordeel kan vellen. Vergeet niet dat zonder intredende plaatsbeschrijving de huurder wordt geacht het goed te hebben ontvangen in de staat waarin het zich op het moment van de procedure voor de vrederechter ('het heden') bevindt. Die regel heeft uiteraard een impact want ze verhoogt de bewijslast voor de verhuurder om het tegendeel aan te tonen. Lukt dat niet, dan zal de vrederechter veel sneller concluderen dat de gebreken er effectief bij aanvang van het contract reeds waren en de nietigheid uitspreken.

Het is enkel de vrederechter die zich hierover uitspreekt. Ook dat is belangrijk om in het achterhoofd te houden. De woningcontroleur is – zowel binnen een administratieve als binnen een strafrechtelijke procedure – louter bevoegd tot een objectieve vaststelling van de staat van de woningkwaliteit aan de hand van het technisch verslag. De woningcontroleur zal zich geenszins uitspreken over de vraag of een bepaald gebrek reeds van bij aanvang van de verhuring aanwezig is of net niet. Evenmin zal hij/zij oordelen – in geval van gebreken en cours de route – zich uitspreken over de verantwoordelijkheid voor deze gebreken. Nochtans is dat een groot pijnpunt binnen de huidige procedures. Men kan de plaatsbeschrijving niet voorleggen aan de woningcontroleur. Dit heeft heden geen nut aangezien de woningcontroleur geen uitspraken zal doen die later in de procedure aangewend kunnen worden door een betrokken partij. Die taak wordt toebedeeld aan de vrederechter.

Vanuit de Vlaamse overheid promoot men al langer het conformiteitsattest als instrument om de aansprakelijkheid van de verhuurder in te dekken. Dit attest, dat steeds een momentopname is, toont aan dat de woning op een gegeven ogenblik voldeed aan de vooropgestelde kwaliteitsnormen.

Om de waarde van het conformiteitsattest nog te versterken, voorziet het Vlaams Woninghuurdecreet in een **wettelijk vermoeden**. Indien de verhuurder bij de levering van het goed beschikt over een conformiteitsattest, dat niet ouder is dan drie maanden voorafgaand aan de aanvang van de huurovereenkomst, dan geldt dit als vermoeden dat de verhuurder het goed in alle opzichten in goede staat van onderhoud heeft geleverd. Dit vermoeden kan weerlegd worden. Evenwel zal in dat geval moeten kunnen aangetoond worden dat er na de afgifte van het conformiteitsattest nog gebreken zijn ontstaan aan het goed (bijvoorbeeld ten gevolge van brand, stormschade,) (art. 12,§1, 3^e lid VWHD).

Tot voor de komst van het Vlaams Woninghuurdecreet, bestond er in de rechtspraak heel wat verdeeldheid over de vraag wanneer een huurcontract nu wel of niet nietig moest worden verklaard. Zo werden er ook contracten nietig verklaard wanneer de woning initieel conform was, maar er gebreken opdoken in de loop van de verhuring.

Het Vlaams Woninghuurdecreet heeft hierin echter duidelijkheid gebracht. De nietigheid kan enkel worden uitgesproken wanneer de woning bij aanvang niet-conform was. Duiken de gebreken pas op in de loop van het huurcontract, dan moet men eerder kijken richting de verplichtingen inzake onderhoud en herstelling (cfr. infra).

11.2.2 HET RENOVATIEHUURCONTRACT

De renovatiehuurovereenkomst is een buitenbeentje onder de woninghuurovereenkomsten. Het betreft het enige type huurovereenkomst, waarbij er kan worden afgeweken van de leveringsplicht van de verhuurder. Zo kan een renovatiehuurovereenkomst worden afgesloten voor een woning, die niet voldoet aan de minimale kwaliteitsnormen van de Vlaamse Codex Wonen.

Een renovatiehuurovereenkomst is een woninghuurovereenkomst, waarbij de partijen schriftelijk overeenkomen dat de huurder in het gehuurde goed bepaalde werken zal uitvoeren, die in principe ten laste zijn van de verhuurder (art. 13 VWHD).

Wat betreft de inhoud van de overeenkomst, moet een onderscheid worden gemaakt naargelang de woning al dan niet voldoet aan de minimumnormen inzake veiligheid, gezondheid en bewoonbaarheid.

Is dat wel het geval, maar heeft de woning toch nog wat herstellingen nodig die in principe verhuurdersherstellingen zijn, dan kunnen de partijen een renovatiehuurovereenkomst afsluiten onder de volgende voorwaarden:

- De overeenkomst moet schriftelijk worden opgesteld (art. 13, 1^e lid VWHD);
- Er wordt in de overeenkomst een termijn bepaald waarbinnen de huurder zijn werken moet uitvoeren (art. 13, 1^e lid VWHD);
- De overeenkomst omschrijft het best in detail welke werken de huurder op zich zal nemen, dit om later elke mogelijke betwisting uit te sluiten;
- Na de beëindiging van de werken, moet er een tegensprekelijke oplevering gebeuren, wat impliceert dat huurder en verhuurder na de beëindiging van de werken ter plaatse komen en samen vaststellen dat de werken tijdig, correct en volgens de regels van de kunst werden uitgevoerd. Deze vaststellingen kunnen het best schriftelijk gebeuren in een zogenaamd 'proces-verbaal van oplevering', dat dan door beide partijen voor akkoord wordt ondertekend (art. 13, 5^e lid VWHD).

Beantwoordt de woning niet aan de minimumnormen inzake veiligheid, gezondheid en bewoonbaarheid, dan is het nog steeds mogelijk om een renovatiehuurovereenkomst af te sluiten, maar dan stelt het Vlaams Woninghuurdecreet strengere eisen voorop. In dat geval moeten de volgende voorwaarden worden nageleefd:

- De overeenkomst moet schriftelijk worden opgesteld (art. 13, 1^e lid VWHD);
- De uit te voeren werken moeten precies worden omschreven in de huurovereenkomst en moeten ertoe strekken het gehuurde goed in overeenstemming te brengen met de minimumnormen inzake veiligheid, gezondheid en bewoonbaarheid (art. 13, 2^e lid, 1^o en 2^o VWHD);
- Het aanvangstijdstip van de werken moet binnen een redelijk tijdstip bepaald zijn (art. 13, 2^e lid, 3^o VWHD);

- Er moet in de overeenkomst een termijn worden bepaald, waarbinnen de huurder zijn werken moet uitvoeren. De duur mag niet korter zijn dan de duur die redelijkerwijze noodzakelijk is om de werkzaamheden uit te voeren (art. 13, 1^e lid, j^o art. 13, 2^e lid, 4^o in fine VWHD).
- Gedurende de termijn van renovatie zal de huurder geen huurgeld verschuldigd zijn (art. 13, 2^e lid, 4^o VWHD);
- Na de beëindiging van de werken moet er een tegensprekelijke oplevering gebeuren, wat impliceert dat huurder en verhuurder na de beëindiging van de werken ter plaatse komen en samen vaststellen dat de werken tijdig, correct en volgens de regels van de kunst werden uitgevoerd. Deze vaststellingen kunnen het best schriftelijk gebeuren in een zogenaamd 'proces-verbaal van oplevering' dat dan door beide partijen voor akkoord wordt ondertekend (art. 13, 5^e lid VWHD);
- Zolang er in het gehuurde goed veiligheids- en gezondheidsrisico's zijn, mag de huurder het gehuurde goed niet bewonen (art. 13, 3^e lid VWHD). In het uitvoeringsbesluit bij het Vlaams Woningdecreet wordt nader bepaald om welke risico's het specifiek gaat, m.n.: (1) gebreken van categorie II in verband met vocht, stabiliteit en toegankelijkheid en (2) gebreken van categorie III (art. 2 Uitvoeringsbesluit VWHD);
- Als de huurwoning conform is met de minimale woningkwaliteitsnormen, moet de huurder een conformiteitsattest aanvragen (art. 13, 3^e lid VWHD). Indien de huurder na de uitvoering van de werkzaamheden geen conformiteitsattest aanvraagt, komt hij zijn contractuele en wettelijke verplichtingen niet na en wordt bijgevolg een contractuele wanprestatie gepleegd. In voorkomend geval, kan de verhuurder de huurder in gebreke stellen en eventueel de ontbinding van de huurovereenkomst vorderen bij de vrederechter.

In beide gevallen schrijft het Vlaams Huurdecreet ook een tegenprestatie voor de verhuurder voor. Met name verbindt de verhuurder zich ertoe om gedurende een periode, die meer dan 9 jaar kan bedragen:

- een vermindering of zelfs volledige kwijtschelding van het huurgeld (eventueel voor een bepaalde periode) toe te staan;
- afstand te doen van het recht om de huurovereenkomst te beëindigen;
- afstand te doen van het recht om de herziening van de huurprijs te vragen (art. 13, 4^e lid VWHD).

De termijn waarbinnen de verhuurder de tegenprestatie levert, wordt onderling bepaald tussen de partijen en kan meer dan 9 jaar bedragen (art. 13, 4^e lid VWHD).

De huurder voert de renovatie uit op eigen risico. Overkomt hem een ongeval tijdens de uitvoering van de werken, dan zijn de financiële gevolgen hiervan voor zijn rekening.

Een renovatiehuurovereenkomst kan niet worden gesloten in de loop van de huurovereenkomst. Er is dan immers al een lopende huurovereenkomst. Dit verhindert echter niet dat huurder en verhuurder tijdens een lopende huurovereenkomst overeenkomen dat de huurder in ruil voor een tegenprestatie bepaalde werkzaamheden zal uitvoeren die eigenlijk ten laste van de verhuurder zijn. In dat geval dient schriftelijk een addendum te worden opgemaakt bij de huurovereenkomst, waarin de verplichtingen uit artikel 13 VWHD worden opgenomen (omschrijving van de werken, uitvoeringstermijn, tegenprestatie van de verhuurder,) (Memorie van Toelichting Vlaams Woninghuurdecreet).

Een model van een renovatiehuurcontract kan u terugvinden in bijlage 3.

11.2.3 INTREDENDE PLAATSBSCHRIJVING

11.2.3.1 Verplicht

Het opmaken van een plaatsbeschrijving bij het begin van de woninghuurovereenkomst is geen optie, maar een decretale verplichting (art. 9 VWHD). Krachtens artikel 9, §1 VWHD moet er steeds een intredende plaatsbeschrijving opgemaakt worden. Indien de partijen geen overeenstemming bereiken over de wijze waarop deze zal worden opgesteld, wijst de Vrederechter een deskundige aan die de plaatsbeschrijving opmaakt.

De intredende plaatsbeschrijving is voor de verhuurder een zeer belangrijk document, mede om het bestaan van eventuele huurschade te bewijzen. Bovendien rust er op de verhuurder al langer een zware burgerrechtelijke sanctie, wanneer er geen intredende plaatsbeschrijving voorhanden is. In dat geval wordt immers vermoed dat de huurder het goed ontvangen heeft in dezelfde staat als waarin het zich bevindt op het einde van de huurovereenkomst (art. 39, §3, 2^{de} lid VWHD). Weliswaar is er sprake van een vermoeden, dat weerlegbaar is. Het tegenbewijs kan met alle middelen van recht geleverd worden, maar in de praktijk zal dit allerm minst evident zijn.

Is er wel een intredende plaatsbeschrijving opgemaakt, dan moet de huurder het goed teruggeven zoals hij het, volgens de beschrijving in de plaatsbeschrijving, heeft ontvangen. Daarbij wordt een uitzondering gemaakt op de teruggaveplicht voor hetgeen door ouderdom of overmacht is tenietgegaan of beschadigd (art. 39, § 3, 1^e lid VWHD).

11.2.3.2 Hoe opmaken?

Het opstellen van een plaatsbeschrijving moet gebeuren op tegensprekelijke wijze en **voor gezamenlijke rekening van huurder en verhuurder**.

De plaatsbeschrijving moet worden opgemaakt alvorens het goed wordt betrokken of tijdens de eerste maand waarin de huurder over het goed kan beschikken.

De vereiste van tegensprekelijkheid impliceert dat beide partijen aanwezig moeten zijn bij de opmaak van de plaatsbeschrijving, dan wel rechtsgeldig vertegenwoordigd moeten zijn.

De plaatsbeschrijving moet 'omstandig' zijn. Dat betekent dat ze een gedetailleerde en nauwkeurige beschrijving van alle gedeelten van het gehuurde goed moet bevatten. Een loutere opsomming van wat zich in de verschillende delen van het goed bevindt, zonder de staat ervan te beschrijven, volstaat niet. Als de plaatsbeschrijving niet omstandig is, dan is zij niet in overeenstemming met de wettelijke bepalingen en wordt er meteen vermoed dat de huurder het gehuurde goed ontvangen heeft in dezelfde staat als waarin het zich bevindt op het einde van de huurovereenkomst. De opmaak van een omstandige plaatsbeschrijving is dus tevens in het belang van de verhuurder, ook met het oog op het bewijzen van eventuele huurschade (art. 9 VWHD).

Het dwingend karakter van de regelgeving betreffende de plaatsbeschrijving, brengt met zich mee dat afwijkende clausules in de huurovereenkomst nietig zijn. Zo kan bijvoorbeeld niet op geldige wijze

worden bedongen dat de plaatsbeschrijving niet op tegensprekelijke wijze moet gebeuren, of dat zij summier mag zijn.

11.2.3.3 Registratie van de plaatsbeschrijving

Artikel 9, §1 VWHD voorziet dat de plaatsbeschrijving verplicht moet worden gehecht aan het huurcontract en mee ter registratie moet worden aangeboden.

Indien het gaat om een huurovereenkomst die kosteloos wordt/werd geregistreerd, wat het geval is bij een woninghuurovereenkomst, zal de registratie van deze plaatsbeschrijving ook kosteloos zijn, op voorwaarde dat:

- de plaatsbeschrijving **tegelijkertijd** met het huurcontract wordt aangeboden ter registratie;
- de plaatsbeschrijving **later** wordt aangeboden ter registratie, maar dat het **origineel of een kopie van het kosteloos geregistreerde huurcontract** bij de plaatsbeschrijving wordt gevoegd;
- de plaatsbeschrijving **later** wordt aangeboden ter registratie, maar dat er een **vermelding** wordt aan toegevoegd door diegene die ze aanbiedt ter registratie **waarin hij verklaart dat deze betrekking heeft op een reeds** (bij toepassing van artikel 161,12° Wetboek Registratierechten) **kosteloos geregistreerd huurcontract**.

11.2.3.4 Wie maakt de plaatsbeschrijving op?

Verschillende partijen kunnen de plaatsbeschrijving opstellen:

- de partijen zelf;
- een gemandateerde deskundige: al dan niet in aanwezigheid van de partijen, hoewel hun aanwezigheid wel is aangewezen. Mandaat is op te nemen in de huurovereenkomst;
- twee afzonderlijke deskundigen (elke partij kiest haar deskundige): al dan niet in aanwezigheid van de partijen. Bij overeenkomst zal één deskundige de pen houden, maar zullen beide partijen ondertekenen. Indien er geen overeenkomst bestaat, dan moet een derde deskundige door de Vrederechter worden aangeduid;
- een gerechtsdeskundige aangeduid door de vrederechter (op verzoekschrift), in aanwezigheid van de partijen of hun vertegenwoordiger. Zijn vaststellingen zijn onbetwistbaar. Het vonnis van de vrederechter waarin de gerechtsdeskundige wordt aangeduid, is uitvoerbaar niettegenstaande verzet en is niet vatbaar voor hoger beroep.

In alle hiervoor opgenoemde gevallen moeten de kosten bij helften worden verdeeld, behalve indien elk van de partijen zijn eigen deskundige aanstelt.

11.2.3.5 Wanneer moet de plaatsbeschrijving worden opgemaakt?

De plaatsbeschrijving wordt bij aanvang van de huurovereenkomst (= bij intrede) opgemaakt, gedurende de periode dat de ruimtes onbewoond zijn, ofwel tijdens de eerste maand waarin de huurder over het goed kan beschikken (art. 9, §1, 1^e lid VWHD).

Als in het gehuurde goed belangrijke wijzigingen werden aangebracht, kan elke partij eisen dat op tegenspraak en voor gemeenschappelijke rekening een **bijvoegsel bij de plaatsbeschrijving** wordt

opgemaakt. Dit betreft een zogenaamde tussentijdse plaatsbeschrijving (art. 9, § 2 VWHD). Ook voor dergelijk bijvoegsel geldt dus dat dit op tegenspraak en voor gemeenschappelijke rekening wordt opgesteld en dat, bij gebrek aan overeenstemming tussen de partijen, de rechter een deskundige aanwijst.

Een voorbeeld van een plaatsbeschrijving is terug te vinden in bijlage 8.

11.3 WONINGKWALITEIT TIJDENS DE WONINGHUUROVEREENKOMST: ONDERHOUD EN HERSTELLINGEN

Wanneer er in de loop van het huurcontract gebreken opduiken, die herstelling behoeven, dan moet men terugvallen op specifieke regels, voorzien in het Vlaams Woninghuurdecreet. Belangrijk om hierbij aan te benadrukken, is dat gebreken die ontstaan in de loop van de huurovereenkomst geen aanleiding kunnen geven tot het uitspreken van de nietigheidssanctie. Dit neemt evenwel niet weg dat elk van de partijen de ontbinding van de woninghuurovereenkomst ten laste van de andere partij kan vorderen, wanneer deze in gebreke blijft om diens onderhouds- en herstellingsplicht na te leven.

11.3.1 ONDERHOUDS- EN HERSTELLINGSPLICHT VERHUURDER

De verhuurder is verplicht om het goed in een zodanige staat te onderhouden dat het kan dienen tot het gebruik waartoe het verhuurd is (art. 25 VWHD).

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

De verhuurder is sowieso gehouden tot het uitvoeren van alle herstellingen, die werden veroorzaakt door ouderdom (slijtage) of overmacht (art. 26 VWHD). Bovendien is de verhuurder verantwoordelijk voor alle herstellingen, die geen huurdersherstellingen zijn (art. 25, 2^e lid VWHD).

Evenwel is de huurder altijd verplicht om een herstelling uit te voeren, wanneer het gebrek het resultaat is van een oneigenlijk gebruik of een gebrek aan onderhoud als een goede huisvader (art. 26, 1^e lid VWHD).

Tenslotte moet de huurder ook instaan voor de herstellingen die noodzakelijk zijn geworden, doordat de huurder de verhuurder niet tijdig heeft verwittigd dat er in de huurwoning een probleem is (bijlage 4 Uitvoeringsbesluit Vlaams Woninghuurdecreet). Te denken valt bijvoorbeeld aan een klein waterlek, ontstaan door slijtage, dat door de huurder echter niet wordt gemeld aan de verhuurder. Daardoor kon deze het gebrek niet komen herstellen. Door het continue lekken van water, is er vochtschade ontstaan. Voor het herstel van de schade, zal de huurder aangesproken kunnen worden, omwille van het feit dat hij de verhuurder niet tijdig verwittigde. Evenwel kan de verhuurder deze bepaling niet gebruiken om elke verantwoordelijkheid van zich af te schuiven, wanneer de verhuurder op een andere wijze kennis had gekregen van het gebrek (bijvoorbeeld omdat een buurman waterinsijpeling heeft gesignaleerd).

Het verdelingsprincipe betreffende de onderhouds- en herstellingsplicht, vervat in artikel 26 VWHD, is van dwingend recht. Evenwel kunnen de partijen overeenkomen om de herstellingsplicht van de huurder te beperken of uit te sluiten (art. 26, 3^e lid VWHD).

11.3.2 ONDERHOUDS- EN HERSTELLINGSPLICHT HUURDER

11.3.2.1 Algemeen verdelingsprincipe

Om duidelijkheid te scheppen rond de vraag welke herstelling ten laste valt van welke partij, bevat artikel 26 van het Vlaams Woninghuurdecreet, zoals gezegd, een (nieuw) algemeen verdelingsprincipe:

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 aantoont 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 huurder is dus in drie gevallen verantwoordelijk voor de herstellingen. Let wel, telkens (behalve bij de inbreuk op de meldingsplicht) geldt daarbij het voorbehoud dat het mogelijk is dat het gebrek is ontstaan ten gevolge van overmacht of door normale slijtage (ouderdom), zodat het de facto de verhuurder is die in moet staan voor de herstelling.

Die nuancering kan belangrijk zijn. Nemen we bijvoorbeeld het ontbreken van siliconen. Wanneer die siliconen op één plaats in beperkte mate ontbreken, kan men aannemen dat het om een kleine herstelling gaat, die ten laste valt van de huurder. Is het verweren van de siliconen daarentegen algemeen en dus eerder het gevolg van normale slijtage, dan moet hiervoor richting de verhuurder worden gekeken. Indien de huurder daarentegen zelf verantwoordelijk is voor het ontbreken van bepaalde siliconen, dan zal deze hiervoor aangesproken kunnen worden, aangezien de huurder de verplichting heeft om het huurgoed te gebruiken als een goed huisvader. De facto gaat het dan om een vorm van huurschade.

Bovendien heeft de Vlaamse Regering de opdracht gekregen om een lijst van kleine huurdersherstellingen uit te werken, die als richtinggevend moet worden beschouwd (art. 26, 2^{de} lid VWHD).

De lijst maakt deel uit van het algemeen uitvoeringsbesluit bij het Vlaams Woninghuurdecreet.

De lijst beschrijft welke herstellingen altijd als kleine huurdersherstellingen worden beschouwd. Onder de kleine huurdersherstellingen worden traditioneel de minder grote, vaak voorkomende herstellingen begrepen, die verbonden zijn aan het gebruik van de woning en die niet te wijten zijn aan ouderdom of overmacht. Het gaat om geringe en dagdagelijkse herstellingen.

De lijst van kleine huurdersherstellingen is niet-limitatief. Dat betekent dat de lijst niet volledig is. Het is niet omdat een herstelling niet op de lijst voorkomt, dat deze automatisch aanzien moet worden als een herstelling ten laste van de verhuurder. Herstellingen, die niet op de lijst van de kleine huurdersherstellingen voorkomen, moeten toebedeeld worden aan de huurder of de verhuurder volgens het algemeen verdelingsprincipe, vervat in artikel 26 van het Vlaams Woninghuurdecreet.

Zowel het verdelingsprincipe als de lijst zijn van dwingend recht, in die zin dat er niet van kan worden afgeweken, behalve in het voordeel van de huurder. In de huurovereenkomst kunnen de huurder en de verhuurder overeenkomen dat de herstellingsplicht van de huurder wordt beperkt of zelfs volledig wordt uitgesloten (art. 26, 3^{de} lid VVHD). Het omgekeerde is evenwel niet mogelijk. De herstellingsplicht van de huurder kan dus niet worden verzwakt of uitgebreid.

De huurder is bovendien aansprakelijk voor de beschadigingen en verliezen, die ontstaan door toedoen van zijn huisgenoten of onderhuurders (art. 30 VVHD). In dergelijk scenario ligt de herstellingsplicht dan ook ten laste van de huurder.

Wanneer de schade, die in principe onder de noemer 'huurdersherstellingen' zou vallen, evenwel niet veroorzaakt werd door de huurder of een persoon waarvoor hij moet instaan (bijvoorbeeld een bezoeker of familielid), maar wel door een derde (bijvoorbeeld een inbreker), dan is de huurder niet gehouden tot herstelling, maar wel de verhuurder. Dergelijke situatie valt immers onder de definitie van overmacht.

11.3.2.2 Lijst van kleine (huurders)herstellingen

In wat volgt, wordt nader stilgestaan bij de lijst van kleine huurdersherstellingen.

// OPGELET! //

Het is belangrijk in het achterhoofd te houden dat de lijst uitgaat van de situatie dat er geen andere factoren in het spel zijn. Het is dus perfect mogelijk dat in een bepaalde concrete situatie de omstandigheden tot een andere verdeling aanleiding geven (bijvoorbeeld omdat normale slijtage de oorzaak is). Bovendien is de lijst ook niet-limitatief. Het is dus niet zo dat een herstelling die niet in de lijst voorkomt, automatisch door de verhuurder moet worden uitgevoerd.

1. Algemene beginselen

De Vlaamse Regering heeft enkele algemene beginselen herbevestigd bij het uitvaardigen van de lijst (bijlage 1 bij het Uitvoeringsbesluit van het Vlaams Woninghuurdecreet (de tekst hieronder is gebaseerd op de versie die op 19 oktober 2018 voor de tweede maal principieel werd goedgekeurd door de Vlaamse Regering)):

- *Herstellingen die nodig zijn door overmacht of ouderdom (normale slijtage), 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 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 onderstaande lijst kan altijd afgeweken worden in het voordeel van de huurder.*

Een aantal van deze elementen verdient nadere toelichting. Zo wordt er bij de lijst van kleine herstellingen gewerkt met een **bereikbaarheids- en toegankelijkheidscriterium**. De herstelling van zaken die buiten het realistische bereik liggen van de huurder, vallen hierdoor, ondanks het feit dat het in se gaat om een kleine herstelling, toch onder de verantwoordelijkheid van de verhuurder. Zo mag men van de huurder wel het gebruik van een ladder van een redelijke afmeting verwachten, maar niet het plaatsen van een steiger. Dit toegankelijk- en bereikbaarheidscriterium kan bijvoorbeeld spelen bij het snoeien van hoge bomen, het reinigen van dakgoten, ..., maar evenzeer bij het herstellen van gebreken in lokalen waar de huurder bijvoorbeeld geen sleutel van heeft of niet bereikbaar zijn (waterkranen die begraven zitten in de tuin, ...). Deze belangrijke toevoeging werd niet voorzien in het Vlaams Woninghuurdecreet zelf, maar wel in het Uitvoeringsbesluit bij het Vlaams Woninghuurdecreet.

Bovendien bepaalt bijlage 1 bij het Uitvoeringsbesluit dat onderhoud en reinigen steeds voor rekening is van de huurder. In de lijst van kleine herstellingen worden bijgevolg weinig tot geen onderhoudstaken vermeld. Hiervoor kan men dus terugvallen op het algemeen principe, krachtens hetwelk onderhoud en reiniging ten laste valt van de huurder.

Bovendien wordt duidelijk bepaald dat herstellingen door de huurder op een vakkundige wijze moeten worden uitgevoerd. Als de huurder onvakkundige herstellingen uitvoert, is de schade die daaruit voortvloeit voor rekening van de huurder.

Het is overigens een begrijpelijke vrees van sommige eigenaars dat een huurder zou kiezen voor opklapwerk van bedenkelijke kwaliteit. Net daarom is het van belang dat men van de lijst van kleine herstellingen contractueel kan afwijken in het voordeel van de huurder. Men kan dus perfect in het huurcontract bedingen dat de huurder bepaalde herstellingen niet mag uitvoeren. Te denken valt bijvoorbeeld aan het plaatsen van siliconen.

In dat geval moet de huurder de verhuurder wel op de hoogte te brengen wanneer er een probleem is met de 'elastische kitvoegen'. Bijgevolg kan deze de herstelling dan zelf (laten) uitvoeren. Indien de huurder nalaat om de verhuurder op de hoogte te brengen, dan begaat deze een inbreuk op zijn meldingsplicht, waardoor eventuele schade op de huurder op de huurder kan verhaald worden.

Tenslotte is het logisch dat het oordeelkundig uitvoeren van het onderhoud van specifieke installaties vereist dat de huurder weet volgens welke methode dit moet gebeuren. De vereiste van het overhandigen van de aanbevelingen van de fabrikant aan de huurder, werd daarom dan ook toegevoegd aan de lijst.

2. Lijst per categorie

In wat volgt, wordt de lijst overgenomen van herstellingen die sowieso als kleine huurdersherstellingen worden beschouwd.

Buitenzijde:

- Het herstellen van kleine gebreken aan een **afsluiting** valt ten laste van de huurder. Hieronder wordt minstens begrepen: het vastzetten van elementen, die bijvoorbeeld door de wind zijn losgekomen en het oliën van sloten. Daartegenover staat dat het herstellen van andere elementen van de afsluiting en het vervangen ervan ten laste is van de verhuurder.
- Wat betreft de **(voor)tuin** moet de huurder de bomen en struiken snoeien volgens de regels van de kunst. Wanneer deze sterven zonder dat dit de fout van de huurder is, moet de verhuurder deze vervangen. De huurder moet verder minstens instaan voor het maaien en verticuteren van het gazon. Tevens moet hij of zij initiatief nemen om te voorkomen dat buitenkranen, waterbekkens, fontein, ... bevroren.
- Het **balkon of terras** moet door de huurder geïmagineerd worden. Daaronder valt onder meer het verwijderen van onkruid en mos. Tevens moet de huurder voorkomen dat de afvoer verstopt. Het herstellen van tegels of dragende elementen valt daarentegen ten laste van de verhuurder.
- De huurder moet de hengsels en de sloten van de **brievenbus** oliën en moet de sleutels vervangen bij verlies. Het herstel of de vervanging van de brievenbus, is ten laste van de verhuurder. De huurder moet op het einde van de huur ook zijn naam verwijderen van de brievenbus en bel (sticker, kaartje,). Dit laatste is evenwel niet strikt te zien als een kleine herstelling, aangezien dit eerder onder de teruggevingsplicht valt.
- De huurder moet het gebroken glas van de **ramen** vervangen, tenzij dit glas gebroken is door overmacht. Verder moet de huurder ontbrekende stopverf en silicone vervangen. Het is belangrijk dat de huurder dit tijdig en vakkundig doet of laat doen, aangezien het ontbreken van stopverf of silicone verdere schade kan veroorzaken (waterschade door infiltratie van water). De huurder moet daarom een bijzondere waakzaamheid aan de dag leggen.
Verder moet de huurder het afvoerkanaal voor condensatie, alsook verluchtingsroosters of -systemen vrijhouden, hengsels en sloten van de raamkaders oliën, scharnieren vastschroeven als ze loskomen en oliën en schrammen bijwerken. De verhuurder zal de raamkaders moeten herschilderen of hervernissen en andere gebreken herstellen. Wat betreft de rolluiken moet de huurder instaan voor de goede werking door ze geregeld te gebruiken, het rolluiklint vervangen indien nodig en de rolluiken smeren.
- Voor de **buitendeuren** gelden gelijkaardige verplichtingen: scharnieren vastschroeven als ze loskomen en oliën, sleutels vervangen bij verlies en de batterijen van de bel, de parlofoon, de videofoon en/of beveiligingssysteem vervangen. De verhuurder zal de deuren moeten herschilderen of hervernissen.
- De huurder moet instaan voor de goede werking van de **garagepoort** door ze geregeld te gebruiken, de gleuven oliën, de batterijen van de afstandsbediening vervangen en de sleutels of afstandsbediening vervangen bij verlies.
- Het **dak** genereert verschillende verplichtingen voor de huurder. Daarbij dient uiteraard rekening gehouden te worden met het algemene principe dat de herstellingsplicht voor

de huurder beperkt is tot plaatsen die bereikbaar zijn door gebruik van een ladder van een redelijke afmeting, maar niet van een steiger.

De huurder moet voorkomen dat de dakgoot en de afvoerpijp verstoppert door ophoping van dode bladeren, moet de schoorsteen periodiek (laten) vegen (zie ook verder bij verwarming/warm water) en moet de hengsels en sloten van lichtkoepels oliën en de scharnieren oliën en vastschroeven als ze loskomen.

Wat betreft groendaken, dient een onderscheid gemaakt te worden tussen extensieve en intensieve groendaken. Extensieve groendaken zijn groendaken bestaande uit mossen, vetplanten en grassen. Zij hebben een minimaal onderhoud nodig. Het is niet de bedoeling dat een extensief groendak betreden wordt, behalve voor het onderhoud. Het onderhoud bestaat uit het jaarlijks verwijderen van spontaan gegroeide planten en het bijmesten. In periodes van lange droogte moet er gesproeid worden. Dit periodieke onderhoud wordt ten laste van de huurder gelegd. Intensieve groendaken zijn een combinatie van beloopbare zones – zoals terrassen en paden – en groenzones. Dit komt eigenlijk neer op een daktuin. De kleine herstellingen aan een intensief groendak volgen daarom de herstellingsplicht voor tuinen.

- De **regenwaterput en septische put** moeten geruimd worden door de huurder indien nodig.

Binnenzijde:

- Aan de **muren en plafonds** van de (woon)lokalen moeten door de huurder de volgende kleine herstellingen uitgevoerd worden:
 - nagels, krammen en vijzen verwijderen en de schade herstellen. De huurder moet dus gaten opnieuw opvullen, maar niet herschilderen.
 - Het schilderwerk in goede staat onderhouden. Dit betekent dat de huurder vegen, vuil, vetplekken, tekeningen... moet verwijderen en schade aan de muur (putten, gaten,) moet herstellen. Kleurverschil ten gevolge van meubels of kaders valt niet onder de verantwoordelijkheid van de huurder. De huurder moet herschilderen indien hij moeilijk overschilderbare kleuren heeft gekozen
 - De huurder moet het behangpapier in goede staat onderhouden en vegen, vuil, vetplekken, tekeningen... verwijderen. Kleurverschil ten gevolge van meubels of kaders valt niet onder de verantwoordelijkheid van de huurder. De huurder moet opnieuw behangen indien hij onredelijke kleuren heeft gekozen.
 - Specifieke aandacht moet gaan naar het herstellen door de huurder van schade door onvoldoende verluchting. De huurder heeft de verplichting om zijn woning goed te verluchten indien er voldoende verluchtingsmogelijkheden voorhanden zijn. Schade die voortvloeit uit het niet voldoende verluchten moet dus door de huurder hersteld worden.

Het gaat daarbij strikt genomen niet over een kleine herstelling tijdens de loop van de huurovereenkomst (waarover de lijst gaat), maar eerder over huurschade op het einde van de huurovereenkomst.

Schade door onvoldoende verluchting komt in de praktijk echter zeer vaak voor. Net daarom heeft de Vlaamse Regering beslist dat de opname van deze specifieke herstelling op de lijst een belangrijk signaal is naar de huurder dat hij de woning zeker voldoende moet verluchten.

Daartegenover staat wel dat in bepaalde gevallen onvoldoende verluchting te wijten is aan een gebrek aan de woning, m.n. onvoldoende of geen verluchtingsmogelijkheid. De huurder moet de schade ten gevolge van onvoldoende verluchting dus enkel herstellen wanneer er voldoende verluchtingsmogelijkheden zijn. Onder voldoende verluchtingsmogelijkheden moet verstaan worden: een opengaand raam, een verluchtingsrooster van voldoende grootte, Bij betwistingen over de herstellingsplicht van de huurder, moet steeds naar de concrete situatie gekeken worden om te bepalen of er voldoende verluchtingsmogelijkheden zijn. Indien dat niet het geval is, ligt de oorzaak van de onvoldoende verluchting bij de verhuurder (er is dan immers een gebrek aan de verhuurde zaak) en is het herstellen van de eruit voortvloeiende schade niet de verantwoordelijkheid van de huurder.

Indien de enige verluchtingsmogelijkheid bv. een opengaand raam aan de straatkant op de gelijkvloerse verdieping is, kan niet van de huurder verwacht worden dat hij dagelijks dat raam openzet waardoor voorbijgangers gemakkelijk de woning kunnen binnenkomen. Een raam dat op kipstand kan gezet worden, geldt volgens de Regering dan weer wel als een voldoende verluchtingsmogelijkheid. Bij betwisting zal de vrederechter op basis van de concrete situatie ter plaatse moeten oordelen.

- Voor de kleine herstellingsplicht met betrekking tot de **binnendeuren** gelden dezelfde principes als voor de buitendeuren, nl. scharnieren oliën en vastschroeven als ze loskomen en sleutels vervangen bij verlies.
- Voor de **vloer** geldt de algemene onderhoudsplicht. Specifiek voor parketvloeren geldt dat de huurder deze niet mag plastificeren zonder de toestemming van de verhuurder en dat kleurverschil ten gevolge van meubels of tapijten niet onder de verantwoordelijkheid van de huurder valt.
- Samenhangend met de herstellingsplicht voor de huurder om schade door onvoldoende verluchting herstellen (indien er voldoende verluchtingsmogelijkheden voorhanden zijn), wordt in de lijst uitdrukkelijk bepaald dat de huurder de **verluchtingsroosters** niet mag afdekken.
- Wat betreft de **trap**, heeft de huurder de verplichting om een loskomende leuning of balustrade vast te zetten. Dit kan onder de noemer van kleine herstelling geplaatst worden. Wanneer evenwel de leuning of balustrade op zichzelf gebreken vertoont door ouderdom, dient deze door de verhuurder hersteld of vervangen te worden.
- Wat betreft de **elektriciteit**, moet de huurder defecte zekeringen vervangen, niet behoorlijk werkende stopcontacten en schakelaars vervangen en elektriciteitsdraden van het lichtpunt afschermen met klemmen indien deze niet gebruikt worden. De huurder mag nooit wachtdraden inkorten. Dit laatste veroorzaakt immers moeilijk te herstellen schade aan de woning.
- Wat betreft de **zonneboiler/warmtepomp**, moet de huurder deze periodiek laten nakijken, specifieke onderdelen reinigen en werkingsvloeistof bijvullen of vervangen. Er zijn geen specifieke verplichtingen omtrent **zonnepanelen**. Deze vereisen immers geen regulier onderhoud en moeten evenmin periodiek gekeurd worden.
- Wat betreft de **verwarming**, moet de huurder deze periodiek laten reinigen volgens de wettelijke verplichtingen. Momenteel staan deze verplichtingen opgenomen in het besluit

van de Vlaamse Regering van 8 december 2006 betreffende het onderhoud en het nazicht van centrale stooktoestellen voor de verwarming van gebouwen of voor de aanmaak van warm verbruikswater. Verder moet de huurder de verwarmingsketel ontkalken en de gasmonden en kranen reinigen. Wat betreft de radiatoren of convectoren, moet de huurder de radiatorkranen regelmatig gebruiken en deze ontluchten.

- De huurder moet de **airco-installatie** of het ventilatiesysteem periodiek laten nakijken, de filter ervan reinigen en de koelvloeistof bijvullen of vervangen.
- Wat betreft de **rookmelders/branddetectiesysteem/beveiligingssysteem** moet de huurder de batterijen van de rookmelders vervangen, de brandblusapparaten periodiek laten nakijken en het beveiligingssysteem periodiek laten nakijken. De verhuurder moet de rookmelders vervangen indien deze defect zijn en brandblusapparaten vervangen indien nodig.
- De huurder dient te voorkomen dat de **waterleidingen** bevriezen, terwijl de verhuurder lekken dient te herstellen en versleten leidingen moet vervangen. De huurder moet voorkomen dat de riolering, de afvoerbuizen en de sifons (watersloten) verstoppert. Dit kan worden vermeden door geen etensresten, frituurolie of frituurvet, in de afvoer te werpen.
- De kleine herstellingen aan het **sanitair** hebben wat bad/douche/lavabo betreft betrekking op het verwijderen van kalkaanslag (waarbij de huurder geen bijtende producten mag gebruiken), het herstellen van lekkende kranen (tenzij de kraan volledig vervangen moet worden) en het vervangen van ontbrekende silicone tussen bad/douche/lavabo en de muur.
- Wat betreft het toilet, hebben de kleine herstellingen betrekking op het vervangen van de vlotter bij een lekkend toilet, tenzij deze niet toegankelijk is (bv. bij een inbouwtoilet), het vervangen van trekkoord en hendel, het vastschroeven van de scharnieren en vijzen van de toiletbril en het toiletdeksel, het vervangen van ontbrekende silicone tussen toilet en muur of vloer en het voorkomen dat het toilet verstopt.
- Tot slot bevat de lijst van kleine herstellingen nog een aantal kleine herstellingen aan de **keuken**. Wat betreft de gootsteen, gaat het over dezelfde herstellingen als bij bad/douche/lavabo. Wat betreft het fornuis, dient de huurder de gasdarm van het fornuis te vervangen tegen de aangegeven vervaldatum, indien het fornuis geplaatst werd door de huurder. Wat betreft de dampkamp, moet de huurder de filter en de lampen vervangen.
- Het laatste item op de lijst handelt over ongedierte: de huurder moet ongedierte bestrijden, tenzij dit al aanwezig was bij aanvang van de huur.

11.3.3 UITVOEREN VAN HERSTELLINGEN

11.3.3.1 Door de verhuurder

De verhuurder zal de herstellingen, die te zijnen laste zijn, moeten uitvoeren wanneer de huurder hierom verzoekt. Behoudens wanneer het gaat om dringende werken, kan hij de herstellingswerken evenwel niet uitvoeren tegen de wil van de huurder. Het voorafgaandelijke akkoord van de huurder is noodzakelijk.

Enkel de dringende herstellingen, die niet kunnen worden uitgesteld tot het einde van de huurovereenkomst, kunnen zonder de toestemming van de huurder worden uitgevoerd. De huurder zal deze herstellingen aldus moeten gedogen, zelfs indien de huurder het genot van een gedeelte van het gehuurde goed moet derven (art. 27 VWHD).

Datzelfde artikel voorziet evenwel in een vergoedingsregeling ten gunste van de huurder, voor het geval deze werken langer dan 30 dagen duren. De huurprijs zal in dit geval worden verminderd naar evenredigheid van de tijd en het gedeelte van het verhuurde goed, waarvan de huurder het genot heeft moeten derven. Indien de herstellingen daarentegen de normale bewoning onmogelijk maken, kan de huurder de huur doen ontbinden (art. 27, 2^e en 3^e lid VWHD).

De huurder heeft wel de verplichting om de eigenaar op de hoogte te brengen van herstellingen die nodig zijn en ten laste van de verhuurder vallen. Doet hij dit niet en ziet hij lijdzaam toe hoe de schade vergroot, dan kan hij geen schadevergoeding eisen voor schade die aan zichzelf of zijn goederen is ontstaan door zijn stilzitten. Deze meldingsplicht richting de verhuurder, werd opgenomen in artikel 28, §2 van het Vlaams Woninghuurdecreet:

“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”.

Bij niet-naleving van deze verplichting, kan de huurder omgekeerd wel worden verplicht om de verhuurder te vergoeden. Naargelang de omstandigheden, is het tevens mogelijk voor de verhuurder om de ontbinding van de huurovereenkomst te eisen.

11.3.3.2 Door de huurder

De huurder is gehouden tot de kleine huurdersherstellingen en de herstellingen die veroorzaakt zijn door een onoordeelkundig gebruik en gebrekkig onderhoud, behoudens wanneer de gebreken het resultaat zijn van normale slijtage of ouderdom (art. 26, 1^e lid VWHD).

Zolang de huurovereenkomst loopt, kan de huurder de huurschade in natura herstellen. Na de teruggave van het goed is dit, behoudens andersluidende overeenkomst tussen partijen, niet meer mogelijk en zal de vergoeding financieel van aard zijn.

De verplichting van de huurder om de huurschade te vergoeden, ontstaat in principe pas op het einde van de huurovereenkomst (art. 39 VWHD). De huurder is enkel gehouden tot onmiddellijk herstel tijdens de huurperiode, indien uitstel van de herstelling tot aan de beëindiging van de huurovereenkomst de schade zou verergeren of de teruggave van het goed in het gedrang zou brengen.

De huurschade moet worden bepaald op het moment van de teruggave van het goed en het is irrelevant of de herstellingen achteraf door de verhuurder worden uitgevoerd of niet, zelfs wanneer het goed achteraf zou worden afgebroken en heropgebouwd. Wat de verhuurder met de schadevergoeding doet, doet dus niks ter zake. Zelfs wanneer de huurder kan aantonen dat de schade hersteld is door de opvolgende huurder en op zijn kosten, dan blijft de uitgaande huurder toch nog gehouden tot betaling van een schadevergoeding aan de verhuurder.

11.3.4 PLAATSBESCHRIJVING

Het is mogelijk dat er in het gehuurde goed belangrijke wijzigingen zijn aangebracht nadat de intredende plaatsbeschrijving is opgemaakt. In dit geval, kan elke partij eisen dat op tegenspraak en voor gemeenschappelijke rekening een bijvoegsel bij de plaatsbeschrijving wordt opgesteld, waarin de wijzigingen worden opgelijst en de nieuwe toestand wordt gedocumenteerd.

Dit bijvoegsel beschermt de onderscheiden belangen van zowel huurder als verhuurder, aangezien de wijzigingen mogelijks tot gevolg hebben dat de intredende plaatsbeschrijving moeilijker als bewijs van bijvoorbeeld huurschade kan worden gehanteerd. Dergelijk bijvoegsel moet – net als de intredende plaatsbeschrijving – worden geregistreerd (art. 9, §2 VVHD).

12 TIJDENS DE HUUR

Zowel voor huurder als verhuurder vloeien hieruit bepaalde rechten en plichten voort, die krachtens het Vlaams Woninghuurdecreet nader worden omkaderd.

12.1 RECHTEN EN PLICHTEN VAN DE VERHUURDER

12.1.1 VERPLICHTINGEN VAN DE VERHUURDER

De verhuurder dient het huurgoed af te leveren, en dit op een conforme wijze (art. 12 VWHD).

Vervolgens is de verhuurder verplicht om de huurder het rustig genot te verstrekken van de woning zolang de huur duurt (art. 14 VWHD). Eerder werd de herstellingsplicht van de verhuurder reeds toegelicht.

12.1.2 RECHTEN VAN DE VERHUURDER

De rechten van de verhuurder bestaan enerzijds uit de tegenprestatie die men vanwege de huurder ontvangt in ruil voor de levering en het rustig genot, meer bepaald de tijdige betaling van de huurprijs en het beheer als een goede huisvader.

Daarnaast bevat artikel 14, 2^{de} lid VWHD een bezoekrecht ten gunste van de verhuurder. Dat is binnen het woninghuurrecht een belangrijke innovatie.

Onder de Federale Woninghuurwet, luidde de gevestigde interpretatie dat de verhuurder zonder wettige redenen het pand niet tegen de wil in van de huurder of in diens afwezigheid mocht betreden. Als wettige redenen, aanvaardde de rechtspraak onder meer de uitvoering van (enkel) dringende werken of herstellingen gevraagd door de huurder.

Het Vlaams Woninghuurdecreet omkadert het bezoekrecht van de verhuurder beter en stelt dat de verhuurder het goed op overeengekomen tijdstippen kan betreden om zijn herstellingsplicht na te leven en om zich ervan te vergewissen of de huurder diens verbintenissen nakomt.

Doordat dit bezoekrecht enkel op overeengekomen tijdstippen kan worden ingeroepen, is het vanzelfsprekend belangrijk om hieromtrent een contractuele bepaling op te nemen. Het ontbreken van een clause in de huurovereenkomst, betekent evenwel niet noodzakelijk dat de verhuurder geen enkel recht zou hebben om de woning te bezoeken.

Wel moet het bezoekrecht dan op een redelijke wijze worden uitgeoefend. Er dient immers rekening te worden gehouden met het recht op eerbiediging van het privéleven van de huurder en de onschendbaarheid van de woning. Dit houdt in dat de verhuurder het goed niet in afwezigheid van de huurder mag betreden, dat op voorhand een voor beide partijen passend moment wordt afgesproken, ...

De verhuurder mag echter niet te pas en te onpas bij de huurder aanbellen om de woning te inspecteren. Hij mag dit enkel doen nadat hij met de huurder een gepast tijdstip is overeengekomen. Het recht van de verhuurder om de verhuurde woning te bezoeken moet bovendien proportioneel worden uitgeoefend.

Anderzijds houdt het bezoekrecht voor de verhuurder ook in dat de huurder niet blijvend een bezoek door de verhuurder kan weigeren, dat hij zich constructief opstelt bij het zoeken naar een geschikt moment, ... Het komt er met andere woorden op neer dat beide partijen zich redelijk moeten opstellen bij de uitoefening van het bezoekrecht door de verhuurder.

12.2 RECHTEN EN VERPLICHTINGEN VAN DE HUURDER

12.2.1 VERPLICHTINGEN VAN DE HUURDER

Op de huurder rusten twee essentiële verplichtingen.

In eerste instantie moet hij de huurprijs en de kosten en lasten op de overeengekomen termijn betalen (art. 33 VVWD).

Ten tweede moet de huurder het goed gebruiken als een goed huisvader en volgens de bestemming die in de huurovereenkomst eraan is gegeven (art. 28 VVWD).

De huurder zal dus moeten handelen zoals een gewetensvol en normaal mens dit doet.

De huurder zal daartoe:

- het pand daadwerkelijk bewonen, gezien er anders, bij gebrek aan verwarming, verluchting en onderhoud, schade zou kunnen ontstaan;
- instaan voor ontsmetting in geval van besmettelijke ziekte;
- de tuin onderhouden en vrijhouden van wildgewassen;
- de eigenaar verwittigen wanneer er herstellingen nodig zijn die niet ten laste van de huurder vallen;
- alle schade, door eigen schuld toegebracht, herstellen.

Bovendien moet de huurder de bestemming respecteren. Als de huurder het goed een andere bestemming geeft (bijvoorbeeld de aanwending voor professionele doeleinden) of het goed een bestemming geeft die nadelig is voor de verhuurder, kan deze laatste de huur zelfs doen ontbinden (art. 28, §1, 2^{de} lid VVWD). De rechter zal de ontbinding van de huurovereenkomst niet automatisch uitspreken, maar zal daarentegen oordelen op basis van de concrete elementen van het dossier. De rechter moet immers tot een inschatting komen rond drie vragen:

- 1/ Is de tekortkoming ernstig genoeg om de ontbinding te rechtvaardigen?
- 2/ Moet het contract dadelijk worden ontbonden of zal er een respijttermijn worden toegestaan?
- 3/ Is er een schadevergoeding verschuldigd?

De huurder is daarnaast ook gehouden tot het uitvoeren van de huurdersherstellingen, die eerder reeds besproken werden.

12.2.2 RECHTEN VAN DE HUURDER

De huurder heeft het recht op het rustig genot van het huurpand (art. 14 VVHD).

12.3 HUISDIEREN

In de huurovereenkomst wordt het best een clause ingelast, op grond waarvan het de huurder al dan niet is toegestaan om huisdieren te houden.

Er is geen enkel verdrag of wet die een expliciet recht op huisdieren toekent. Als men een huis of appartement huurt, ondertekent de huurder een contract. Door het contract te ondertekenen, geeft de huurder te kennen dat hij akkoord gaat met de voorwaarden. Als één van die voorwaarden is dat de huurder geen huisdieren mag houden, moet hij zich daar in principe aan houden. Of de eigenaar de huurder zomaar mag buiten zetten als de huurder toch een huisdier neemt, is een heel andere vraag. Ook de vraag of de huurder het huisdier moet wegdoen nadat het al enkele jaren werd gedoogd, is minder eenvoudig te beantwoorden.

Nochtans moet worden gewezen op bepaalde rechtspraak, waarin werd geoordeeld dat het houden van een huisdier wel degelijk een basisrecht uitmaakt, dat niet zomaar contractueel kan worden ontnomen in het kader van een huurcontract. In deze rechtspraak wordt de link gelegd met artikel 8 van het Europees Verdrag tot bescherming van de rechten van de mens en de fundamentele vrijheden (recht op een privéleven).¹³

Daar tegenover staat dan weer het recht van de medebewoners op rust, alsook het recht om beschadiging of bevuiling van de gemene delen te vermijden. Om die redenen, meende de Vrederechter te Veurne dat de beslissing van de algemene vergadering om bij wijze van algemeen verbod huisdieren in het gebouw te verbieden, in de concrete omstandigheden van het geval niet disproportioneel was.¹⁴

De rechtspraak lijkt een verbod op huisdieren vaker te handhaven in omstandigheden waarbij er overlast is vast te stellen voor medebewoners binnen de context van een appartementsgebouw. Tegelijkertijd schermt men steeds vaker met artikel 8 van het EVRM, om een eventueel verbod op huisdieren buiten beschouwing te laten.

¹³ Rb. Brussel 7 april 2006, *T. Vred.* 2007, 176.

¹⁴ Vred. Veurne 30 april 2009, *T. App.* 2009/4, 44.

12.4 ROKEN

Steeds vaker komt het voor dat eigenaars in hun huurovereenkomst een clause opnemen, waarin staat dat de huurder in de huurwoning niet mag roken. In welke mate kan dergelijke clause echter worden afgedwongen?

In deze discussie moet een onderscheid worden gemaakt tussen enerzijds het weigeren van rokers in een woning en anderzijds het verbod dat in een woning mag worden gerookt. Zo is het alleszins verboden dat iemand een huurder zou weigeren omdat hij een roker is.

Dat belet evenwel niet dat er afspraken over huisregels kunnen worden gemaakt. Het is in se niet verboden om huisregels in een huurovereenkomst op te nemen. De voorwaarde is dat beide partijen het erover eens zijn. Een bepaling die stelt dat in een woning niet mag worden gerookt, zou om die reden niet onwettelijk zijn.

De vraag is echter of een dergelijke clause stand zou houden, indien ze bij betwistingen tussen een huurder en een verhuurder voor een rechtbank zou worden ingeroepen. Dat zou kunnen gebeuren, indien iemand een contract met een dergelijke clause tekent en nadien toch in de woning rookt. Uit de rechtspraak over vergelijkbare huisregels, zoals het verbod op huisdieren, en uit de rechtsleer, waarin hierover al een en ander is gepubliceerd, blijkt dat deze clause door redelijk wat rechters en rechtsgeleerden als een aantasting van het recht op een privéleven wordt beschouwd.

Er is nog geen rechtspraak voorhanden, die specifiek handelt over het roken in een huurwoning. Een dergelijke clause zou strijdig kunnen worden bevonden met artikel 22 van de Grondwet en zelfs met artikel 8 van het Europees Verdrag tot bescherming van de rechten van de mens en van de fundamentele vrijheden (EVRM). Op basis van die overweging, hebben bepaalde rechters al besloten het verbod op het houden van huisdieren bij een betwisting tussen huurder en verhuurder niet te volgen. Hieruit zou kunnen afgeleid worden dat een huisbaas dit punt in een contract kan opnemen. Als de huurder besluit om toch te roken, zal de huisbaas de huurder hiervoor allicht niet aan de deur kunnen zetten.

Betekent dat dat een verhuurder met lede ogen moet aanzien dat zijn woning wordt beschadigd door het jarenlange roken van de huurder? Neen, zeker niet. De wet zegt namelijk ook dat elke huurder verplicht is om het gehuurde goed als een goed huisvader te gebruiken en om eventuele schade te herstellen of te vergoeden, op het moment dat de woning wordt verlaten. In principe is de vertrekkende huurder dus verplicht om bijvoorbeeld vergeelde muren te herschilderen of de woning te ontgeuren, als dat een probleem vormt. Als dat niet gebeurt, dan kan de verhuurder de plaatsbeschrijving inroepen en de waarborg gebruiken om de schade te herstellen. Op die manier heeft de eigenaar toch een mogelijkheid om eventuele schade veroorzaakt door roken te laten herstellen.

Slotsom is dat het opnemen van een 'antirookclause' in het huurcontract op zich niet verboden is, doch de verhuurder moet er zich van bewust zijn dat een inbreuk op deze clause door de huurder niet makkelijk door een rechter zal worden aanvaard als een voldoende zwaarwichtige wanprestatie om de huurovereenkomst lastens de huurder te ontbinden. Mogelijks zal een rechter de clause wel eerbiedigen, als blijkt dat de huurder meermaals door de verhuurder in gebreke werd gesteld wegens een inbreuk op de huisregels, dan wel wanneer de verhuurder kan bewijzen dat andere bewoners van het gebouw klagen over rookhinder. De schending van het rookverbod kan bovendien een belangrijk argument zijn bij de vaststelling van huurschade ter gelegenheid van de plaatsbeschrijving bij uittrede

en de herstellings- of vergoedingsplicht in hoofde van de vertrekkende huurder. Een antirookclausule zou bijvoorbeeld als volgt kunnen worden geformuleerd:

"Partijen komen overeen dat in het gehuurde goed niet mag worden gerookt en dat alle rookschade ten gevolge van een inbreuk op deze huisregel door de huurder moet worden hersteld of vergoed op eerste verzoek vanwege de verhuurder."

12.5 VERPLICHTE VERZEKERINGEN

In de Federale Woninghuurwet was er geen wettelijke verplichting ingeschreven voor de huurder of de verhuurder om een brandverzekering af te sluiten. Nochtans is dit wel wenselijk, waardoor in de huurovereenkomst veelal de contractuele verplichting werd opgenomen voor de huurder om een brandverzekering af te sluiten.

In het Vlaams Woninghuurdecreet wordt in artikel 29 zeer nadrukkelijk aandacht besteed aan de kwestie van de verzekeringen. Huurder en verhuurder moeten voortaan hun aansprakelijkheid, voor zowel brand als waterschade afdoende verzekeren.

Dat betekent dat men voor deze materie niet telkens moet terugvallen op een eventueel voorziene contractuele bepaling. De regeling betreffende de verplichte brandverzekeringen, opgenomen in het Vlaams Woninghuurdecreet, is immers van dwingend recht.

12.5.1 BRANDVERZEKERING HUURDER

Paragraaf 1 van artikel 29 van het Vlaams Woninghuurdecreet schrijft voor dat de huurder aansprakelijk is voor brand en waterschade, tenzij hij kan bewijzen dat de brand buiten zijn schuld is ontstaan. De huurder is verplicht om die aansprakelijkheid te verzekeren, door middel van een verzekering waarvan de werking niet is geschorst (art. 29, §1, 2^{de} lid VWHD).

12.5.2 BRANDVERZEKERING VERHUURDER

Ook de verhuurder is verplicht om zijn aansprakelijkheid te verzekeren voor brand en waterschade, door een verzekering waarvan de werking niet is geschorst (art. 29, §2 VWHD).

Dat de verplichting voor de verhuurder om een verzekering af te sluiten wettelijk werd gebetonneerd, is zeker positief. Het is immers mogelijk dat de huurder erin slaagt het bewijs te leveren dat hij niet aansprakelijk is voor de brand, maar dat deze bijvoorbeeld ontstaan is door toeval of dat deze is overgeslagen van een naburig huis. Ook de verhuurder kan in bepaalde gevallen aansprakelijk zijn voor brand. Het kan bijvoorbeeld gaan over gevallen waarin de elektriciteitsinstallatie in het goed in dermate slechte staat was, dat het aanleiding gaf tot een brand.

Bovendien dient de verhuurder er rekening mee te houden dat, indien deze verhaal kan uitoefenen jegens de huurder, hij slechts zal vergoed worden ten belope van de werkelijke waarde van het verhuurde goed (zijnde de nieuwwaarde verminderd met een percentage voor de slijtage). Onderschrijft de verhuurder daarentegen zelf een brandverzekering, dan zal deze doorgaans vergoed worden voor de nieuwwaarde van het gebouw.

Tot slot is het niet ondenkbaar dat, ingeval van aansprakelijkheid van de huurder, de verzekeraar excepties opwerpt, die ook tegenstelbaar zijn aan de verhuurder. Te denken valt bijvoorbeeld aan een schorsing van de verzekeringsdekking door niet betaling van de verzekeringspremie door de huurder.

Om deze risico's te dekken moet de verhuurder zich nu dus verzekeren, hetzij door middel van een individuele polis, hetzij middels een gezamenlijke polis voor alle mede-eigenaars van een appartementsgebouw, afgesloten door de vereniging van mede-eigenaars.

12.5.3 VERZEKERING IN EEN APPARTEMENTSGEBOUW

In het reglement van mede-eigendom van het appartementsgebouw wordt veelal uitgebreid aandacht besteed aan de door de syndicus af te sluiten verzekeringen in naam van de vereniging der mede-eigenaars. Zo zal de syndicus voor alle mede-eigenaars een collectieve verzekeringspolis onderschrijven, waarbij hij ook instaat voor de aangifte en opvolging van een schadegeval. Deze verzekering dekt dan onder meer brand en aanverwante risico's, de burgerlijke aansprakelijkheid van de mede-eigenaars, de aansprakelijkheid voor het gebouw (artikel 1386 OBW), een verzekering arbeidsongevallen voor personeel (huishoudster), ...

De individuele mede-eigenaars zullen dan wel nog een eigen brandverzekering moeten afsluiten ter bescherming van hun persoonlijke inboedel (in de veronderstelling dat hun appartement niet verhuurd is of bijvoorbeeld gemeubeld wordt verhuurd).

De huurder van een appartement dient zelf een verzekering af te sluiten ter dekking van zijn huurdersaansprakelijkheid en ter bescherming van zijn inboedel.

12.5.4 WELKE WAARDE WORDT VERZEKERD?

De door de verhuurder onderschreven verzekering dekt in de regel de heropbouwwaarde of nieuwbouwwaarde van het gebouw. Dat is de prijs die vandaag moet worden betaald om een bepaald onroerend goed opnieuw te bouwen, als het volledig verloren gaat. Voor dat bedrag moet de eigenaar het onroerend goed verzekeren tegen brand. Een vergoeding op basis van de werkelijke waarde van het goed, volstaat voor de eigenaar immers niet om een nieuw gelijkaardig gebouw op te richten zonder hiervoor met eigen middelen te moeten bijdragen.

De door de huurder onderschreven verzekering dekt daarentegen de werkelijke waarde van het gehuurde goed. De huurder is slechts verplicht om het goed te herstellen in dezelfde staat als waarin hij het bij aanvang ontving en kan niet aansprakelijk worden gesteld voor de waardevermindering die het goed onderging door ouderdom of slijtage.

De huurder van een deel van het gebouw (appartement of studio) hoeft zich echter niet te verzekeren voor de waarde van het totale gebouw. In de verzekeringspraktijk wordt in dergelijk geval de evenredigheidsregel toegepast, waarbij het volstaat dat een kapitaal verzekerd wordt van 20 maal de jaarlijkse huurwaarde, meer lasten (niet de verbruikskosten). De verzekering van dat bedrag volstaat om de toepassing van de evenredigheidsregel ten gevolge van onderverzekering te vermijden.

Dat belet natuurlijk niet dat de huurder van bijvoorbeeld een appartement bij een schadegeval nog steeds blijft instaan voor de werkelijke waarde van het gehuurde pand en zijn evenredig aandeel in de gemeenschappelijke delen, waarbij die waarde veel hoger kan zijn dan het verzekerde bedrag!

12.6 ONDERVERHUREN

12.6.1 DEFINITIE

Onderhuur is de overeenkomst waarbij de hoofdhuurder het genot van het gehuurde goed geheel of gedeeltelijk overdraagt aan de onderhuurder, voor een bepaalde tijd en tegen een bepaalde prijs.

Bij een onderverhuring komt er een van de hoofdhuur onderscheiden huurovereenkomst tot stand tussen de hoofdhuurder en de onderhuurder. De hoofdhuurovereenkomst en onderhuurovereenkomst staan los van elkaar. Tussen de hoofdverhuurder en de onderhuurder bestaat er geen rechtstreekse juridische relatie. De hoofdhuurder blijft gehouden tot al zijn huurdersverplichtingen jegens de eigenaar op grond van de hoofdhuurovereenkomst.

12.6.2 ONDERVERHUUR IN HET WONINGHUURRECHT

De onderhuur wordt geregeld in artikel 32 van het Vlaams Woninghuurdecreet. Er dient een onderscheid te worden gemaakt tussen twee scenario's:

1. Volledige onderverhuring

Een volledige onderverhuring van een goed dat de huurder tot hoofdverblijfplaats dient, is principieel **verboden** (art. 32, §1 VWHD).

Indien de huurder dit verbod niet naleeft, dan kan de verhuurder een vordering instellen tot uitdrijving van de onderhuurder, dan wel een vordering tot ontbinding van de hoofdhuurovereenkomst, desgevallend met schadevergoeding. Ook hier zal de hoofdhuurder niet langer kunnen genieten van de bescherming van titel 2 van het Vlaams Woninghuurdecreet.

Een beding in de huurovereenkomst dat een volledige onderverhuring toelaat, zou evenwel geldig kunnen worden opgenomen in de huurovereenkomst. Evenwel zal de volledige onderverhuring tot gevolg hebben dat de huur niet meer aan de dwingende bepalingen van titel 2 is onderworpen, gelet op het feit dat de hoofdhuurder niet langer zijn hoofdverblijfplaats vestigt in het gehuurde pand.

De onderhuurder zou dan de nietigheid van de onderhuurovereenkomst kunnen invoeren, tenzij wanneer in de hoofdhurovereenkomst uitdrukkelijk wordt gestipuleerd dat de hurovereenkomst in de hypothese van een volledige onderverhuring aan titel 2 van het Vlaams Woninghurodecreet onderworpen blijft.

Op het verbod van volledige onderverhuring, geldt een **uitzondering** voor wat betreft de volledige onderverhuring door een rechtspersoon aan een minder goeode, natuurlijke persoon. Vier cumulatieve voorwaarden moeten hiertoe zijn vervuld.

- De hoofdhurder moet een in de wet omschreven rechtspersoon zijn (limitatieve opsomming!):
 - een gemeente;
 - een autonoom gemeentebedrijf;
 - een OCMW;
 - een vzw;
 - een instelling van openbaar nut;
 - de VMSW;
 - een vennootschap met sociaal oogmerk (vso).
- De onderhuurder moet een natuurlijke persoon, zijn die minder goeod is of die zich in een behartigenswaardige sociale positie bevindt. Een meetbaar criterium is hierbij niet voorzien;
- De onderhuurder moet het goed uitsluitend tot zijn hoofdverblijfplaats bestemmen (in tegenstelling tot het toepassingsgebied van titel 2 van het Woninghurodecreet, waarbij het goed hoofdzakelijk tot hoofdverblijfplaats moet bestemd zijn);
- De verhuurder moet instemmen met de mogelijkheid van dergelijke onderverhuring.

De hoofdhurovereenkomst is onderworpen aan titel 2, terwijl deze normaal zou vallen onder het gemeen huurrecht. De onderhuurovereenkomst is tevens onderworpen aan titel 2 van het Vlaams Woninghurodecreet.

2. Gedeeltelijke onderverhuring

Een gedeeltelijke onderverhuring is toegestaan, op voorwaarde dat de verhuurder hiermee instemt en dat de hoofdhurder het resterende gedeelte van het gehuurde goed tot zijn hoofdverblijfplaats blijft bestemmen (art. 32, §2 VWHD).

Het is daarentegen niet vereist dat de onderhuurder ook zijn hoofdverblijfplaats vestigt in het onderverhuurde goed. Is dit wel het geval, dan is de onderhuurovereenkomst onderworpen aan de bepalingen van titel 2 van het Vlaams Woninghurodecreet, evenwel met inachtnaem van de volgende specifieke regels (art. 32, §2, 2^{de}, 3^{de}, 4^{de} en 5^{de} lid VWHD):

- De duur van de onderhuur mag niet langer zijn dan de resterende looptijd van de hoofdhurovereenkomst.
- De hoofdhurder moet de onderhuurder vooraf in kennis stellen van zijn hoedanigheid en van de omvang van zijn rechten.
- Wanneer de verhuurder de hoofdhurovereenkomst beëindigt, moet de hoofdhurder uiterlijk de 15^{de} dag na ontvangst van de opzegging een afschrift daarvan aan de

onderhuurder betekenen en hem verwittigen dat de onderverhuring op dezelfde dag als de hoofdhuurovereenkomst een einde zal nemen.

- Wanneer de hoofdhuurder de hoofdhuurovereenkomst vroegtijdig beëindigt, dan moet hij de onderhuurder een opzeggingstermijn van ten minste drie maanden geven. Tevens moet hij de onderhuurder een afschrift bezorgen van de opzegging die hij aan de verhuurder richt. Tenslotte voorziet het Vlaams Woninghuurdecreet in een opzeggingsvergoeding wanneer de beëindiging plaatsvindt gedurende de eerste driejarige periode van de onderhuurovereenkomst, te weten van drie maanden, twee maanden of één maand huur, naargelang de onderhuurovereenkomst een einde neemt gedurende respectievelijk het eerste, het tweede of het derde jaar.

Een vroegtijdig beëindigde onderhuurovereenkomst kan niet worden verlengd wegens uitzonderlijke omstandigheden (art. 32, §2, 6^e lid VWHD).

Bij onderhuur is de huurder, zowel ten aanzien van de verhuurder als ten aanzien van de onderhuurder, aansprakelijk voor de gevolgen die voortvloeien uit het niet-naleven van de eerder besproken bepalingen (art. 32, §3 VWHD).

12.7 OVERDRACHT VAN HUUR

12.7.1 DEFINITIE

Bij een overdracht van huur, draagt de huurder zijn rechten en verplichtingen die volgen uit de huurovereenkomst over aan een derde, die als nieuwe huurder moet worden beschouwd.

Er komt geen huurovereenkomst tot stand tussen de overdrager en de overnemer. De overdrager draagt zijn huurrechten over aan een derde, de overnemer, die de oorspronkelijke huurovereenkomst zal voortzetten als rechtstreekse huurder van de eigenaar.

12.7.2 OVERDRACHT VAN HUUR IN HET WONINGHUURRECHT

Op grond van artikel 31 van het Vlaams Woninghuurdecreet is de overdracht van huur principieel **verboden**.

De reden voor dit verbod is dat de huurder al voldoende beschermd wordt en dus geen nood heeft aan een wettelijke mogelijkheid om het contract over te dragen. De huurder kan op elk moment het huurcontract opzeggen, rekening houdend met een korte opzeggingstermijn van drie maanden. Ook huurovereenkomsten van korte duur kunnen, sedert de komst van het Vlaams Woninghuurdecreet, vroegtijdig beëindigd worden door de huurder. Bovendien bestaat ook steeds de mogelijkheid voor de huurder en verhuurder om de huur in onderling overleg voortijdig te beëindigen.

Van het verbod tot overdracht van de huur, kan enkel worden afgeweken mits schriftelijke en voorafgaande toestemming van de verhuurder. Deze toestemming kan in het huurcontract zelf opgenomen worden of in elk later geschrift. De bewijslast van dit akkoord rust op de overdrager.

Het is niet vereist dat de overnemer het gehuurde goed gebruikt als hoofdverblijfplaats. Deze kan er evengoed een andere bestemming aan geven, met dien verstande dat de overnemer dan wel de bescherming van titel 2 van het Vlaams Woninghuurdecreet verliest.

Als de verhuurder instemt met de overdracht, dan houdt de toestemming in dat de overdrager ontheven wordt van elke huurdersverplichting in de toekomst. Deze kan na de overdracht aldus niet langer worden aangesproken in betaling van de huurgelden. Dat is tenminste het principe. Evenwel belet niets, dat de verhuurder conventioneel zou bedingen dat de overdrager hoofdelijk gehouden blijft met de nieuwe huurder tot betaling van de huurgelden. Op dat moment heeft de verhuurder twee schuldenaars. Blijkt de overnemer insolvel, dan kan de verhuurder zijn pijlen steeds richten op de overdrager (art. 31, 1^e lid VWHD).

Indien de verhuurder niet instemt met de overdracht en deze toch plaatsvindt, dan heeft dit tot gevolg dat de huuroverdracht niet tegenwerpelijk is aan de verhuurder. In deze hypothese, zal de verhuurder de overnemer kunnen laten uitdrijven uit het gehuurde goed en dus de uitvoering in natura van de hoofdhuurovereenkomst vorderen, alsook de ontbinding van de hoofdhuurovereenkomst vorderen, desgevallend met een bijkomende schadevergoeding. Bovendien heeft de niet tegenwerpelijkheid tot gevolg dat de overdragende huurder ten opzichte van de verhuurder gehouden blijft tot betaling van de huurgelden. Ook belangrijk is dat de overdragende huurder zich niet langer zal kunnen beroepen op de beschermende bepalingen van titel 2 van het Vlaams Woninghuurdecreet, gezien hij het gehuurde goed niet langer als hoofdverblijfplaats bestemt.

De huurder blijft ten opzichte van de verhuurder en de overnemer aansprakelijk voor de gevolgen die voortvloeien uit de niet-naleving van de wettelijke bepalingen betreffende de overdracht van huur (art. 32, 2^e lid VWHD).

12.8 DE HUURDER IS IN SCHULDBEMIDDELING

12.8.1 HOE KOMT DE VERHUURDER TE WETEN DAT DE HUURDER WERD TOEGELATEN TOT DE PROCEDURE VAN DE COLLECTIEVE SCHULDENREGLING?

Als de huurder tijdens de huurovereenkomst wordt toegelaten tot de procedure van de collectieve schuldenregeling, dan zal de verhuurder hier doorgaans kennis van krijgen via een gerechtsbrief van de griffie van de arbeidsrechtbank. Hierin zal ook de identiteit van de schuldbemiddelaar meegedeeld worden. Meestal zijn het advocaten of OCMW's, die door de arbeidsrechtbank worden aangesteld als schuldbemiddelaars.

Het is van belang dat de verhuurder spoedig contact opneemt met de schuldbemiddelaar, zodat de nodige praktische afspraken kunnen worden gemaakt over de opvolging van de huurovereenkomst.

12.8.2 KOMT DE HUUROVEREENKOMST TEN EINDE DOOR DE TOELATING TOT DE PROCEDURE VAN DE COLLECTIEVE SCHULDENREGELING?

De Wet op de collectieve schuldenregeling spreekt zich niet uit over het lot van de lopende huurovereenkomst. De toelating tot de procedure heeft dus niet tot gevolg dat de met de huurder gesloten overeenkomst automatisch tot een einde zou komen.

De verhuurder behoudt uiteraard wel het recht om de huurovereenkomst op te zeggen conform de wet en de bepalingen van het huurcontract.

Ook behoudt de verhuurder het recht om een vordering bij de Vrederechter in te leiden tot ontbinding van de huurovereenkomst wegens een te omvangrijke huurachterstal. Het loutere feit dat de huurder werd toegelaten tot de procedure van de collectieve schuldenregeling, volstaat echter niet opdat de vordering zou worden ingewilligd. Integendeel, de toelating tot de schuldbemiddeling zou de Vrederechter er zelfs eerder toe kunnen bewegen om milder te zijn naar de huurder toe. Dankzij de tussenkomst van de schuldbemiddelaar, is de kans immers reëel dat de huurgelden voortaan correct zullen betaald worden en er ook een afbetalingsplan voor de achterstallen gerespecteerd wordt in het kader van een aanzuiveringsregeling (zie hieronder).

Indien de verhuurder beschikt over een vonnis, waarin hij gemachtigd wordt om de huurder uit de woning te drijven (gedwongen uithuiszetting), dan kan hij hiertoe nog steeds overgaan. Het feit dat de huurder werd toegelaten tot de collectieve schuldenregeling verandert hier niets aan.

12.8.3 WAT IS HET LOT VAN DE OUDE HUURACHTERSTALLEN?

Vanaf de toelaatbaarverklaring, ontstaat er een samenloop tussen alle schuldeisers van de huurder. Dat betekent dat zij allen op voet van gelijkheid worden behandeld en in principe niemand nog bij voorrang mag worden uitbetaald. Zelfs al zou de verhuurder al beschikken over een vonnis waarin de huurder wordt veroordeeld tot betaling van huurachterstallen, dan nog zal hij de samenloop moeten ondergaan. Hij zal het vonnis dus niet kunnen uitvoeren door bijvoorbeeld beslag te leggen op goederen van de schuldenaar.

Indien er op datum van toelating tot de collectieve schuldenregeling huurachterstal bestaat, dan zal de verhuurder hiervoor een aangifte van schuldvordering moeten indienen bij de schuldbemiddelaar. Bij de kennisgeving door de arbeidsrechtbank van de toelating tot de collectieve schuldenregeling, is er ook een formulier gevoegd voor deze aangifte.

De schuldeiser beschikt over een termijn van één maand om bij de schuldbemiddelaar (dus niet bij de rechtbank) aangifte van schuldvordering te doen. Deze aangifte moet gebeuren bij ter post aangetekende brief met ontvangstbewijs of door afgifte op het kantoor van de schuldbemiddelaar tegen ontvangstbericht.

In de aangifte van schuldvordering moet de verhuurder zorgvuldig de volgende gegevens vermelden:

- identiteitsgegevens verhuurder;
- huurschuld tot op datum van toelating tot de collectieve schuldenregeling:
 - hoofdsom
 - intresten

- kosten
- rekeningnummer verhuurder;
- wettelijk voorrecht van de verhuurder op al hetgeen het verhuurde huis stoffeert (artikel 20, 1° Hyp.W.);
- wettelijk voorrecht van de verhuurder op de huurwaarborg.

De schuldbemiddelaar beschikt over een termijn van zes maanden om te proberen een minnelijke aanzuiveringsregeling te bereiken, dat het akkoord kan wegdragen van alle schuldeisers en de schuldenaar. Deze termijn kan op vraag van de schuldbemiddelaar door de rechter maar één keer verlengd worden met een bijkomende termijn van zes maanden. Het plan kan voorzien in een volledige terugbetaling van de schulden, maar kan ook voorzien in een kwijtschelding van intresten, kosten en zelfs een deel van de schulden in hoofdsom.

Elke schuldeiser kan bezwaar aantekenen bij een ter post aangetekende brief of door een verklaring bij de schuldbemiddelaar uiterlijk twee maanden na toezending van het ontwerp.

Als er geen bezwaren zijn na de periode van twee maanden, legt de schuldbemiddelaar een verzoek neer bij de arbeidsrechtbank om akte te nemen van het bereikte akkoord.

Stelt de schuldbemiddelaar vast dat er geen akkoord mogelijk is, dan legt hij bij de rechter een proces-verbaal neer. De rechter kan dan beslissen de minnelijke aanzuiveringsregeling alsnog te homologeren, als hij oordeelt dat de weigering van een schuldeiser rechtsmisbruik uitmaakt. Ook is het mogelijk dat de arbeidsrechtbank een rechtsdag bepaalt waarop de schuldbemiddelaar, de verzoekers en de schuldeisers worden opgeroepen. De rechter kan vervolgens een gerechtelijke aanzuiveringsregeling opleggen, waarin tevens een gedeeltelijke (of in uitzonderlijke omstandigheden zelfs een totale) kwijtschelding van schuld mogelijk is.

De schuldbemiddelaar wordt belast met de opvolging van de in de minnelijke of gerechtelijke aanzuiveringsregeling bepaalde maatregelen, onder meer wat betreft de uitvoering van de betalingen aan de schuldeisers.

12.8.4 IS EEN PRIORITAIRE AFBETALING VAN DE OUDE HUURSCHULD MOGELIJK?

Omdat de wetgever veel belang hecht aan de woonzekerheid van de schuldenaar en zijn gezin, is er voorzien in de mogelijkheid dat achterstallige huursommen prioritair kunnen aangezuiverd worden. De verhuurder zou er zich dus kunnen toe verbinden geen uitzettingsprocedure op te starten, op voorwaarde dat voorzien wordt in een prioritaire afbetaling van de oude huurschulden. Deze prioritaire betaling kan door de schuldbemiddelaar aan de arbeidsrechtbank gevraagd worden, alvorens er een aanzuiveringsregeling wordt of kan vastgelegd worden in het kader van een minnelijke of gerechtelijke aanzuiveringsregeling.

12.8.5 HOE WORDEN DE HURGELDEN BETAALD NA DE TOELATING TOT DE PROCEDURE VAN DE COLLECTIEVE SCHULDENREGELING?

De huurgelden die vervallen na datum van toelating tot de collectieve schuldenregeling, zijn boedelschulden die stipt moeten worden betaald. De manier waarop de huurgelden betaald worden,

hangt af van de afspraken tussen de schuldbemiddelaar en de huurder. Mogelijks geeft de schuldbemiddelaar een bepaald budget aan de huurder, die hiervan dan zijn vaste kosten moet betalen, zoals de huur. Ook is het mogelijk dat de schuldbemiddelaar de huur rechtstreeks aan de verhuurder betaalt via de rubriekrekening in het schuldbemiddelingsdossier.

12.8.6 NAAR WIE MOET DE VERHUURDER EEN OPZEGGINGSBRIEF VERSTUREN?

Het loutere feit dat de huurder is toegelaten tot de collectieve schuldenregeling, vormt op zich geen geldig opzeggingsmotief. De verhuurder kan de huurovereenkomst enkel beëindigen conform de wettelijke en conventioneel bepaalde opzeggingsmodaliteiten van het huurcontract.

De opzeggingsbrief moet niet naar de schuldbemiddelaar gestuurd worden, maar rechtstreeks naar de huurder. Het is wel verstandig om meteen ook een kopie van de opzeggingsbrief naar de schuldbemiddelaar te sturen zodat deze op de hoogte is.

12.8.7 WAT IS HET LOT VAN DE HUURWAARBORG BIJ HET EINDE VAN DE HUUR?

De toelating tot de procedure van de collectieve schuldenregeling maakt geen einde aan de blokkeringsovereenkomst met betrekking tot de op een financiële rekening gestorte huurwaarborg. Dat betekent dat de schuldbemiddelaar niet kan eisen dat deze gelden hem worden vrijgegeven, enkel en alleen omdat de schuldenaar werd toegelaten tot de collectieve schuldenregeling.

Eens het huurcontract is ten einde gekomen, zal de huurwaarborg moeten vrijgegeven worden conform de normale principes van het huurrecht, dus ingevolge een akkoord tussen partijen of een beschikking van de vrederechter. Ook de schuldbemiddelaar heeft zich aan deze regels te houden.

Een akkoord tot vrijgave van de huurwaarborg moet door de huurder ondertekend worden, niet door de schuldbemiddelaar. Komt een deel of het geheel van de huurwaarborg toe aan de huurder, dan zal het bedrag door de bank moeten worden uitbetaald in handen van de schuldbemiddelaar, meer bepaald op de rubriekrekening in het schuldbemiddelingsdossier.

De verhuurder behoudt, in het kader van een woninghuurcontract, ook zijn voorrecht op de huurwaarborg die werd gestort op een geblokkeerde rekening. Bij het einde van de huurovereenkomst zal de waarborg dus toekomen aan de verhuurder ter aanzuivering van de huurachterstallen, ook wanneer die dateren van vóór de datum van toelating tot de collectieve schuldenregeling.

13 EINDE VAN DE HUUR

13.1 BEËINDIGINGSMOGELIJKHEDEN: ALGEMEEN

Een huurovereenkomst kan op heel wat verschillende manieren beëindigd worden. Vaak voorkomend is natuurlijk dat één van de partijen een opzeg heeft betekend, hetzij in de loop van het huurcontract, hetzij tegen de einddatum. Ook in dat laatste geval is er steeds een opzeg vereist, wil men de automatische verlenging of automatische omzetting naar een negenjarige huurovereenkomst vermijden.

Ook is het mogelijk dat de huurder en de verhuurder de huurovereenkomst op minnelijke wijze beëindigen.

Artikel 40 van het Vlaams Woninghuurdecreet bepaalt tevens dat de woninghuurovereenkomst kan worden ontbonden als de verhuurder of de huurder hun verplichtingen niet nakomen.

De partij die de ontbinding van de huurovereenkomst wegens wanprestatie nastreeft (bijvoorbeeld omdat de huurder in gebreke blijft om de huurgelden te betalen), zal zich steeds tot de Vrederechter moeten wenden van de plaats waar het onroerend goed is gelegen.

De Vrederechter zal vervolgens in concreto moeten oordelen of de aangevoerde wanprestatie voldoende ernstig is om de ontbinding van de huurovereenkomst te rechtvaardigen. Immers, de ontbinding van de huurovereenkomst is de meest verregaande sanctie, die de uithuiszetting van de huurder tot gevolg heeft.

Indien de ontbinding van de huurovereenkomst wordt uitgesproken ten gevolge van de schuld van de huurder, is deze ertoe gehouden om de huurprijs te betalen gedurende de periode die voor de wederverhuring noodzakelijk is. Dit geldt onverminderd de vergoeding van de schade die door het wangebruik werd veroorzaakt (art. 40, 2^e lid VWHD).

Een laatste mogelijkheid is dat de huurovereenkomst wordt ontbonden ten gevolge van het tenietgaan van de huurwoning (art. 40 en art. 41 VWHD). Het goed kan juridisch tenietgaan door een onbewoonbaarheidsbesluit of feitelijk tenietgaan door bijvoorbeeld een brand.

Indien het tenietgaan te wijten is aan één van de partijen (bv. door het niet nakomen van de herstellings- en onderhoudsplicht), dan kan de andere partij de ontbinding van de huurovereenkomst vorderen (art. 40 VWHD).

Is het goed echter tenietgegaan door toeval, overmacht of een vreemde oorzaak (bijvoorbeeld brand na een blikseminslag), dan is de huur van rechtswege ontbonden (art. 41 VWHD). De huurder kan immers niet langer het rustig genot hebben van het pand. De ontbinding van rechtswege houdt in dat de rechter de ontbinding niet moet vaststellen. Bij een betwisting tussen de huurder en de verhuurder, zal de rechter tussenkomen en enkel nagaan of de voorwaarden van overmacht vervuld zijn. Hij kan enkel de ontbinding vaststellen, zonder appreciatiemarge over de opportuniteit ervan. Er zal, aangezien toeval aan de grond ligt, geen schadevergoeding verschuldigd zijn. Als het goed door toeval ten dele is tenietgegaan, kan de huurder, naar gelang van de omstandigheden, vermindering van de

prijs of ontbinding van de huur vorderen. Ook in dit geval is door de huurder geen schadevergoeding aan de verhuurder verschuldigd.

13.2 WAT BIJ HET OVERLIJDEN VAN DE VERHUURDER?

Het Vlaams Woninghuurdecreet bepaalt duidelijk dat de dood van de verhuurder geen einde maakt aan de huurovereenkomst (art. 42, § 1 VWHD): *“de huurovereenkomst wordt niet ontbonden door de dood van de verhuurder”*.

De erfgenamen van de verhuurder treden in diens rechten en plichten. De erfgenamen zijn immers geen derden, maar worden geacht de persoon van de overleden verhuurder voort te zetten (artikel 5.104 boek 5 Verbintenissen van het Burgerlijk Wetboek). De erfgenamen zijn dus gehouden tot de uit de huurovereenkomst voortvloeiende rechten en plichten.

13.3 WAT BIJ HET OVERLIJDEN VAN DE HUURDER?

Het komt voor dat de huurder tijdens de loop van het huurcontract overlijdt. Dat kan de verhuurder juridisch in een lastig parket plaatsen. Onder de Federale Woninghuurwet bestond er geen specifieke regeling voor het geval van overlijden van de huurder, wat in de praktijk vaak aanleiding gaf tot problemen.

Deze problematiek wordt nu geregeld door artikel 42 van het Vlaams Woninghuurdecreet. Dit artikel is van dwingend recht, waardoor er geen contractuele afwijking mogelijk is.

13.3.1 NAAR EEN AUTOMATISCHE ONTBINDING

Het Woninghuurdecreet voorziet dat de huurovereenkomst van rechtswege wordt ontbonden op het einde van de tweede maand na het overlijden van de laatste huurder. Als er meerdere huurders zijn, zal deze automatische ontbinding er dus pas komen wanneer de laatste en enige overgebleven huurder overlijdt. Daarbij moet men bovendien indachtig zijn dat de nieuwe regels inzake medehuur tot gevolg hebben dat de echtgenoot en de wettelijk samenwonende partner sowieso ook huurder zijn. Bovendien kunnen ook feitelijk samenwonende partners het statuut van huurder verwerven (zie *infra*).

Overlijdt de laatste huurder, dan volgt er een automatische ontbinding op het einde van de tweede maand na het overlijden. Sterft de huurder bijvoorbeeld op 14 augustus, dan wordt de huur ontbonden op 31 oktober.

Daarbij geldt dat de verhuurder vanzelfsprekend nog recht heeft op de betaling van de huurprijs tot en met de maand oktober. Via deze regeling heeft de decreetgever gepoogd om de termijn min of meer gelijk te stellen met de opzegtermijn van drie maanden bij een gewone opzeg door de huurder. De verhuurder beschikt daardoor ongeveer over dezelfde wederverhuuringsperiode.

Evenwel kunnen de erfgenamen deze automatische ontbinding tegenhouden, door te verklaren dat zij de huurovereenkomst zullen verderzetten. Zij hebben voortaan dus het recht, maar niet de plicht om het huurcontract verder te zetten en in geval van stilzwijgen wordt de huurovereenkomst automatisch ontbonden.

De keuze komt dus enkel toe aan de erfgenamen. Verklaaren de erfgenamen dat zij de huurovereenkomst zullen verderzetten, dan treden zij in de rechten en de verplichtingen van de huurder. Dit betekent dat zij verder kunnen genieten van het huurgenot, maar ook verantwoordelijk zijn voor de betaling van de huurprijs en de vergoeding van eventuele huurschade, zelfs al werd deze door de overleden huurder veroorzaakt.

De erfgenamen kunnen deze verklaring in principe afleggen op eender welk tijdstip, voorafgaand aan de datum waarop de automatische ontbinding zal plaatsvinden.

Als de erfgenamen niet verklaren de huurovereenkomst verder te zullen zetten en er bijgevolg sprake is van een ontbinding van rechtswege, dan komt de verhuurder een vergoeding toe van één maand huur (art. 42, § 2, 2^e lid VWHD). Er zijn geen andere opzeggingsvergoedingen verschuldigd, ook niet wanneer de huurovereenkomst een einde neemt gedurende de eerste drie jaar. De huurovereenkomst eindigt immers niet door een opzegging van de huurder.

De compensatie voor de verhuurder bestaat zo uit de combinatie van deze vergoeding met een termijn van minstens twee maanden dat de huurprijs nog wordt betaald. De nalatenschap zal deze verplichtingen dienen te financieren.

De ontbinding van de huurovereenkomst gebeurt van rechtswege, wat impliceert dat er geen rechterlijke tussenkomst voor noodzakelijk is.

Door deze hele regeling wordt het voor de verhuurder ook een stuk minder belangrijk om te weten wie de erfgenamen van de huurder concreet zijn en welk standpunt ze innemen ten opzichte van de nalatenschap. Het scenario dat alle erfgenamen de nalatenschap verwerpen, is hierdoor ook minder problematisch voor de verhuurder. Bij verwerping door alle erfgenamen, zullen zij immers geen verklaring kunnen afleggen dat zij de huurovereenkomst wensen verder te zetten. Hiermee wordt tevens een oplossing geboden voor de problematiek van de onbeheerde nalatenschappen.

13.3.2 ONTRUIMING VAN HET GOED

Ook voor de ontruiming van het goed na het overlijden van de huurder, heeft het Vlaams Woninghuurdecreet een oplossing uitgewerkt.

Indien de erfgenamen niet binnen de vooropgestelde termijn hebben verklaard dat zij de huurovereenkomst willen verderzetten, zijn zij ertoe gehouden het goed te ontruimen tegen het einde van de tweede maand volgend op het overlijden van de huurder. Dit is immers het ogenblik waarop de huurovereenkomst van rechtswege wordt ontbonden.

Zijn er geen erfgenamen of hebben zij allen de nalatenschap verworpen, dan zal het goed daarentegen niet ontruimd zijn tegen het einde van de tweede maand na het overlijden van de laatste huurder. De verhuurder heeft evenwel belang bij een snelle ontruiming, met het oog op het opnieuw te huur stellen van het goed.

Bij een onbeheerde nalatenschap moet er een curator worden aangesteld, die het goed vervolgens kan laten ontruimen. De verhuurder zal zich daarvoor tot de Vrederechter moeten wenden. De rechter zal ter plaatse een beschrijving opmaken van de huisraad en van het geld en de roerende waarden die hij ter plaatse aantreft. Dit alles wordt vervolgens toevertrouwd aan een curator die door de rechter onderaan op het proces-verbaal met de vaststellingen wordt aangewezen (art. 42, § 2, 3^e lid VWHD).

Belangrijk om te benadrukken is dat de Vrederechter voortaan bevoegd is om een curator aan te stellen. Voorheen diende de curator in beginsel te worden aangesteld door de rechtbank van eerste aanleg, hoewel de Vrederechter, ingeval van een huisraad met beperkte waarde, soms gebruik maakte van een uitgebreide interpretatie van de verzegelingsbevoegdheid om een curator aan te stellen.

Het Vlaams Woninghuurdecreet zorgt voor een laagdrempeligere procedure. Niet alleen kan de Vrederechter altijd optreden, maar er is ook verduidelijkt dat de aanstelling van de curator zeer snel kan (via het proces-verbaal van vaststelling) en ongeacht de waarde van de inboedel.

De curator heeft dan de bevoegdheid om de aangetroffen goederen te verkopen en aldus het huurgoed leeg te maken. De curator kan dus de huisraad en het aanwezige geld verwijderen en de toevertrouwde huisraad geheel of gedeeltelijk te gelde maken, hetzij in openbare verkoping, hetzij uit de hand, na een termijn van dertig dagen vanaf zijn aanwijzing. Deze termijn kan door de rechter worden verkort. De curator moet daarbij geen boedelbeschrijving doen opmaken (art. 42, §2, 4^e lid VWHD).

De bevoegdheden van de curator eindigen als er zich erfgenamen kenbaar maken, die de nalatenschap aanvaarden (art. 42, § 2, 5^e lid VWHD). Echter, in het geval er een curator is aangesteld zal de ontruiming wellicht diens eerste actie zijn, dus de latere bekendmaking van erfgenamen zal voor de verhuurder in de meeste gevallen eerder van ondergeschikt belang zijn. Is de inboedel toch nog niet ontruimd, dan kan de verhuurder daarvoor de erfgenamen, die de nalatenschap aanvaardden, aanspreken.

Nadat de curator zijn werkzaamheden heeft beëindigd, komt de zaak terug bij de Vrederechter. Deze zal de staat van ereloon en kosten van de curator van de boedel begroten. Vervolgens zal de Vrederechter beslissen over het eventuele positieve saldo, na de vereffening van de balans van de nalatenschap met de kosten en het ereloon van de curator (art. 42, § 2, laatste lid VWHD).

Het ereloon van de curator valt ten laste van de nalatenschap. Indien de opbrengst van de boedel beperkt is, zal de curator van de boedel slechts een beperkte vergoeding kunnen krijgen.

Finaal zal de Vrederechter ook een oordeel vellen over de huurwaarborg. Deze zal in de meeste gevallen toegekend worden aan de verhuurder (die een voorrecht heeft op de inboedel in de gehuurde woning) wanneer er nog openstaande huurschulden zijn (bv. voor de periode na het overlijden van de huurder tot de ontbinding van rechtswege), er huurschade was aan het pand of bij wijze van bezettingsvergoeding voor de periode dat de curator nog bezig was met de uitvoering van diens werkzaamheden.

Ook voor wat de ontruiming van de inboedel betreft, geldt voortaan in principe dat het voor de verhuurder iets minder van belang is geworden of er al dan niet sprake is van een onbeheerde nalatenschap. Via de vlotte procedure tot aanstelling van een curator door de Vrederechter, zal men immers sneller opnieuw het volledige genot krijgen over het pand.

13.4 TERUGGAVEPLICHT VAN DE HUURDER

Artikel 39 van het Vlaams Woninghuurdecreet regelt de teruggaveplicht van de huurder.

Het artikel stelt dat de huurder aansprakelijk is voor de beschadigingen of de verliezen die tijdens de huurtijd zijn ontstaan. Op deze basisregel wordt een uitzondering toegestaan, voor het geval de huurder bewijst dat de beschadigingen of verliezen zich buiten zijn schuld hebben voorgedaan. De huurder is dus niet verantwoordelijk voor schade die door overmacht of normale slijtage is ontstaan.

Het principe is dat de huurder het goed moet teruggeven in de staat waarin het zich bevond bij de aflevering ervan door de verhuurder en dat hij eventuele huurschade moet vergoeden.

Dat is althans is de situatie wanneer de partijen de verplichting hebben nageleefd om bij aanvang van de huur een omstandige intredende plaatsbeschrijving op te maken (art. 39, §3, 1^{ste} lid VWHD).

Werd er geen intredende plaatsbeschrijving opgesteld, dan wordt vermoed dat de huurder het gehuurde goed ontvangen heeft in de staat waarin het zich bevindt op het einde van de huurovereenkomst (art. 39, §3, 2^e lid VWHD). Dit betreft een vermoeden, dat door de verhuurder kan weerlegd worden door alle middelen van recht. Evenwel zal het voor de verhuurder niet evident zijn om gebeurlijke huurschade aan te tonen als er geen intredende plaatsbeschrijving werd opgesteld.

13.5 UITTREDENDE PLAATSBESCHRIJVING

Tot vóór de inwerkingtreding van het Vlaams Woninghuurdecreet, kon men de huurder niet dwingen om diens medewerking te verlenen voor de opmaak van een uittredende plaatsbeschrijving, gelet op de afwezigheid van een uitdrukkelijke wettelijke regeling.

Het Vlaams Woninghuurdecreet brengt hierin verandering. Artikel 39, §2 VWHD bevat een regeling, die bovendien van dwingend recht is.

Voortaan moet er, wanneer één van de partijen daarom verzoekt, op het einde van de huur een uittredende plaatsbeschrijving worden opgesteld.

De uittredende plaatsbeschrijving moet op tegenspraak en voor gezamenlijke rekening worden opgemaakt en dit uiterlijk op het moment van de teruggave en aanvaarding van de sleutels van de huurwoning.

Zowel de huurder als de verhuurder kunnen een verzoek tot opmaak van een uittredende plaatsbeschrijving formuleren. Door dit verzoek alleen al ontstaat de verplichting om een uittredende plaatsbeschrijving op te stellen. Er kan aangenomen worden dat dit verzoek niet noodzakelijk op het moment van de teruggave van het gehuurde goed gericht moet worden, maar in principe al vroeger kan gebeuren. Het Vlaams Woninghuurdecreet legt geen specifieke vormvereisten op, dus in principe kan het verzoek op elke mogelijke wijze verzonden worden, al is het uiteraard wel nuttig voor de verzoekende partij om het bewijs hiervan te kunnen leveren. In die zin kan het nuttig zijn om te werken met een aangetekend schrijven (al dan niet met ontvangstbevestiging). In principe is het ook mogelijk dat het verzoek reeds vervat zit in de huurovereenkomst zelf. De tekst van artikel 39 van het Vlaams Woninghuurdecreet lijkt dit niet te verhinderen (art. 39, § 2, 1^e lid VWHD).

Bereiken de partijen geen overeenstemming, dan kan elke partij zich tot de Vrederechter wenden. Daartoe moet een verzoekschrift worden ingediend voor het verstrijken van een termijn van één maand na de ontruiming van het goed.

Vervolgens zal de Vrederechter een deskundige aanduiden, die de plaatsbeschrijving zal opstellen. Dit vonnis is uitvoerbaar niettegenstaande verzet en is niet vatbaar voor hoger beroep (art. 39, § 2, 2^e lid VWHD).

13.6 VERFRAAIINGS-, VERBETERINGS- EN VERANDERINGSWERKEN

13.6.1 EEN CONTRACTUELE REGELING

Hoger werd er reeds op gewezen dat de huurder het gehuurde goed moet gebruiken als een goed huisvader. Op het einde van de huurperiode dient de huurder het goed terug te geven in de staat waarin deze het heeft ontvangen.

De vraag stelt zich dan ook wat het lot is van de veranderings- of verbeteringswerken? die door de huurder werden aangebracht tijdens de huurperiode op het einde van de huur.

Gezien het Vlaams Woninghuurdecreet hieromtrent niets bepaalt, staat het de partijen vrij om een regeling op te nemen in de huurovereenkomst. In die zin kunnen partijen perfect geldig bedingen dat veranderingswerken maar mogen worden uitgevoerd mits het voorafgaand akkoord van de verhuurder, dat de uitgevoerde veranderings- of verbeteringswerken op het einde van de huur automatisch toekomen aan de verhuurder, zonder enige vergoeding, dan wel dat de verhuurder de huurder juist zal moeten vergoeden voor de werken die deze behoudt.

Het verdient aanbeveling om in de huurovereenkomst duidelijke afspraken te maken nopens de uitvoering van verbouwings-, verbeterings- en verfraaiingswerken en de eventueel toepasselijke vergoedingsregeling, dít teneinde mogelijke discussies te vermijden.

In geval van interpretatiemoeilijkheden, zal de Vrederechter finaal moeten oordelen wat de exacte draagwijdte is van een bepaalde contractuele clause, rekening houdend met de gemeenschappelijke bedoeling van de partijen.

13.6.2 TERUGVALLEN OP ALGEMENE PRINCIPES

Indien de huurovereenkomst zelf niets bepaalt omtrent de verfraaiings-, verbeterings-, of veranderingswerken, dienen partijen terug te vallen op de algemene principes betreffende het gebruik van het gehuurde goed als een goed huisvader, de verbintenis van de huurder om het goed te gebruiken volgens zijn bestemming en de verplichting tot teruggave van het gehuurde goed in dezelfde staat als bij de ingenottreding.

13.6.2.1 Recht van de huurder om veranderingswerken aan het gehuurde goed uit te voeren die de structuur niet veranderen

Als algemeen principe geldt dat het de huurder niet toegestaan is om werken uit te voeren aan het gehuurde goed, die de structuur blijvend veranderen. Zo is het de huurder niet toegelaten om, zonder toestemming van de verhuurder, bepaalde muren in het gehuurde goed te plaatsen of te verwijderen.

Het is de huurder daarentegen wel toegestaan om kleine werken uit te voeren, teneinde het gehuurde goed aan te passen aan zijn persoonlijke behoeften, of aan de gebruiken van het hedendaags comfort. Zo kan de huurder bijvoorbeeld een parlofoon of een badkamer in het verhuurde goed installeren¹⁵.

Deze visie is gesteund op de theorie van de zgn. objectief regelmatige werken. Werken, die het gehuurde goed een meerwaarde bezorgen en die conform de bestemming worden uitgevoerd, zijn principieel toegelaten, zelfs indien zij niet kunnen worden verwijderd op het einde van de huur. Deze verbeteringen vormen voor de verhuurder geen basis om een vergoeding te vorderen wegens huurschade.

13.6.2.2 Vergoedingsregeling voor de uitgevoerde werken op het einde van de huur

Wat de mogelijkheid voor de huurder betreft om een vergoeding te bekomen voor de uitgevoerde verbeteringswerken, moet een onderscheid worden gemaakt naargelang de werken al dan niet wegneembaar zijn.

1. Wegneembare werken

De verhuurder heeft de keuze om de werken te behouden, dan wel de verwijdering ervan door de huurder te vorderen. Kiest de verhuurder ervoor om de werken te behouden, dan is deze wel een vergoeding verschuldigd aan de huurder. Deze vergoeding zal evenwel nooit meer kunnen bedragen dan een vergoeding voor het materiaal en het maakloon. Deze vergoedingsplicht werd door het Hof van Cassatie gesteund op de theorie van de vermogensverschuiving zonder oorzaak.¹⁶

2. Niet -wegneembare werken

Onder de niet-wegneembare werken verstaat men de werken die in het verhuurde goed zijn geïncorporeerd en die niet kunnen worden verwijderd zonder het toebrengen van schade aan het gehuurde goed. Als voorbeelden hiervan kunnen worden aangehaald: het schilderwerk of behang, het parket, enzovoort¹⁷.

Over de mogelijkheid voor de huurder om een vergoeding te bekomen voor dergelijke werken, zijn er twee stellingen.

Volgens de ene strekking, die tevens gedeeld wordt door de meerderheid van de rechtspraak en rechtsleer, kan de huurder een vergoeding bekomen voor de noodzakelijke uitgaven (vb. aanbrengen

¹⁵ M., Dambre, B., Hubeau, S., Stijns, *Handboek Algemeen Huurrecht*, Brugge, Die Keure, 2008, 452.

¹⁶ Cass. 18 april 1991, *Arr.Cass.* 1990-91, 839.

¹⁷ A. Hinderyckx, J. Kamoen, T. Lauwers, D. Martens, B. Raes, P. Sinnaeve, I. Suy, J. Tackoen, *Bestendig handboek huishuur en handelshuur*, s.l., Story, 2014, B – IV – 2 – 16.

van een versteviging aan een bouwvallige muur) en nuttige uitgaven (vb. voorzien van een aansluiting op het elektriciteitsnet), maar niet voor de luxe-uitgaven of uitgaven die slechts een subjectief nut voor de huurder hebben (vb. voorzien van een airco of luchtcirculatiesysteem).

In die zin zal aan de plaatsbeschrijving een bijzondere rol worden toebedeeld, nu bij ontstentenis ervan niet zal kunnen worden aangetoond dat de uitgevoerde werken noodzakelijk of nuttig waren voor de huurder ¹⁸.

De andere strekking, die weliswaar de minderheidsstrekking in de rechtsleer vertegenwoordigt, meent dat de huurder geen recht heeft op een vergoeding van de niet- wegneembare werken.

Volgens bepaalde rechtsleer, moet bovendien een bijkomend onderscheid worden gemaakt naargelang het objectief regelmatig of toegelaten werken, dan wel onregelmatige werken betreft.

In die zin zou de huurder die niet-verwijderbare werken heeft aangebracht aan het verhuurde goed, zonder de toestemming van de verhuurder of zonder dat de werken kunnen worden beschouwd als objectief regelmatig, principieel worden uitgesloten van het recht op vergoeding. Een huurder zou dus enkel vergoeding kunnen bekomen voor de zgn. objectief regelmatige werken, dan wel voor de werken die met toestemming van de verhuurder werden uitgevoerd ¹⁹.

¹⁸ Rb. Brugge 16 juni 1998, *Huur* 1998-99, 34, noot.

¹⁹ M., Dambre, B., Hubeau, S., Stijns, *Handboek Algemeen Huurrecht*, Brugge, Die Keure, 2008, 456.

14 WAT BIJ VERKOOP?

14.1 VERKOOP AAN DE HUURDER: VOORKOOPRECHT OF VOORKEURRECHT

Bij een woninghuurovereenkomst beschikt een huurder niet automatisch over een voorkooprecht of voorkeurrecht, ingeval van verkoop van het gehuurde goed. Dat kan echter wel conventioneel tussen partijen worden bedongen.

Een conventioneel voorkooprecht houdt in dat de huurder, conform de bedongen formaliteiten, de kans wordt geboden om het pand te verwerven aan dezelfde voorwaarden als deze bepaald in de onderhandse verkoopovereenkomst, gesloten met een derde onder opschortende voorwaarde van het niet uitoefenen van het voorkooprecht.

Een voorkeurrecht houdt in dat de titularis van dit recht als eerste de kans krijgt om het goed aan te kopen wanneer de verkoper van plan is het goed te koop aan te bieden, en dit vooraleer een verkoopovereenkomst met een derde wordt afgesloten. Zo wordt aan de titularis een bevoorrechte onderhandelingspositie gegeven.

14.2 VERKOOP AAN EEN DERDE: OVERNAME RECHTEN EN PLICHTEN

De gevolgen van de vervreemding van het gehuurde goed op het vlak van de bestaande huurovereenkomst, worden geregeld door artikel 38 van het Vlaams Woninghuurdecreet.

Onder het Vlaams Woninghuurdecreet wordt niet langer een onderscheid gemaakt naargelang de huurovereenkomst al dan niet vaste dagtekening heeft verkregen, voorafgaand aan het tijdstip van de vervreemding, dit in tegenstelling tot wat het geval was onder de Federale Woninghuurwet.

De verkrijger treedt dus in alle rechten en verplichtingen van de oorspronkelijke eigenaar- verhuurder, los van de vraag of de huurovereenkomst al dan niet vaste dagtekening heeft, dit op de datum van het verlijden van de authentieke akte of op de datum van de uitwerking van de overdracht van het zakelijk recht tussen de verhuurder en de verkrijger als die later plaatsvindt. Dit principe geldt, zelfs als de huurovereenkomst een recht van uitzetting ingeval van vervreemding bedingt.

Bijgevolg beschikt de verkrijger over exact dezelfde mogelijkheden om de huurovereenkomst te beëindigen als de oorspronkelijke verhuurder, te weten:

- Opzeg voor persoonlijk gebruik (art. 17 VWHD);
- Opzeg voor grondige renovatiewerken (art. 18 VWHD);
- Opzeg zonder motief doch mits schadevergoeding (art. 19 VWHD);

Deze opzegmogelijkheden gelden uiteraard slechts voor de woninghuurovereenkomsten van 9 jaar of meer. Een woninghuurovereenkomst van korte duur kan evenwel niet vroegtijdig door de verhuurder worden opgezegd. Dat geldt bijgevolg ook voor de verkrijger.

Gezien het tijdstip, waarop de verkrijger in de rechten en plichten treedt van de oorspronkelijke verhuurder, moet gesitueerd worden op het moment van het verlijden van de authentieke akte, kan de verkrijger dus ten vroegste op dit moment een opzeg betekenen aan de huurder (art. 38, 2^e lid VWHD).

14.3 HET LOT VAN DE HUURWAARBORG BIJ VERKOOP

Krachtens artikel 38, 2^{de} lid VWHD treedt de koper steeds in de rechten en plichten van de oorspronkelijke verhuurder. In zijn hoedanigheid van nieuwe verhuurder kan de koper dan ook zijn voorrecht op de huurwaarborg laten gelden. Omgekeerd zal de huurder zich voor de vrijgave van de waarborg tot de nieuwe verhuurder (koper) moeten richten.

Toch zijn er gevallen denkbaar waarbij de huurder ook nog de oorspronkelijke verhuurder kan aanspreken. Indien bij woninghuur de waarborg bijvoorbeeld niet op een rekening werd geblokkeerd, maar door de oorspronkelijke verhuurder werd ontvangen en behouden (inbreuk op artikel 37 VWHD), dan zal de huurder de waarborg kunnen terugvorderen, zowel van de nieuwe verhuurder als van de oude verhuurder.

Het is steeds aangewezen dat verkoper en koper een expliciete regeling inzake de huurwaarborg opnemen in de verkoopovereenkomst. De bij de verkoop tussenkomende notaris kan dan eventueel een verklaring afleveren ten behoeve van de bank (kennisgeving van de overdracht van schuldvordering tussen de verkoper en de koper).

14.4 INFORMATIEPLICHT

Art. 38, 1^e lid van het Vlaams Woninghuurdecreet bevat voor het eerst een specifieke informatieplicht ingeval van overdracht van het verhuurde goed:

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

Uit deze bepaling kan men twee specifieke verplichtingen afleiden:

- 1/** Voorafgaand aan het afsluiten van de onderhandse verkoopovereenkomst:
 - a.** De verhuurder informeert de kandidaat-koper dat de woning verhuurd is;
 - b.** De verhuurder informeert de kandidaat-koper over het type huurovereenkomst.
- 2/** In de onderhandse verkoopovereenkomst:
 - a.** Opname van de vermelding dat het goed verhuurd is;
 - b.** Opname van de gegevens van de huurovereenkomst.

Wat het laatste aspect betreft, zou de vraag kunnen rijzen of de volledige tekst van de huurovereenkomst in de onderhandse verkoopovereenkomst moet opgenomen worden, dan wel of een samenvatting van de essentiële modaliteiten ervan volstaat.

In de praktijk stelt men vast dat de huurovereenkomst frequent als bijlage wordt gehecht aan de verkoopovereenkomst. Daarmee wordt uiteraard tegemoetgekomen aan het doel van artikel 38 van het Vlaams Woninghuurdecreet, zijnde het maximaal informeren van de koper over de modaliteiten van de huurovereenkomst. In dit geval is het voldoende om te verwijzen naar de bijlage, aangezien de koper daar alle informatie kan terugvinden.

15 STELSEL VAN MEDEHUUR

Eén onderdeel van het Vlaams Woninghuurdecreet dat voor het woninghuurrecht een volledig nieuw luik vormt, bevat rechtsregels die de medehuur van echtgenoten, wettelijk samenwonenden en feitelijk samenwonenden regelen.

Er moet een onderscheid gemaakt worden tussen gehuwden en wettelijk samenwonenden enerzijds en feitelijk samenwonenden anderzijds.

15.1 ECHTGENOTEN EN WETTELIJK SAMENWONENDEN

15.1.1 GELIJK STATUUT

Uitgangspunt is dat gehuwden en wettelijk samenwonenden gelijk worden gesteld. Het bijzondere regime waar beide categorieën onder vallen, zit vervat in artikel 51 van het Vlaams Woninghuurdecreet.

15.1.2 VAN RECHTSWEGE HUURDER

Voor echtgenoten en wettelijk samenwonenden geldt dat de partner steeds van rechtswege huurder is. Het is daarbij irrelevant of de huurovereenkomst voor of na het huwelijk of de verklaring van wettelijke samenwoning is afgesloten. Zelfs wanneer de huurovereenkomst initieel door een alleenstaande werd aangegaan, heeft een later huwelijk of een latere verklaring tot wettelijke samenwoning tot gevolg dat de echtgenoot of wettelijk samenwonende partner als medehuurder wordt aangemerkt (art. 51, §1, 1^e lid VWHD).

De huurder is wel verplicht om de verhuurder in dit geval de gegevens van de wettelijk samenwonende partner of echtgenoot mee te delen (art. 51, §1, 2^e lid VWHD).

15.1.3 RECHTEN EN PLICHTEN

Vanaf het huwelijk of de verklaring tot wettelijke samenwoning, kan de echtgenoot of de wettelijk samenwonende partner zich beroepen op de rechten die voortvloeien uit het huurcontract. Het gaat dan bijvoorbeeld om het recht op rustig huurgenot. De huurders oefenen samen de rechten uit die voortvloeien uit de huurovereenkomst (art. 51, § 2, laatste zin VWHD). Wil de verhuurder de woninghuurovereenkomst bijvoorbeeld vroegtijdig opzeggen, dan heeft dit tot gevolg dat diens opzegging aan de beide partners gericht moet worden om rechtsgeldig te zijn.

Het automatisch statuut van huurder versterkt ook de rechtspositie bij het overlijden van de partner of echtgenoot, wanneer alleen die laatste initieel het huurcontract had ondertekend. Met de regeling

vervat in artikel 51 van het Vlaams Woninghuurdecreet staat nu zonder meer vast dat het verblijf van de overlevende partner of echtgenoot niet als een bewoning zonder recht of titel kan worden beschouwd.

Het automatisch medehuuderschap heeft tevens tot gevolg dat de partner gehouden is tot de verplichtingen, die voortvloeien uit de huurovereenkomst. Het Vlaams Woninghuurdecreet bepaalt specifiek dat de huurders tegenover de verhuurder hoofdelijk en ondeelbaar gehouden zijn voor de uitvoering van de verplichtingen van de huurovereenkomst (art. 51, § 2 VWHD).²⁰ Dat betekent dat de verhuurder steeds elk van de partners voor het geheel van de verplichtingen kan aanspreken, bijvoorbeeld voor de betaling van eventuele huurachterstallen.

Belangrijke nuance is wel dat de partner of echtgenoot niet gehouden is voor verplichtingen die zijn ontstaan voordat hij of zij huurder werd (art. 51, § 2, in fine VWHD). De medehuuder kan dus niet aangesproken worden voor huurachterstallen of huurschade ontstaan voor het huwelijk of het afleggen van de verklaring tot wettelijke samenwoning.

In dit geval speelt uiteraard wel de kwestie van de bewijslast. Ingeval van huurschade, zal het bijvoorbeeld niet evident zijn om aan te tonen wanneer deze juist is ontstaan, hetzij voor, hetzij na het huwelijk of de verklaring tot wettelijke samenwoning. De opmaak van een tussentijdse plaatsbeschrijving kan hierin duidelijkheid brengen. Ingeval van discussie, rust de bewijslast op de medehuuder om aan te tonen dat de huurschade dateert van voor het huwelijk of de wettelijke samenwoning.

15.1.4 BEËINDIGING VAN HET HUWELIJK OF DE WETTELIJKE SAMENWONING

In eerste instantie dienen de huurders zelf te bepalen wie de huurovereenkomst zal voortzetten.

Komen de huurders tot een onderling akkoord, dan dienen zij de verhuurder op de hoogte te brengen van de gegevens van de echtgenoot of de wettelijke samenwoner die de huurovereenkomst voortzet, alsook van het tijdstip daarvan.

Het is echter ook denkbaar dat beide partners de huurovereenkomst willen verderzetten en dat er geen akkoord wordt bereikt over wie de huurovereenkomst zal verderzetten. In dat geval kunnen zij zich, op basis van artikel 51, §3 VWHD, tot de Vrederechter wenden. Het is de Vrederechter die vervolgens zal bepalen wie de huurovereenkomst kan voortzetten, alsook het tijdstip waarop de andere echtgenoot of wettelijke samenwoner geen huurder meer is (art. 51, §3, 1^e lid WVHD).

De verhuurder heeft in deze dus geen zeggenschap over welke van de partners het goed verder zal bewonen.

Dit alles heeft bovendien een impact op de hoofdelijke gehoudenheid van de medehuuders ten opzichte van de verhuurder. Immers, het Vlaams Woninghuurdecreet voorziet niet in een verdere hoofdelijke gehoudenheid van de vertrekkende medehuuder voor de resterende looptijd van de

²⁰ Daarmee wordt afgeweken van het vermoeden van de splitsing van verbintenissen, dat in het verbintenissenrecht als algemeen uitgangspunt geldt. D. Vermeir, *Het woninghuurrecht in de rechtspraktijk*, Steunpunt Wonen, Leuven 2016, p. 9.

huurovereenkomst. Er is dus geen sprake meer van een hoofdelijke gehoudenheid, behalve wanneer de huurovereenkomst initieel door beide partners werd ondertekend. Enkel in dit geval, kan de verhuurder de vertrokken huurder gedurende 6 maanden na het vertrek aanspreken voor de betaling van de huurprijs (art. 51, § 3, 2^e lid VWHD).

Samengevat komt deze regeling dus op het volgende neer:

- Indien slechts één van de partners initieel het huurcontract ondertekenden: geen enkele hoofdelijke gehoudenheid bij vertrek, ook als het gaat om het vertrek van de partner die initieel de huurder was;
- Indien beide partners initieel het huurcontract ondertekenden: enkel hoofdelijke gehoudenheid gedurende zes maanden na het vertrek.

Het spreekt voor zich dat deze regeling problematische gevolgen kan hebben wanneer naderhand blijkt dat de overgebleven huurder niet voldoende solvabel is om de huur alleen te betalen.

15.2 FEITELIJK SAMENWONENDEN

Ook feitelijk samenwonenden worden met het Vlaams Woninghuurdecreet beter beschermd dan voorheen. Hun rechtspositie wordt bepaald door art. 52 van het Vlaams Woninghuurdecreet.

Belangrijk om te benadrukken is dat het begrip “feitelijk samenwonenden” niet louter de lading van de “affectieve relatie” dekt. Het Vlaams Woninghuurdecreet speelt hiermee in op de actuele trend van twee of meer personen, die geen koppel vormen, maar bijvoorbeeld samenhuizen omwille van financiële redenen.

15.2.1 FACULTATIEVE CONTRACTTOETREDING

Wie tijdens de loop van een huurovereenkomst feitelijk gaat samenwonen met de initiële huurder, wordt niet van rechtswege huurder, zoals dat wel het geval is voor gehuwden en wettelijk samenwonenden.

Voor feitelijk samenwonenden geldt het principe van de facultatieve contracttoetreding.

Dit houdt in dat men gezamenlijk een verzoek kan richten tot de verhuurder om ermee in te stemmen dat de andere persoon, die ondertussen zijn hoofdverblijfplaats heeft in de huurwoning, ook huurder zou worden (art. 52, §1 VWHD).

Dit verzoek moet uitgaan van zowel de persoon die huurder wil worden, als van de persoon die reeds huurder is. Als er reeds meerdere huurders zijn, moeten zij allen dit verzoek mee ondertekenen.

Als de verhuurder dit verzoek aanvaardt, wordt de desbetreffende persoon medehuurder.

De verhuurder kan echter ook zijn toestemming weigeren. Dit kan bijvoorbeeld het geval zijn, wanneer de persoon die medehuurder wil worden, insolvabel is.

Het Vlaams Woninghuurdecreet voorziet tevens in een regeling voor het geval de huurder(s) en de persoon, die huurder wenst te worden, van oordeel zijn dat de verhuurder zijn toestemming onterecht heeft geweigerd. In dat geval kunnen zij een vordering aanhangig maken bij de Vrederechter, die deze persoon dan als huurder kan aanvaarden. Het instellen van een vordering bij de Vrederechter is ook mogelijk wanneer de verhuurder binnen een termijn van drie maanden na het verzoek geen antwoord heeft geformuleerd (art. 52, § 1, 2^e lid VWHD).

De Vrederechter kan de vordering enkel afwijzen in vier gevallen (art. 52, § 1, 3^e lid VWHD):

1/ Als de potentiële huurder nog maar pas in het pand verblijft:

De Vrederechter zal de vordering afwijzen wanneer de potentiële medehuurder minder dan één jaar zijn hoofdverblijfplaats heeft in het pand. Bovendien moet de potentiële medehuurder aantonen dat hij of zij met de andere huurder(s) een duurzame gemeenschappelijke huishouding heeft. Lukt dat niet, dan kan de Vrederechter weigeren om het statuut van medehuurder toe te kennen.

2/ Wanneer de vordering een opportunistisch karakter heeft:

De Vrederechter kan negatief oordelen wanneer de vordering kennelijk alleen tot doel heeft om de betrokken persoon op korte termijn de positie van huurder te verschaffen, mede gelet op wat is vastgesteld over de gemeenschappelijke huishouding en de tijdsduur daarvan.

3/ Wanneer de potentiële medehuurder onvoldoende solvabel is:

De potentiële medehuurder dient voldoende waarborgen te bieden voor de betaling van de huur.

4/ Wanneer bij de aanvaarding van de persoon als medehuurder de bezettingsnorm die is vastgesteld krachtens de Vlaamse Codex Wonen zou worden overschreden.

De bezettingsnorm die in de Vlaamse Codex Wonen en bij uitbreiding in het technische verslag staat, is van openbare orde. De rechter kan bijgevolg geen situatie in stand houden die een inbreuk vormt op deze norm.

15.2.2 RECHTEN EN PLICHTEN

Ook bij feitelijke samenwoning geldt dat alle huurders, dus ook de nieuw toegetreden huurders, hoofdelijk en ondeelbaar gehouden zijn voor de uitvoering van de verplichtingen van de huurovereenkomst. Dat betekent dat de verhuurder steeds elk van de huurders voor het geheel van de verplichtingen kan aanspreken, wat in het bijzonder van belang is ingeval van huurachterstallen.

Opnieuw geldt een belangrijke nuance, in die zin dat de nieuwe huurder niet gehouden is voor de verplichtingen die zijn ontstaan voordat hij of zij huurder werd. Men kan dus niet aangesproken worden voor huurachterstallen of huurschade, ontstaan voordat men huurder werd.

De huurders oefenen ook samen de rechten uit die voortvloeien uit de huurovereenkomst (art. 52, § 2 VWHD).

15.2.3 BEËINDIGING VAN DE HUUROVEREENKOMST

Elke huurder heeft het recht om de huurovereenkomst op te zeggen ten persoonlijke titel (art. 52, § 3 VVHD). Daarvoor kan men de reguliere opzegmethodes gebruiken die voor hoofdverblijfplaatsen zijn voorzien. Het gaat dan om de reguliere opzeg met een opzegtermijn van drie maanden, de bijzondere opzegmogelijkheid bij een kortlopend huurcontract of de bijzondere opzeg van een niet-geregistreerd huurcontract.

Indien slechts één van de huurders opzegt ten persoonlijke titel (en de andere huurders dus niet vertrekken), dan is deze vertrekkende huurder geen opzegvergoeding verschuldigd. Uiteraard moet de huurder wel de toepasselijke opzegtermijn respecteren.

Deze regeling voor de opzeg door één van de huurders, laat de mogelijkheid onverlet dat de huurovereenkomst wordt opgezegd door alle huurders gezamenlijk. Enkel wanneer door een opzegging de huurovereenkomst volledig wordt beëindigd, zal de overeenstemmende opzeggingsvergoeding verschuldigd zijn.

De huurder, die in zijn naam heeft opgezegd, kan een nieuwe huurder voorstellen die in zijn plaats komt. Dit voorstel wordt dan geformuleerd richting de verhuurder enerzijds en de overblijvende huurder(s) anderzijds (art. 52, § 3, 2° lid VVHD).

Het staat de verhuurder en de overblijvende huurder(s) vrij om al dan niet in te stemmen met dit voorstel. Weigert één van deze partijen of wordt er niet geantwoord binnen een termijn van drie maanden na het verzoek, dan kan de vertrekkende huurder zich tot de Vrederechter wenden. Deze kan vervolgens bepalen dat de persoon die de vertrekkende huurder wil vervangen, effectief huurder wordt. In de uitspraak wordt tevens het tijdstip bepaald waarop die persoon huurder wordt (art. 52, § 3, 3° lid VVHD).

De Vrederechter kan dit verzoek enkel afwijzen in de volgende scenario's (art. 52, § 3, 4° lid VVHD):

- Als de nieuwe huurder onvoldoende solvabel is;
- Als de overblijvende huurder(s) expliciet aangeven dat zij de nieuwe persoon niet kunnen aanvaarden. Het zijn immers de huurders die met de nieuwe persoon zullen moeten samenleven. Volgens de decreetgever zullen zij evenwel niet al te lichtzinnig een nieuwe huurder weigeren, want indien er geen nieuwe huurder in de plaats van de vertrekkende huurder komt, zullen zij gehouden zijn dezelfde huurprijs te betalen met één huurder minder.
- Als de bezettingsnorm wordt overschreden.

De partijen doen er goed aan de nieuwe huurder officieel toe te voegen aan de huurovereenkomst via een addendum.

Het al dan niet aanvaarden van een nieuwe huurder heeft belangrijke consequenties voor de vertrekkende huurder. Als de nieuwe huurder als medehuurder wordt aanvaardt door de verhuurder en de medehuurder(s) of na een beslissing door de rechter, is de vertrekkende huurder na het verstrijken van de opzeggingstermijn niet meer gehouden tot het nakomen van de huurdersverplichtingen. De verhuurder kan deze persoon dus niet meer aanspreken voor het betalen van de huurprijs (art. 52, § 3, 5° lid VVHD).

Indien er geen nieuwe huurder wordt voorgesteld of deze wordt niet aanvaard (door de verhuurder en de medehuurder(s) of na een beslissing door de Vrederechter), kan de verhuurder de vertrekkende huurder tot zes maanden nadat hij geen huurder meer is, aanspreken voor de betaling van de huurprijs (art. 52, § 3, laatste lid VVWD).

Na afloop van deze termijn, zullen enkel nog de resterende huurders gehouden zijn om de volledige huurprijs en eventuele andere huurschulden te betalen, inclusief het aandeel waartoe de vertrekkende huurder voorheen was gehouden.

16 BETWISTINGEN

Vóór de inwerkingtreding van het Vlaams Woninghuurdecreet, maakten alle bijzondere rechtsregels die de procedures bij betwistingen tussen huurder en verhuurder regelden, deel uit van het Gerechtelijk Wetboek.

De decreetgever heeft er echter voor gekozen om deze regels op te nemen in het Vlaams Woninghuurdecreet zelf. Daarbij wordt bovendien op een aantal vlakken afgeweken van de toepasselijke bepalingen van het Gerechtelijk Wetboek.

16.1 BEVOEGDHEID VAN DE VREDERECHTER

Voor huurgeschillen met betrekking tot hoofdverblijfplaatsen, is de Vrederechter steeds bevoegd, dit ongeacht het bedrag van de vordering (art. 43, § 1, 1^e lid VWHD).

Alleen de Vrederechter van de plaats waar het goed gelegen is, heeft bevoegdheid om van de vordering kennis te nemen (art. 43, § 1, 2^e lid VWHD).

16.2 SPOEDPROCEDURE

Het Vlaams Woninghuurdecreet voorziet in de mogelijkheid tot het volgen van een spoedprocedure. Art. 43, §2 van het Vlaams Woninghuurdecreet machtigt de Vrederechter om uitspraak te doen bij voorraad over de geschillen, die hij spoedeisend acht.

Daarbij moet men wel enkele voorwaarden in acht nemen.²¹ Zo zal de eiser in kort geding de urgentie van zijn vordering moeten aantonen. De Vrederechter zal vervolgens nagaan of hiervan al dan niet sprake is.

De procedure in kort geding moet beperkt blijven tot de vorderingen met een spoedeisend karakter. Wordt de vordering niet gekenmerkt door een spoedeisend karakter, dan moet de reguliere procedure bij de Vrederechter doorlopen worden.

Als voorbeeld van een vordering met spoedeisend karakter, wordt in de Memorie van Toelichting verwezen naar het geval waarin de huurders de parketvloer van de verhuurde woning opstoken in de houtkachel en duidelijk onvermogen zijn, zodat een latere veroordeling tot betaling van de huurschade de facto weinig zinvol is. Een snelle beoordeling van de vordering van de verhuurder zou hier oplopende huurschade kunnen vermijden. Daarnaast wordt het geval vernoemd, waarin de verhuurder in de winterperiode weigert een defect verwarmingstoestel te vervangen. De huurder kan hier in kort geding een vordering instellen om de verhuurder te horen veroordelen tot herstel van het verwarmingstoestel.

²¹ Art. 1035 t.e.m. 1041 Ger. W. zijn van toepassing.

16.3 UITSLUITING VAN ARBITRAGE

Voor huurgeschillen met betrekking tot woninghuurovereenkomsten voor hoofdverblijfplaatsen, wordt de optie van arbitrage expliciet uitgesloten. Iedere arbitrageovereenkomst die gesloten is voor het ontstaan van een geschil of naar aanleiding van een geschil, waarvan de rechter kennisneemt met toepassing van artikel 43, is van rechtswege nietig (art. 44 VWHD).

16.4 INLEIDING BIJ VERZOEKSCHRIFT

Een vordering betreffende de huurovereenkomst m.b.t. de hoofdverblijfplaats van de huurder kan steeds worden ingeleid bij verzoekschrift, dat op de griffie van het Vredegerecht moet worden neergelegd (art. 45, § 1, 1^e lid VWHD).

Op straffe van nietigheid moet dergelijk verzoekschrift de volgende vermeldingen bevatten (art. 45, § 1, 2^e lid VWHD):

- de dag, de maand en het jaar;
- de naam, de voornaam, de geboortedatum en de woonplaats van de verzoeker;
- 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;
- het onderwerp en de korte samenvatting van de middelen van de vordering;
- de handtekening van de verzoeker of zijn advocaat;
- een attest van de gezinssamenstelling.

Bij het verzoekschrift moet een getuigschrift worden gevoegd van de woonplaats en de geboortedatum van de persoon tegen wie de vordering is ingesteld, alsook een attest samenstelling gezin, dat door het gemeentebestuur wordt afgeleverd.

Het verzoekschrift moet worden ondertekend door de verzoeker of diens advocaat (art. 45, § 2 VWHD).

Binnen de 15 dagen na de inschrijving van het verzoekschrift op de algemene rol, roept de griffier de partijen met een gerechtsbrief en een gewone brief op, om te verschijnen op de zitting die de rechter bepaalt. Bij deze oproeping wordt een afschrift van het verzoekschrift gevoegd (art. 45, §1, laatste lid VWHD).

De inleiding van dergelijke procedure bij verzoekschrift, neemt niet weg dat een vordering inzake huur ook middels dagvaarding kan (en soms moet) worden ingeleid. Deze kosten zijn echter hoger dan de kosten van een verzoekschrift. In bepaalde gevallen zal men trouwens verplicht zijn gebruik te maken van een dagvaarding, bijvoorbeeld in het geval de op te roepen persoon geen gekende verblijfplaats heeft.

16.5 VERZOENING

De Vrederechter zal bij huurgeschillen steeds een poging doen om de partijen met elkaar te verzoenen.

Pas wanneer blijkt dat dit niet mogelijk is of wanneer één van de partijen verstek heeft gegeven (niet verschijnt), zal de procedure ten gronde worden behandeld. Het vonnis vermeldt in dit geval tevens dat de partijen niet tot een verzoening zijn gekomen (art. 47 VWHD).

16.6 VORDERING TOT UITHUISZETTING

Het Vlaams Woninghuurdecreet bevat tevens specifieke bepalingen van toepassing ingeval van uithuiszetting van de huurder.

16.6.1 KENNISGEVING OCMW

Artikel 46 van het Vlaams Woninghuurdecreet voorziet in een verplichte kennisgeving aan het OCMW wanneer er een vordering tot uithuiszetting wordt ingeleid, ongeacht of dat gebeurt bij verzoekschrift, dagvaarding of vrijwillige verschijning (art. 46, § 1 VWHD).

In het geval waarin de procedure ingeleid is via verzoekschrift, zendt de griffier onverwijld via enige vorm van telecommunicatie, te bevestigen met een aangetekende brief met ontvangstbewijs, een afschrift van het verzoekschrift naar het OCMW van de woonplaats of, bij gebrek aan een woonplaats, van de verblijfplaats van de huurder (art. 46, § 2, 1e lid VWHD).

Wordt de vordering daarentegen ingeleid bij dagvaarding, dan zendt de gerechtsdeurwaarder onverwijld via enige vorm van telecommunicatie, te bevestigen met een aangetekende brief met ontvangstbewijs, een afschrift van de dagvaarding naar het OCMW of, bij gebrek aan een woonplaats, van de verblijfplaats van de huurder (art. 46, § 2, 2e lid VWHD).

Het OCMW zal vervolgens op de meest aangewezen wijze en binnen zijn wettelijke opdracht hulp aanbieden (art. 46, § 3 VWHD).

Ook op het ogenblik van de betekening van het vonnis tot uithuiszetting, wordt voorzien in een verplichte kennisgeving aan het OCMW. De gerechtsdeurwaarder zendt onverwijld met een aangetekende brief met ontvangstbewijs, een afschrift van het vonnis naar het OCMW van de plaats waar het goed gelegen is. Opnieuw zal het OCMW op de meest aangewezen wijze en binnen zijn wettelijke opdracht hulp aanbieden (art. 50 VWHD).

16.6.2 TERMIJN UITVOERING UITHUISZETTING

Spreekt de Vrederechter de uithuiszetting uit, dan kan deze in principe pas worden uitgevoerd na verloop van een termijn van één maand na de betekening van het vonnis (art. 48, 1^e lid VWHD).

Op deze regel wordt in een aantal gevallen een uitzondering gemaakt:

- Als de verhuurder het bewijs levert dat het goed verlaten is: dan kan het vonnis logischerwijs onmiddellijk uitvoering krijgen.
- Als de partijen een andere termijn overeen zijn gekomen en dit akkoord opgenomen werd in het vonnis: uiteraard zal in dit geval de afwijkende termijn toepassing vinden.
- Wanneer de rechter op verzoek van de huurder of verhuurder de termijn verlengt of inkort: de Vrederechter kan hiertoe beslissen wanneer de verzoekende partij het bewijs levert van uitzonderlijk ernstige omstandigheden, zoals bijvoorbeeld de onmogelijkheid 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. In dit geval stelt de rechter, rekening houdend met de belangen van de beide partijen, en onder de voorwaarden die hij bepaalt, de termijn vast waarin de uithuiszetting niet kan uitgevoerd worden.
- Wanneer de Vrederechter uitspraak deed in kort geding: in dat geval stelt de rechter een termijn vast, waarbinnen de uithuiszetting niet kan worden uitgevoerd. Daarbij moet de Vrederechter in het bijzonder rekening houden met het spoedeisend karakter van de zaak.

De gerechtsdeurwaarder is tot slot verplicht om de huurder ten minste 7 kalenderdagen van tevoren op de hoogte te brengen van de werkelijke datum van de uithuiszetting (art. 48, 2^e lid VWHD).

16.6.3 ONTRUIMING VAN DE INBOEDEL

Wanneer een vonnis tot uithuiszetting aan de huurder wordt betekend, zal de gerechtsdeurwaarder daarbij meedelen dat de goederen, die zich na de wettelijke of door de rechter bepaalde termijn nog in de huurwoning bevinden, op kosten van de huurder op de openbare weg zullen worden gezet (art. 49 VWHD).

Indien deze goederen de openbare weg belemmeren, kan het zijn dat de gemeente ze op kosten van de huurder weghaalt en voor een termijn van maximaal 6 maanden bewaart, tenzij het gaat om goederen die aan snel bederf onderhevig zijn of schadelijk zijn voor de openbare hygiëne, gezondheid of veiligheid.