

Decreet houdende bepalingen betreffende de huur van voor bewoning bestemde goederen of delen ervan – Vergelijking Woninghuurwet en gemeen huurrecht (voor en na 1 januari 2019)

Deze vergelijkingstabel is opgesteld met het Vlaams Woninghuurdecreet als uitgangspunt. De tabel is exhaustief voor wat het Woninghuurdecreet betreft, maar niet voor de Woninghuurwet en het gemeen huurrecht. Voor een exhaustieve versie van deze delen van het Burgerlijk Wetboek dient men andere (rechts)bronnen te consulteren.

Woninghuurwet en gemeen huurrecht – Van kracht op huurovereenkomsten die voor 1 januari 2019 zijn gesloten	Vlaams Woninghuurdecreet – Van kracht op huurovereenkomsten die vanaf 1 januari 2019 worden gesloten
	<p>Titel 1. Algemene bepalingen Artikel 1. Gewest- en gemeenschapsbevoegdheid</p> <p>Dit decreet regelt een gewest- en gemeenschapsaangelegenheid.</p>
	<p>Artikel 2. Citeeropschrift</p> <p>Dit decreet wordt aangehaald als: Vlaams Woninghuurdecreet.</p>
	<p>Artikel 3. Suppletieve werking gemeen huurrecht</p> <p>Voor de aspecten die niet in dit decreet of de uitvoeringsbesluiten ervan geregeld zijn, gelden de bepalingen van boek III, titel VIII, hoofdstuk II, afdeling I, van het Burgerlijk Wetboek.</p>
<p>Art. 1716 BW</p> <p>Elke verhuring van een goed dat bestemd is voor bewoning in de ruime betekenis houdt in dat in elke officiële of publieke mededeling onder meer het bedrag van de gevraagde huurprijs en van de gemeenschappelijke lasten wordt vermeld.</p> <p>Elk niet naleven van deze verplichting door de verhuurder of diens gevolmachtigde zal de betaling kunnen rechtvaardigen van <u>een administratieve boete die vastgelegd is tussen 50 euro en 200 euro</u>.</p> <p>De gemeenten, in de hoedanigheid van gedecentraliseerde overheden, kunnen de inbreuken op de verplichtingen van dit artikel vaststellen, vervolgen en bestraffen. De bevoegde gemeente is die waar het goed zich bevindt. Deze inbreuken worden vastgesteld, vervolgd en bestraft overeenkomstig de vormvereisten, termijnen en procedures bepaald in artikel 119bis van de nieuwe gemeentewet, met uitzondering van § 5.</p>	<p>Artikel 4. Bekendmaking huurprijs en kosten en lasten</p> <p>Als een goed dat bestemd is voor bewoning in de ruime betekenis, wordt verhuurd, wordt in elke officiële of publieke mededeling minstens het bedrag van de gevraagde huurprijs en van de kosten en lasten vermeld.</p> <p>Als de verhuurder of zijn gevolmachtigde de verplichting, vermeld in het eerste lid, niet naleeft, kan de gemeente diegene die de officiële of publieke mededeling doet een administratieve boete van 50 tot 350 euro opleggen.</p> <p>De gemeente kan de inbreuken op de verplichting, vermeld in het eerste lid, vaststellen, vervolgen en bestraffen. De bevoegde gemeente is die waar het goed zich bevindt. De inbreuken worden vastgesteld, vervolgd en bestraft conform de vormvereisten, de termijnen en de procedures, vermeld in de wet van 24 juni 2013 betreffende de gemeentelijke administratieve sancties.</p> <p>Dit artikel is niet van toepassing wanneer het goed te huur wordt aangeboden als toeristisch logies in de zin van het decreet van 5 februari 2016 houdende het toeristische logies.</p>
<p>Artikel 1 WHW. Toepassingsgebied.</p> <p>§ 1. Deze afdeling is van toepassing op huurovereenkomsten betreffende een woning die de huurder, met uitdrukkelijke of stilzwijgende toestemming van de verhuurder, vanaf de ingenottreding tot zijn hoofdverblijfplaats bestemt. Een woning is elk roerend of onroerend goed of een deel ervan dat tot hoofdverblijfplaats van de huurder is bestemd.</p> <p>Het beding waarbij het gehuurde goed niet tot hoofdverblijfplaats van de huurder mag dienen en dat niet uitdrukkelijk noch ernstig kan worden gestaafd, onder meer door elementen met betrekking tot de natuurlijke bestemming van het goed, en waarin de hoofdverblijfplaats van de huurder tijdens de huurovereenkomst niet is vermeld, wordt voor niet geschreven gehouden.</p> <p>Deze afdeling is tevens van toepassing indien de woning, met de schriftelijke toestemming van de verhuurder, in de loop van de huurovereenkomst tot hoofdverblijfplaats wordt bestemd. In dat geval neemt de huurovereenkomst een aanvang de dag waarop deze toestemming is verleend.</p>	<p>Titel 2. Huurovereenkomsten voor hoofdverblijfplaatsen Hoofdstuk 1 Algemene bepalingen Artikel 5. Toepassingsgebied</p> <p>Deze titel is van toepassing op huurovereenkomsten voor een woning die de huurder, met uitdrukkelijke of stilzwijgende toestemming van de verhuurder, vanaf de ingenottreding tot zijn hoofdverblijfplaats bestemt. Een woning is elk roerend of onroerend goed of een deel ervan dat tot hoofdverblijfplaats van de huurder is bestemd.</p> <p>Deze titel is van toepassing op huurovereenkomsten die een beding bevatten waarbij het gehuurde goed niet tot hoofdverblijfplaats van de huurder mag dienen voor zover dat niet uitdrukkelijk noch ernstig kan worden gestaafd, onder meer door elementen over de natuurlijke bestemming van het goed, en waarin de hoofdverblijfplaats van de huurder tijdens de huurovereenkomst niet is vermeld. Dat beding wordt voor niet geschreven gehouden.</p> <p>Indien een goed met de schriftelijke toestemming van de verhuurder in de loop van een huurovereenkomst tot hoofdverblijfplaats wordt bestemd, neemt een nieuwe huurovereenkomst een aanvang de dag waarop die toestemming is verleend. De nieuwe huurovereenkomst is onderworpen aan deze titel.</p>

<p>Deze afdeling is van toepassing op de onderhuur van de in het eerste lid bedoelde woning, aangegaan overeenkomstig artikel 4 van deze afdeling en binnen de grenzen bepaald in hetzelfde artikel.</p> <p>§ 1bis. Deze afdeling is tevens van toepassing op de onderhuur aangegaan door de verenigingen of door de rechtspersonen bedoeld in artikel 1717, tweede lid, tweede zin, binnen de grenzen bepaald in artikel 4, § 2bis. In dat geval is ook de hoofdhuurovereenkomst onderworpen aan de bepalingen van deze afdeling.</p> <p>§ 2. Deze afdeling is niet van toepassing wanneer 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.</p> <p>§ 3. Deze afdeling is niet langer van toepassing zodra het gehuurde pand niet meer tot hoofdverblijfplaats wordt bestemd.</p>	<p>Deze titel is van toepassing op de onderhuur van de woning, vermeld in het eerste lid, die is aangegaan conform artikel 32 en binnen de grenzen, vermeld in het voormelde artikel.</p> <p>§ 2. Deze titel is van toepassing op de onderhuur die is aangegaan door verenigingen of rechtspersonen, binnen de grenzen, vermeld in artikel 32, §1, tweede lid. In dat geval is zijn de bepalingen van deze titel ook van toepassing op de hoofdhuurovereenkomst.</p> <p>§ 3. Deze titel is niet van toepassing als de overeenkomst op grond waarvan de woning aan de huurder wordt toegewezen, ondergeschikt is aan een hoofdovereenkomst, die betrekking heeft op de functie of de bedrijvigheid van de huurder.</p> <p>§ 4. Deze titel is niet meer van toepassing als het gehuurde pand niet meer tot hoofdverblijfplaats wordt bestemd.</p>
<p>Art. 12 WHW</p> <p>Behalve als zij er anders over beschikken, zijn de bepalingen van deze afdeling van dwingend recht.</p>	<p>Artikel 6. Dwingend karakter van deze bepalingen</p> <p>De bepalingen van deze titel zijn van dwingend recht, behalve als ze er anders over beschikken.</p>
<p>Nieuw artikel</p>	<p>Artikel 7. Opeisbare gegevens van een kandidaat-huurder</p> <p>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.</p>
<p>Art. 1bis WHW, eerste lid</p> <p>Van elke huurovereenkomst die onder toepassing van deze afdeling valt en <u>die betrekking heeft op de hoofdverblijfplaats van de huurder</u> moet een geschrift worden opgesteld, dat afgezien van alle andere nadere regels, het volgende moet inhouden: de identiteit van alle contracterende partijen, de begindatum van de overeenkomst, de aanwijzing van alle ruimtes en gedeelten van het gebouw die het voorwerp van de verhuur zijn en het bedrag van de huur.</p> <p>Art. 1714 BW</p> <p>(Behalve tegenstrijdige wettelijke bepalingen) kan men huren bij geschrift of mondeling.</p> <p>Elke schriftelijke huurovereenkomst moet, afgezien van alle andere modaliteiten, het volgende inhouden :</p> <p>1° voor de natuurlijke personen, hun naam, hun eerste twee voornamen, hun woonplaats en hun datum en plaats van geboorte;</p> <p>2° voor de rechtspersonen, hun maatschappelijke naam en, in voorkomend geval, hun ondernemingsnummer bedoeld in artikel 5 van de wet van 16 januari 2003 tot oprichting van een Kruispuntbank van Ondernemingen, tot modernisering van het handelsregister, tot oprichting van erkende ondernemingsloketten en houdende diverse bepalingen; bij gebrek aan toekenning van het voormelde identificatienummer, wordt dit vervangen door hun maatschappelijke zetel.</p> <p>Indien aan een partij bij een dergelijke akte nog geen ondernemingsnummer is toegekend, bevestigt die partij dit in de akte of in een ondertekende aanvullende verklaring onderaan de akte.</p> <p>De partij die zijn verplichting tot identificatie met het in het tweede lid beoogde nummer niet nakomt, draagt alle gevolgen van het gebrek aan registratie van de huurovereenkomst.</p>	<p>Hoofdstuk 2. Aanvang van de huur Artikel 8. Vereiste van een geschrift</p> <p>Van elke huurovereenkomst die onder toepassing van deze titel valt, wordt een geschrift opgesteld, dat, afgezien van alle andere nadere regels, de volgende gegevens vermeldt:</p> <p>1° de identiteit van alle contracterende partijen, namelijk:</p> <p>a) voor de natuurlijke personen: hun naam, hun eerste twee voornamen, hun woonplaats en hun rijksregisternummer. Bij gebrek aan een rijksregisternummer worden de datum en plaats van geboorte vermeld;</p> <p>b) voor de rechtspersonen:</p> <p>1) hun maatschappelijke naam;</p> <p>2) hun maatschappelijke zetel</p> <p>3) hun ondernemingsnummer, toegekend door de Kruispuntbank van Ondernemingen, vermeld in artikel 1.2, 1° van het Wetboek van Economisch Recht. Bij gebrek aan toekenning van het voormelde ondernemingsnummer bevestigt die partij dit in de huurovereenkomst of in een ondertekende aanvullende verklaring onderaan de akte;</p> <p>2° de begindatum van de overeenkomst;</p> <p>3° de exacte duur van de huurovereenkomst;</p> <p>4° de aanwijzing van alle ruimtes en gedeelten van het gebouw die het voorwerp van de verhuur zijn;</p> <p>5° het bedrag van de huur;</p> <p>6° de regeling over de kosten en de lasten;</p> <p>7° een verwijzing naar de vulgariserende toelichting, vermeld in artikel 10.</p> <p>De partij die zijn verplichting tot identificatie met het ondernemingsnummer als vermeld in het eerste lid, 1°, b), 3), niet nakomt, draagt alle gevolgen van het gebrek aan registratie van de huurovereenkomst.</p>

<p>Art. 1bis WHW, tweede, derde en vierde lid</p> <p>De meest gereede contracterende partij kan bij gebreke van uitvoering binnen acht dagen na een ingebrekestelling die betekend wordt bij een ter post aangetekende brief of bij deurwaardersexploot, de andere partij in voorkomend geval via gerechtelijke weg verplichten om een schriftelijke overeenkomst op te stellen, te vervolledigen of te ondertekenen overeenkomstig het eerste lid en indien nodig verzoeken dat het vonnis de waarde zou hebben van een schriftelijke huurovereenkomst.</p> <p>Een voorafgaande mondelinge overeenkomst tussen de partijen perkt de bevoegdheid van de rechter in.</p> <p>Onverminderd het tweede en derde lid blijven de vóór de inwerkingtreding van dit artikel mondeling gesloten huurovereenkomsten onder de toepassing vallen van deze afdeling.</p>	<p>Als er binnen acht dagen na een ingebrekestelling die betekend wordt met een aangetekende brief of bij gerechtsdeurwaardersexploot, geen uitvoering is gegeven aan een verzoek tot opmaak van een schriftelijke huurovereenkomst, zal de meest gereede contracterende partij de andere partij in voorkomend geval via gerechtelijke weg verplichten om een schriftelijke overeenkomst op te stellen, te vervolledigen of te ondertekenen en als dat nodig is, verzoeken dat het vonnis de waarde van een schriftelijke huurovereenkomst heeft.</p> <p>Geschrap</p> <p>Geschrap</p>
<p>Art. 1730 BW</p> <p>§1. De partijen zijn verplicht een omstandige plaatsbeschrijving op te stellen, op tegenspraak en voor gezamenlijke rekening. Deze plaatsbeschrijving wordt opgesteld ofwel tijdens de periode dat de ruimtes onbewoond zijn, ofwel tijdens de eerste maand van bewoning. Hij wordt gevoegd bij de geschreven huurovereenkomst in de zin van artikel 1bis van boek III, titel VIII, hoofdstuk II, afdeling 2 en zal eveneens onderworpen zijn aan de registratie.</p> <p>Bereiken de partijen geen overeenstemming, dan wijst de vrederechter, bij wie de zaak aanhangig wordt gemaakt met een verzoekschrift ingediend voor het verstrijken van de termijn van één maand of van vijftien dagen naargelang van het geval, een deskundige aan die de plaatsbeschrijving opmaakt. Het vonnis is uitvoerbaar niettegenstaande verzet en is niet vatbaar voor hoger beroep.</p> <p>§2. Indien in de gehuurde plaatsen belangrijke wijzigingen zijn aangebracht nadat de plaatsbeschrijving is opgemaakt kan elke partij eisen dat op tegenspraak en voor gemeenschappelijke rekening een bijvoegsel bij de plaatsbeschrijving wordt opgemaakt.</p> <p>Wordt geen overeenstemming bereikt, dan is de in paragraaf 1 voorgeschreven procedure van toepassing, behalve wat de termijnen betreft.</p> <p>§3. De contractuele bepalingen welke in strijd zijn met de paragrafen 1 en 2 zijn nietig.</p>	<p>Artikel 9. Plaatsbeschrijving</p> <p>§1. De partijen zijn verplicht een omstandige plaatsbeschrijving op te stellen, op tegenspraak en voor gezamenlijke rekening. Die plaatsbeschrijving wordt opgesteld ofwel tijdens de periode dat de ruimtes onbewoond zijn, ofwel tijdens de eerste maand waarin de huurder over het goed kan beschikken. De plaatsbeschrijving wordt bij de huurovereenkomst gevoegd en ze wordt geregistreerd.</p> <p>Als de partijen geen overeenstemming bereiken, wijst de rechter bij wie de zaak aanhangig wordt gemaakt met een verzoekschrift dat ingediend is vóór het verstrijken van de termijn van één maand, vermeld in het eerste lid, een deskundige aan die de plaatsbeschrijving opmaakt. Het vonnis is uitvoerbaar niettegenstaande verzet en is niet vatbaar voor hoger beroep.</p> <p>§2. Als in de gehuurde plaatsen belangrijke wijzigingen zijn aangebracht nadat de plaatsbeschrijving is opgemaakt, kan elke partij eisen dat op tegenspraak en voor gemeenschappelijke rekening een bijvoegsel bij de plaatsbeschrijving wordt opgemaakt. Het bijvoegsel bij de plaatsbeschrijving wordt eveneens geregistreerd.</p> <p>Als de partijen geen overeenstemming bereiken, wijst de rechter bij wie de zaak aanhangig wordt gemaakt met een verzoekschrift, een deskundige aan die het bijvoegsel bij de plaatsbeschrijving opmaakt. Het vonnis is uitvoerbaar niettegenstaande verzet en is niet vatbaar voor hoger beroep.</p>
<p>Art. 11bis BW</p> <p>§ 1. De Koning zal drie bijlagen opstellen, een per gewest, voor elke huurovereenkomst, bevattende een uitleg over de wettelijke bepalingen met betrekking tot de volgende elementen : de bepalingen die door het betrokken gewest goedgekeurd werden inzake de normen van gezondheid, veiligheid en woonbaarheid; een uitleg over de aard van een dwingende regel; de bepalingen met betrekking tot de schriftelijke huurovereenkomst, de registratie ervan en de kosteloosheid van de registratie; de duur van de huurovereenkomst; de mogelijkheden om de huurprijs te herzien, de indexering, de lasten; de regels opgesteld inzake de huurherstellingen; de mogelijkheden om de huurovereenkomst te beëindigen en de erbij horende bepalingen; de bepalingen in verband met de verandering van eigenaar; de mogelijkheden voor de partijen om bijgestaan te kunnen worden bij een geschil.</p> <p>§ 2. Deze bijlage zal verplichtend bij de na de inwerkingtreding van dit artikel gesloten huurovereenkomst worden gevoegd.</p>	<p>Artikel 10. Vulgariserende toelichting</p> <p>De Vlaamse Regering stelt een vulgariserende toelichting op waarnaar verwezen wordt in de huurovereenkomst. De Vlaamse Regering bepaalt de wijze waarop die toelichting ter beschikking wordt gesteld aan het publiek.</p> <p>De toelichting bevat informatie over de regelgevende bepalingen met betrekking tot de volgende elementen:</p> <ul style="list-style-type: none"> 1° de normen van gezondheid, veiligheid en woonbaarheid; 2° de aard van een dwingende regel; 3° de schriftelijke huurovereenkomst, de registratie ervan en de regeling van de kosten van de registratie; 4° het belang van een omstandige plaatsbeschrijving; 5° de duur van de huurovereenkomst; 6° de mogelijkheden om de huurprijs te herzien, de indexering, de kosten en de lasten; 7° de mogelijkheden voor de vermindering van de onroerende voorheffing voor huurders; 8° het regime inzake de huurherstellingen; 9° de verplichting van een brandverzekering; 10° de mogelijkheden om de huurovereenkomst te beëindigen; 11° het regime bij een verandering van eigenaar; 12° de mogelijkheden voor de partijen bij een geschil met hun tegenpartij. <p>Geschrap</p>

<p>Art. 5bis WHW</p> <p>De verplichting van de registratie van de huurovereenkomst rust op de verhuurder. De kosten verbonden aan een eventueel laattijdige registratie zijn volledig ten zijne laste.</p> <p>Art. 5ter WHW</p> <p>Wordt voor niet geschreven gehouden, elk beding dat de kosten voor de bemiddeling door een derde voor de verhuring van het onroerend goed ten laste legt van de huurder, tenzij de huurder de opdrachtgever is van de bemiddelingsopdracht.</p>	<p>Artikel 11. De registratieverplichting en de kosten van huurbemiddeling</p> <p>§1. De verplichting van de registratie van de huurovereenkomst en de plaatsbeschrijving rust op de verhuurder. De kosten die verbonden zijn aan een eventueel laattijdige registratie, zijn volledig te zijnen laste.</p> <p>§2. Elk beding dat de kosten voor de bemiddeling door een derde voor de verhuring van het onroerend goed ten laste van de huurder legt, is verboden, tenzij de huurder de opdrachtgever van de bemiddelingsopdracht is.</p>
<p>Art. 1720 BW</p> <p>De verhuurder is verplicht het goed in alle opzichten in goede staat van onderhoud te leveren.</p> <p>Art. 2, §1 WHW</p> <p>Onverminderd de normen betreffende de woningen, opgesteld door de Gewesten bij het uitoefenen van hun bevoegdheden, moet het verhuurde goed beantwoorden aan de elementaire vereisten van veiligheid, gezondheid en woonbaarheid.</p> <p>Deze voorwaarde wordt beoordeeld door te verwijzen naar de staat van het verhuurde goed op het moment dat de huurder ervan in het genot.</p> <p>Of deze voorwaarde is vervuld wordt beoordeeld aan de hand van de staat van het goed op het ogenblik dat de huurder in het genot ervan treedt.</p> <p>De Koning stelt de voorwaarden vast waaraan ten minste voldaan moet zijn opdat het gehuurde goed beantwoordt aan de vereisten bepaald in het eerste lid.</p> <p>De in het vorige lid beoogde minimumvoorwaarden zijn van dwingend recht en moeten bij de huurovereenkomst worden gevoegd.</p> <p>Indien de door de vorige leden voorgeschreven voorwaarden niet zijn vervuld, heeft de huurder de keuze of wel de uitvoering te eisen van de werken die noodzakelijk zijn om het gehuurde goed in overeenstemming te brengen met de vereisten van het eerste lid, ofwel de ontbinding van de huurovereenkomst te vragen met schadevergoeding.</p> <p>In afwachting van de uitvoering van de werken, kan de rechter een vermindering van de huurprijs toestaan.</p>	<p>Artikel 12. Leveringsplicht en staat van het goed</p> <p>§1. De verhuurder is verplicht het goed in alle opzichten in goede staat van onderhoud te leveren.</p> <p>Het gehuurde goed moet beantwoorden aan de elementaire vereisten van veiligheid, gezondheid en woningkwaliteit, vermeld in artikel 5 van het decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode, hierna de Vlaamse Wooncode te noemen.</p> <p>De aanwezigheid van een conformiteitsattest als vermeld in artikel 7 van de Vlaamse Wooncode, dat binnen drie maanden voor de aanvang van de huurovereenkomst werd afgeleverd, geldt als vermoeden van de naleving van de verplichting, vermeld in het tweede lid.</p> <p>§2. Een huurovereenkomst die wordt gesloten voor een goed dat niet voldoet aan de vereisten, vermeld in paragraaf 1, tweede lid, is nietig. De nietigheid moet door de rechter worden vastgesteld.</p> <p>Met behoud van het recht voor de huurder om een schadevergoeding te eisen, kan de rechter die de nietigheid, vermeld in het eerste lid, uitspreekt, een bezettingsvergoeding opleggen die gebaseerd is op de objectieve huurwaarde van het pand, rekening houdende met de gebreken aan het goed.</p>
<p>Art. 8 WHW</p> <p>De partijen kunnen te allen tijde schriftelijk overeenkomen dat de huurder zich ertoe verbindt op zijn kosten in het gehuurde goed bepaalde werken uit te voeren, die door de verhuurder moeten worden verricht. Zij moeten de termijn bepalen waarbinnen de werken moeten worden uitgevoerd.</p> <p>In dit geval kan van artikel 2 worden afgeweken op voorwaarde dat de voorgenomen werken er toe strekken het gehuurde goed in overeenstemming te brengen met de vereisten van dat artikel, dat deze werken precies omschreven worden, dat de aanvang voor de werken binnen een redelijk tijdstip is bepaald en dat geen huurgelden verschuldigd zijn tijdens de overeengekomen duur ervan, met dien verstande dat deze duur niet korter mag zijn dan degene die redelijkerwijze noodzakelijk is om ze uit te voeren.</p>	<p>Artikel 13. Renovatiehuurovereenkomst</p> <p>De partijen kunnen schriftelijk overeenkomen dat de huurder zich ertoe verbindt in het gehuurde goed bepaalde werkzaamheden uit te voeren die door de verhuurder zouden moeten worden verricht. De partijen bepalen de termijn waarbinnen de werkzaamheden moeten worden uitgevoerd.</p> <p>Er kan van de vereisten, vermeld in artikel 12, §1, tweede lid, worden afgeweken als aan de volgende voorwaarden voldaan is:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1° de voorgenomen werkzaamheden dienen om het gehuurde goed in overeenstemming te brengen met de vereisten, vermeld in artikel 12, §1, tweede lid; 2° de voorgenomen werkzaamheden worden precies omschreven in de huurovereenkomst; 3° de aanvang van de werkzaamheden is binnen een redelijk tijdstip bepaald; 4° er zijn geen huurgelden verschuldigd tijdens de overeengekomen duur van de werkzaamheden, met dien verstande dat de duur niet korter mag zijn dan de duur die redelijkerwijze noodzakelijk is om de werkzaamheden uit te voeren. <p>Zolang het gehuurde goed gebreken vertoont die een veiligheids- en gezondheidsrisico inhouden, mag de huurder het gehuurde goed niet bewonen. De Vlaamse Regering stelt de gebreken vast die een veiligheids- of gezondheidsrisico inhouden en kan regels vastleggen met betrekking tot het bewijs van het herstel van deze gebreken.</p>

<p>Als tegenprestatie verbindt de verhuurder zich ertoe tijdens een bepaalde periode die meer dan negen jaar kan bedragen, af te zien van het recht aan de huurovereenkomst een einde te maken of van het recht de herziening van de huurprijs te vragen, of verbindt hij zich ertoe de huurprijs te verlagen of kwijt te schelden.</p> <p>Na beëindiging van de werken wordt op verzoek van de meest gereede partij overgegaan tot de oplevering ervan op tegenspraak.</p>	<p>Als het gehuurde goed in overeenstemming werd gebracht met de vereisten, vermeld in artikel 12, §1, tweede lid, vraagt de huurder een conformiteitsattest als vermeld in artikel 7 van de Vlaamse Wooncode.</p> <p>Als tegenprestatie verbindt de verhuurder zich ertoe tijdens een bepaalde periode die meer dan negen jaar kan bedragen, af te zien van het recht om de huurovereenkomst vervroegd op te zeggen of van het recht de herziening van de huurprijs te vragen of verbindt hij zich ertoe de huurprijs te verlagen of kwijt te schelden.</p> <p>Na de beëindiging van de werkzaamheden wordt op verzoek van de meest gereede partij overgegaan tot de oplevering ervan op tegenspraak.</p>
<p>Art. 1719 BW</p> <p>De verhuurder is, uit de aard van het contract, en zonder dat daartoe enig bijzonder beding nodig is, verplicht :</p> <p>3° De huurder het rustig genot daarvan te doen hebben zolang de huur duurt.</p>	<p>Hoofdstuk 3. Tijdens de huur Afdeling 1. Algemene bepaling Artikel 14. Verplichting het rustig genot te verzekeren</p> <p>De verhuurder is verplicht de huurder het rustig genot van het gehuurde goed te geven zolang de huur duurt.</p> <p>Met behoud van de toepassing van het eerste lid kan de verhuurder het goed betreden op overeengekomen tijdstippen om zijn verplichtingen conform artikel 25 te kunnen nakomen en om zich ervan te vergewissen of de huurder zijn verbintenissen nakomt.</p>
<p>Art. 3, § 9 WHW</p> <p>In alle gevallen waarin een opzegging te allen tijde kan worden gedaan, neemt de opzeggingstermijn een aanvang de eerste dag van de maand die volgt op de maand tijdens welke de opzegging wordt gedaan.</p>	<p>Afdeling 2. Duur van de overeenkomst Artikel 15. Aanvang opzeggingstermijn</p> <p>In alle gevallen waarin een opzegging te allen tijde kan worden gedaan, neemt de opzeggingstermijn een aanvang de eerste dag van de maand die volgt op de maand waarin de opzegging wordt gedaan.</p>
<p>Art. 3, § 1 WHW, eerste en tweede lid</p> <p>Elke huurovereenkomst bedoeld in artikel 1 wordt geacht te zijn aangegaan voor een duur van negen jaar.</p> <p>De huurovereenkomst eindigt na het verstrijken van een periode van negen jaar indien ten minste zes maanden voor de vervalddag door één van beide partijen een opzegging wordt betekend.</p> <p>Art. 1739 BW</p> <p>Wanneer een opzegging is betekend, kan de huurder, hoewel hij in het genot gebleven is, zich niet beroepen op een stilzwijgende wederinhuring</p> <p>Art. 3, § 1 WHW, derde lid</p> <p>Indien binnen deze termijn geen opzegging wordt betekend, wordt de huurovereenkomst telkens onder dezelfde voorwaarden voor een duur van drie jaar verlengd.</p>	<p>Artikel 16. Negenjarige duur</p> <p>Elke huurovereenkomst, waarop deze titel van toepassing is, wordt geacht te zijn aangegaan voor een duur van negen jaar.</p> <p>De huurovereenkomst eindigt na het verstrijken van een periode van negen jaar als de verhuurder ten minste zes maanden vóór de vervalddag een opzegging heeft gedaan. Als de verhuurder een opzegging heeft gedaan kan de huurder, hoewel hij het genot behouden heeft, zich niet beroepen op een stilzwijgende wederinhuring.</p> <p>Cfr. supra</p> <p>Als de verhuurder binnen de termijn, vermeld in het tweede lid, geen opzegging heeft gedaan, wordt de huurovereenkomst telkens onder dezelfde voorwaarden voor een duur van drie jaar verlengd.</p>
<p>Art. 3, §2 WHW</p> <p>De verhuurder kan de huurovereenkomst evenwel te allen tijde beëindigen met inachtneming van een opzeggingstermijn van zes maanden, indien hij voornemens is het goed persoonlijk en werkelijk te betrekken of het op dezelfde wijze te laten betrekken door zijn afstammelingen, zijn aangenomen kinderen, zijn bloedverwanten in opgaande lijn, zijn echtgenoot, door diens afstammelingen, bloedverwanten in opgaande lijn en aangenomen kinderen, door zijn bloedverwanten in de zijlijn en de bloedverwanten in de zijlijn van zijn echtgenoot tot in de derde graad. Wordt de opzegging gegeven opdat bloedverwanten in de derde graad het goed kunnen betrekken, dan kan de opzeggingstermijn niet verstrijken voor het einde van de eerste driejarige periode vanaf de inwerkingtreding van de huurovereenkomst.</p>	<p>Artikel 17. Opzegging door de verhuurder voor persoonlijk gebruik</p> <p>§1. De verhuurder kan de huurovereenkomst te allen tijde beëindigen met inachtneming van een opzeggingstermijn van zes maanden, als hij het goed persoonlijk en werkelijk wil betrekken.</p> <p>De verhuurder kan de huurovereenkomst te allen tijde beëindigen om de echtgenoot of wettelijk samenwonende partner van de verhuurder of de afstammelingen, aangenomen kinderen, bloedverwanten in de opgaande lijn of</p>

<p>De opzegging vermeldt de identiteit van de persoon die het goed zal betrekken en de band van verwantschap met de verhuurder. Deze laatste moet op verzoek van de huurder de band van verwantschap bewijzen. De verhuurder moet aan dit verzoek voldoen binnen een termijn van twee maanden te rekenen van de kennisgeving ervan; zoniet kan de huurder de nietigverklaring van de opzegging vorderen. Die vordering moet op straffe van verval uiterlijk twee maanden voor het verstrijken van de opzeggingstermijn worden ingesteld.</p> <p>Het goed moet binnen een jaar na het verstrijken van de opzegging door de verhuurder of, in geval van verlenging, na de teruggave van het goed door de huurder, worden betrokken. Het goed moet gedurende ten minste twee jaar werkelijk en doorlopend betrokken blijven.</p> <p>Indien de verhuurder, zonder het bewijs te leveren van buitengewone omstandigheden, binnen de gestelde termijn en voorwaarden de betrekking van het goed niet verwezenlijkt, heeft de huurder recht op een vergoeding die gelijk is aan achttien maanden huur.</p> <p>De partijen kunnen evenwel overeenkomen om de mogelijkheid van vroegtijdige beëindiging uit te sluiten of te beperken.</p>	<p>bloedverwanten in de zijlijn tot in de derde graad van de verhuurder of van zijn echtgenoot of wettelijk samenwonende partner het goed persoonlijk en werkelijk te laten betrekken. De opzeggingstermijn bedraagt zes maanden, tenzij de opzegging wordt gedaan tijdens de eerste driejarige periode. In dat geval kan de opzeggingstermijn niet verstrijken vóór het einde van de eerste driejarige periode vanaf de inwerkingtreding van de huurovereenkomst.</p> <p>De opzegging vermeldt de identiteit van de persoon die het goed zal betrekken en de band van verwantschap met de verhuurder. De verhuurder bewijst op verzoek van de huurder de band van verwantschap. De verhuurder voldoet aan dat verzoek binnen een termijn van twee maanden, te rekenen vanaf de kennisgeving ervan, zoniet kan de huurder de nietigverklaring van de opzegging vorderen. Die vordering moet op straffe van verval uiterlijk twee maanden vóór het verstrijken van de opzeggingstermijn worden ingesteld.</p> <p>§2. Het goed moet worden betrokken binnen een jaar na het verstrijken van de opzegging door de verhuurder of na de teruggave van het goed door de huurder als de teruggave later plaatsvindt. Het goed moet gedurende ten minste twee jaar werkelijk en doorlopend betrokken blijven.</p> <p>Als de verhuurder, zonder het bewijs te leveren van buitengewone omstandigheden, niet voldoet aan de voorwaarden, vermeld in het eerste lid, heeft de huurder recht op een vergoeding die gelijk is aan achttien maanden huur.</p> <p>§3. De partijen kunnen overeenkomen om deze mogelijkheid van vroegtijdige beëindiging uit te sluiten of te beperken.</p>
<p>Art. 3, §3 WHW</p> <p>Bij het verstrijken van de eerste en de tweede driejarige periode kan de verhuurder de huurovereenkomst beëindigen met inachtneming van een opzeggingstermijn van zes maanden indien hij voornemens is het onroerend goed of een gedeelte ervan weder op te bouwen, te verbouwen of te renoveren, op voorwaarde dat die werkzaamheden:</p> <ul style="list-style-type: none"> - worden uitgevoerd met eerbiediging van de bestemming van het goed die voortvloeit uit de wets- en verordeningsbepalingen inzake stedenbouw; - worden uitgevoerd aan het door de huurder bewoonde gedeelte en - meer kosten dan drie jaar huur van het verhuurde goed ofwel, indien het gebouw waarin dit goed gelegen is uit verscheidene verhuurde woningen bestaat die aan dezelfde verhuurder toebehoren en die van de werkzaamheden ongerief hebben, meer kosten dan twee jaar huur voor al die woningen samen. <p>Met het oog op het goede verloop van de werken kan de verhuurder van verscheidene woningen in eenzelfde gebouw te allen tijde verscheidene huurovereenkomsten beëindigen, met inachtneming van een opzeggingstermijn van zes maanden, voor zover de huurovereenkomst niet tijdens het eerste jaar wordt opgezegd.</p> <p>De verhuurder moet aan de huurder kennis geven van, ofwel de hem verleende bouwvergunning, of een omstandig bestek, of een beschrijving van de werkzaamheden samen met een gedetailleerde kostenraming, of een aannemingsovereenkomst.</p> <p>De werken moeten worden aangevat binnen zes maanden en worden beëindigd binnen vierentwintig maanden na het verstrijken van de opzegging door de verhuurder of, in geval van verlenging, na de teruggave van het goed door de huurder.</p> <p>Indien de verhuurder, zonder het bewijs te leveren van buitengewone omstandigheden, binnen de gestelde termijn en voorwaarden de werken niet uitvoert, heeft de huurder recht op een vergoeding die gelijk is aan achttien maanden huur.</p>	<p>Artikel 18. Opzegging door de verhuurder wegens grondige renovatiewerken</p> <p>§1. De verhuurder kan de huurovereenkomst te allen tijde beëindigen als hij het onroerend goed of een gedeelte ervan wil wederopbouwen, verbouwen of renoveren, en als al de volgende voorwaarden vervuld zijn:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1° de werkzaamheden worden uitgevoerd met eerbiediging van de decretale en verordeningsbepalingen over de ruimtelijke ordening; 2° de werkzaamheden worden uitgevoerd aan het gedeelte dat de huurder bewoont; 3° de werkzaamheden kosten meer dan drie jaar huur van het verhuurde goed. Als het gebouw waarin dat goed gelegen is uit verscheidene verhuurde woningen bestaat die aan dezelfde verhuurder toebehoren en waaraan werkzaamheden worden uitgevoerd, kosten de werkzaamheden meer dan twee jaar huur voor al die woningen samen. <p>Geschrapt</p> <p>De opzeggingstermijn bedraagt zes maanden, tenzij de opzegging wordt gedaan tijdens de eerste driejarige periode. In dat geval kan de opzeggingstermijn niet verstrijken voor het einde van de eerste driejarige periode vanaf de inwerkingtreding van de huurovereenkomst.</p> <p>De verhuurder bezorgt de volgende documenten aan de huurder op het moment van de opzegging:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1° de hem verleende omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen als deze voor de werkzaamheden vereist is; en 2° een omstandig bestek, of een beschrijving van de werkzaamheden samen met een gedetailleerde kostenraming of een aannemingsovereenkomst. <p>§2. De werken moeten worden aangevat binnen zes maanden en worden beëindigd binnen vierentwintig maanden na het verstrijken van de opzegging door de verhuurder of na de teruggave van het goed door de huurder als de teruggave later plaatsvindt. Na de beëindiging van de werken, vraagt de verhuurder een conformiteitsattest als vermeld in artikel 7 van de Vlaamse Wooncode.</p> <p>Als de verhuurder de werkzaamheden niet binnen de gestelde termijn en voorwaarden uitvoert en geen bewijs van buitengewone omstandigheden kan leveren, heeft de huurder recht op een vergoeding die gelijk is aan achttien maanden huur.</p>

<p>Op verzoek van de huurder is de verhuurder verplicht hem kosteloos de documenten mede te delen waaruit blijkt dat de werken overeenkomstig de bij deze paragraaf gestelde voorwaarden zijn uitgevoerd.</p> <p>De partijen kunnen evenwel overeenkomen om de mogelijkheid van vroegtijdige beëindiging uit te sluiten of te beperken.</p>	<p>De huurder kan de verhuurder verzoeken om hem kosteloos de documenten te bezorgen waaruit blijkt dat de werkzaamheden conform de voorwaarden, vermeld in dit artikel, zijn uitgevoerd.</p> <p>§3. De partijen kunnen overeenkomen om deze mogelijkheid van vroegtijdige beëindiging uit te sluiten of te beperken.</p>
<p>Art. 3, §4 WHW</p> <p>Bij het verstrijken van de eerste en de tweede driejarige periode kan de verhuurder de huurovereenkomst beëindigen met inachtneming van een opzeggingstermijn van zes maanden, zonder motivering, maar met betaling van een vergoeding.</p> <p>Deze vergoeding is gelijk aan negen dan wel zes maanden huur naargelang de overeenkomst een einde neemt bij het verstrijken van de eerste of de tweede driejarige periode.</p> <p>De partijen kunnen evenwel overeenkomen om deze mogelijkheid van vroegtijdige beëindiging uit te sluiten of te beperken.</p>	<p>Artikel 19. Opzegging door de verhuurder zonder motief</p> <p>§1. Bij het verstrijken van de eerste en de tweede driejarige periode kan de verhuurder de huurovereenkomst beëindigen met inachtneming van een opzeggingstermijn van zes maanden, zonder motivering, maar met betaling van een vergoeding.</p> <p>De vergoeding, vermeld in het eerste lid, is gelijk aan negen of zes maanden huur naargelang de overeenkomst een einde neemt bij het verstrijken van respectievelijk de eerste of de tweede driejarige periode.</p> <p>§2. De partijen kunnen overeenkomen om deze mogelijkheid van vroegtijdige beëindiging uit te sluiten of te beperken.</p>
<p>Art. 3, §5 WHW</p> <p>De huurder kan de huurovereenkomst op ieder tijdstip beëindigen met inachtneming van een opzeggingstermijn van drie maanden.</p> <p>Indien de huurder de huurovereenkomst evenwel beëindigt tijdens de eerste driejarige periode, heeft de verhuurder recht op een vergoeding. Die vergoeding is gelijk aan drie maanden, twee maanden of één maand huur naargelang de huurovereenkomst een einde neemt gedurende het eerste, het tweede of het derde jaar.</p> <p>Zolang het huurcontract niet geregistreerd is na de termijn van twee maanden bedoeld in artikel 32, 5°, van het Wetboek der registratie-, hypotheek- en griffierechten, zijn zowel de in het eerste lid bedoelde opzeggingstermijn als de in het tweede lid bedoelde vergoeding niet van toepassing.</p> <p>Wanneer de verhuurder de huurovereenkomst beëindigt overeenkomstig de §§ 2 tot 4, kan de huurder op zijn beurt de huurovereenkomst te allen tijde beëindigen met inachtneming van een opzeggingstermijn van een maand. In dat geval is hij de vergoeding bedoeld in het vorige lid niet verschuldigd.</p>	<p>Artikel 20. Opzegging door de huurder</p> <p>§1. De huurder kan de huurovereenkomst op ieder tijdstip beëindigen met inachtneming van een opzeggingstermijn van drie maanden.</p> <p>Als de huurovereenkomst door de opzegging van de huurder een einde neemt tijdens de eerste driejarige periode, heeft de verhuurder recht op een vergoeding. Die vergoeding is gelijk aan drie maanden, twee maanden of één maand huur naargelang de huurovereenkomst een einde neemt gedurende respectievelijk het eerste, het tweede of het derde jaar.</p> <p>Zolang de huurovereenkomst niet geregistreerd is na de termijn van twee maanden, vermeld in artikel 32, 5°, van het Wetboek der registratie-, hypotheek- en griffierechten, zijn de opzeggingstermijn, vermeld in het eerste lid, en de vergoeding, vermeld in het tweede lid, niet van toepassing. De huurder brengt de verhuurder op de hoogte van de opzegging, die ingaat op de eerste dag van de maand die volgt op de maand waarin de opzegging werd gedaan.</p> <p>§2. Als de verhuurder de huurovereenkomst beëindigt conform artikel 17 tot en met 19, kan de huurder op zijn beurt de huurovereenkomst te allen tijde beëindigen met inachtneming van een opzeggingstermijn van een maand. In dat geval is hij de vergoeding, vermeld in paragraaf 1, niet verschuldigd.</p> <p>Als de huurder de huurovereenkomst beëindigt met toepassing van het eerste lid, blijft de verhuurder verplicht tot uitvoering van de reden die ten grondslag ligt aan de aanvankelijke opzegging of tot de betaling van de vergoeding, vermeld in artikel 17 tot en met 19.</p>
<p>Art. 3, §6 WHW</p> <p>In afwijking van § 1 kan de huurovereenkomst schriftelijk worden gesloten voor een duur die korter is dan of gelijk aan drie jaar.</p> <p>Die huurovereenkomst is niet onderworpen aan de bepalingen van de §§ 2 tot 5.</p> <p>Zij kan slechts eenmaal, enkel schriftelijk en onder dezelfde voorwaarden, worden verlengd zonder dat de totale duur van de huur langer dan drie jaar mag zijn.</p> <p>Zij wordt beëindigd mits een van de partijen ten minste drie maanden voor het verstrijken van de in de overeenkomst bepaalde duur een opzegging betekent.</p> <p>Niettegenstaande enig andersluidend beding of andersluidende overeenkomst, wordt bij ontstentenis van een tijdig berekende opzegging of indien de huurder het goed blijft bewonen zonder verzet van de verhuurder, zelfs in de veronderstelling dat een nieuwe huurovereenkomst wordt gesloten tussen dezelfde partijen, de huurovereenkomst geacht te zijn aangegaan voor een duur</p>	<p>Artikel 21. Korte duur</p> <p>§1. In afwijking van artikel 16 kan de huurovereenkomst schriftelijk worden gesloten voor een duur die korter dan of gelijk is aan drie jaar.</p> <p>Artikel 17 tot en met 20 zijn niet van toepassing op die huurovereenkomst.</p> <p>Met behoud van de toepassing van artikel 34 en 35, §2, kan de huurovereenkomst, vermeld in het eerste lid, maar eenmaal en alleen schriftelijk en onder dezelfde voorwaarden worden verlengd zonder dat de totale duur van de huur langer dan drie jaar mag zijn.</p> <p>De huurovereenkomst wordt beëindigd als een van de partijen ten minste drie maanden vóór het verstrijken van de in de overeenkomst bepaalde duur een opzegging heeft gedaan.</p> <p>Niettegenstaande enig andersluidend beding of enige andersluidende overeenkomst wordt bij ontstentenis van een tijdig gedane opzegging of als de huurder het goed blijft bewonen zonder verzet van de verhuurder, zelfs in de veronderstelling dat een nieuwe huurovereenkomst wordt gesloten tussen dezelfde partijen, de huurovereenkomst</p>

<p>van negen jaar te rekenen van de datum waarop de aanvankelijke huurovereenkomst van korte duur in werking is getreden en is zij derhalve onderworpen aan de §§ 1 tot 5. In dat geval blijven de huurprijs en de andere voorwaarden dezelfde als die welke bepaald waren in de aanvankelijk gesloten huurovereenkomst van korte duur, zulks onverminderd de toepassing van de artikelen 6 en 7.)</p>	<p>geacht te zijn aangegaan voor een duur van negen jaar, te rekenen vanaf de datum waarop de aanvankelijke huurovereenkomst van korte duur in werking is getreden. In dat geval zijn artikel 16 tot en met 20 van toepassing en blijven de huurprijs en de andere voorwaarden dezelfde als die welke bepaald waren in de aanvankelijk gesloten huurovereenkomst van korte duur, met behoud van de toepassing van artikel 34, 35 en 36, §3.</p> <p>§2. De huurder kan de huurovereenkomst op ieder tijdstip beëindigen met inachtneming van een opzeggingstermijn van drie maanden.</p> <p>Als de huurder de huurovereenkomst vervroegd beëindigt, heeft de verhuurder recht op een vergoeding die gelijk is aan anderhalve maand, één maand of een halve maand huur naargelang de huurovereenkomst een einde neemt gedurende het eerste, het tweede of het derde jaar, rekening houdend met de aanvangsdatum van de eerste huurovereenkomst.</p> <p>Zolang de huurovereenkomst niet geregistreerd is na de termijn van twee maanden, vermeld in artikel 32, 5°, van het Wetboek der registratie-, hypotheek- en griffierechten, zijn de opzeggingstermijn, vermeld in het eerste lid, en de vergoeding, vermeld in het tweede lid, niet van toepassing. De huurder brengt de verhuurder op de hoogte van de opzegging, die ingaat op de eerste dag van de maand die volgt op de maand waarin de opzegging werd gedaan.</p>
<p>Art. 3, §7 WHW</p> <p>In afwijking van § 1 kan de huurovereenkomst tevens bij geschrift worden gesloten voor een termijn die een duur van negen jaar te boven gaat.</p> <p>Die huurovereenkomst loopt ten einde bij het verstrijken van de overeengekomen termijn mits een van de partijen ten minste zes maanden voor de vervalddag een opzegging betekent.</p> <p>Als binnen die termijn geen opzegging wordt betekend, wordt de huurovereenkomst telkens onder dezelfde voorwaarden voor een duur van drie jaar verlengd.</p> <p>De vergoeding die met toepassing van artikel 3, § 4, is verschuldigd door de verhuurder die, bij het verstrijken van de derde driejarige periode of van een volgende driejarige periode, een einde maakt aan de huurovereenkomst, is gelijk aan drie maanden huur.</p>	<p>Artikel 22. Huurovereenkomsten van meer dan negen jaar</p> <p>§1. In afwijking van artikel 16 kan de huurovereenkomst schriftelijk worden gesloten voor een termijn van meer dan negen jaar.</p> <p>Die huurovereenkomst eindigt na het verstrijken van de overeengekomen termijn als de verhuurder ten minste zes maanden vóór de vervalddag een opzegging heeft gedaan.</p> <p>Als de verhuurder binnen de termijn, vermeld in het tweede lid, geen opzegging heeft gedaan, wordt de huurovereenkomst telkens onder dezelfde voorwaarden voor een duur van drie jaar verlengd. Als de verhuurder de huurovereenkomst bij het verstrijken van de derde driejarige periode of van een volgende driejarige periode beëindigt met toepassing van artikel 19, § 1, is de vergoeding gelijk aan drie maanden huur.</p> <p>§2. Wanneer de huurovereenkomst wordt gesloten tussen enerzijds een private verhuurder en anderzijds een sociaal verhuurkantoor dat overeenkomstig artikel 56 van de Vlaamse Wooncode erkend is als huurdienst of de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen, vermeld in artikel 30 van de Vlaamse Wooncode, en de huurovereenkomst wordt gesloten voor een duurtijd gelijk aan of langer dan vijftien jaar, kunnen de partijen overeenkomen om de mogelijkheid van vroegtijdige beëindiging, vermeld in artikel 20, §1, uit te sluiten of te beperken.</p>
<p>Art. 3, §8 WHW</p> <p>§ 8. In afwijking van § 1 kan de huurder een schriftelijke huurovereenkomst sluiten voor het leven. Die huurovereenkomst eindigt van rechtswege bij het overlijden van de huurder. Die huurovereenkomst is niet onderworpen aan de bepalingen van de §§ 2 tot 4, tenzij partijen anders overeenkomen.</p>	<p>Artikel 23. Huurovereenkomsten voor het leven</p> <p>In afwijking van artikel 16 kunnen de partijen een schriftelijke huurovereenkomst sluiten voor het leven. Die huurovereenkomst eindigt van rechtswege bij het overlijden van de huurder. Artikel 17 tot en met 19 zijn niet van toepassing op die huurovereenkomst, tenzij partijen daarover anders overeenkomen.</p>
<p>Art. 11 WHW</p> <p>Wanneer een huurovereenkomst vervalt of eindigt ten gevolge van een opzegging, kan de huurder, die het bewijs levert van buitengewone omstandigheden, om een verlenging verzoeken.</p> <p>Deze verlenging wordt, op straf van nietigheid, uiterlijk een maand voor de vervalddag van de huur aan de verhuurder gevraagd bij een ter post aangetekende brief.</p> <p>Bij gebrek aan overeenstemming tussen de partijen kan de rechter, rekening houdend met de belangen van de twee partijen, ondermeer met de eventuele hoge leeftijd van een van de partijen, de verlenging toestaan. Hij stelt de duur ervan, die bepaald moet zijn, vast. De rechter, kan in dit geval, indien hij het billijk acht, op verzoek van de verhuurder eveneens een verhoging van de huurprijs toestaan, en de vergoeding die bij toepassing van artikel 3, § 4, verschuldigd is, beperken of opheffen.</p>	<p>Artikel 24. Verlenging wegens buitengewone omstandigheden</p> <p>Als een huurovereenkomst vervalt of ten gevolge van een opzegging eindigt, kan de huurder die het bewijs van buitengewone omstandigheden levert, om een verlenging verzoeken.</p> <p>Die verlenging wordt, op straffe van nietigheid, uiterlijk een maand voor de vervalddag van de huur aan de verhuurder gevraagd met een aangetekende brief, door afgifte tegen ontvangstbewijs of door betekening van een gerechtsdeurwaardersexploot.</p> <p>Bij gebrek aan overeenstemming tussen de partijen kan de rechter, rekening houdend met de belangen van de twee partijen, onder meer met de eventuele hoge leeftijd van een van de partijen, de verlenging toestaan. De rechter stelt de duur ervan, die bepaald moet zijn, vast. De rechter kan in dat geval, als hij het billijk acht, op verzoek van de verhuurder</p>

<p>Slechts één aanvraag om hernieuwing van de verlenging kan worden ingediend onder dezelfde voorwaarden.</p> <p>Bij gebrek aan overeenstemming tussen de partijen kan de rechter deze verlenging toestaan eveneens onder dezelfde voorwaarden.</p>	<p>ook een verhoging van de huurprijs toestaan, en de vergoeding die met toepassing van artikel 19, verschuldigd is, beperken of opheffen.</p> <p>De huurder kan maar één aanvraag om hernieuwing van de verlenging indienen onder dezelfde voorwaarden.</p> <p>Bij gebrek aan overeenstemming tussen de partijen kan de rechter die hernieuwing van de verlenging toestaan onder de voorwaarden, vermeld in het derde lid.</p>
<p>Art. 1719, 2° BW</p> <p>De verhuurder is, uit de aard van het contract, en zonder dat daartoe enig bijzonder beding nodig is, verplicht : 2° Dat goed in zodanige staat te onderhouden dat het kan dienen tot het gebruik waartoe het verhuurd is;</p> <p>Art. 1720, tweede lid BW</p> <p>Hij moet daaraan gedurende de huurtijd alle herstellingen doen, die nodig mochten worden, behalve de herstellingen ten laste van de huurder.</p>	<p>Afdeling 3. De staat van de woning tijdens de huurovereenkomst Artikel 25. Onderhouds- en herstellingsplicht verhuurder</p> <p>De verhuurder is verplicht het goed zo te onderhouden dat het kan dienen tot het gebruik waartoe het verhuurd is.</p> <p>De verhuurder doet gedurende de huurtijd alle herstellingen die nodig zijn, behalve de herstellingen die ten laste van de huurder zijn.</p>
<p>Art. 1754 BW</p> <p>Herstellingen ten laste van de huurder, of geringe herstellingen tot onderhoud, waartoe, behoudens andersluidend beding, de huurder gehouden is, zijn die welke door het plaatselijk gebruik als zodanig beschouwd worden en, onder andere, de herstellingen :</p> <ul style="list-style-type: none"> Aan haarden, haardplaten, lijsten en mantels van schoorstenen; Aan de bepleistering van de muren van appartementen en andere woonplaatsen, onderaan tot op een meter hoogte; Aan vloerstenen en tegels van kamers, wanneer er slechts enkele gebroken zijn; Aan ruiten, tenzij die gebroken zijn door hagel of andere buitengewone en door overmacht veroorzaakte voorvallen waarvoor de huurder niet aansprakelijk is; Aan deuren, vensterramen, planken dienende tot afschutting of tot sluiting van winkels, hengsels, grendels en sloten. <p>Art. 1755 BW</p> <p>Geen van de herstellingen die geacht worden herstellingen ten laste van de huurder te zijn, komt voor rekening van de huurder, wanneer alleen ouderdom of overmacht daartoe aanleiding hebben gegeven.</p> <p>Art. 2, §2 WHW</p> <p>Met toepassing van de artikelen 1720, 1754 en 1755 van het Burgerlijk Wetboek op de huurovereenkomsten geregeld door deze afdeling, is de verhuurder verplicht tot alle herstellingen, andere dan de huurherstellingen. Deze herstellingen andere dan de huurherstellingen kunnen door de Koning worden gedefinieerd, bij een koninklijk besluit vastgesteld na overleg in de Ministerraad. Deze bepalingen hebben een dwingend karakter en zullen uitwerking hebben voor de huurovereenkomsten die ondertekend worden na de inwerkingtreding van dit artikel.</p> <p>Art. 1756 BW</p> <p>Het ruimen van putten en van sekreten komt ten laste van de verhuurder, indien niet het tegendeel bedongen is.</p>	<p>Artikel 26. Onderhouds- en herstellingsplicht huurder</p> <p>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 aantoonde 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.</p> <p>De Vlaamse Regering stelt een lijst vast van kleine herstellingen, die in elk geval als kleine herstellingen moeten worden beschouwd.</p> <p>De partijen kunnen overeenkomen om de herstellingsplicht van de huurder, vermeld in het eerste lid, te beperken of uit te sluiten.</p>
<p>Art. 1724 BW</p> <p>Indien het verhuurde goed gedurende de huurtijd dringende herstellingen nodig heeft, die niet tot na het eindigen van de huur kunnen worden uitgesteld, moet de huurder die gedogen, welke ongemakken hem daardoor ook mochten worden veroorzaakt, en al zou hij gedurende de herstellingen het genot van een gedeelte van het verhuurde goed moeten derven.</p> <p>Indien echter die herstellingen langer dan veertig dagen duren, wordt de huurprijs verminderd naar evenredigheid van de tijd en van het gedeelte van het verhuurde goed waarvan hij het genot heeft moeten derven.</p>	<p>Artikel 27. Dringende herstellingen</p> <p>Als het verhuurde goed gedurende de huurtijd dringende herstellingen nodig heeft die niet tot na het eindigen van de huur kunnen worden uitgesteld, moet de huurder die gedogen, ongeacht de ongemakken die daardoor bij hem worden veroorzaakt, ook als hij gedurende de herstellingen het genot van een gedeelte van het verhuurde goed moet derven.</p> <p>Als die herstellingen langer dan 30 dagen duren, wordt de huurprijs verminderd naar evenredigheid van de tijd waarvoor en van het gedeelte van het goed waarvan de huurder het genot heeft moeten derven.</p>

<p>Indien de herstellingen van dien aard zijn dat hetgeen noodzakelijk is voor de huisvesting van de huurder en van zijn gezin, daardoor onbewoonbaar wordt, kan hij de huur doen ontbinden.</p>	<p>Als de herstellingen de normale bewoning onmogelijk maken, kan de huurder de huur doen ontbinden.</p>
<p>Art. 1728 BW</p> <p>De huurder is tot twee hoofdverplichtingen gehouden :</p> <p>1° Het gehuurde te gebruiken als een goed huisvader, en volgens de bestemming welke bij het huurcontract daaraan gegeven is, of volgens die welke, bij gebreke van overeenkomst daaromtrent, naar gelang van de omstandigheden vermoed wordt;</p> <p>Art. 1729 BW</p> <p>Indien de huurder het gehuurde voor een ander gebruik bezigt dan waarvoor het bestemd was, of voor een gebruik waaruit enig nadeel kan ontstaan voor de verhuurder, kan deze, naar gelang van de omstandigheden, de huur doen ontbinden.</p>	<p>Artikel 28. Gebruik van het goed als goed huisvader</p> <p>§1. De huurder is gehouden het gehuurde goed te gebruiken als een goed huisvader en volgens de bestemming die bij de huurovereenkomst daaraan gegeven is, of volgens de bestemming die, bij gebrek aan overeenkomst daarover, naargelang van de omstandigheden vermoed wordt.</p> <p>Als de huurder het goed niet gebruikt conform de bestemming, vermeld in het eerste lid, of het een bestemming geeft die nadelig is voor de verhuurder, kan de verhuurder, naargelang van de omstandigheden, de huur doen ontbinden.</p> <p>§2. De huurder is ertoe gehouden de verhuurder op de hoogte te brengen van de herstellingen die nodig zijn en ten laste van de verhuurder vallen.</p>
<p>Art. 1733 BW</p> <p>Hij is aansprakelijk voor brand, tenzij hij bewijst dat de brand buiten zijn schuld is ontstaan.</p>	<p>Artikel 29. Aansprakelijkheid voor brand</p> <p>§1. De huurder is aansprakelijk voor brand en waterschade, tenzij hij bewijst dat de brand buiten zijn schuld is ontstaan.</p> <p>Hij is verplicht zijn aansprakelijkheid voor brand en waterschade te verzekeren door een verzekering waarvan de werking niet is geschorst.</p> <p>§2. De verhuurder is verplicht zijn aansprakelijkheid voor brand en waterschade te verzekeren door een verzekering waarvan de werking niet is geschorst.</p> <p>§3. De verzekeringen, vermeld in paragraaf 1 en 2, moeten zijn gesloten bij een verzekeraar die daarvoor een toelating heeft of van toelating is vrijgesteld conform de wet van 13 maart 2016 op het statuut van en het toezicht op de verzekerings- of herverzekeringsondernemingen.</p>
<p>Art. 1735 BW</p> <p>De huurder is aansprakelijk voor de beschadigingen en de verliezen die ontstaan door toedoen van zijn huisgenoten of van zijn onderhuurders.</p>	<p>Artikel 30. Aansprakelijkheid voor huisgenoten of onderhuurders</p> <p>De huurder is ten aanzien van de verhuurder aansprakelijk voor de beschadigingen en de verliezen die ontstaan door toedoen van zijn huisgenoten of zijn onderhuurders.</p>
<p>Art. 4, §1 & §3 WHW</p> <p>§1. De overdracht van de huurovereenkomst is verboden, behoudens schriftelijke en voorafgaande toestemming van de verhuurder. In dat geval wordt de overdrager ontheven van elke toekomstige verplichting, behoudens een in de overeenkomst tot overdracht van de huurovereenkomst opgenomen andersluidend beding.</p> <p>§3. De huurder alleen is ten aanzien van de verhuurder en de onderhuurder of de overnemer aansprakelijk voor de gevolgen die voortvloeien uit de niet-naleving van de bepalingen van dit artikel.</p>	<p>Afdeling 4. Overdracht van huur en onderhoud</p> <p>Artikel 31. Overdracht van huur</p> <p>De overdracht van de huurovereenkomst is verboden, behalve in geval van een schriftelijke en voorafgaande toestemming van de verhuurder. In dat geval wordt de overdrager ontheven van elke toekomstige verplichting, behalve in geval van een andersluidend beding in de overeenkomst tot overdracht van de huurovereenkomst.</p> <p>De huurder is ten aanzien van de verhuurder en de overnemer aansprakelijk voor de gevolgen die voortvloeien uit de niet-naleving van de bepalingen van het eerste lid.</p>
<p>Art. 4, §2, eerste lid WHW</p> <p>De huurder die een woning in huur genomen heeft die hij tot zijn hoofdverblijfplaats bestemt, mag het goed niet volledig onderverhuren.</p> <p>Art. 1717, derde lid BW</p> <p>Indien de huurder echter een gemeente is, een openbaar centrum voor maatschappelijk welzijn, een vereniging zonder winstoogmerk of een instelling van openbaar nut onderworpen aan de wet van 27 juni 1921 waarbij aan de verenigingen zonder winstgevend doel en aan de instellingen van openbaar nut rechtspersoonlijkheid wordt verleend, ofwel een vennootschap met een sociaal oogmerk, kan hij het goed aan een of meer natuurlijke personen geheel onderverhuren, op voorwaarde dat deze personen</p>	<p>Artikel 32. Onderhuur</p> <p>§1. De huurder die een woning in huur genomen heeft die hij tot zijn hoofdverblijfplaats bestemt, mag het goed niet volledig onderverhuren.</p> <p>In afwijking van het eerste lid kunnen een gemeente, een autonoom gemeentebedrijf, een Openbaar Centrum voor Maatschappelijk Welzijn, een vereniging als vermeld in deel 3, titel 4, hoofdstuk 2, van het decreet van 22 december 2017 over het lokaal bestuur, een vereniging zonder winstoogmerk of een instelling van openbaar nut waarop de wet van 27 juni 1921 betreffende de verenigingen zonder winstoogmerk, de stichtingen en de Europese politieke partijen en</p>

<p>minder gegoed zijn of zich in een behartenswaardige sociale situatie bevinden en dat zij het goed uitsluitend tot hun hoofdverblijfplaats bestemmen, en voor zover de verhuurder ingestemd heeft met de mogelijkheid om het goed te dien einde onder te verhuren.</p> <p>Art. 4, §2, tweede – zevende lid WHW</p> <p>Met de instemming van de verhuurder mag hij een gedeelte van dat goed onderverhuren op voorwaarde dat het resterende gedeelte tot zijn hoofdverblijfplaats bestemd blijft. Indien het onderverhuurde goed bestemd wordt als hoofdverblijfplaats van de onderhuurder, worden de rechten en verplichtingen van de huurder en van de onderhuurder, wat hun respectieve verhouding betreft, bepaald door deze afdeling, onder voorbehoud van de volgende bepalingen van deze paragraaf.</p> <p>De duur van de onderverhuring mag de resterende looptijd van de hoofdhurovereenkomst niet overtreffen.</p> <p>De huurder moet vooraf de onderhuurder in kennis stellen van diens hoedanigheid en van de omvang van diens rechten.</p> <p>Wanneer de verhuurder aan de hoofdhurovereenkomst een einde maakt, moet de huurder uiterlijk de vijftiende dag na ontvangst van de opzegging een afschrift daarvan aan de onderhuurder betekenen en hem ervan in kennis stellen dat de onderverhuring op dezelfde dag als de hoofdhurovereenkomst beëindigd wordt.</p> <p>Wanneer de huurder vervroegd de hoofdhurovereenkomst beëindigt, moet hij de onderhuurder een opzeggingstermijn van ten minste drie maanden geven, samen met een afschrift van de opzegging die hij aan de verhuurder richt, en moet hij de onderhuurder een vergoeding betalen die gelijk is aan drie maanden huur.</p> <p>In de gevallen, bedoeld in de twee voorgaande leden, is artikel 11 niet van toepassing.</p> <p>Overname art. 4, §3 WHW</p> <p>Art. 4, §2bis WHW</p> <p>Onderverhuring is toegestaan onder de voorwaarden bepaald in artikel 1717, tweede lid, tweede zin, van het Burgerlijk Wetboek, door de erin vermelde rechtspersonen. Het derde tot zevende lid van § 2 zijn op deze onderverhuring van toepassing.</p>	<p>stichtingen van toepassing is, de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen, vermeld in artikel 30 van de Vlaamse Wooncode, en een vennootschap met een sociaal oogmerk, het goed aan een of meer natuurlijke personen geheel onderverhuren, als aan al de volgende voorwaarden is voldaan:</p> <p>1° de voormelde natuurlijke personen zijn minder gegoed of bevinden zich in een behartenswaardige sociale situatie;</p> <p>2° de voormelde natuurlijke personen bestemmen het goed uitsluitend tot hun hoofdverblijfplaats;</p> <p>3° de verhuurder heeft ingestemd met de mogelijkheid om het goed te dien einde onder te verhuren.</p> <p>Paragraaf 2, tweede tot en met vijfde lid, zijn op de voormelde onderverhuring van toepassing.</p> <p>§2. Met de instemming van de verhuurder mag de huurder een gedeelte van het goed onderverhuren op voorwaarde dat het resterende gedeelte tot zijn hoofdverblijfplaats bestemd blijft. Als het onderverhuurde goed bestemd wordt als hoofdverblijfplaats van de onderhuurder, worden onder voorbehoud van het tweede tot en met het zesde lid, de rechten en verplichtingen van de huurder en van de onderhuurder, wat hun respectieve verhouding betreft bepaald door deze titel.</p> <p>De duur van de onderverhuring mag de resterende looptijd van de hoofdhurovereenkomst niet overtreffen.</p> <p>De huurder brengt de onderhuurder vooraf op de hoogte van zijn hoedanigheid en van de omvang van zijn rechten als onderhuurder.</p> <p>Als de verhuurder de hoofdhurovereenkomst beëindigt, moet de huurder uiterlijk de vijftiende dag na ontvangst van de opzegging een afschrift daarvan aan de onderhuurder betekenen en hem ervan in kennis stellen dat de onderverhuring op dezelfde dag als de hoofdhurovereenkomst beëindigd wordt.</p> <p>Als de huurder voor het verstrijken van de overeengekomen termijn de hoofdhurovereenkomst beëindigt, moet hij de onderhuurder een opzeggingstermijn van ten minste drie maanden geven, en de onderhuurder een afschrift bezorgen van de opzegging die hij aan de verhuurder richt. Als de beëindiging plaatsvindt gedurende de eerste driejarige periode van de onderhuurovereenkomst, heeft de onderhuurder recht op een vergoeding die gelijk is aan drie maanden, twee maanden of één maand huur naargelang de onderhuurovereenkomst een einde neemt gedurende respectievelijk het eerste, het tweede of het derde jaar.</p> <p>In de gevallen, vermeld in het vierde en vijfde lid, is artikel 24 niet van toepassing.</p> <p>§3. De huurder is ten aanzien van de verhuurder en de onderhuurder aansprakelijk voor de gevolgen die voortvloeien uit de niet-naleving van de bepalingen van dit artikel.</p>
<p>Art. 1728 BW</p> <p>De huurder is tot twee hoofdverplichtingen gehouden :</p> <p>1° ...;</p> <p>2° De huurprijs op de bepaalde termijn te voldoen.</p>	<p>Afdeling 5. Financiële aspecten van de huurovereenkomst Onderafdeling 1. De huurprijs en de kosten en lasten Artikel 33. Betalingsverplichting</p> <p>De huurder betaalt de huurprijs en de kosten en lasten op de overeengekomen termijn.</p>
<p>Art. 1728bis BW</p> <p>§1. Indien een aanpassing van de huurprijs aan de kosten van levensonderhoud is bedongen, is deze slechts één maal per huurjaar toegelaten en ten vroegste op de verjaardag van de inwerkingtreding van de huurovereenkomst. Deze aanpassing geschiedt op basis van de schommelingen van het indexcijfer van de consumptieprijzen.</p>	<p>Artikel 34. Indexatie</p> <p>§1. Als de huurovereenkomst schriftelijk is gesloten, wordt de huurprijs eenmaal per huurjaar aan de kosten van levensonderhoud aangepast op de verjaardag van de inwerkingtreding van de huurovereenkomst, tenzij die aanpassing uitdrukkelijk uitgesloten is.</p>

<p>De aangepaste huurprijs mag niet hoger zijn dan het bedrag verkregen door toepassing van de hiernavolgende formule : basishuurprijs vermenigvuldigd met het nieuwe indexcijfer en gedeeld door het aanvangsindexcijfer.</p> <p>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.</p> <p>Het nieuwe indexcijfer is het indexcijfer daartoe berekend en benoemd, van de maand voorafgaand aan die van de verjaardag van de inwerkingtreding van de huurovereenkomst.</p> <p>Het aanvangsindexcijfer is het indexcijfer van de consumptieprijzen van de maand die voorafgaat aan de maand tijdens welke de overeenkomst is afgesloten.</p> <p>Voor de overeenkomsten afgesloten vanaf 1 februari 1994, is het aanvangsindexcijfer echter het indexcijfer daartoe berekend en benoemd van de maand die voorafgaat aan de maand tijdens welke de overeenkomst is afgesloten.</p> <p>§2. Contractuele bepalingen welke uitvoering verder gaat dan de aanpassing waarin dit artikel voorziet, kunnen tot die aanpassing ingekort worden.</p> <p>Art. 6. Indexatie WHW</p> <p>Indien zulks niet uitdrukkelijk is uitgesloten en op voorwaarde dat de huurovereenkomst bij geschrift is gesloten, is de aanpassing van de huurprijs aan de kosten van levensonderhoud eenmaal per huurjaar, verschuldigd op de verjaardag van de inwerkingtreding van de huurovereenkomst, volgens de regels bepaald bij artikel 1728bis van het Burgerlijk Wetboek.</p> <p>Deze aanpassing vindt slechts plaats op schriftelijk verzoek van de belanghebbende partij en werkt slechts terug tot drie maanden voorafgaand aan die van het verzoek.</p>	<p>De aanpassing, vermeld in het eerste lid, wordt alleen gedaan als de belanghebbende partij daar schriftelijk om verzoekt. De aanpassing werkt slechts terug tot drie maanden voorafgaand aan die van het verzoek.</p> <p>§2. De huurprijs wordt aan de kosten van levensonderhoud aangepast op basis van de schommelingen van het indexcijfer dat daartoe berekend en benoemd wordt, hierna het gezondheidsindexcijfer genoemd.</p> <p>De aangepaste huurprijs mag niet hoger zijn dan het bedrag dat verkregen wordt door toepassing van de hiernavolgende formule:</p> $\frac{\text{basishuurprijs} \times \text{nieuwe indexcijfer}}{\text{aanvangsindexcijfer}}$ <p>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.</p> <p>Het nieuwe indexcijfer is het gezondheidsindexcijfer van de maand voorafgaand aan die van de verjaardag van de inwerkingtreding van de huurovereenkomst.</p> <p>Het aanvangsindexcijfer is het gezondheidsindexcijfer van de maand die voorafgaat aan de maand tijdens welke de huurovereenkomst of de huurprijs herziening is in werking getreden.</p> <p>§3. Contractuele bepalingen die verder reiken dan de aanpassing, vermeld in dit artikel, kunnen tot die aanpassing ingekort worden.</p>
<p>Art. 7, §1 WHW</p> <p>Onverminderd artikel 8 kunnen de partijen tussen de negende en de zesde maand voorafgaand aan het verstrijken van elke driejarige periode overeenkomen dat de huurprijs wordt herzien.</p> <p>Bij gebrek aan overeenstemming tussen de partijen kan de rechter een herziening van de huurprijs toestaan indien blijkt dat de normale huurwaarde van het gehuurde goed ten gevolge van nieuwe omstandigheden ten minste twintig percent hoger of lager is dan de op het tijdstip van de indiening van het verzoek eisbare huurprijs.</p> <p>Hij kan tevens een verhoging van de huurprijs toestaan aan de verhuurder die bewijst dat de normale huurwaarde van het gehuurde goed met ten minste tien percent van de op het tijdstip van de indiening van het verzoek eisbare huurprijs is gestegen ten gevolge van werken die op zijn kosten in het gehuurde goed zijn uitgevoerd, met uitzondering van de werken die noodzakelijk waren om het goed in overeenstemming te brengen met de vereisten van artikel 2, eerste lid.</p> <p>De rechter doet uitspraak naar billijkheid.</p> <p>De vordering kan slechts worden ingesteld tussen de zesde en de derde maand voor het verstrijken van de driejarige periode.</p> <p>De herziene huurprijs geldt te rekenen van de eerste dag van de volgende driejarige periode, maar de vroegere huurprijs kan voorlopig worden gevorderd tot op de dag van de definitieve beslissing.</p>	<p>Artikel 35. Herziening van de huurprijs</p> <p>§1. Met behoud van de toepassing van artikel 12 kunnen de partijen tussen de negende en de zesde maand die voorafgaat aan het verstrijken van elke driejarige periode overeenkomen dat de huurprijs wordt herzien.</p> <p>Bij gebrek aan overeenstemming tussen de partijen kan de rechter een herziening van de huurprijs toestaan als blijkt dat de normale huurwaarde van het gehuurde goed ten gevolge van nieuwe omstandigheden ten minste 20% hoger of lager is dan de eisbare huurprijs op het tijdstip van de indiening van het verzoek.</p> <p>De rechter kan ook een verhoging van de huurprijs toestaan aan de verhuurder die bewijst dat de normale huurwaarde van het gehuurde goed met ten minste 10% van de eisbare huurprijs op het tijdstip van de indiening van het verzoek is gestegen ten gevolge van werkzaamheden die op zijn kosten in het gehuurde goed zijn uitgevoerd, met uitzondering van de werkzaamheden die noodzakelijk waren om het goed in overeenstemming te brengen met de vereisten, vermeld in artikel 12, §1, tweede lid.</p> <p>De rechter doet uitspraak naar billijkheid.</p> <p>De vordering kan alleen maar worden ingesteld tussen de zesde en de derde maand vóór het verstrijken van de driejarige periode.</p> <p>De herziene huurprijs geldt vanaf de eerste dag van de volgende driejarige periode, maar de vroegere huurprijs kan voorlopig worden gevorderd tot op de dag van de definitieve beslissing.</p>

<p>In het geval van artikel 3, § 8, kunnen partijen evenwel overeenkomen af te zien van het recht de huurprijs te herzien.</p>	<p>In het geval, vermeld in artikel 23, kunnen partijen overeenkomen af te zien van het recht de huurprijs te herzien.</p> <p>§2. In afwijking van paragraaf 1 kunnen de partijen te allen tijde overeenkomen dat de huurprijs wordt herzien omdat aan het goed energiebesparende investeringen werden gedaan.</p> <p>Energiebesparende investeringen zijn investeringen die de energieprestatie van het goed, vermeld in artikel 1.1.3, 42/1°, van het Energiedecreet van 8 mei 2009, verbeteren.</p> <p>Bij gebrek aan overeenstemming tussen de partijen kan de rechter een herziening van de huurprijs toestaan als blijkt dat de normale huurwaarde van het gehuurde goed ten gevolge van de investeringen, vermeld in het eerste lid, ten minste 10% hoger ligt dan de eisbare huurprijs op het tijdstip van de indiening van het verzoek.</p> <p>De rechter doet uitspraak naar billijkheid.</p> <p>De herziene huurprijs geldt vanaf de maand nadat de investeringen, vermeld in het eerste lid, volledig zijn uitgevoerd.</p> <p>Indien de investeringen noodzakelijk waren om het goed in overeenstemming te brengen met de vereisten, vermeld in artikel 12, §1, tweede lid, , kan geen herziening van de huurprijs overeengekomen worden tussen de partijen of toegestaan worden door de rechter.</p>
<p>Art. 5 WHW</p> <p>De onroerende voorheffing betreffende het gehuurde onroerende goed kan niet ten laste van de huurder worden gelegd</p> <p>Art. 1728ter, §1 BW</p> <p>Behalve wanneer uitdrukkelijk overeengekomen is dat de aan de huurder opgelegde kosten en lasten in vaste bedragen worden bepaald, moeten ze met werkelijke uitgaven overeenkomen.</p> <p>Deze kosten en lasten moeten in een afzonderlijke rekening worden opgegeven. De stukken die van deze uitgaven doen blijken, moeten worden overgelegd.</p> <p>In het geval van een onroerend goed bestaande uit meerdere appartementen, waarvan het beheer wordt waargenomen door éénzelfde persoon, wordt aan de verplichting voldaan zodra de verhuurder aan de huurder een opgave van de kosten en de lasten doet toekomen en aan de huurder of aan zijn bijzondere gemachtigde de mogelijkheid is geboden de stukken in te zien ten huize van de natuurlijke persoon of op de zetel van de rechtspersoon die het beheer waarneemt.</p> <p>Art. 7, §2 WHW</p> <p>Iedere partij kan te allen tijde aan de vrederechter de herziening van de forfaitaire kosten en lasten vragen of de omzetting ervan in werkelijke kosten en lasten.</p> <p>De rechter doet inzonderheid uitspraak op grond van de ontwikkeling van de werkelijke uitgaven.</p> <p>Hij beslist tot de omzetting indien zij mogelijk is..</p>	<p>Artikel 36. Verrekening kosten en lasten</p> <p>§1. De kosten en lasten met betrekking tot de uitoefening van zakelijke rechten op de woning vallen ten laste van de verhuurder, terwijl de kosten en lasten die te maken hebben met het gebruik van de gehuurde woning, voor rekening van de huurder vallen.</p> <p>De onroerende voorheffing voor het gehuurde onroerende goed kan niet ten laste van de huurder worden gelegd.</p> <p>De Vlaamse Regering stelt een niet-limitatieve lijst vast van kosten die aan de huurder of verhuurder mogen worden aangerekend.</p> <p>§2. Tenzij uitdrukkelijk overeengekomen is dat de kosten en lasten die aan de huurder worden opgelegd, in vaste bedragen worden bepaald, moeten ze met de werkelijke uitgaven overeenkomen.</p> <p>De kosten en lasten moeten in een afzonderlijke rekening worden opgenomen. De bewijsstukken van de kosten en lasten worden op zijn verzoek aan de huurder bezorgd.</p> <p>Als een onroerend goed uit meerdere appartementen bestaat waarvan het beheer wordt waargenomen door éénzelfde persoon, wordt aan de verplichting voldaan zodra de verhuurder aan de huurder een opgave van de kosten en de lasten bezorgt en aan de huurder of aan zijn bijzondere gevolmachtigde de mogelijkheid heeft geboden de stukken in te zien ten huize van de natuurlijke persoon of op de zetel van de rechtspersoon die het beheer waarneemt.</p> <p>§3. Iedere partij kan te allen tijde aan de rechter de herziening van de forfaitaire kosten en lasten vragen of de omzetting ervan in werkelijke kosten en lasten.</p> <p>De rechter doet inzonderheid uitspraak op grond van de ontwikkeling van de werkelijke uitgaven en bepaalt vanaf wanneer de herziening uitwerking krijgt.</p> <p>De rechter beslist tot de omzetting als die mogelijk is en bepaalt vanaf wanneer de omzetting uitwerking krijgt.</p>

Art. 10 WHW

§1. Indien, behoudens de zekerheden voorzien in artikel 1752 van het Burgerlijk Wetboek, de huurder om de naleving van zijn verplichtingen te waarborgen, een van de in het volgende lid bepaalde vormen van waarborgen verstrekt, mag die niet meer bedragen dan het bedrag dat gelijk is aan 2 of 3 maanden huur, afhankelijk van de vorm van de huurwaarborg.

De in het vorige lid vermelde waarborgen kunnen naar keuze van de huurder drie vormen aannemen: ofwel een geïndividualiseerde rekening op naam van de huurder bij een financiële instelling, ofwel een bankwaarborg die het de huurder mogelijk maakt de waarborg progressief samen te stellen, ofwel een bankwaarborg ten gevolge van een standaardcontract tussen een OCMW en een financiële instelling.

Wanneer de huurder kiest voor een geïndividualiseerde rekening, mag de huurwaarborg niet meer bedragen dan een bedrag gelijk aan 2 maanden huur. De opgebrachte rente wordt gekapitaliseerd ten bate van de huurder en de verhuurder verwerft voorrecht op de activa van de rekening voor elke schuldvordering ten gevolge van het volledig of gedeeltelijk niet nakomen van de verplichtingen van de huurder.

Wanneer de huurder kiest voor een bankwaarborg, waarbij hij zich verbindt die volledig samen te stellen middels constante maandelijkse afbetalingen gedurende de duur van de huurovereenkomst, met een maximumduur van drie jaar, is deze gelijk aan een bedrag van maximaal drie maanden huur. De financiële instelling moet die zijn waar de huurder in voorkomend geval zijn rekening heeft en waar zijn beroeps- of vervangingsinkomsten worden gestort. Indien de huurder stopt met het storten van zijn beroeps- of vervangingsinkomens bij de desbetreffende instelling, is die gerechtigd om de integrale en onmiddellijke samenstelling van de waarborg te eisen, onverminderd de mogelijkheid om die over te brengen naar een andere financiële instelling. Niettegenstaande de wet op het statuut van en het besluit op de kredietinstellingen van 22 maart 1993, kan een financiële instelling deze waarborg niet weigeren om redenen in verband met de kredietwaardigheid van de huurder. De wet van 12 juni 1991 op het consumentenkrediet is niet van toepassing. De Koning kan, bij een besluit vastgesteld na overleg in de Ministerraad, de nadere regels bepalen inzake de verplichting voor de financiële instelling om een huurwaarborg samen te stellen in het geval dat een kandidaat-huurder, op het moment van zijn aanvraag, gebonden is door meer dan één andere samenstellingsverplichting voor huurwaarborgen die voorheen toegekend werden. Na een evaluatie die zal plaatsvinden één jaar na het van kracht worden van dit systeem, zal de Koning, bij een besluit vastgesteld na overleg in de Ministerraad een openbare waarborg kunnen organiseren om de waarborgen te dekken die door de financiële instellingen toegekend werden aan bepaalde categorieën huurders die Hij vaststelt, volgens de financieringsmodaliteiten die Hij vaststelt. De huurder zal geen enkele debetrente verschuldigd zijn aan de financiële instelling, die hem rente zal uitkeren vanaf de dag dat de waarborg volledig is samengesteld. De financiële instelling beschikt over de voorrechten van het gemeen recht ten overstaande van de huurder in geval hij zijn verplichting om de waarborg progressief samen te stellen, niet naleeft.

Wanneer de huurder kiest voor een bankwaarborg die gelijk is aan een bedrag van maximaal drie maanden huur ten gevolge van een standaardcontract tussen een OCMW en een financiële instelling, is het dat OCMW dat daar om verzoekt bij de financiële instelling, die de waarborg toestaat ten gunste van de verhuurder.

De Koning legt het formulier vast waarmee de financiële instellingen ten aanzien van de verhuurders zullen bevestigen dat de huurwaarborg toegekend is, ongeacht de manier waarop deze waarborg wordt gevormd.

§2. Wanneer de verhuurder in het bezit is van de waarborg en nalaat die te plaatsen op de manier bepaald in § 1, derde lid, is hij ertoe gehouden om aan de huurder rente te betalen aan de gemiddelde rentevoet van de financiële markt op het bedrag van de waarborg, vanaf het moment dat die overhandigd wordt.

Deze rente wordt gekapitaliseerd.

Vanaf de dag dat de huurder de verhuurder in gebreke stelt om te voldoen aan de verplichting hem opgelegd door § 1, derde lid, is de verschuldigde rente echter de wettelijke interesten op het bedrag van de waarborg.

Onderafdeling 2. De waarborg**Artikel 37. Huurwaarborg**

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

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

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

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

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

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

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

<p>§3. Er mag niet beschikt worden over de bankrekening, noch in hoofdsom, noch in rente, noch van de bankwaarborg, noch van de rekening waarop de waarborg opnieuw werd samengesteld, dan ten voordele van een van beide partijen, mits voorleggen van ofwel een schriftelijk akkoord, dat ten vroegste opgesteld wordt bij het beëindigen van de huurovereenkomst, ofwel van een kopie van een rechterlijke beslissing. Deze beslissing is uitvoerbaar bij voorraad, niettegenstaande verzet of voorziening en zonder borgstelling of kantonnement.</p> <p>Art. 1752 BW</p> <p>De huurder die het huis niet van genoegzaam huisraad voorziet, kan eruit worden gezet, tenzij hij voldoende zekerheid stelt voor de betaling van de huur.</p>	<p>In het geval, vermeld in het eerste lid, heeft de huurder ook het recht om de verhuurder mee te delen dat deze gelden, met name de waarborg vermeerderd met de gekapitaliseerde rente, door hem als huurgelden zullen worden beschouwd. De huurder is dan verplicht om hetzelfde bedrag op een geïndividualiseerde rekening op zijn naam te plaatsen.</p> <p>§3. Er mag niet beschikt worden over de bankrekening of de zakelijke zekerheidsstelling, noch in hoofdsom, noch in rente, noch over de bankwaarborg, dan ten voordele van een van beide partijen, mits voorleggen van ofwel een schriftelijk akkoord, dat ten vroegste opgesteld wordt bij het beëindigen van de huurovereenkomst, ofwel van een kopie van een rechterlijke beslissing. Die beslissing is uitvoerbaar bij voorraad, niettegenstaande verzet of voorziening en zonder borgstelling of kantonnement.</p> <p>De rechtsvordering van de verhuurder tot vrijgave van de huurwaarborg in zijn voordeel verjaart door verloop van één jaar nadat de huurovereenkomst is beëindigd.</p>
<p>Art. 9 WHW</p> <p>Indien de huurovereenkomst een vaste dagtekening voor de vervreemding van het gehuurde goed heeft, treedt de verkrijger om niet of onder bezwarende titel in de rechten en verplichtingen van de verhuurder op de datum van het verlijden van de authentieke akte, zelfs indien de huurovereenkomst het recht van uitzetting in geval van vervreemding bedingt.</p> <p>Hetzelfde geldt wanneer de huurovereenkomst geen vaste dagtekening voor de vervreemding heeft, indien de huurder het verhuurde goed sinds ten minste zes maanden betreft. In dat geval kan de verkrijger evenwel de huurovereenkomst te allen tijde beëindigen, om de redenen en onder de voorwaarden bedoeld in artikel 3, §§ 2, 3 en 4, mits aan de huurder, op straffe van verval, een opzegging van drie maanden wordt betekend binnen drie maanden te rekenen (van de datum van het verlijden van de authentieke akte) tot vaststelling van de overgang van eigendom.</p>	<p>Afdeling 6. Overdracht van het gehuurde goed Artikel 38. Overdracht van het gehuurde goed</p> <p>De verhuurder brengt voor het sluiten van een overeenkomst tot overdracht van een zakelijk recht, de kandidaat-houder van het zakelijk recht op de hoogte van het feit dat het goed verhuurd is en van het type van huurovereenkomst. In de overeenkomst tot overdracht van het zakelijk recht wordt vermeld dat het goed verhuurd is en worden de gegevens van die huurovereenkomst overgenomen.</p> <p>Indien het zakelijk recht over het gehuurde goed wordt overgedragen, treedt de verkrijger in alle rechten en verplichtingen van de verhuurder die aan dat zakelijk recht zijn verbonden op de datum van het verlijden van de authentieke akte of op de datum van de uitwerking van de overdracht van het zakelijk recht tussen de verhuurder en de verkrijger als die later plaatsvindt. Het voorgaande geldt zelfs als de huurovereenkomst het recht van uitzetting in geval van vervreemding bedingt.</p>
<p>Art. 1732 BW</p> <p>Hij is aansprakelijk voor de beschadigingen of de verliezen die gedurende zijn huurtijd ontstaan, tenzij hij bewijst dat die buiten zijn schuld hebben plaatsgehad.</p> <p>Art. 1731 BW</p> <p>§1. Indien geen omstandige plaatsbeschrijving is opgemaakt, wordt vermoed dat de huurder het gehuurde goed ontvangen heeft in dezelfde staat als waarin het zich bevindt op het einde van de huurovereenkomst, behoudens tegenbewijs, dat door alle middelen kan worden geleverd.</p> <p>§2. Indien tussen verhuurder en huurder een omstandige plaatsbeschrijving is opgemaakt, moet de huurder het goed teruggeven zoals hij het, volgens die beschrijving, ontvangen heeft, met uitzondering van hetgeen door ouderdom of overmacht is teniet</p>	<p>Hoofdstuk 4. Einde van de huur Artikel 39. Teruggaveverplichting door de huurder</p> <p>§1. De huurder is aansprakelijk voor de beschadigingen of de verliezen die gedurende zijn huurtijd ontstaan, tenzij hij bewijst dat die zich buiten zijn schuld hebben voorgedaan.</p> <p>§2. Als een van de partijen daarom verzoekt, wordt door de partijen op het einde van de huur een omstandige plaatsbeschrijving opgesteld, op tegenspraak en voor gezamenlijke rekening. Die plaatsbeschrijving wordt uiterlijk op het moment van de teruggave en aanvaarding van de sleutels van de huurwoning opgesteld.</p> <p>Als de partijen geen overeenstemming bereiken, wijst de rechter bij wie de zaak aanhangig wordt gemaakt, met een verzoekschrift dat vóór het verstrijken van een termijn van één maand na de ontruiming van het goed ingediend is, een deskundige aan die de plaatsbeschrijving opmaakt. Het vonnis is uitvoerbaar niettegenstaande verzet en is niet vatbaar voor hoger beroep.</p> <p>§3. Als bij de aanvang van de huur tussen de verhuurder en de huurder een omstandige plaatsbeschrijving is opgemaakt, moet de huurder het goed teruggeven zoals hij het, volgens die beschrijving, ontvangen heeft, met uitzondering van hetgeen door ouderdom of overmacht is tenietgegaan of beschadigd en met uitzondering van hetgeen herstellingen behoeft die ten laste zijn van de verhuurder.</p> <p>Als bij de aanvang van de huur geen omstandige plaatsbeschrijving is opgemaakt, wordt vermoed dat de huurder het gehuurde goed ontvangen heeft in de staat waarin het zich bevindt op het einde van de huurovereenkomst, behoudens</p>

gegaan of beschadigd.	tegenbewijs, dat door alle middelen kan worden geleverd.
<p>Art. 1741 BW</p> <p>Het huurcontract wordt ontbonden door het tenietgaan van het verhuurde goed, en door de niet-nakoming van hun verplichtingen door de verhuurder of de huurder.</p> <p>Art. 1760 BW</p> <p>In geval van ontbinding van de huur door de schuld van de huurder, is deze verplicht de huurprijs te betalen gedurende de tijd die voor de wederverhuring nodig is, onverminderd de vergoeding van de schade die door het wangebruik mocht zijn veroorzaakt.</p>	<p>Artikel 40. Beëindiging van de huurovereenkomst door ontbinding</p> <p>De huurovereenkomst wordt ontbonden door het tenietgaan van het verhuurde goed of als de verhuurder of de huurder zijn verplichtingen niet nakomt.</p> <p>In geval van ontbinding van de huur door de schuld van de huurder betaalt de huurder de huurprijs gedurende de tijd die voor de wederverhuring nodig is, onverminderd de vergoeding van de schade die door het wangebruik werd veroorzaakt.</p>
<p>Art. 1722 BW</p> <p>Indien het verhuurde goed gedurende de huurtijd door toeval geheel is teniet gegaan, is de huur van rechtswege ontbonden; indien het goed slechts ten dele is teniet gegaan, kan de huurder, naar gelang van de omstandigheden, ofwel vermindering van de prijs, ofwel zelfs ontbinding van de huur vorderen. In geen van beide gevallen is schadeloosstelling verschuldigd.</p>	<p>Artikel 41. Beëindiging van de huurovereenkomst door tenietgaan van het goed door toeval</p> <p>Als het verhuurde goed gedurende de huurtijd door toeval geheel is tenietgegaan, is de huur van rechtswege ontbonden. Als het goed door toeval ten dele is tenietgegaan, kan de huurder, naar gelang van de omstandigheden, vermindering van de prijs of ontbinding van de huur vorderen. In geen van beide gevallen is schadeloosstelling verschuldigd.</p>
<p>Art. 1742 BW</p> <p>Het huurcontract wordt niet ontbonden door de dood van de verhuurder, noch door de dood van de huurder.</p>	<p>Artikel 42. Overlijden van de huurder of verhuurder</p> <p>§1. De huurovereenkomst wordt niet ontbonden door de dood van de verhuurder.</p> <p>§2. In geval van overlijden van de laatste huurder wordt de huurovereenkomst van rechtswege ontbonden op het einde van de tweede maand na het overlijden van de laatste huurder, tenzij de erfgenamen van de huurder binnen die termijn hebben verklaard de huurovereenkomst te zullen voortzetten.</p> <p>Als de huurovereenkomst van rechtswege wordt beëindigd conform het eerste lid, is aan de verhuurder een vergoeding verschuldigd van één maand huur.</p> <p>Als het goed tegen het einde van de termijn, vermeld in het eerste lid, niet werd ontruimd, kan de verhuurder vorderen dat de rechter een curator aanstelt. De rechter maakt ter plaatse een beschrijving van het huisraad, alsook van het geld en de roerende waarden gevonden ter plaatse waar hij optreedt. De rechter vertrouwt ze toe aan een curator, die hij onderaan op zijn proces-verbaal aanwijst.</p> <p>De curator heeft de bevoegdheden en de verplichtingen, vermeld in artikel 813 van het Burgerlijk Wetboek, maar alleen ten aanzien van het huisraad, het geld, en de roerende waarden gevonden in de verblijfplaats van de overledene waar de rechter is opgetreden. De curator is evenwel niet gehouden een boedelbeschrijving te doen opmaken en hij kan de hem toevertrouwde voorwerpen geheel of ten dele te gelde maken, hetzij in openbare verkoping, hetzij uit de hand, na een termijn van dertig dagen, te rekenen vanaf zijn aanwijzing. Die termijn kan door de rechter worden verkort.</p> <p>De bevoegdheden van de curator nemen een einde als de erfgenamen of de algemene legatarissen of legatarissen onder algemene titel die de nalatenschap aanvaarden, zich hebben bekendgemaakt en de curator vergoeden voor eventuele openstaande kosten.</p> <p>De rechter begroot de staat van ereloon en kosten van de curator. Na beëindiging van de opdracht van de curator beslist de rechter over het eventuele positieve saldo en de huurwaarborg.</p>
<p>Art. 591 GW</p> <p>Ongeacht het bedrag van de vordering, neemt de vrederechter kennis: 1° van geschillen betreffende de verhuring van onroerende goederen en van de samenhangende vorderingen die ontstaan uit de verhuring van een handelszaak; van vorderingen tot betaling van vergoedingen voor bewoning van en tot uitzetting uit plaatsen zonder recht betrokken, onverschillig of die vorderingen al dan niet volgen uit een overeenkomst; van alle geschillen betreffende</p>	<p>Hoofdstuk 5. Betwistingen Afdeling 1. Bevoegdheid Artikel 43. Bevoegdheid vrederechter</p> <p>§1. Ongeacht het bedrag van de vordering neemt de vrederechter kennis van de geschillen over de huurovereenkomsten, waarop deze titel van toepassing is, en van de ermee samenhangende vorderingen.</p>

<p>de uitoefening van het recht van voorkoop ten gunste van de huurders van landeigendommen;</p> <p>Art. 629 GW</p> <p>Alleen de rechter van de plaats waar het goed gelegen is, heeft bevoegdheid om van de vordering kennis te nemen, wanneer het betreft :</p> <p>1° Vorderingen aangaande zakelijke rechten op onroerende goederen en vorderingen aangaande aangelegenheden opgesomd in artikel 591, 1°, 2°, (2°bis,) 3°, 4°, 5°, 6°, 9°, 10°, 11°, 12°, 13° [1 ...]1 en 18° (en 20°) met uitzondering van vorderingen inzake pacht. Indien het onroerend goed waarop de vordering betrekking heeft, in verschillende gerechtelijke kantons of arrondissementen gelegen is, kan de vordering worden gebracht voor de rechter van de plaats waar een gedeelte van het onroerend goed gelegen is;</p>	<p>Alleen de vrederechter van de plaats waar het goed gelegen is, heeft bevoegdheid om van de vordering kennis te nemen.</p> <p>§2. In afwijking van artikel 584 van het Gerechtelijk Wetboek doet de vrederechter bij voorraad uitspraak over de geschillen, vermeld in paragraaf 1, die hij spoedeisend acht.</p> <p>Onder voorbehoud van artikel 45, §1, eerste, tweede en derde lid, zijn artikel 1035 tot en met 1041 van het Gerechtelijk Wetboek van toepassing.</p>
<p>Nieuw</p>	<p>Artikel 44. Uitsluiting mogelijkheid tot arbitrage</p> <p>ledere arbitrage-overeenkomst die gesloten is voor het ontstaan van een geschil ofnaar aanleiding van een geschil, waarvan de rechter kennis neemt met toepassing van artikel 43, is van rechtswege nietig.</p>
<p>Art. 1344bis GW</p> <p>Onder voorbehoud van de bepalingen omtrent de pacht kan elke vordering inzake de huur van goederen worden ingeleid bij verzoekschrift, neergelegd ter griffie van het vredegerecht.</p> <p>Het verzoekschrift vermeld, op straffe van nietigheid:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. de dag, de maand en het jaar; 2. de naam, de voornaam het beroep en de woonplaats van de verzoeker; 3. de naam, de voornaam en de woonplaats, of bij gebreke van een woonplaats, de verblijfplaats van de persoon tegen wie de vordering is ingesteld. 4. het onderwerp en de korte samenvatting van de middelen van de vordering; 5. de handtekening van de verzoeker of van zijn advocaat. <p>Een getuigschrift van de woonplaats van de onder 3 vermelde persoon wordt bij het verzoekschrift gevoegd. (...) Het getuigschrift wordt afgegeven door het gemeentebestuur.</p> <p>De partijen worden door de griffier per gerechtsbrief opgeroepen om binnen vijftien dagen na de inschrijving van het verzoekschrift op de algemene rol, te verschijnen op de zitting die de rechter bepaalt. Bij de oproeping wordt een afschrift van het verzoekschrift gevoegd.</p>	<p>Afdeling 2. Rechtspleging Artikel 45. Inleiding bij verzoekschrift</p> <p>§1. Elke vordering over de huurovereenkomsten, waarop deze titel van toepassing is, kan worden ingeleid bij een verzoekschrift dat ter griffie van het vredegerecht neergelegd wordt.</p> <p>Het verzoekschrift vermeldt op straffe van nietigheid:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1° de dag, de maand en het jaar; 2° de naam, de voornaam, de geboortedatum en de woonplaats van de verzoeker; 3° de naam, de voornaam, de geboortedatum en de woonplaats, of bij gebreke van een woonplaats, de verblijfplaats van de persoon tegen wie de vordering is ingesteld; 4° het onderwerp en de korte samenvatting van de middelen van de vordering; 5° de handtekening van de verzoeker of van zijn advocaat; 6° een attest van de gezinssamenstelling. <p>Een getuigschrift van de woonplaats en de geboortedatum van de persoon als vermeld in het tweede lid, 3°, wordt bij het verzoekschrift gevoegd. Het getuigschrift wordt door het gemeentebestuur afgegeven.</p> <p>Het attest van gezinssamenstelling, vermeld in het tweede lid, 6°, wordt door het gemeentebestuur afgegeven.</p> <p>Een getuigschrift van de woonplaats en de geboortedatum van de persoon, vermeld in het tweede lid, 3°, wordt bij het verzoekschrift gevoegd. Het getuigschrift wordt door het gemeentebestuur afgegeven.</p> <p>De griffier roept de partijen met een gerechtsbrief en een gewone brief op om binnen vijftien dagen na de inschrijving van het verzoekschrift op de algemene rol te verschijnen op de zitting die de rechter bepaalt. Bij de oproeping wordt een afschrift van het verzoekschrift gevoegd.</p> <p>§2. In afwijking van artikel 1026 van het Gerechtelijk Wetboek is de handtekening van de verzoeker of de advocaat van de partij vereist voor vorderingen over de huurovereenkomsten, waarop deze titel van toepassing is.</p>
<p>Art. 1344ter GW</p> <p>§1. Dit artikel is van toepassing op elke vordering ingeleid bij verzoekschrift, bij dagvaarding of bij vrijwillige verschijning waarbij de uithuiszetting wordt gevorderd van een natuurlijk persoon die een huurovereenkomst heeft gesloten als bedoeld in afdeling II of afdeling IIbis van boek III, titel VIII, hoofdstuk II van het Burgerlijk Wetboek, uit een goed dat blijkens de inleidende akte de huurder</p>	<p>Artikel 46. Kennisgeving aan het OCMW</p> <p>§1. Dit artikel is van toepassing op elke vordering die ingeleid wordt bij verzoekschrift, bij dagvaarding of bij vrijwillige verschijning waarbij de uithuiszetting wordt gevorderd van een natuurlijk persoon die een huurovereenkomst heeft gesloten waarop deze titel van toepassing is.</p>

<p>tot woonplaats of, bij gebreke van een woonplaats, tot verblijfplaats dient.</p> <p>§2. Wanneer de vordering aanhangig wordt gemaakt bij verzoekschrift of bij vrijwillige verschijning, zendt de griffier, behoudens verzet van de huurder zoals bepaald in § 4, na een termijn van vier dagen na de inschrijving op de algemene rol van de vordering tot uithuiszetting, via enige vorm van telecommunicatie, te bevestigen bij gewone brief, een afschrift van het verzoekschrift naar het Openbaar Centrum voor Maatschappelijk Welzijn van de woonplaats of, bij gebreke van een woonplaats, van de verblijfplaats van de huurder.</p> <p>§3. Wanneer de vordering aanhangig wordt gemaakt bij dagvaarding, zendt de gerechtsdeurwaarder, behoudens verzet van de huurder zoals bepaald in § 4, na een termijn van vier dagen na de betekening van het exploit, via enige vorm van telecommunicatie, te bevestigen bij gewone brief, een afschrift van de dagvaarding naar het Openbaar Centrum voor Maatschappelijk Welzijn van de woonplaats of, bij gebreke van een woonplaats, van de verblijfplaats van de huurder.</p> <p>§4. De huurder kan in het proces-verbaal van vrijwillige verschijning of bij de griffie binnen een termijn van twee dagen na de oproeping bij gerechtsbrief, of bij de gerechtsdeurwaarder binnen een termijn van twee dagen na de betekening, zijn verzet kenbaar maken tegen de mededeling aan het Openbaar Centrum voor Maatschappelijk Welzijn van het afschrift van de inleidende akte. Het verzoekschrift of de dagvaarding vermeldt de tekst van het vorige lid.</p> <p>§5. Het Openbaar Centrum voor Maatschappelijk Welzijn biedt, op de meest aangewezen wijze, aan om, binnen zijn wettelijke opdracht, hulp te bieden.</p>	<p>§2. Als de vordering bij verzoekschrift of bij vrijwillige verschijning aanhangig wordt gemaakt, zendt de griffier onverwijld via enige vorm van telecommunicatie, te bevestigen met een aangetekende brief met ontvangstbewijs, een afschrift van het verzoekschrift naar het Openbaar Centrum voor Maatschappelijk Welzijn van de woonplaats of, bij gebrek aan een woonplaats, van de verblijfplaats van de huurder.</p> <p>Als de vordering bij dagvaarding aanhangig wordt gemaakt, zendt de gerechtsdeurwaarder onverwijld via enige vorm van telecommunicatie, te bevestigen met een aangetekende brief met ontvangstbewijs, een afschrift van de dagvaarding</p> <p>§3. Het Openbaar Centrum voor Maatschappelijk Welzijn biedt op de meest aangewezen wijze en binnen zijn wettelijke opdracht hulp aan.</p>
<p>Art. 1344septies GW</p> <p>Dit artikel is van toepassing op elke hoofdvordering ingeleid bij verzoekschrift, bij dagvaarding of bij vrijwillige verschijning betreffende de huur van woningen.</p> <p>Onverminderd het bepaalde in de artikelen 731, eerste lid, 732 en 733 poogt de rechter de partijen te verzoenen.</p> <p>Indien de partijen niet tot verzoening komen of in geval van verstek, wordt de procedure ten gronde behandeld. Het vonnis vermeldt dat de partijen niet tot verzoening kwamen</p>	<p>Artikel 47. Verzoening</p> <p>Geschrapt</p> <p>De rechter probeert de partijen altijd te verzoenen.</p> <p>Als de partijen niet tot verzoening komen of in geval van verstek, wordt de procedure ten gronde behandeld. Het vonnis vermeldt dat de partijen niet tot verzoening kwamen.</p>
<p>Art. 1344quater GW</p> <p>De uithuiszetting, bedoeld in artikel 1344ter, § 1, kan in ieder geval niet ten uitvoer worden gelegd dan na verloop van een termijn van één maand na de betekening van het vonnis, tenzij de verhuurder het bewijs levert dat het goed verlaten is, tenzij partijen een andere termijn overeenkwamen en dit akkoord in het vonnis werd opgenomen of tenzij de rechter op verzoek van de huurder of de verhuurder die het bewijs levert van uitzonderlijk ernstige omstandigheden, onder meer de mogelijkheden van de huurder om opnieuw gehuisvest te worden in dusdanige omstandigheden dat geen afbreuk wordt gedaan aan de eenheid, de financiële middelen en de behoeften van het gezin en dit in het bijzonder gedurende de winterperiode, deze termijn verlengt of inkort. In dit laatste geval stelt de rechter, rekening houdend met de belangen van de twee partijen en onder de voorwaarden die hij bepaalt, de termijn vast gedurende welke de uithuiszetting niet kan worden uitgevoerd.</p> <p>De gerechtsdeurwaarder moet de huurder of de bewoners van het goed in ieder geval ten minste vijf werkdagen van tevoren op de hoogte brengen van de werkelijke datum van de uithuiszetting.</p>	<p>Artikel 48. Uitvoering uithuiszetting - termijn</p> <p>De uithuiszetting, vermeld in artikel 46, kan pas na verloop van een termijn van één maand na de betekening van het vonnis uitgevoerd worden, tenzij een van de volgende gevallen zich voordoet:</p> <p>1° de verhuurder levert het bewijs dat het goed verlaten is;</p> <p>2° de partijen kwamen een andere termijn overeen en dat akkoord werd in het vonnis opgenomen;</p> <p>3° de rechter verlengt de termijn of kort die in op verzoek van de huurder of de verhuurder die het bewijs levert van uitzonderlijk ernstige omstandigheden, onder meer de mogelijkheden van de huurder om opnieuw gehuisvest te worden in omstandigheden die geen afbreuk doen aan de eenheid, de financiële middelen en de behoeften van het gezin. De rechter stelt, rekening houdend met de belangen van de twee partijen en onder de voorwaarden die hij bepaalt, de termijn vast waarin de uithuiszetting niet kan worden uitgevoerd;</p> <p>4° de rechter deed uitspraak in kort geding op grond van artikel 43, §2. De rechter stelt, rekening houdend met de belangen van de twee partijen en onder de voorwaarden die hij bepaalt, de termijn vast waarin de uithuiszetting niet kan worden uitgevoerd. Deze termijn houdt in het bijzonder rekening met het spoedeisend karakter van de zaak;</p> <p>De gerechtsdeurwaarder brengt de huurder of de bewoners van het goed in ieder geval ten minste zeven kalenderdagen van tevoren op de hoogte van de werkelijke datum van de uithuiszetting.</p>
<p>Art. 1344quinquies GW</p> <p>Bij de betekening van een vonnis tot uithuiszetting, als bedoeld in artikel 1344ter, § 1, deelt de gerechtsdeurwaarder aan de persoon mee dat de goederen, die zich na verloop van de wettelijke of van de door de rechter bepaalde termijn nog in de woning zouden bevinden, op zijn kosten op de openbare weg zullen worden gezet en, wanneer zij de openbare weg belemmeren en de eigenaar van de goederen of zijn rechtverkrijgenden die daar achterlaat, door het gemeentebestuur eveneens op zijn kosten zullen worden weggehaald en gedurende een termijn van zes maanden zullen worden bewaard tenzij het gaat om goederen die aan snel</p>	<p>Artikel 49. Uitvoering uithuiszetting - goederen</p> <p>Bij de betekening van een vonnis tot uithuiszetting, vermeld in artikel 46, deelt de gerechtsdeurwaarder aan de persoon mee dat de goederen die zich na verloop van de wettelijke termijn of de door de rechter bepaalde termijn nog in de woning zouden bevinden, op zijn kosten op de openbare weg zullen worden gezet. Hij deelt eveneens mee dat, als de voormelde goederen de openbare weg belemmeren en de eigenaar van de goederen of zijn rechtverkrijgenden ze daar achterlaten, deze door het gemeentebestuur ook op zijn kosten zullen worden weggehaald en gedurende een termijn</p>

<p>bederf onderhevig zijn of schadelijk zijn voor de openbare hygiëne, gezondheid of veiligheid. De gerechtsdeurwaarder bevestigt deze mededeling in het exploit van betekening.</p>	<p>van zes maanden zullen worden bewaard, tenzij het gaat om goederen die aan snel bederf onderhevig zijn of schadelijk zijn voor de openbare hygiëne, gezondheid of veiligheid.</p> <p>De gerechtsdeurwaarder neemt de mededeling, vermeld in het eerste lid, op in het exploit van betekening.</p>
<p>Art. 1344sexies GW</p> <p>§1. Bij de betekening van elk ander vonnis tot uithuiszetting dan bedoeld in artikel 1344quinquies, zendt de gerechtsdeurwaarder, behoudens verzet zoals bepaald in § 2, na een termijn van vier dagen na de betekening van het vonnis, bij gewone brief, een afschrift van het vonnis naar het Openbaar Centrum voor Maatschappelijk Welzijn van de plaats waar het goed gelegen is.</p> <p>§2. De persoon wiens uithuiszetting is bevolen kan, binnen een termijn van twee dagen vanaf de betekening van het vonnis, bij de gerechtsdeurwaarder zijn verzet kenbaar maken tegen de mededeling van het vonnis aan het Openbaar Centrum voor Maatschappelijk Welzijn.</p> <p>Het exploit vermeldt de tekst van het vorige lid.</p> <p>§3. Het Openbaar Centrum voor Maatschappelijk Welzijn biedt, op de meest aangewezen wijze, aan om, binnen zijn wettelijke opdracht, hulp te bieden.</p>	<p>Artikel 50. Kennisgeving vonnis aan het OCMW</p> <p>Bij de betekening van elk vonnis tot uithuiszetting zendt de gerechtsdeurwaarder onverwijld met een aangetekende brief met ontvangstbewijs, een afschrift van het vonnis naar het Openbaar Centrum voor Maatschappelijk Welzijn van de plaats waar het goed gelegen is.</p> <p>Het Openbaar Centrum voor Maatschappelijk Welzijn biedt op de meest aangewezen wijze en binnen zijn wettelijke opdracht hulp aan.</p>
	<p>Hoofdstuk 6. Specifieke bepalingen voor de medehuur</p> <p>Artikel 51. Echtgenoten en wettelijke samenwoners</p> <p>§1. De echtgenoot of wettelijke samenwoner is van rechtswege huurder, ongeacht of de huurovereenkomst voor of na het aangaan van het huwelijk of de wettelijke samenwoning is gesloten.</p> <p>De huurder deelt de gegevens van de echtgenoot of wettelijke samenwoner mee aan de verhuurder.</p> <p>§2. De huurders zijn tegenover de verhuurder hoofdelijk en ondeelbaar gehouden voor de uitvoering van de verplichtingen van de huurovereenkomst, met dien verstande dat een huurder niet gehouden is voor verplichtingen die zijn ontstaan voordat hij huurder werd. De huurders oefenen samen de rechten uit die voortvloeien uit de huurovereenkomst.</p> <p>§3. In geval van beëindiging van het huwelijk of de wettelijke samenwoning bepalen de huurders onderling wie de huurovereenkomst voortzet. De huurders delen de gegevens van de echtgenoot of wettelijke samenwoner die de huurovereenkomst voortzet en het tijdstip daarvan, onverwijld mee aan de verhuurder. Als de huurders geen overeenstemming bereiken, bepaalt de rechter op verzoek van een van hen wie de huurovereenkomst kan voortzetten en het tijdstip waarop de andere echtgenoot of wettelijke samenwoner geen huurder meer is.</p> <p>Als de huurovereenkomst bij aanvang door beide huurders werd ondertekend, kan de verhuurder de huurder gedurende zes maanden nadat hij geen huurder meer is, aanspreken voor de betaling van de huurprijs.</p>
	<p>Artikel 52. Feitelijke samenwoning</p> <p>§1. De huurder of de huurders en een andere persoon die in het goed zijn hoofdverblijfplaats heeft, kunnen op gezamenlijk verzoek aan de verhuurder vragen ermee in te stemmen dat die andere persoon ook huurder wordt.</p> <p>Als de verhuurder daar niet binnen drie maanden mee heeft ingestemd, kunnen de huurder of de huurders en die andere persoon, de rechter gezamenlijk verzoeken dat die andere persoon met ingang van een in de uitspraak te bepalen tijdstip huurder wordt.</p> <p>De rechter wijst de vordering tot aanvaarding van een persoon als huurder alleen af:</p> <p>1° als die persoon niet gedurende ten minste één jaar in het goed zijn hoofdverblijfplaats heeft en met de huurder een duurzame gemeenschappelijke huishouding heeft;</p> <p>2° als, mede gelet op wat is vastgesteld over de gemeenschappelijke huishouding en de tijdsduur daarvan, de vordering kennelijk alleen de strekking heeft die persoon op korte termijn de positie van huurder te verschaffen;</p> <p>3° als die persoon vanuit financieel oogpunt onvoldoende waarborg biedt voor een behoorlijke nakoming van de</p>

	<p>huur;</p> <p>4° als de bezettingsnorm die vastgesteld is krachtens artikel 5, §1, derde lid, van de Vlaamse Wooncode, zou worden overschreden.</p> <p>§2. De huurders zijn tegenover de verhuurder hoofdelijk en ondeelbaar gehouden voor de uitvoering van de verplichtingen van de huurovereenkomst, met dien verstande dat een huurder niet gehouden is voor verplichtingen die zijn ontstaan voordat hij huurder werd. De huurders oefenen samen de rechten uit die voortvloeien uit de huurovereenkomst.</p> <p>§3. Een huurder kan de huurovereenkomst opzeggen ten persoonlijke titel onder de voorwaarden, vermeld in deze titel. De vergoeding, vermeld in artikel 20, §1, tweede lid, en 21, §2, tweede lid, is niet verschuldigd.</p> <p>De huurder, vermeld in het eerste lid, kan een nieuwe huurder voorstellen aan de verhuurder en de overblijvende huurder of huurders.</p> <p>Als de verhuurder en de overblijvende huurder of huurders daar niet binnen drie maanden mee hebben ingestemd, kan de huurder, vermeld in het eerste lid, de rechter verzoeken dat die persoon met ingang van een in de uitspraak te bepalen tijdstip huurder wordt.</p> <p>De rechter wijst de vordering tot aanvaarding van een persoon als huurder alleen af:</p> <p>1° als die persoon vanuit financieel oogpunt onvoldoende waarborg biedt voor een behoorlijke nakoming van de huur;</p> <p>2° als de overblijvende huurder of huurders uitdrukkelijk te kennen geven die persoon niet te kunnen aanvaarden;</p> <p>3° als de bezettingsnorm die vastgesteld is krachtens artikel 5, §1, derde lid, van de Vlaamse Wooncode, zou worden overschreden.</p> <p>Na aanvaarding door de verhuurder en de overblijvende huurder of huurders of na een rechterlijke beslissing waarin een nieuwe huurder wordt aanvaard, is de huurder, vermeld in het eerste lid, na het verstrijken van de opzeggingstermijn niet langer gehouden tot het nakomen van de huurdersverplichtingen.</p> <p>Als geen nieuwe huurder wordt voorgesteld of geen nieuwe huurder wordt aanvaard door de verhuurder en de overblijvende huurder of huurders of na een rechterlijke beslissing, kan de verhuurder de huurder, vermeld in het eerste lid, gedurende zes maanden nadat hij geen huurder meer is, aanspreken voor de betaling van de huurprijs.</p>
	<p>Titel 3. Huurovereenkomsten voor de huisvesting van studenten</p> <p>Artikel 53. Toepassingsgebied</p> <p>Deze titel is van toepassing op huurovereenkomsten waarbij de bewoner een student is en het gehuurde goed niet met uitdrukkelijke of stilzwijgende toestemming tot zijn hoofdverblijfplaats bestemt.</p> <p>Als student wordt gezien iedere persoon die ingeschreven is bij een instelling die voltijds onderwijs aanbiedt.</p>
	<p>Artikel 54. Dwingend karakter van deze bepalingen</p> <p>De bepalingen van deze titel zijn van dwingend recht.</p>
<p>Art. 1714bis BW</p> <p>Artikel 1bis van boek III, titel VIII, hoofdstuk II, afdeling 2, is van toepassing op de kamer bedoeld voor de huisvesting van één of meerdere studenten.</p>	<p>Artikel 55. Vereiste van een geschrift</p> <p>Artikel 8 is van toepassing op de huurovereenkomsten die worden gesloten op basis van deze titel.</p> <p>De Vlaamse Regering stelt een specifieke vulgariserende toelichting op voor huurovereenkomsten die onder het toepassingsgebied van deze titel vallen.</p>
	<p>Artikel 56. Plaatsbeschrijving</p> <p>Artikel 9 en 39 zijn van toepassing op de huurovereenkomsten die worden gesloten op basis van deze titel.</p>

	<p>Artikel 57. Leveringsplicht en staat van het goed bij aanvang</p> <p>Artikel 12 is van toepassing op de huurovereenkomsten die worden gesloten op basis van deze titel.</p>
	<p>Artikel 58. Onderhouds- en herstellingsplicht huurder en verhuurder</p> <p>Artikel 25 tot en met 28 zijn van toepassing op de huurovereenkomsten die worden gesloten op basis van deze titel.</p> <p>De Vlaamse Regering stelt een specifieke lijst vast voor de kleine herstellingen van verhuurde goederen die onder het toepassingsgebied van deze titel vallen.</p>
	<p>Artikel 59. Overdracht van de huur en onderhoud</p> <p>De overdracht van de huurovereenkomst en onderverhuring zijn verboden, behalve met schriftelijke en voorafgaande toestemming van de verhuurder.</p> <p>De verhuurder stemt in met de overdracht van de huurovereenkomst of de onderverhuring aan een student als de huurder deelneemt aan een studie-uitwisselingsprogramma of een stage volbrengt. De verhuurder kan zich alleen verzetten als hij daarvoor gegronde redenen aanvoert.</p> <p>De huurder blijft bij onderverhuring van het goed aansprakelijk ten aanzien van de verhuurder voor het nakomen van de verplichtingen uit de huurovereenkomst.</p>
	<p>Artikel 60. Vaststelling van de huurprijs en de verrekening kosten en lasten</p> <p>De verhuurder en de huurder komen in de huurovereenkomst een huurprijs over-een die een vergoeding omvat voor zowel het gebruik van het gehuurde goed door de huurder als alle kosten en lasten, uitgezonderd het verbruik van energie, water en telecommunicatie en de belasting op tweede verblijven.</p>
	<p>Artikel 61. Indexatie van de huurprijs</p> <p>§1. Dit artikel is niet van toepassing op huurovereenkomsten waarbij een onderwijsinstelling verhuurt aan studenten die voldoen aan de voorwaarden om een verminderde huurprijs te bekomen.</p> <p>§2. Als de duur van de huurovereenkomst langer dan een jaar bedraagt, wordt de huurprijs eenmaal per jaar aan de kosten van levensonderhoud aangepast op de verjaardag van de inwerkingtreding van de huurovereenkomst, tenzij die aanpassing uitdrukkelijk uitgesloten is.</p> <p>De aanpassing, vermeld in het eerste lid, gebeurt conform artikel 34.</p> <p>§3. Als een woning het voorwerp is van opeenvolgende huurovereenkomsten met dezelfde huurder, mag de basishuurprijs niet hoger zijn dan de bij de initiële huurovereenkomst bepaalde huurprijs. Die huurprijs kan proportioneel worden aangepast conform artikel 34, tenzij de normale huurwaarde van het goed ondertussen ten gevolge van nieuwe omstandigheden, met ten minste 20% of ten gevolge van werkzaamheden in het gehuurde goed met ten minste 10% is gestegen.</p> <p>Niettegenstaande enig andersluidend beding of enige andersluidende overeenkomst vermindert de rechter de huurprijs tot de huurprijs die eisbaar was krachtens de initiële huurovereenkomst, proportioneel aangepast conform artikel 34, als de verhuurder niet bewijst dat de huurprijs werd vastgelegd conform het eerste lid.</p>
	<p>Artikel 62. Huurwaarborg</p> <p>§1. De huurder kan om de naleving van zijn verplichtingen te waarborgen een waarborg verstrekken aan de verhuurder. Die waarborg kan de vorm aannemen van een geldsom of van een zakelijke zekerheidsinstelling bij een financiële instelling op naam van de huurder en mag maximaal de waarde hebben van twee maanden huur. De waarborg moet ten vroegste drie maanden voor de inwerkingtreding van de huurovereenkomst door de huurder verstrekt worden.</p>

	<p>§2. De geldsom die als waarborg wordt gesteld, wordt ofwel geplaatst op een geïndividualiseerde rekening bij een financiële instelling op naam van de huurder, ofwel gestort op een door de verhuurder opgegeven rekening. De wijze van waarborgstelling wordt vermeld in de huurovereenkomst.</p> <p>Als de waarborg wordt geplaatst op een geïndividualiseerde rekening, wordt de opgebrachte rente gekapitaliseerd ten bate van de huurder. De verhuurder verwerft een voorrecht op de activa van de rekening voor elke schuldvordering ten gevolge van het volledig of gedeeltelijk niet-nakomen van de verplichtingen van de huurder.</p> <p>Als de waarborg wordt gestort op een door de verhuurder opgegeven rekening, betaalt de verhuurder aan de huurder rente op het bedrag van de waarborg tegen de gemiddelde rentevoet van de financiële markt, vanaf het moment dat de huurder de waarborg gestort heeft. De rente wordt gekapitaliseerd.</p> <p>§3. Er mag niet beschikt worden over de bankrekening, vermeld in paragraaf 2, tweede lid, noch in hoofdsom, noch in rente, dan ten voordele van een van beide partijen, mits voorleggen van ofwel een schriftelijk akkoord, dat ten vroegste opgesteld wordt bij het beëindigen van de huurovereenkomst, ofwel van een kopie van een rechterlijke beslissing. Die beslissing is uitvoerbaar bij voorraad, niettegenstaande verzet of voorziening en zonder borgstelling of kantonement.</p> <p>De geldsom die wordt gestort op een door de verhuurder opgegeven rekening, vermeerderd met de rente, vermeld in paragraaf 2, derde lid, wordt door de verhuurder aan de huurder teruggestort binnen drie maanden nadat de huurder het goed heeft verlaten, tenzij de verhuurder binnen die termijn de teruggave heeft betwist bij aangetekende brief ten aanzien van de huurder.</p>
	<p>Artikel 63. Verbod op stilzwijgende verlenging</p> <p>De huurovereenkomst eindigt na verloop van de duur die in de overeenkomst, vermeld is.</p> <p>Een bepaling op basis waarvan de huurovereenkomst stilzwijgend wordt verlengd als de huurovereenkomst niet uitdrukkelijk wordt opgezegd, wordt voor niet geschreven gehouden.</p>
	<p>Artikel 64. Beëindiging van de huurovereenkomst</p> <p>§1. De huurovereenkomst kan door de huurder worden beëindigd in de volgende gevallen:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1° vóór de inwerkingtreding van de huurovereenkomst; 2° bij de beëindiging van zijn studie op voorlegging van een bewijsstuk van de onderwijsinstelling; 3° bij overlijden van een van de ouders of een andere persoon die instaat voor het onderhoud van de huurder, op voorlegging van een bewijsstuk. <p>In het geval, vermeld in het eerste lid, 1°, is een opzeggingsvergoeding verschuldigd van twee maanden huur als de huurovereenkomst wordt beëindigd minder dan drie maanden voor de inwerkingtreding van de huurovereenkomst.</p> <p>In de gevallen, vermeld in het eerste lid, 2° en 3°, bedraagt de opzeggingstermijn twee maanden. De opzeggingstermijn neemt een aanvang de eerste dag van de maand die volgt op de maand waarin de opzegging wordt gedaan.</p> <p>§2. De huurovereenkomst wordt van rechtswege ontbonden door het overlijden van de huurder op de eerste dag van de maand die volgt op het overlijden.</p>
	<p>Artikel 65. Betwistingen</p> <p>Hoofdstuk 5 van titel 2, met uitzondering van artikel 46 en 50, is van overeenkomstige toepassing op de huurovereenkomsten die worden gesloten op basis van deze titel.</p>
	<p>Titel 4. Wijzigingsbepalingen</p> <p>Artikel 66 – artikel 78 : [...]</p>
	<p>Titel 5. Slotbepalingen</p> <p>Artikel 79</p>

	<p>Boek III, titel VIII, hoofdstuk II, afdeling II, van het Burgerlijk Wetboek wordt opgeheven, met uitzondering van artikel 10.</p> <p>Artikel 10 van boek III, titel VIII, hoofdstuk II, afdeling II, van het Burgerlijk Wetboek wordt opgeheven.</p>
	<p>Artikel 80</p> <p>Boek III, titel VIII, hoofdstuk II, afdeling II, van het Burgerlijk Wetboek, zoals van kracht vóór de inwerkingtreding van dit decreet, blijft van toepassing op schriftelijke huurovereenkomsten die werden gesloten vóór de datum van de inwerkingtreding van dit decreet.</p>
	<p>Art. 81</p> <p>Artikel 36 is niet van toepassing op onderhuurovereenkomsten die worden gesloten na de inwerkingtreding van dit decreet, zolang de hoofdhuurovereenkomst niet werd gesloten na de inwerkingtreding van dit decreet.</p>
	<p>Artikel 82</p> <p>Artikel 60 is niet van toepassing op huurovereenkomsten die worden gesloten na de inwerkingtreding van dit decreet en die aaneensluitend volgen op een huurovereenkomst die werd gesloten tussen dezelfde huurder en verhuurder voor de inwerkingtreding van dit decreet.</p>
	<p>Artikel 83</p> <p>Dit decreet is niet van toepassing op de schriftelijke huurovereenkomsten die werden gesloten vóór de datum van de inwerkingtreding ervan.</p>
	<p>Artikel 84</p> <p>Dit decreet treedt in werking op 1 januari 2019, met uitzondering van artikel 37 en artikel 77, tweede lid, die in werking treden op de datum die de Vlaamse Regering bepaalt.</p>