

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

INHOUD

1	Situering van het onderzoek.....	4
2	Aanpak en procesverloop	5
3	Krachtlijnen van het woninghuurrecht	6
3.1	Woninghuurwet	6
3.2	Vlaams Woninghuurdecreet	7
3.3	Beoordeling door actoren	12
4	Werkgroep I. Toegang tot de private huurmarkt en financiële aspecten	13
4.1	Inleiding	13
4.2	Bekendmaking huurprijs en kosten en lasten	13
4.3	Bijkomende bepaling: huurbelofte	19
4.4	Bijkomende bepaling: huisdieren	23
4.5	Opeisbare gegevens van kandidaat-huurders	26
4.6	Kosten van huurbemiddeling	32
4.7	Aansprakelijkheid voor brand	33
4.8	Huurprijs – Betalingsverplichting	36
4.9	Huurprijsregulering	37
4.10	Huurprijsindexatie	42
4.11	Huurprijsherziening	46
4.12	Huurwaarborg	50
5	Werkgroep II. Woningkwaliteit en overige bepalingen.....	57
5.1	Inleiding	57
5.2	Plaatsbeschrijving	57
5.3	Leveringsplicht en staat van het goed	59
5.4	Renovatiehuur	70
5.5	Kwaliteit tijdens de huur	72
5.6	Teruggaveverplichting	76
5.7	Toepassingsgebied	79
5.8	Overgangsrecht	82
6	Werkgroep III. Duur en beëindiging, medehuur, overdracht van het gehuurde goed en procedurele aspecten.....	85
6.1	Inleiding	85
6.2	Opzegging door de verhuurder voor persoonlijk gebruik	86
6.3	Opzegging door de verhuurder wegens grondige renovatiewerken	92
6.4	Opzegging door de huurder	96
6.5	Huurovereenkomsten van korte duur	102
6.6	Overdracht van het gehuurde goed	105
6.7	Overlijden van de laatste huurder	107
6.8	Bevoegdheid van de vrederechter in kort geding	113
6.9	Inleiding bij verzoekschrift	116
6.10	Uitvoering van uithuiszetting - goederen	120

1 SITUERING VAN HET ONDERZOEK

Met de Zesde Staatshervorming werden de bevoegdheden van het beleidsveld wonen verruimd. Vanaf 1 juli 2014 werd het Vlaamse Gewest, voor wat het beleidsveld Wonen betreft, bijkomend bevoegd voor “De specifieke regels betreffende de huur van voor bewoning bestemde goederen of delen ervan”. De bijzondere wetgever oordeelde immers dat een coherent woonbeleid best kan worden gegarandeerd door de versterking van het gewestelijke niveau, aangezien de woonproblematiek nauw verbonden is met een aantal gewestelijke materies, waaronder de ruimtelijke ordening, het gronden pandenbeleid en de stads- en dorpsherwaardering.¹

Naar aanleiding van deze bevoegdheidsoverdracht startte het Steunpunt Wonen in 2013 met een grondige evaluatie van het federale woninghuurrecht in nauwe betrokkenheid met de belanghebbenden. Die evaluatie leverde een aantal wijzigingsvoorstellen op, die later de basis vormden voor de uitwerking van een eigenstandig Vlaams kader voor woning- en studentenhuur. Die uitwerking gebeurde opnieuw met ruime betrokkenheid vanwege de stakeholders.

Eind 2018 was het Vlaams Woninghuurdecreet een feit. Het trad op 1 januari 2019 in werking en werd daarmee van toepassing op alle huurcontracten voor hoofdverblijven en studentenkoten die sinds die datum werden gesloten. Dankzij het voorafgaand wetenschappelijk onderzoek en de betrokkenheid van de sector werd het gezien als een evenwichtig geheel dat op een ruim draagvlak kan rekenen. Om erover te waken dat het Vlaams Woninghuurdecreet ook een duurzaam en stabiel wettelijk kader voor huurders en verhuurders blijft bieden, heeft de huidige Vlaamse Regering zich voorgenomen om het Vlaams Woninghuurdecreet naar het einde van de legislatuur toe te evalueren:

Vlaams Regeerakkoord 2019-2024²

“Het Vlaams woninghuurdecreet is van kracht sinds 1 januari 2019. Deze regeerperiode wordt het decreet met de nodige voorzichtigheid geëvalueerd, met specifieke aandacht voor de medehuur en de studentenhuur, en waar nodig geoptimaliseerd.”

Beleidsnota 2019-2024 Wonen³

“Tijdens de voorgaande legislatuur werd werk gemaakt van de uitwerking van een Vlaams Woninghuurdecreet. Eén van de doelstellingen van het Vlaams Woninghuurdecreet is een stabiel, duurzaam en evenwichtig wettelijk kader te creëren voor de huurrelatie tussen de private huurder en verhuurder. Er werd eveneens naar gestreefd om alle gewenste wijzigingen in één beweging door te voeren, zodat het woninghuurregime nadien voor enige tijd ongewijzigd kan blijven (vereiste van stabiliteit).

De bepalingen van het Vlaams Woninghuurdecreet zijn tot stand gekomen na uitvoerig wetenschappelijk onderzoek en ruime betrokkenheid vanwege de stakeholders. Het eindresultaat is een evenwichtig geheel, dat oplossingen bevat voor diverse juridische en

¹ Parl.St. Senaat 2012-13, nr. 5-2232/1, 82.

² <https://publicaties.vlaanderen.be/view-file/31741>

³ <https://publicaties.vlaanderen.be/view-file/32259>

praktische knelpunten (o.m. regeling overlijden huurder, huurprijsherziening energiebesparende werken, uittredende plaatsbeschrijving, verduidelijking toepassingsgebied nietigheidssanctie,...). De bepalingen genieten een ruim draagvlak. Het is dan ook mijn uitdrukkelijke bedoeling dat het Vlaams Woninghuurdecreet voor een langere periode stabiel blijft. Dat is voor de kenbaarheid en de duurzaamheid heel erg belangrijk. Ik zal dan ook in deze legislatuur geen grote inhoudelijke wijzigingen voorstellen, maar de regelgeving met de nodige voorzichtigheid evalueren en waar nodig optimaliseren.

Ik zal de implementatie van het Vlaams Woninghuurdecreet opvolgen, om na te gaan of daarbij geen kleine knelpunten opduiken waarover met de stakeholders kan overlegd worden om een gedragen oplossing te bekomen. Daarbij zal het nieuwe regime van de medehuur en de studentenhuur in het bijzonder opgevolgd worden.”

2 AANPAK EN PROCESVERLOOP

Een van de centrale doelstellingen van het woninghuurrecht is om een ‘stabiel, duurzaam en evenwichtig kader’ voor de private huurmarkt tot stand te brengen. De federale en later Vlaamse regelgever oordeelden dat dit belangrijk was om een gunstig investeringsklimaat te creëren en de kenbaarheid van het recht te garanderen, nu zowel aan de vraag- als de aanbodzijde voornamelijk niet-professionele spelers actief zijn. Het Vlaams Regeerakkoord 2019-2024 bevestigt dat die doelstelling nog steeds relevant is. Daarnaast is het de expliciete wens van het werkveld om, net als bij de evaluatie van de Woninghuurwet, nauw betrokken te worden bij wijzigingen aan het Vlaams Woninghuurdecreet. Bij de evaluatie is er daarom gekozen voor een aanpak waarbij actoren doorheen het traject expertise kunnen inbrengen en er bovendien ook een uitwisseling van inzichten en standpunten tussen actoren mogelijk is. Daardoor kan de evaluatie – naast een evenwichtige inhoudelijke input - draagvlak voor wijzigingen creëren, wat garanties biedt voor het stabiele en duurzame karakter ervan.

De evaluatie is gestart in april 2023 met een uitnodiging richting het ruime werkveld met de vraag om deel te nemen aan het evaluatietraject en om knelpunten en aandachtspunten over te maken.

Betrokken stakeholders zijn:

- Vlaams Huurdersplatform;
- Huurpunt en de Vlaamse Vereniging voor Huisvestingsmaatschappijen (sinds 2024 vormen zij samen Initia);
- Verenigde Eigenaars;
- Eigenaarsbond;
- Confederatie voor Immobiliënberoepen (CIB);
- Beroepsinstituut voor Vastgoedmakelaars (BIV);
- Vlaamse Vereniging voor Steden en Gemeenten (VVSG);
- Steunpunt Wonen;
- Netwerk tegen Armoede;
- Gezinsbond;

- Vrederechters⁴;
- Studentensteden en hogeronderwijsinstellingen (specifiek voor studentenhuur).

Het voorzitterschap van de bijeenkomsten was telkens in handen van prof. Maarten Dambre (UGent).

Via een eerste bijeenkomst werd aan de hand van de ontvangen input en een studie van literatuur een inventaris van knelpunten opgemaakt. De verzamelde knelpunten en aandachtspunten werden vervolgens thematisch gegroepeerd in vier werkgroepen: I) Toegang tot de private huurmarkt en financiële aspecten; II) Woningkwaliteit en overige bepalingen; III) Duur en beëindiging, medehuur, overdracht van het gehuurde goed en procedurele aspecten; en IV) Studentenhuur.

Tijdens de bijeenkomsten van deze werkgroepen was het de bedoeling om aan de hand van overleg- en discussiemomenten de betrokken organisaties vanuit hun onderscheiden belangen te laten meedenken over specifieke knelpunten en uitdagingen, ten einde te komen tot concrete aanbevelingen voor een toekomstig Vlaams woninghuurrecht. De insteek voor de bespreking werd daarbij telkens gevormd door situerende nota's die door Wonen in Vlaanderen werden samengesteld.

In de maanden juni en juni 2023 kwam elke werkgroep een eerste keer samen. In september 2023 volgde een nieuwe bijeenkomst, waarop de resterende topics over de verschillende werkgroepen heen werden besproken. Nadat alle topics een eerste maal aan bod zijn geweest, bleek voor bepaalde punten nood aan verdere reflectie of uitwerking van eerder geformuleerde beleidsopties. In de maanden februari en maart 2024 werden daarom drie nieuwe overlegmomenten ingepland om die knelpunten opnieuw te bespreken. Tegelijk werden die momenten aangegrepen om ook het uitvoeringsbesluit bij het Vlaams Woninghuurdecreet te evalueren. Daartoe werd eenzelfde systematiek gevolgd. In januari 2024 ontvingen de stakeholders opnieuw de vraag om knelpunten i.v.m. de toepassing van het uitvoeringsbesluit te bezorgen, op basis waarvan Wonen in Vlaanderen een inventaris en voorbereidende nota opstelde.

Het rapport vertrekt vanuit de krachtlijnen en het doelstellingenkader van het woninghuurrecht (deel 3) en is vervolgens opgebouwd volgens de indeling in werkgroepen (delen 4 t.e.m. 7). Het rapport sluit af met de evaluatie van het uitvoeringsbesluit (deel 8). De inhoudelijke bespreking wordt in het rapport weergegeven via een overzicht van de bestaande regelgeving, de bedoeling van de regelgever, gesignaleerde knelpunten, mogelijke beleidsopties en reacties daarbij vanuit het werkveld.

3 KRACHTLIJNEN VAN HET WONINGHUURRECHT

3.1 WONINGHUURWET

Bij de totstandkoming van het Vlaams Woninghuurdecreet werd het woninghuurrecht hervormd en gemoderniseerd. In grote mate bleven de krachtlijnen van het federale woninghuurrecht echter behouden. Het achterliggende doelstellingkader werd bevestigd en aangevuld met nieuw geformuleerde objectieven.

⁴ Betrokken via de Conferentie van voorzitters van de vrederechters en rechters in de politierechtbank.

Tegenover de lange duur van de huurovereenkomst werd de vrije huurprijsbepaling gesteld. Ieder stelsel van controle van de huurprijzen werd uitdrukkelijk afgewezen. Wel werd de huurprijs tijdens de duur van de huurovereenkomst geblokkeerd, met uitzondering van de jaarlijkse indexering. Door de lange duur van de huurovereenkomst zouden sterke globale prijsstijgingen afgeremd worden. Wel moest de vrije huurprijsbepaling een behoorlijk rendement voor de verhuurder garanderen.

3.2 VLAAMS WONINGHUURDECREET

Met het Vlaams Woninghuurdecreet werden de doelstellingen van de Woninghuurwet aangevuld met twee, nieuwe objectieven.

In de tweede plaats werd ook de eenvoud en de kenbaarheid uitdrukkelijk vermeld als doelstelling van het woninghuurrecht. Tijdens de evaluatie van de federale Woninghuurwet werd duidelijk dat - op een aantal onduidelijkheden na - het regime van het private woninghuurrecht bij de betrokkenen relatief goed gekend was. De decreetgever vond het dan ook van essentieel belang dat er bij de aanpassingen aan het

woninghuurrecht over wordt gewaakt dat de complexiteit niet ernstig wordt verhoogd, aangezien de kenbaarheid bij de betrokkenen dan zal dalen.

De zes doelstellingen van het Vlaams woninghuurrecht luiden bijgevolg:

1. Een stabiel, duurzaam en evenwichtig wettelijk kader creëren
2. Woonzekerheid met betrekking tot de gezinswoning bevorderen
3. Een behoorlijk rendement voor de verhuurder garanderen
4. Minimale woningkwaliteit waarborgen
5. De toegang tot de private huurmarkt bevorderen
6. De transparantie en kenbaarheid van het woninghuurrecht bewaken

Daarbij werd erover gewaakt dat de doelstellingen van het woninghuurrecht compatibel waren met de doelstellingen van het Vlaamse woonbeleid, zoals die intussen verankerd zijn in artikel 1.5 en 1.6 van de Vlaamse Codex Wonen. De missie luidt als volgt: *Iedereen heeft recht op menswaardig wonen. Daartoe moet de beschikking over een aangepast woning, van goede kwaliteit, in een behoorlijke woonomgeving, tegen een betaalbare prijs en met woonzekerheid worden bevorderd.* De vaststelling was dan ook dat de doelstellingen van het woninghuurrecht perfect passen in deze missie.

3.2.2 Inhoudelijke wijzigingen op hoofdlijnen

- *Woonzekerheid met betrekking tot de gezinswoning*

De Vlaamse decreetgever bevestigde de doelstelling van de federale Woninghuurwet om de woonzekerheid van de huurder en zijn gezin te waarborgen.

Zoals gezegd, vormt de negenjarige duur van de huurovereenkomst het centraal principe in de Woninghuurwet. De kortlopende huurovereenkomst werd daarbij de uitzondering. In de praktijk werd echter vastgesteld dat kortlopende huurovereenkomsten vaak voorkomen. Reeds in 1997 werd daarom het regime van de kortlopende huurovereenkomsten gewijzigd in die zin dat een huurovereenkomst van korte duur slechts eenmaal en onder dezelfde voorwaarden kan verlengd worden voor een periode die drie jaar niet overschrijdt.

Bij de evaluatie van de Woninghuurwet waren zowel verhuurders als huurders van oordeel dat de huurovereenkomst van negen jaar de regel moet blijven. Het omvormen van het stelsel van de huurovereenkomst van korte duur tot een tweede, volwaardig stelsel achtte de Vlaamse decreetgever daarom niet opportuun. De huurovereenkomst van negen jaar blijft dus ook in het Vlaams Woninghuurdecreet de regel. Wel werd zowel vanuit de verhuurderszijde als vanuit de huurderszijde erkend dat in bepaalde gevallen een huurovereenkomst van korte duur gerechtvaardigd kan zijn en dat ook huurovereenkomsten van korte duur door de huurder opgezegd moeten kunnen worden. Deze opzeggingsmogelijkheid werd dan ook ingeschreven in het Vlaams Woninghuurdecreet. De verhuurder kan een huurovereenkomst van korte duur niet vervroegd opzeggen.

Bij negenjarige huurovereenkomsten hebben de huurder én de verhuurder zekere opzeggingsmogelijkheden. Aangezien de bedoeling is om de woonzekerheid van de huurder te bevorderen, zijn die mogelijkheden voor

de verhuurder afgebakend tot specifiek in het decreet opgenomen opzeggingsgronden (persoonlijk gebruik, grondige renovatiewerken of zonder motief maar met een vergoeding). In grote lijnen heeft de Vlaamse decreetgever deze opzeggingsmogelijkheden overgenomen uit de Woninghuurwet.

Op een aantal vlakken werden wel verduidelijkingen toegevoegd of zijn er aanpassingen omwille van noden op het terrein. Zo werd vastgesteld dat de opzeggingsmogelijkheden voor de verhuurder met het oog op renovatiewerkzaamheden erg beperkt zijn, terwijl dit de mogelijkheden om te renoveren niet ten goede komt en bijgevolg een conflict ontstaat met een andere doelstelling van het woninghuurrecht, namelijk het waarborgen van de minimale woningkwaliteit. De mogelijkheid om de huurovereenkomst van lange duur op te zeggen omwille van grote verbouwingswerken is daarom versoepeld⁵. Daarnaast werd aan de opzeggingsmogelijkheden van de (nieuwe) verkrijger van de woning gesleuteld, in die zin dat hij altijd de lopende woninghuurovereenkomst moet respecteren, ongeacht of de overeenkomst al dan niet een vaste datum heeft⁶.

De woonzekerheid kan verder rechtstreeks worden aangetast door uithuiszettingen. Hoewel er geen precieze cijfers gekend zijn, komen uithuiszettingen in de praktijk te vaak voor. De decreetgever wees er bij de totstandkoming van het decreet op dat een effectieve uithuiszetting enkel verliezers kent. Ook werd gesteld dat de overheid hier een actievere rol kan in spelen. Het Vlaams Woninghuurdecreet nam daarom de bepalingen uit het Gerechtelijk Wetboek over die onder meer een rol voor het Openbaar Centrum voor Maatschappelijk Welzijn (OCMW) voorzien om huurders die worden bedreigd met uithuiszetting hulp te verlenen. De decreetgever wees er echter ook op dat het op dat ogenblik (wanneer een vordering voor de vrederechter is ingesteld) vaak al te laat is. Daarom zouden de mogelijkheden worden onderzocht om vroeger tussenbeide te komen en zouden er projecten komen waarbij huurders die bedreigd worden met uithuiszetting actief worden begeleid. Hoewel de procedure voor de vrederechter bij huurgeschillen dus sterk is geïnspireerd op de regeling van het Gerechtelijk Wetboek, stelde men bij de totstandkoming van het Woninghuurdecreet dus dat deze regeling naar aanleiding van nieuwe inzichten zou kunnen worden aangepast⁷.

Het Vlaams Woninghuurdecreet voorziet verder nog twee volledige nieuwe regelingen die onder meer verband houden met de mogelijkheid om de woning te kunnen blijven huren. In de eerste plaats is er de regeling over de beëindiging van de woninghuurovereenkomst door het overlijden van de laatste huurder, waarmee de decreetgever wou tegemoetkomen aan de problemen die verhuurders ondervinden in geval van passieve, onbekende of verwerpende erfgenamen van de huurder. Als basisregel heeft de decreetgever voorzien dat de huurovereenkomst van rechtswege wordt ontbonden na het overlijden van de laatste huurder⁸.

Een tweede belangrijke regeling is deze inzake medehuur. Gehuwde en wettelijk samenwonende partners genoten al bescherming onder het Burgerlijk Wetboek (art. 215 jo. Art. 1477, §2 BW), maar deze regeling was onvolmaakt en riep in de rechtspraktijk diverse vragen op. Voor feitelijk samenwonenden was er op het

⁵ *Parl.St.* VI.Parl. 2017-2018, nr. 1612/1, 10-11.

⁶ *Parl.St.* VI.Parl. 2017-2018, nr. 1612/1, 52-53.

⁷ *Parl.St.* VI.Parl. 2017-2018, nr. 1612/1, 11.

⁸ *Parl.St.* VI.Parl. 2017-2018, nr. 1612/1, 55-57.

federale niveau geen specifieke regeling, waardoor er ook op dit vlak rechtsonzekerheid bestond. De Vlaamse decreetgever wou hieraan met een eigen regime van medehuur tegemoetkomen⁹.

- *Minimale woningkwaliteit*

Van bij de invoering van de Woninghuurwet bood het woninghuurrecht de huurder garanties op een minimale woningkwaliteit. De federale wetgever bepaalde daartoe elementaire vereisten van veiligheid, gezondheid en bewoonbaarheid waaraan de woning moet voldoen (art. 2 Woninghuurwet). Deze federale normen bestonden tot de inwerkingtreding van het Vlaams Woninghuurdecreet naast de Vlaamse vereisten inzake woningkwaliteit, gezondheid en veiligheid die door of krachtens de Vlaamse Codex Wonen (vroeger: Vlaamse Wooncode) zijn vastgesteld.

Met het Vlaams Woninghuurdecreet werden beide aspecten van de woningkwaliteitsnormering (privaat- en publiekrechtelijk) gestroomlijnd. Voortaan geldt nog één normenkader. Het Vlaams Woninghuurdecreet herbevestigt de doelstelling om een minimale woningkwaliteit te waarborgen, maar verwijst daartoe naar de normen van de Vlaamse Codex Wonen. Die voorkeur voor het regime uit de Vlaamse Codex Wonen vond de decreetgever logisch, aangezien dit ook reeds op andere vlakken van het woonbeleid wordt gebruikt (bijvoorbeeld bij huursubsidie). Door het afzonderlijke kwaliteitsregime van artikel 2 van de Woninghuurwet op te heffen, kon de regelgeving ook sterk vereenvoudigd worden¹⁰.

De bevoegdheidsverdeling vóór de Zesde Staatshervorming zorgde ook op andere vlakken voor juridische en praktische problemen. De burgerrechtelijke bepalingen uit de Woninghuurwet stonden op gespannen voet met het openbare orde-karakter van de publiekrechtelijke regeling vanop het Vlaamse niveau. Het resultaat was rechtsonzekerheid over het sanctiemechanisme bij verhuring van een niet-conforme woning en over de toelaatbaarheid van renovatiehuur wanneer de woning niet aan de minimale kwaliteitsnormen voldoet.

Op het vlak van de gevolgen op het huurcontract van kwaliteitsgebreken aan de verhuurde woning had de decreetgever meer bepaald tot doel om een evenwichtig regime uit te werken dat helder en rechtvaardig is en dat tegemoetkomt aan de heersende rechtsonzekerheid. In het nieuwe regime is als uitgangspunt genomen dat het de uitsluitende verantwoordelijkheid is van de verhuurder dat de woning bij aanvang van de huurovereenkomst voldoet aan kwaliteitsvereisten. Indien hij een huurovereenkomst afsluit voor een woning die niet aan deze normen voldoet, is deze huurovereenkomst nietig. De bezettingsvergoeding, zoals uitgewerkt in de rechtspraak van het Hof van Cassatie, werd dan weer expliciet opgenomen in de tekst van het Vlaams Woninghuurdecreet. De enige uitzondering op de verplichting dat een woning moet voldoen aan de minimale kwaliteitsvereisten bij aanvang van de overeenkomst is de renovatiehuurovereenkomst. Het tijdens de loop van de huurovereenkomst laten voldoen aan de kwaliteitsvereisten is daarentegen een gedeelde verantwoordelijkheid van huurder en verhuurder, waarbij telkens in concreto door de rechter moeten worden bekeken wie in de fout is gegaan en waarbij de rechter een aangepaste sanctie kan uitspreken.

⁹ *Parl.St.* VI.Parl. 2017-2018, nr. 1612/1, 61-63.

¹⁰ *Parl.St.* VI.Parl. 2017-2018, nr. 1612/1, 12-13.

Het verhogen van de rechtszekerheid en de bescherming van de huurder waren eveneens belangrijke doelstellingen bij de regeling rond herstellingen. Voor woninghuurovereenkomsten is de verdeling van de herstellingsplicht van dwingend recht. Op die manier willen de federale en de Vlaamse regelgever vermijden dat de verplichting om in te staan voor onderhoud en herstellingen op de huurder zou worden afgewenteld. In de praktijk bleek immers dat regelmatig en op verregaande wijze contractueel werd afgeweken van de regeling uit het gemene huurrecht. Het Vlaams Woninghuurdecreet heeft de regelgeving inzake herstellingen daarbij willen moderniseren en verduidelijken. Daartoe bepaalt het decreet het basisprincipe en heeft het aan de Vlaamse Regering de opdracht gegeven om dat principe concreet in te vullen aan de hand van een lijst van huurherstellingen. Die taak heeft de Vlaamse Regering vervolgens ook ter harte genomen.

- *Een behoorlijk rendement en toegang tot de private huurmarkt*

De Vlaamse decreetgever heeft het principe van een vrije huurprijsbepaling behouden omdat dit de beste kansen zou bieden op een behoorlijk rendement voor de verhuurder. Ook de mogelijkheden tot indexatie en huurprijsherziening nam de decreetgever grotendeels over uit het federale woninghuurrecht, met als doel om tijdens de huurperiode het rendement op peil te blijven houden. Op het vlak van het bepalen van de huurprijs, de indexatie en de huurprijsherziening koos de decreetgever dan ook vooral voor een aantal verbeteringen van het bestaande kader, zoals door een meer flexibele mogelijkheid tot huurprijsherziening te voorzien in geval van energiebesparende investeringen.

De regeling rond de huurwaarborg werd dan weer grondig hervormd. De belangrijkste wijziging is dat de maximale huurwaarborg op drie maanden huur werd gebracht. Daarmee beoogde de Vlaamse decreetgever de verhuurder meer betalingszekerheid te bieden. Omdat de huurwaarborg voor huishoudens met een laag inkomen evenwel ook een belangrijke drempel vormt voor het huren van een woning, is tegelijk ook een renteloze huurwaarborglening uitgewerkt. Verder zijn twee nieuwe regelingen voorzien om ongewenste situaties beter te kunnen aanpakken. Zo is er een mechanisme van schuldvergelijking voorzien bij cash waarborgen of waarborgen betaald op rekening van de verhuurder. Daarnaast bepaalt het decreet dat de rechtsvordering van de verhuurder tot vrijgave van de huurwaarborg in zijn voordeel verjaart door verloop van één jaar nadat de huurovereenkomst is beëindigd.

- *Studentenhuur*

Onder het federale (gemene) huurrecht bestonden geen specifieke bepalingen die het huurregime voor studentenhuusvesting regelden. Artikel 1714*bis* van het Burgerlijk Wetboek bepaalt alleen dat een huurovereenkomst bedoeld voor de huisvesting van één of meerdere studenten schriftelijk moet opgesteld worden. De Vlaamse decreetgever vond het echter belangrijk dat aan studenten een minimale bescherming wordt geboden in de rechtsverhouding met hun verhuurder¹¹. Titel III van het Vlaams Woninghuurdecreet verklaart daarom een aantal bepalingen dwingend van toepassing op huurovereenkomsten waarbij de huurder een student is.

Het begrip 'student' wordt gedefinieerd als 'iedere persoon die ingeschreven is bij een instelling die voltijds onderwijs aanbiedt' (art. 53 Vlaams Woninghuurdecreet). De decreetgever ging daarbij uit van de

¹¹ *Parl.St.* VI, Parl. 2017-2018, nr 1612/1, 63-64.

veronderstelling dat de student niet zijn hoofdverblijfplaats heeft in zijn studentenverblijf zoals gebruikelijk is bij de meeste studenten. De decreetgever veronderstelde met andere woorden dat studenten in principe hun hoofdverblijfplaats behouden bij hun ouders en slechts tijdelijk afwezig zijn tijdens hun verblijf in hun studentenverblijf. Enkel wanneer de student geen haardstede meer heeft (geen band meer heeft met zijn ouders) en financieel zelfstandig is, zal hij zijn hoofdverblijfplaats niet meer bij zijn ouders hebben. Indien de student zijn hoofdverblijfplaats vestigt in zijn studentenverblijf en daarvoor de toestemming van de verhuurder bekomt (uitdrukkelijk of stilzwijgend), zal niet titel III, maar titel II van toepassing zijn op de huurovereenkomst.

Titel III verklaart een aantal bepalingen bij huurovereenkomsten voor hoofdverblijfplaatsen (integraal) van toepassing op huurovereenkomsten voor studentenhuisvesting (*vereiste van een geschrift (art. 8), plaatsbeschrijving (art. 9 en 39), leveringsplicht en staat van het goed bij aanvang (art. 12), onderhouds- en herstellingsplicht (art. 25 t.e.m. 28), betwistingen (hoofdstuk 5 van titel 2, met uitzondering van art. 46 en 50)*¹². Daarnaast is er voor een aantal aspecten een specifieke regeling uitgewerkt bij huurovereenkomsten voor studentenhuisvesting (*overdracht van de huur en onderhuur (art. 59), vaststelling van de huurprijs en de verrekening van kosten en lasten (art. 60), indexatie (art. 61), huurwaarborg (art. 62), verbod op stilzwijgende verlenging (art. 63) en beëindiging van de huurovereenkomst (art. 64)*). Voor nog andere aspecten (bv. rustig genot verlenen) voorziet titel III geen enkele regeling. Bijgevolg moet voor deze aspecten beroep worden gedaan op het gemene huurrecht, dat aanvullend werkt (art. 3 Vlaams Woninghuurdecreet).

3.3 BEOORDELING DOOR ACTOREN

Op vandaag beoordelen stakeholders deze doelstellingen en krachtlijnen van het woninghuurrecht nog steeds als relevant. Zij vragen om aan het globale kader vast te houden en het Vlaams Woninghuurdecreet eerder te optimaliseren dan grondig te herzien.

Uitzondering hierop betreft de financiële aspecten van de huur: actoren aan de vraagzijde vinden dat, naast het rendement van de verhuurder, ook de betaalbaarheid voor de huurder deel moet uitmaken van het regelgevend kader ten aanzien van de private huurmarkt. Momenteel voorziet de Vlaamse overheid wel stimulerende instrumenten om de betaalbaarheid voor private huurders te ondersteunen (zoals de huurpremie en de huursubsidie), maar geldt voor de huurprijsbepaling in principe contractuele vrijheid.

Bij de voorbereiding van het Vlaams Woninghuurdecreet merkte de decreetgever op dat het verzekeren van de betaalbaarheid voor de bewoner een uitdrukkelijke doelstelling is van de Vlaamse Wooncode, maar dat deze doelstelling inderdaad niet als een afzonderlijk punt opgenomen is bij de doelstellingen van het Vlaams woninghuurrecht. In de Memorie van Toelichting wijst men er evenwel op dat betaalbaarheid toch ook door het decreet wordt nagestreefd: door de woonzekerheid te bevorderen door te werken met negenjarige huurovereenkomsten worden prijsstijgingen naar aanleiding van al te veel opeenvolgende overeenkomsten vermeden. Bijkomend verwees de decreetgever naar steunmaatregelen (zoals de huursubsidie/huurpremie, mogelijks nieuwe te ontwikkelen instrumenten in het kader van een aanbodbeleid inzake de private huurmarkt) die de betaalbaarheid voor de bewoner kunnen bevorderen¹³. In dat verband kan worden

¹² Waarbij de Vlaamse Regering wel de opdracht kreeg om een specifieke vulgariserende toelichting en een specifieke lijst van kleine herstellingen op te stellen.

¹³ *Parl.St.* VI. Parl. 2017-2018, nr. 1612/1, 10.

opgemerkt dat de regels rond de huurpremie en de huursubsidie enigszins versoepeld zijn sinds 2018 en dat intussen ook het stelsel van het budgethuren werd uitgewerkt.

4 WERKGROEP I. TOEGANG TOT DE PRIVATE HUURMARKT EN FINANCIËLE ASPECTEN

4.1 INLEIDING

Werkgroep I buigt zich over de knelpunten die verband houden met de doelstellingen om de toegang tot de private huurmarkt te bevorderen en een behoorlijk rendement voor de verhuurder te garanderen.

In het kader van het bevorderen van de toegang tot de private huurmarkt, werden in samenspraak met de betrokken actoren vier thema's weerhouden. Twee aspecten kennen al een regeling onder het Vlaams Woninghuurdecreet, namelijk de afficheringsplicht, opgenomen in artikel 4 en de regeling rond het opvragen van informatie van kandidaat-huurders, opgenomen in artikel 7. Daarnaast werden ook het gebrek aan een regeling rond de huurbelofte en het houden van huisdieren als knelpunten gesignaleerd.

Wat de financiële aspecten betreft, werd een ruim gamma aan knelpunten gesignaleerd. In de eerste plaats wordt de regeling rond de kosten van huurprijzbemiddeling en de aansprakelijkheid voor brand behandeld. Vervolgens komen de knelpunten die betrekking hebben op het vaststellen van de huurprijs, de huurprijsindexatie en de huurprijsherziening aan bod.

Tot slot behandelt de werkgroep ook uitgebreid de regeling rond de huurwaarborg, die zich op het snijpunt van beide doelstellingen situeert.

4.2 BEKENDMAKING HUURPRIJS EN KOSTEN EN LASTEN

4.2.1 Juridisch-technisch

Artikel 4 van het Vlaams Woninghuurdecreet herneemt grotendeels de tekst van artikel 1716 Burgerlijk Wetboek en bepaalt in zijn eerste lid dat als een goed dat bestemd is voor bewoning in de ruime betekenis, wordt verhuurd, in elke officiële of publieke mededeling minstens het bedrag van de gevraagde huurprijs en van de kosten en lasten wordt vermeld. Op het federale niveau werd in de parlementaire voorbereiding daarbij verduidelijkt dat de bedoelde bekendmaking slaat op alle bekendmakingen van de huurprijs, zoals op raamaffiches, in de geschreven pers of op internet¹⁴.

De verplichting geldt niet alleen voor hoofdverblijfplaatsen, maar voor goederen bestemd voor bewoning in een ruime betekenis, dus bijvoorbeeld voor studentenhuisvesting. Het is echter uitdrukkelijk 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.

¹⁴ *Parl.St.* Kamer 2006-07, nr. 51-2873/020, 10.

De handhaving gebeurt door lokale besturen. Zij kunnen aan de verhuurder of zijn gevolmachtigde die de zogenaamde ‘afficheringsverplichting’, niet naleeft, een administratieve boete van 50 tot 350 euro opleggen. De gemeente kan de inbreuken, 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 van gemeentelijke administratieve sancties.

4.2.2 Doeltreffendheid

4.2.2.1 Ratio legis

In de parlementaire voorbereiding verantwoordt de decreetgever niet expliciet waarom deze (in oorsprong federale) bepaling is hernomen in het Vlaams Woninghuurdecreet. Aannemelijk is echter dat vergelijkbare doelstellingen worden nagestreefd. Met de verplichting om de huurprijs en de kosten en lasten bekend te maken, wou de federale wetgever in eerste instantie discriminatie op de huurmarkt aanpakken. Het niet bekend maken van de huurprijs zou discriminatie mogelijk maken, waardoor bepaalde bevolkingsgroepen verstoken blijven van de toegang tot een huurwoning. Het vooraf bekendmaken van de huurprijs moet er daarentegen voor zorgen dat de gevraagde huurprijs niet om discriminatoire redenen wordt aangepast wanneer een bepaalde kandidaat-huurder zich aandient. Daarnaast was het doel van de wetgever ook om de huurder in het algemeen te beschermen en een efficiënte marktwerking toe te laten. Door de huurders reeds van bij het begin te informeren over de huurprijs weten zij vooraf of de huurprijs al dan niet financieel haalbaar is en kunnen zij de prijs van verschillende te huur gestelde woningen beter kunnen vergelijken. In het algemeen wou de wetgever de huurmarkt transparanter te maken¹⁵.

De Vlaamse decreetgever nam de federale bepaling over, maar wijzigde deze op een aantal vlakken. Deze wijzigingen werden onder gemotiveerd vanuit rechtszekerheid. Zo is voortaan duidelijk dat de handhaving tot de gemeentelijke autonomie behoort en dat het op grond van het decreet géén verplichting is om controles uit te voeren. Het ruime toepassingsgebied verantwoordt de decreetgever dan weer vanuit de wens om wetsontduiking tegen te gaan. Verhuurders zouden anders gemakkelijk kunnen aanvoeren dat het verhuurde goed niet als hoofdverblijfplaats mag worden bestemd¹⁶.

4.2.2.2 Knelpunten

In het Overlegplatform Private huur werd vanuit de sector al langer aangekaart dat de afficheringsplicht tot praktische problemen leidt (bv. de sticker of handgeschreven vermelding van de huurprijs is afgeregend) en in bepaalde gevallen niet zinvol is (bv. een immobord op de zesde verdieping van een appartementsgebouw is niet leesbaar). Tussen de betrokken stakeholders was daardoor aanvankelijk een consensus gegroeid over een eigentijdse en pragmatische invulling van de afficheringsplicht, gegeven ook dat het verhuurproces in het algemeen meer en meer digitaal verloopt. Die invulling bestaat eruit dat de vermelding op een immobord of raamaffiche kan worden weggelaten op voorwaarde dat er een digitaal zoekertje bestaat waarin de huurprijs en de kosten en lasten zijn vermeld en dat het immobord of de raamaffiche naar de digitale vindplaats verwijst. Naar aanleiding van een parlementaire vraag heeft de minister voor Wonen aangegeven deze invulling te ondersteunen¹⁷.

¹⁵ *Parl.St.* Kamer 2006-07, nr. 51-2873/001, 69-70 en *Parl.St.* Senaat 2006-07, nr. 3-2121/4, 7-8 en 19.

¹⁶ *Parl.St.* VI, Parl. 2017-2018, nr. 1612/1, 25-26.

¹⁷ Vraag om uitleg over de affichering van de huurprijs, *Parl.St.* VI, Parl. 2021-2022, nr. 1686.

Op het terrein weigeren een klein aantal gemeenten echter om de voornoemde invulling toe te passen. Zij blijven bijgevolg boetes uitschrijven wanneer een immobord of een raamaffiche niet de huurprijs en de kosten en lasten vermeld. Samengevat argumenteren zij dat:

- de bedoelde interpretatie onverenigbaar is met de letterlijke bewoordingen van decreet;
- men de visie niet volledig volgt dat het aanvaardbaar is om de bedoelde informatie louter digitaal te voorzien. Men erkent de praktische voordelen, maar wijst ook op het bestaan van een digitale kloof.
- controle op digitale zoekertjes moeizamer verloopt dan controle op immoborden en raamaffiches. Dit zeker bij verhuring door particulieren, die niet via een eigen website adverteren. Daardoor zou het risico bestaan dat het verplicht karakter van de huurprijsaffichering wordt uitgehold;
- het niet mogelijk is om de handhaving van de afficheringsplicht door gemeenschapswachten te doen verlopen, aangezien zij niet bevoegd zijn om online controles en vaststellingen uit te voeren.

De FOD BiZa bevestigde hierop dat gemeenschapswachten enkel visuele vaststellingen op de openbare weg en op openbare plaatsen kunnen doen. Het College van Burgemeester en schepenen kan die bevoegdheid in principe verder concretiseren door plaatsen als ‘publiek toegankelijk’ te bestempelen, maar ook die mogelijkheid is beperkt tot plaatsen behorend tot het openbaar domein waarvan het lokale bestuur eigenaar of beheerder is. Digitale huuradvertenties vallen bijgevolg buiten de handhavingsbevoegdheid van gemeenschapswachten.

Omwille van deze complicaties bestaat ook geen eensgezindheid meer tussen stakeholders op de private huurmarkt omtrent de wenselijke beleids piste. Voor de *Vereniging van Vlaamse Steden en Gemeenten* moet er in de eerste plaats duidelijkheid komen, al wijst men ook op de risico's van een louter digitale vermelding. Het *Vlaams Huurdersplatform* vraagt op zijn beurt om een eenduidige affichageverplichting doorheen Vlaanderen, waarbij ook de handhaving gegarandeerd is. *CIB Vlaanderen* spreekt zich uit voor verankering in het decreet van de invulling die binnen het Overlegplatform Private Huur was tot stand gekomen.

4.2.2.3 Beleidsopties

a) Beleids optie 1: behoud van de huidige regeling

Voorgesteld wordt om artikel 4 van het Vlaams Woninghuurdecreet ongewijzigd te behouden. Keerzijde daarvan is dat de gesignaleerde knelpunten rond uitvoerbaarheid en handhaving blijven bestaan. Zo blijven de praktische bezwaren bij makelaarsborden bestaan, evenals bij affiches die worden aangebracht in appartementsgebouwen.

b) Beleidsoptie 2: invulling van de afficheringsplicht aanpassen

Voorgesteld wordt om artikel 4 van het Vlaams Woninghuurdecreet aan te passen, zodat het alleen nog verplicht is om de huurprijs en de kosten en lasten te afficheren op een raamaffiche aan de gehuurde woning, als er geen digitaal zoekertje bestaat waarop die informatie is terug te vinden. Een makelaarsbord waarop alleen de naam van de makelaar wordt vermeld, volstaat als verwijzing naar de website van de makelaar. Bij een particuliere affiche volstaat een algemene verwijzing naar bv. Immoweb.

c) Beleidsoptie 3: zoeken naar eenvormigheid met het beleidsdomein energie en de afficheringsplicht bij commerciële advertenties

Artikel 11.2.1, §3 van het Energiedecreet luidt als volgt: “Elke verkoper of verhuurder, alsook zijn opdrachthouder, lasthebber of gevolmachtigde, vermeldt het op het energieprestatiecertificaat vermelde kengetal of label alsmede de unieke code van het energieprestatiecertificaat of het adres van het gebouw in alle commerciële advertenties die hij maakt voor de verkoop of verhuur van een gebouw, dat conform § 1 over een energieprestatiecertificaat dient te beschikken. De Vlaamse Regering kan nadere regels bepalen betreffende de vorm van deze publiciteit.”. Het begrip ‘commerciële advertenties’ wordt daarbij niet gedefinieerd. Op de website van VEKA¹⁸ staat daarover het volgende: “Er is geen vermelding verplicht op kleine raamaffiches ‘te koop/te huur’ zonder verdere informatie en op kleine panelen aan het gebouw zelf waarop enkel een verwijzing naar het immokantoor staat.”. Het VEKA baseert die interpretatie op het feit dat zulke raamaffiches onvoldoende leesbaar zouden zijn en geen meerwaarde bieden voor een vermelding van het EPC. Ze worden daarom ook niet gezien als advertenties. Het begrip “commerciële advertenties” wordt aldus beperkend geïnterpreteerd, al zijnde echte advertenties in kranten, magazines, boekjes, etalages, websites,

Een beleidsoptie bestaat erin om te streven naar een eenvormige interpretatie met het domein energie waarin de bekendmaking van het EPC verbonden is aan een ‘commerciële advertentie’. Gelet op het tijdschap van de energienorm en het feit dat dit deel zal uitmaken van de minimale energienormen, wordt ook het EPC een steeds belangrijker element bij een tehuurstelling. Beide bekendmakingsverplichtingen streven een gelijkaardige doelstelling na op vlak van transparantie richting de huurder. Uitgangspunt kan dan ook zijn dat de affichering van beide aspecten op eenzelfde manier gebeurt en wordt gehandhaafd.

We verdedigen daarvoor een pragmatische invulling, waarbij raamaffiches in principe wel worden gezien als een commerciële advertentie, tenzij de voornaamste zaken in het digitaal zoekertje zijn opgenomen.

d) Beleidsoptie 4: de handhaving beter uitwerken

De handhaving van de afficheringsplicht situeert zich momenteel op lokaal niveau. Er is een zekere vrijblijvendheid voor de gemeenten om de bekendmakingsverplichting te controleren en te sanctioneren. De handhaving van de afficheringsplicht is momenteel wel opgenomen in de subsidieregeling voor intergemeentelijke samenwerking, weliswaar als een aanvullende activiteit waarvoor 24 van de 70 IGS-projecten hebben gekozen. Dit leidt tot een gefragmenteerde aanpak.

De idee is ook dat een GAS-boete geen gepaste handhavingsmethode zou zijn, omdat het gericht is op het aanpakken van overlast. De bevoegde instanties zouden ook niet over de vereiste capaciteit en middelen beschikken om deze verplichting effectief te sanctioneren. Overeenkomstig artikel 119bis, §12 van de Gemeentewet kan de verhuurder die beboet wordt beroep instellen bij de politierechtbank binnen één maand vanaf de kennisgeving. De facto zal dus soms een politierechter moeten oordelen over een aspect van de huurwetgeving.

¹⁸ <https://www.vlaanderen.be/bouwen-wonen-en-energie/kopen-en-verkopen/verplichte-vermelding-van-epc-informatie-in-advertenties>

De handhaving kan daarbij (deels) verschuiven naar het Vlaamse niveau, eventueel in combinatie met een afsprakenkader met het lokaal bestuur.

4.2.2.4 Reactie van de werkgroep

De werkgroep pleit vooreerst voor een behoud van de afficheringsplicht, maar is aanvankelijk minder eensgezind over een oplossing om aan de gesignaleerde knelpunten tegemoet te komen. Een aantal actoren pleit voor een meer pragmatische invulling, terwijl anderen streven naar voldoende handhaving. Een meer pragmatische invulling waarbij ook digitale zoekertjes in het vizier komen, vereist immers een goed georganiseerde handhaving, die niet vanuit de gemeente kan worden georganiseerd.

CIB is voorstander van beleidsoptie 2 waarbij de interpretatie van het OPH wordt verankerd in het Vlaams Woninghuurdecreet. Een eigentijdse invulling van de afficheringsplicht waarbij rekening wordt gehouden met het digitaal zoekproces, doet geen afbreuk aan de transparantie, als de vereiste informatie eenvoudig raadpleegbaar is, ongeacht of dit nu digitaal is, dan wel op een raamaffiche of bord. Een decretale verankering kan daarbij de rechtsonzekerheid wegnemen die nu blijft bestaan doordat een minderheid van lokale besturen, waaronder Gent, blijft vasthouden aan een strikte interpretatie. De stad Gent is trouwens al in verschillende zaken voor de politierechtbank in het ongelijk gesteld, al moet daar meteen aan worden toegevoegd dat de rechter zich nog nooit ten gronde heeft uitgesproken over de toepassing van het Vlaams Woninghuurdecreet. De rechter vernietigde de opgelegde boeten telkens omwille van andere redenen, zoals het gebrek aan duidelijke foto's van de overtreding.

Daarnaast wijst *CIB* erop dat er snel van wordt uitgegaan dat een makelaarskantoor macht heeft over wat hij mag publiceren. Immoweb en andere portaalsites zijn private instanties die zelf de velden voorzien. Het aantal tekens bij marketplace (facebook) is bv. ook beperkt. Vlaanderen heeft misschien de mogelijkheid om in gesprek te gaan met instanties zoals Immoweb of Marketplace, om te bekijken wat mogelijk is op sociale media.

VVSG vestigt de aandacht erop dat er een publiek is met weinig digitale vaardigheden, maar *CIB* vraagt zich af of dat argument nog opgaat, aangezien dat jaren geleden ook al werd opgeworpen. De digitale kloof zou intussen (deels) afgenomen moeten zijn, onder andere aangezien er is ingezet op meer woonwinkels en openbare instanties met publiek internet en het internetgebruik in het algemeen sterk is toegenomen.

Het *Vlaams Huurdersplatform* is bereid om die pragmatische invulling te volgen, maar wijst op een sluitend verhaal van handhaving als cruciale randvoorwaarde. Terwijl de aanpak nu lokaal versnipperd is, impliceert een afdoende handhaving een reële pakkans in elke gemeente in Vlaanderen. *CIB* en *BIV* wijzen er daarbij op dat de controle van digitale zoekertjes eenvoudiger en sneller kunnen verlopen dan de bestaande controle van fysieke raamaffiches. De vraag rijst of er geen systeem denkbaar is, naast de fysieke controles door de gemeenten om digitale zoekertjes te controleren gezien de sterke toename hiervan. Te denken valt aan een systeem waarbij op Vlaams niveau een digitale controle wordt verricht (met administratieve sancties). *VVSG* geeft aan dat ze niet strikt vasthouden aan de gemeentelijke autonomie, op voorwaarde dat er een goed werkend Vlaams alternatief in de plaats komt.

In het verlengde werpt het *Vlaams Huurdersplatform* op of de affichering van het EPC zelf niet in een beweging moet worden opgenomen in het Vlaams Woninghuurdecreet. Volgens het *Vlaams Huurdersplatform* zou die uitbreiding een nuttige toevoeging zijn, aangezien in woningkwaliteitsregelgeving al een koppeling met het EPC wordt gemaakt. Het EPC wordt belangrijker voor het woonbeleid, wat een argument is om vanuit de woonregelgeving ook te bepalen wanneer het EPC moet worden bekend gemaakt.

CIB is geen voorstander om het EPC in een burgerrechtelijke regeling op te nemen. Er zijn immers nog informatieplichten bij verhuur, zodat het niet haalbaar is die allemaal op te nemen. Het zou ook betekenen dat het Vlaams Woninghuurdecreet telkens aangepast moet worden als er een wijziging komt in de regelgeving rond energieprestatiecertificaten en andere regelgeving. Dat is niet wenselijk. Die wijzigingen zijn er immers frequent. De informatieplichten zijn bovendien uitgebreider/anders bij verhuur voor meer dan 9 jaar, wat ook onder het toepassingsgebied van het Vlaams Woninghuurdecreet valt. Er wordt onderschat wat de complexiteit is van de materie die men wil 'binnentrekken' in het VWHD. Het Vlaams Woninghuurdecreet is volgens *CIB* ook geen 'woonregelgeving'. Het regelt volgens deze actor louter de burgerrechtelijke relatie tussen partijen en is geen beleidsinstrument.

Om aan de verschillende bezorgdheden tegemoet te komen zien alle actoren heil in een combinatie van de beleidsopties 2, 3 en 4, waarbij de afficheringsplicht blijft behouden, maar in samenhang met het beleidsdomein energie gepleit wordt voor een pragmatische invulling waarbij raamaffiches in principe wel worden gezien als een commerciële advertentie, tenzij de voornaamste zaken in het digitaal zoekertje zijn opgenomen, en gezocht wordt naar een eenvormige handhaving op Vlaams niveau.

CIB wijst in dat verband op een goede afstemming met het beleidsdomein Energie over het begrip ‘commerciële advertenties’, omdat het begrip momenteel niet wordt gedefinieerd. VEKA hanteert het standpunt dat een kleine raamaffiche en een immobord zonder inhoud geen commerciële advertenties zijn, terwijl het voorstel impliceert dat informatie over de huurprijs en de kosten en lasten wel op de raamaffiche of het immobord moeten worden geplaatst, als er geen digitaal zoekertje is. Bovendien moet er bij een eenvormige interpretatie rekening mee worden gehouden dat de verplichtingen uit de regelgeving energie verregaand kunnen zijn en niet alle vermeldingen passen op een kleine raamaffiche.

De *handhaving* kan worden opgenomen door VEKA en Wonen in Vlaanderen via steekproeven, tenzij er een afsprakenkader is met het lokaal bestuur om de handhaving zelf op te nemen. Het lokaal bestuur kan instaan voor de raamaffiches. Als het gaat om een zoekertje dat verwijst naar een digitaal zoekertje, kan het lokaal bestuur het digitaal zoekertje controleren, maar weliswaar geen inbreuk vaststellen. Daarom moet een mogelijke inbreuk gesignaleerd kunnen worden aan het Vlaamse niveau. Op Vlaams niveau wordt het digitaal zoekertje gecontroleerd en wordt de inbreuk vervolgens vastgesteld. De Vlaamse overheid legt een administratieve boete op en ontvangt de gelden, tenzij het gaat om inbreuk die gemeenschapswachten zelf meteen kunnen vaststellen (bv. geen verwijzing naar digitaal zoekertje).

Onder de actoren is er met andere woorden consensus om een eigentijdse invulling van de afficheringsplicht op te nemen in het Vlaams Woninghuurdecreet en te streven naar een afgestemde formulering met de regelgeving inzake het EPC, mits de handhaving deels naar het Vlaams niveau kan worden getrokken.

4.3 BIJKOMENDE BEPALING: HUURBELOFTE

4.3.1 Juridisch-technisch

4.3.1.1 Begripsafbakening

Via een huurbelofte verbindt een kandidaat-huurder zich ertoe om gedurende een bepaalde termijn een huurovereenkomst tegen welbepaalde voorwaarden aan te gaan. Of omgekeerd, de kandidaat-huurder geeft aan de andere partij het recht om eenzijdig te beslissen om met hem een huurcontract te sluiten. Door de belofte is de belovende partij onherroepelijk verbonden; zij kan haar belofte niet intrekken. De tegenpartij staat het daarentegen vrij om op de belofte in te gaan. Het werken met een huurbelofte is in het leven is geroepen om lichtzinnige of loze kandidaatstellingen te vermijden.

Wordt de huurovereenkomst achteraf effectief getekend, dan kan het geld van het voorschot gebruikt worden als huurwaarborg of als deel van het huurgeld. Wordt er geen huurovereenkomst ondertekend, omdat de verhuurder niet akkoord gaat, dan krijgt de kandidaat-huurder de gestorte som terug. Gaat de huurovereenkomst niet door omdat de kandidaat-huurder zijn eenzijdige belofte verbreekt, dan kan hij zijn geld kwijt zijn. De waarborg, of een deel daarvan, wordt dan ingehouden als een schadevergoeding voor de verhuurder.

Over de juridische kwalificatie van een huurbelofte bestond in de rechtsleer discussie. Volgens sommige rechtsleer is de huurbelofte een eenzijdige rechtshandeling. Het is geen wederkerige verbintenis en dus ook geen huurovereenkomst, aangezien een huurovereenkomst een tweezijdige of wederkerige verbintenis is waarbij de huurder in ruil voor het genot van het gehuurde goed verstrekt door de verhuurder een huur betaalt. Bepalend is dat enkel de kandidaat-huurder zich verbindt om binnen een bepaalde termijn een tweezijdige huurverbintenis aan te gaan zonder dat de tegenpartij zich hiertoe verbindt of een tegenprestatie hoeft te leveren.

Andere rechtsleer stelt dan weer dat een huurbelofte als een optieovereenkomst kan worden beschouwd. Het onderscheid tussen beide figuren betreft niet de verbindende kracht. De belover is immers in beide gevallen gehouden en de toestemming van de andere partij (aanvaarding van het aanbod en optielichting bij de optieovereenkomst resulteert in de totstandkoming van een overeenkomst. Beide zijn echter wel onderworpen aan een verschillend regime. Te denken valt aan de onrechtmatige bedingen-leer.¹⁹

Onder het nieuwe verbintenissenrecht is die discussie beslecht: het gaat het om optiecontract of eenzijdige contractbelofte (art. 5.25 BW).

4.3.1.2 Toepasselijk recht

Het Vlaams Woninghuurdecreet (en bij uitbreiding het gemene huurrecht en woninghuurrecht in Brussel en Wallonië) spreekt zich niet uit over de praktijk van eenzijdige huurbeloftes door kandidaat-huurders.

¹⁹ Zie ook discussie of een optieovereenkomst onder het verbod van een potestatieve voorwaarde zou vallen (art. VI.83, 1° WER): F. VAN DEN ABEELE, "Bedenkijd met contractuele zekerheid: een verkennend onderzoek naar huuropties", *TPR* 2020, (171) 193, nr. 29. Zie echter *contra*: P. CAMBIE, "Huur en marktpraktijken" in *Duiding Huur*, 2022, 623, nr. 43.

In 2021 voerde het Steunpunt Wonen wel een onderzoek naar de impact van Wetboek Economisch Recht op de private huurmarkt. Deze studie kwam tot de conclusie dat, indien de kandidaat-huurder een natuurlijk persoon is en optreedt als consument en de partij jegens wie men zich eenzijdig verbindt een onderneming is (zoals een vastgoedmakelaar), de huurbelofte strijdig kan zijn met boek VI WER (omwille van de mogelijke kwalificatie als oneerlijke handelspraktijk of als misleidende handelspraktijk door omissie). Een eenzijdige huurbelofte ten aanzien van een verhuurder optredend als natuurlijk persoon is daarentegen geldig.

Wat de verhouding tussen consument en onderneming (vastgoedmakelaar) betreft, overwoog de studie dat:

- *Huurbeloftes strijdig zouden zijn met de professionele toewijding, vermits artikel 26 en 27 van de plichtenleer het de vastgoedmakelaar expliciet verbieden om honoraria, voordelen of beloningen te ontvangen van iemand anders dan zijn opdrachtgever of collega.*
- *Er sprake zou zijn van een wezenlijke verstoring van het economisch gedrag van de gemiddelde consument, aangezien enkel de huurder zich verbindt tot een prestatie (terwijl noch de makelaar, noch de verhuurder dit doen) en deze praktijk de mogelijkheden voor de kandidaat-huurder om zich kandidaat te stellen voor diverse te huur gestelde panden beperkt.*
- *Eisen dat de geïnteresseerde huurder een betalende huurbelofte ondertekent, neerkomt op een ongepaste beïnvloeding die de keuzevrijheid en de vrijheid van handelen aanzienlijk beperkt en die een invloed heeft op het besluit over een transactie.*
- *De kandidaat-huurder nooit zijn contractkansen kan inschatten: de kandidaat-huurder is niet op de hoogte hoeveel andere kandidaat-huurders geïnteresseerd zijn en met wie hij in concurrentie treedt. Indien de kandidaat akkoord gaat, zit hij echter vast. Bovendien zit dit bedrag 'vast' zolang er geen besluit genomen is of er gecontracteerd zal worden of niet. Essentiële informatie welke de consument nodig heeft om een 'geïnformeerd besluit over een transactie te nemen' zou hem op die manier worden ontnomen²⁰.*

CIB heeft steeds aangegeven de studie niet te onderschrijven. De generieke stelling dat een huurbelofte strijdig is met de plichtenleer, klopt niet.

4.3.1.3 Knelpunten

Over de vraag in hoeverre en onder welke voorwaarden een huurbelofte rechtsgeldig kan zijn, bleef ondanks de studie door het Steunpunt Wonen discussie bestaan. Er is dan ook een vraag naar meer rechtszekerheid op dit vlak.

4.3.2 Doeltreffendheid

4.3.2.1 Doelstellingen

Voor actoren aan de aanbodzijde (verhuurders en vastgoedmakelaars) is de huurbelofte een praktijk om het zogenaamde 'shoppen' van huurders tegen te gaan en loze kandidaatstellingen te vermijden. De kandidaat die wordt aanvaard door de verhuurder en die de huurovereenkomst achteraf niet tekent, zal immers een schadevergoeding moeten betalen.

²⁰ L. VAN LANDEGHEM, D. VERMEIR, & B. HUBEAU, *De impact van de wetgeving inzake marktpraktijken en consumentenbescherming op de huurmarkt*, Leuven, Steunpunt Wonen 2021, 51-57.

- *Vergoeding.* Het is mogelijk om in een huurbelofte een vergoeding vast te leggen voor het geval de geïnteresseerde kandidaat-huurder zou willen afzien van zijn huurbelofte (verbrekingsvergoeding). Als de belovende partij bij het aangaan van de belofte een verbrekingsvergoeding belooft te zullen betalen bij het niet-nakomen van de belofte, gaat het over een schadebeding. Als de huurbelofte tussen particulieren wordt gesloten, zal op het schadebeding artikel 5.88 BW van toepassing zijn, op basis waarvan de rechter een overdreven schadebeding kan matigen.
- *Procedure.* Er kan worden bepaald dat het ingaan op of definitief weigeren van de belofte aan bepaalde vormvereisten is onderworpen.

4.3.2.4 Reacties van de werkgroep

De deelnemers van de werkgroep zijn het erover eens dat de huurbelofte geen decretale verankering behoeft in titel II van het Vlaams Woninghuurdecreet, omdat het al bij al om een eerder marginaal fenomeen gaat.

De *Verenigde Eigenaars* raden hun verhuurders aan om het huurcontract zo snel mogelijk te ondertekenen, zodra zich een geschikte kandidaat-huurder aandient en zien geen heil in het gebruik van een huurbelofte. De *Eigenaarsbond* ziet de huurbelofte iets vaker tegenkomen, maar dan vooral omdat huurders vrezen geen huurwoning te vinden.

Het *Vlaams Huurdersplatform* bevestigt dat een huurbelofte in bepaalde gevallen op initiatief van de huurder wordt gesloten, bv. in gevallen van nieuwbouw, maar de meerderheid van de gevallen heeft betrekking op dossiers waarin een vastgoedmakelaar is ingeschakeld. Het is vrijwel steeds de aanbodzijde die om een huurbelofte vraagt, met mogelijk zware gevolgen voor de huurder, zeker wanneer het om kwetsbare personen gaat. Het *Vlaams Huurdersplatform* ziet geen meerwaarde in de huurbelofte zelf. Vooral de huurbelofte tegen een vergoeding is een drempel. Toch is alleen het verbieden van een huurbelofte tegen vergoeding onvoldoende. Het probleem zit ook in het feit dat een makelaar of verhuurder niet te lang mogen wachten om een beslissing te nemen. Voor de woningzoekende gaat het om een wachttermijn waarop hij geen vat heeft. Daarom stelt het *Vlaams Huurdersplatform* voor om de toepassing van het WER uitdrukkelijk van toepassing te verklaren.

Volgens *CIB* is het WER echter geenszins van toepassing, omdat de optieovereenkomst alleen tussen de huurder en de verhuurder wordt gesloten. Zolang de makelaar louter een tussenpersoon is, is het WER niet van toepassing.

Het *CIB* geeft daarbij aan dat het ook richtlijnen communiceert naar zijn leden om misbruiken met huurbeloften tegen te gaan. In de eerste plaats mag er slechts met één huurder tegelijk een huurbelofte worden gesloten en dat voor een beperkte termijn. Daarnaast mag de waarborg, die ten goede komt van de verhuurder, maximaal 50% van een maand huur bedragen en moeten de essentiële elementen van de huurovereenkomst in de huurbelofte zijn opgenomen.

B/V voegt daar aan toe dat zij in periode sinds 2012 slechts in 5 gevallen een dossier heeft geopend waarin er sprake zou zijn van misbruik van de huurbelofte.

In het kader van titel III van het Vlaams Woninghuurdecreet nam het agentschap Wonen in Vlaanderen eerder het standpunt in dat het vragen van een kost om te vermijden dat studenten het huurcontract niet

opzeggen voor de start, in strijd is met de dwingendrechtelijke regeling rond de opzegging van dit type van contracten voor inwerkingtreding. Ook de werkgroep is het er unaniem over eens dat het vragen van meerdere maanden huur onder het mom van een huurbelofte en reservatiekost weinig legitiem zijn.

Toch lijken een reservatiekost en een huurbelofte twee te onderscheiden zaken te zijn. Terwijl de reservatiekost bedoeld is om te vermijden dat een student zou opzeggen eens het huurcontract is gesloten, is een huurbelofte erop gericht om een kandidaat-huurder tijdelijk te binden om het huurcontract te ondertekenen zodra de verhuurder akkoord gaat. *C/B* wijst er in dat verband ook op dat een huurbelofte redelijk in duur moet zijn, zodat een belofte voor meerdere maanden niet mogelijk is. Ook de mogelijke verbrekingsvergoeding dient hoogstens ter compensatie van de niet-naleving van de huurbelofte en is geen vergoeding voor het recht om te mogen contracteren.

Hoewel de actoren de praktijk verwerpen en aanduiden als wetsontduiking, wijst de aanbodzijde er wel op dat de praktijk een niet-gewild effect is van de invoering van de opzeggingsmogelijkheid voor inwerkingtreding. De invoering daarvan heeft aan de eigenaarszijde gezorgd voor onduidelijkheid over de naleving van een getekend contract. Dat heeft ertoe geleid dat verhuurders andere manieren hebben gezocht om hun positie te versterken, bv. zoals het vragen van een maand huur bij de ondertekening van het huurcontract.

Over de vraag of een mogelijke remediëring via het Vlaams Woninghuurdecreet moet gebeuren, is het werkveld verdeeld. Voor de aanbodzijde hoeft dat niet. Voor zowel *CIB*, als de *Verenigde Eigenaars* is het duidelijk dat de bestaande praktijk niet kan. Het *Vlaams Huurdersplatform* koppelt de problematiek dan weer aan het voorstel rond het inbouwen van periodiciteit van de betaling van de huur (zie punt 7.4.2.2.1). Als gekozen wordt om de periodiciteit vast te leggen, kunnen er op voorhand geen meerdere maanden huur worden opgeëist en kan in de memorie erop gewezen worden dat alles wat te veel wordt betaald, onverschuldigd is en kan worden teruggevorderd.

De werkgroep wijst er verder nog op dat een alternatief erin kan bestaan om in gesprek te gaan met de grotere spelers om te peilen naar hun beweegredenen.

Tot slot bestaat er steeds de mogelijkheid om de reservatiekost op te nemen in de all-in-huurprijs.

4.4 BIJKOMENDE BEPALING: HUISDIEREN

4.4.1 Juridisch-technisch

Het Vlaams Woninghuurdecreet spreekt zich niet uit over het houden van huisdieren in de huurwoning. In de praktijk voorzien woninghuurovereenkomsten hierover wel vaak een clause, waarin het houden van huisdieren wordt verboden of afhankelijk wordt gemaakt van de voorafgaande, uitdrukkelijke toestemming van de eigenaar.

De toelaatbaarheid van dergelijke clausules is de voorbije jaren ook getoetst door de rechtspraak, met name aan het recht op eerbiediging van het privéleven en gezinsleven, dat bescherming geniet onder artikel 22 van de Grondwet en artikel 8 van het EVRM. Oudere rechtspraak lijkt daarbij sterk verdeeld over de vraag

naar toelaatbaarheid²¹. In meer recente uitspraken en rechtsleer wordt echter erkend dat de verhuurder een legitiem belang heeft bij het opleggen van beperkingen op het houden van huisdieren, maar dat die beperkingen wel proportioneel moeten zijn ten aanzien van het nagestreefde doel (het vermijden van schade en het handhaven van de gehuurde woning). De proportionaliteitstoets wordt daarbij beoordeeld vanuit de concrete omstandigheden van het dossier, zoals de plaats en aard van het verhuurde goed, de aard van het huisdier zelf, enzovoort. Dit leidt tot de conclusie dat een algemeen verbod op het houden van eender welk huisdier verboden is (aangezien dit kennelijk buiten verhouding staat tot het beoogde doel), terwijl een beperkt verbod (bijvoorbeeld tot dieren die schade of overlast veroorzaken) wel de toets van artikel 8 EVRM zal doorstaan²².

4.4.2 Doeltreffendheid

4.4.2.1 Doelstellingen

Het vraagstuk over het houden van huisdieren komt neer op een schipperen tussen de legitieme belangen van de eigenaar om zijn woning in stand te houden (en desgevallend het reglement van mede-eigendom te respecteren) enerzijds, en de legitieme belangen van de huurder om invulling te geven aan zijn woonsituatie, zoals wordt erkend onder het recht op eerbieding van het privéleven en het gezinsleven, anderzijds.

4.4.2.2 Knelpunten

Hoewel de juridische principes door de rechtspraak min of meer uitgekristalliseerd lijken te zijn, signaleren actoren aan de vraagzijde dat huisdieren nog vaak onterecht worden geweigerd.

In het verleden namen de minister voor Dierenwelzijn en de Verenigde Eigenaars daarom reeds het initiatief om de modelcontracten van deze laatste organisatie aan te passen, zodat de verhuurder in beginsel niet mag verbieden dat de huurder een huisdier houdt. Een verbod zou alleen maar kunnen als het reglement van het appartementsgebouw huisdieren verbiedt of wanneer de huurwoning niet geschikt is voor een bepaald dier.

Het *Vlaams Huurdersplatform* wenst dit initiatief te verruimen en te verdiepen door het principe op te nemen in het Vlaams Woninghuurdecreet, waardoor het ook van dwingend recht wordt. Het hebben van

²¹ Waar het verbod om eender welk huisdier (in concreto ging het om het houden van een kat die geen enkele hinder veroorzaakte) te houden voor de rechtbank van eerste aanleg te Luik bijvoorbeeld in strijd was met artikel 8 EVRM, kwam de vrederechter te Couvin en de vrederechter te Namen tot het besluit dat een verbod op huisdieren (in concreto een hond) wel toelaatbaar is. Zie: Rb. Luik 21 oktober 1986, *JLMB* 1987, 578 en Vred. Couvin 14 juni 2011, *T.Vred.* 2003, 95 en Vred. Namen 20 maart 1990, *T.Vred.* 1990, 150.

²² H. VUYE, "Privéleven, gezinsleven en huur", in M. DAMBRE, B. HUBEAU, & S. STIJNS (eds.), *Handboek Algemeen Huurrecht*, Brugge, die Keure, 2015, 118. Zie o.a.: Vred. Brugge 14 april 2015, *Huur* 2016, 30; Vred. Aalst 12 mei 2015, *Huur* 2016, 34; Vred. Leuven 6 oktober 2015, *Huur* 2016, 36; Vred. Oudenaarde-Kruishoutem 17 december 2015, *T.Vred.* 2017, 250; Vred. Willebroek 27 januari 2020, *RW* 2020, 21, afl. 9, 355.

Al blijven er ook dissidente stemmen:

- Vred. Zinnik 28 augustus 2013, *T.Vred.* 2016, 134: *Een bepaling in de huurovereenkomst die aan de huurder verbiedt een hond te houden in de gehuurde plaatsen houdt geen schending in van het recht op bescherming van het privé- en gezinsleven en van de woonplaats, zoals beschermd door artikel 8.1 EVRM. Het behoud van de hond in de gehuurde plaatsen door de huurder, ondanks uitnodigingen om zich aan de bepalingen van de huurovereenkomst te houden, verantwoordt de ontbinding van de huurovereenkomst in zijn nadeel;*
- Vred. Gent 20 januari 2020, *Huur* 2020, afl. 2, 123, *TBO* 2020, afl. 3, 297: *In het geval dat de huurovereenkomst m.b.t. een duplexappartement een duidelijk conventioneel verbod bevat op het houden van een hond en de huurder ondanks aanmaningen zijn Mechelse herder in de flat behoudt, dan wordt de ontbinding van de huurovereenkomst in het nadeel van de huurder uitgesproken. Het door de huurder ingeroepen artikel 8.1 EVRM moet in een appartementsgebouw in beide richtingen proportioneel en evenwichtig worden getoetst. Bovendien dient rekening gehouden te worden met de noodzaak van rechtszekerheid, met name dat contracten nergens zouden staan indien, wanneer het op handhaving aankomt, het geschrift waardeloos zou blijken.*
- Vred. Gent 28 januari 2020, *RW* 2020-21, afl. 4, 154: *Het in een woninghuurcontract opgenomen verbod om in het gehuurde appartement huisdieren te houden, is niet in strijd met het door art. 8.1 EVRM gewaarborgde recht op de bescherming van het privé- en gezinsleven.*

huisdieren vormt immers een groot pijnpunt bij de toegang tot een woning. Het aantal onterechte weigeringen blijkt zeer hoog en kandidaat-huurders hebben op dat punt in het beslissingsproces geen belang om naar de rechter te gaan.

4.4.2.3 Beleidsopties

a) Beleidsoptie 1: behoud van de huidige regeling

Het Vlaams Woninghuurdecreet bevat geen bepaling over het hebben van huisdieren. Er blijft echter rechtspraak die het hebben ervan blijft verbieden.

b) Beleidsoptie 2: regeling rond het houden van huisdieren opnemen

Voorgesteld wordt om in het Vlaams Woninghuurdecreet een bepaling rond het houden van huisdieren op te nemen, op basis waarvan de huurder het recht heeft huisdieren te houden, tenzij het gehuurde goed daartoe ongeschikt is. Daarbij moeten zowel de concrete huurwoning, als het concrete huisdier in de beoordeling worden betrokken. Op die manier wordt de rechtspraak, waarbij af en toe ook dissidente stemmen te horen zijn, verankerd en wordt de rechtszekerheid verhoogt.²³

4.4.2.4 Reactie van de werkgroep

Binnen de werkgroep is er eensgezindheid dat een algemeen verbod op het houden van een huisdier principieel niet kan, maar is er geen consensus over een decretale verankering, noch over de uitzonderingen op het principe.

De aanbodzijde verkiest de gevestigde rechtspraak niet op te nemen in het Vlaams Woninghuurdecreet, omdat het geenszins de mogelijke discussies over de uitzondering uitsluit. Het zal aan de rechtspraak blijven toekomen om te oordelen of een bepaalde woning geschikt is voor het houden van een bepaald huisdier. De aanwezige vrederechter geeft aan dat er in Brugge bv. een lijst is die ter inspiratie kan dienen (afkomstig van de lokale woonmaatschappij).

Bovendien vereist een decretale verankering de nodige uitzonderingsgronden.

In de eerste plaats is de werkgroep het erover eens dat de bestaande jurisprudentiële uitzondering, namelijk wanneer de woning ongeschikt is of het dier overlast veroorzaakt, als een uitzondering moet blijven aangemerkt. Het *Vlaams Huurdersplatform* merkt wel op dat het begrip 'geschikte woning' tot verwarring kan leiden met de woningkwaliteitsregelgeving en bij voorkeur gezocht wordt naar een alternatieve formulering.

²³ Op 29 maart 2024 keurde het Brusselse Parlement verschillende wijzigingen aan de Brusselse Huisvestingscode goed, waaronder een nieuw artikel 218/1 over het houden van huisdieren: "§ 1. Elk bepaling in de huurovereenkomst of de bijlagen ervan die het houden van een gezelschapsdier in het gehuurde goed zonder meer verbieden, wordt voor niet-geschreven gehouden.

§ 2. De huurovereenkomst kan:

1° het houden van gezelschapsdieren koppelen aan de voorwaarde dat er geen overlast en met name geen enkele agressiviteit is;

2° het aantal dieren of de soorten die gehouden mogen worden, beperken op basis van aanvaardbare redenen."

In de tweede plaats werpt de *Eigenaarsbond* op dat ook andere aspecten, zoals bv. de gezondheid van de verhuurder, in aanmerking moeten kunnen worden genomen. Te denken valt aan het geval waarin de eigenaar inwoont of de verhuurder later zelf in de woning wil gaan wonen.

Ten derde is de werkgroep overwegend van oordeel dat het reglement van interne orde steeds beschouwd moet worden als een uitzondering. In zo'n reglementen van interne orde wordt vaak een verbod op het houden van huisdieren ingeschreven. Het reglement van interne orde is tegenwerpelijk aan een huurder, op voorwaarde dat de verhuurder hem daar op de hoogte van heeft gebracht (art. 3.93, §5, tweede lid, BW). Als de huurder de inhoud van het reglement zou willen aanvechten, moet hij zich op grond van artikel 3.93, §5, derde lid, BW wenden tot de rechter. Het is volgens de werkgroep belangrijk om voor ogen te houden dat een verhuurder alleen geen impact heeft op het reglement van interne orde en het daarom van groot belang is dat het reglement absoluut als uitzondering wordt aanvaard.²⁴

Voor de *Verenigde Eigenaars* en het *Vlaams Huurdersplatform* kan die uitzondering verkregen worden door te werken met een open norm en het reglement van interne orde als voorbeeld te vermelden in de memorie van toelichting. *CIB* vraagt een uitdrukkelijke uitzondering in het decreet zelf.

Tot slot vraagt *CIB* dat een decretale verankering gepaard gaat met instrumenten voor de verhuurder om gevolgschade en overlast voor andere bewoners te beperken. Een huurder zou minstens moeten meedelen dat er huisdieren zijn. Andere actoren twijfelen er evenwel aan of zo'n meldingsplicht enig nut heeft. Naast de vraag of die bestaanbaar is met het recht op privacy van de huurder, riskeert zo'n meldingsplicht net frictie te veroorzaken, bv. in gevallen waarin het dier dan weer geen overlast veroorzaakt. Het risico op schade verhoogt weliswaar, maar daarvoor kan worden teruggevallen op de in- en uittredende plaatsbeschrijving en de huurder is steeds verantwoordelijk voor huurschade, ongeacht of dat nu door zijn huisdier is veroorzaakt of niet.

4.5 OPEISBARE GEGEVENS VAN KANDIDAAT-HUURDERS

4.5.1 Juridisch-technisch

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 (artikel 7 Vlaams Woninghuurdecreet).

Verhuurders mogen bij de selectie van een huurder met andere woorden bepaalde documenten opvragen. Hij mag immers nagaan of de kandidaat-huurder aan zijn huurdersverplichtingen zal kunnen voldoen. Een verhuurder mag echter enkel die documenten opvragen die voor hem strikt noodzakelijk zijn voor de verhuur van zijn woning. Er moet dus een rechtmatig belang zijn voor het opvragen van documenten en de gevraagde informatie mag niet verder gaan dan noodzakelijk is. Daarbij gaat het bijvoorbeeld over een document dat de identiteit van de kandidaat-huurder aantoont, een document dat de woonplaats van de kandidaat-huurder aantoont en een document dat het inkomen van de kandidaat-huurder aantoont. Het opvragen van documenten die peilen naar de gezondheidstoestand of het gerechtelijk verleden van de

²⁴ Al voorziet artikel 3.92, §3, BW dat iedere mede-eigenaars aan de rechter kan vragen om 'een *onregelmatige, bedrieglijke of onrechtmatige beslissing van de algemene vergadering te vernietigen of te wijzigen indien die hem een persoonlijk nadeel oplevert*'.

huurder is verboden, aangezien deze informatie niet relevant is voor de verhuurder om na te gaan of de kandidaat-huurder zijn huurdersverplichtingen zal kunnen nakomen.

De Memorie van Toelichting verwijst daarbij naar een aanbeveling die de Commissie voor de bescherming van de persoonlijke levenssfeer in 2009 heeft gedaan over welke documenten door de verhuurder opgevraagd kunnen worden in elke stap van het verhuurproces²⁵. Uitgangspunt van de Aanbeveling is dat persoonsgegevens toereikend, ter zake dienend en niet overmatig mogen zijn, uitgaande van de doeleinden waarvoor zij worden verkregen of waarvoor zij verder worden verwerkt. De beoordeling van de proportionaliteit van de bedoelde gegevens varieert volgens de Aanbeveling naargelang het stadium van het verhuurproces. Sommige informatie (bijv. naam en voornaam, telefoonnummer en e-mailadres) kan inderdaad meegedeeld worden (vaak mondeling) tijdens een eerste contact met het oog op het organiseren van een plaatsbezoek of zelfs in bepaalde omstandigheden, om een grotere veiligheid bij de bezoeken te verzekeren. Andere informatie mag echter slechts ingezameld worden in een later stadium: informatie die noodzakelijk is voor de eindselectie van kandidaten (bijv. inlichtingen over de solvabiliteit, over de vestiging in België) of voor de opmaak van het huurcontract (bijv. leeftijd van de medehuurder, adres) en voor de vastlegging van bepaalde kosten (bijv. aantal en leeftijd van bezetters van het gehuurde goed).

Op basis van die Aanbeveling werd in het verleden een gestandaardiseerde inlichtingenfiche uitgewerkt, die een duidelijk overzicht biedt van informatie die een verhuurder mag opvragen.²⁶

4.5.2 Doeltreffendheid

4.5.2.1 Ratio legis

Artikel 7 herinnert aan het (algemene) privacy- en discriminatierecht. In de Memorie van Toelichting wijst de decreetgever er op dat het – om inbreuken op de privacy en discriminatie van bepaalde kandidaat-huurders tegen te gaan – noodzakelijk is om het aantal documenten dat gevraagd kan worden aan kandidaat-huurders te beperken tot die documenten waarvoor een verhuurder een rechtmatig belang heeft. De principes uit het privacy- en discriminatierecht werden daarbij verankerd in het decreet om een signaal geven en de rechtsonzekerheid die op dit punt heerst bij zowel kandidaat-huurders als verhuurders weg te werken.

4.5.2.2 Knelpunten

Artikel 7 Vlaams Woninghuurdecreet bevat slechts een algemeen principe, maar bevat geen concrete lijst van documenten die de verhuurder mag opvragen. Ter concretisering van de principes verwijst de memorie bij het Vlaams Woninghuurdecreet hoogstens naar een Aanbeveling van de Commissie voor de bescherming van de persoonlijke levenssfeer. Vanuit *C/B* klinkt de kritiek echter dat deze aanbeveling gedateerd is. Achterliggend speelt onder meer dat het verhuurproces meer en meer digitaal verloopt. Eerder nam het agentschap Wonen in Vlaanderen contact op met de Gegevensbeschermingsautoriteit met de vraag of de aanbeveling herzien kon worden. In mei 2023 liet de Gegevensbeschermingsautoriteit evenwel weten dat een volledige herziening van de aanbeveling of het schrijven een nieuwe aanbeveling niet binnen de strategische prioriteiten van het Kenniscentrum viel. *C/B* vraagt dan ook om in het Vlaams

²⁵ Aanbeveling nr. 01/2009 van 18 maart 2009 betreffende de verwerking van gegevens van kandidaat-huurders (SE/08/128), www.privacycommission.be.

²⁶ https://www.unia.be/files/Documenten/Artikels/inlichtingenfiche_kandidaat_huurder.pdf

Woninghuurdecreet een regeling uit te schrijven rond welke informatie op welk tijdstip in het verhuurproces opgevraagd kan worden.

4.5.2.3 Beleidsopties

a) Beleidsoptie 1: behoud van de huidige regeling

Voorgesteld wordt om artikel 7 van het Vlaams Woninghuurdecreet ongewijzigd te behouden.

b) Beleidsoptie 2: (limitatieve) lijst van gegevens

Ter inspiratie kan verwezen worden naar de standaardinlichtingenfiche²⁷ die in samenwerking met Unia en het werkveld werd uitgewerkt en naar artikel 6 van het Waals Woninghuurdecreet.²⁸ Op basis van het arrest van het Grondwettelijk Hof van 13 februari 2020 hebben we alvast inzichten over welke gegevens een verhuurder mag opvragen:

- Het aantal personen die het goed zullen betrekken, zodat overbezetting kan worden vermeden;
- Het bedrag van de financiële middelen waarover de kandidaat-huurder beschikt. Het gaat enkel om het bedrag, niet de oorsprong ervan.
- Het bewijs van betaling van de laatste drie maanden huur, kan een relevante maatregel zijn om een vertrouwensrelatie tussen huurder en verhuurder te creëren;
- Het decreet laat toe dat de verhuurder ook nog andere gegevens opvraagt, dan deze die al in de lijst vermeld staan. Dat moet dan wel beperkend worden geïnterpreteerd.

Een decretale lijst heeft het voordeel van de duidelijkheid. Risico is dat niet alle elementen zijn gevat en een aanvullende open norm tot nieuwe onduidelijkheden aanleiding kan geven. Om de zekerheid te verankeren kan gekozen worden voor een gesloten lijst, die zo volledig mogelijk moet zijn. Te denken valt aan informatie over de betaling van de laatste drie maanden huur. Keerzijde is dan weer dat verhuurders de lijst mogelijks aangrijpen om steeds alle informatie die de lijst voorziet, op te vragen.

c) Beleidsoptie 3: lijst van gegevens volgens de fase van het verhuurproces

²⁷ https://www.unia.be/files/Documenten/Artikels/Inlichtingenfiche_kandidaat_huurder.pdf

²⁸ De verhuurder kan, met het oog op het opstellen en sluiten van het huurcontract, de volgende algemene gegevens, en in voorkomend geval, de desbetreffende bewijsstukken bij de kandidaat-huurder inwinnen :

1° de naam en voornaam van de kandidaat-huurder(s);

2° een communicatiemiddel met de kandidaat-huurder;

3° het adres van de kandidaat;

4° de geboortedatum of, in voorkomend geval, een bewijs van zijn bekwaamheid om te contracteren;

5° de samenstelling van het gezin;*

6° de burgerlijke stand van de huurder indien hij getrouwd of wettelijke samenwoner is;

7° het bedrag van de financiële middelen waarover de kandidaat- huurder beschikt;*

8° het bewijs van de betaling van de laatste drie huurprijzen.

De verhuurder mag geen andere gegevens eisen*, tenzij ze een rechtmatig doel heeft en de aanvraag om serieuze redenen in verhouding tot de nagestreefde doestelling wordt gerechtvaardigd.

Het derde lid is van toepassing onverminderd voor de vastgoedbeheerders om de inlichtingen in te winnen die nodig zijn voor de uitoefening van hun opdrachten bepaald in het Waalse Wetboek van Huisvesting en Duurzaam Wonen.

CIB stelt voor om in het Vlaams Woninghuurdecreet voor elke fase in het verhuurproces te bepalen welke gegevens kunnen worden opgevraagd.²⁹ Die lijst zou volgende elementen omvatten:

- Bij het aanvragen van een plaatsbezoek mag worden opgevraagd:
 - o de identiteit van de geïnteresseerde
 - o een contactmiddel
 - o een indicatie van het inkomen
- Bij een kandidaatstelling mag worden opgevraagd (los van het moment waarop die kandidaatstelling gebeurt (voor of na een fysiek/digitaal plaatsbezoek of zelfs zonder):
 - o volledige identiteitsgegevens
 - o gezinssamenstelling/aantal bewoners
 - o bewijs van inkomsten
 - o bewijs van identiteit
 - o huisdieren
 - o al dan niet beroepsmatige aanwending
 - o al dan niet aanwending als hoofdverblijfplaats
- Bij de opmaak van de huurovereenkomst:
 - o Rijksregisternummer
 - o Adres
 - o burgerlijke staat
 - o geboortedatum & -plaats (bij ontbreken rijksregisternummer)

Volgens CIB is een van de problemen met de aanbeveling van de privacycommissie dat die het verhuurproces onderverdeelt in tal van fasen, die zich in de praktijk niet altijd voordoen en al helemaal niet altijd in de volgorde die de Aanbeveling voorziet. De Aanbeveling is complex en niet afgestemd met de verhuurpraktijk, waardoor ze moeilijk toepasbaar is. Vastgoedkantoren ontvangen kandidaturen in alle fasen van het verhuurproces. Er zijn personen die een kandidatuur indienen zonder of voordat er een plaatsbezoek is geweest. Die kandidatuur is ontvankelijk en zal door de vastgoedmakelaar voorgelegd moeten worden aan zijn opdrachtgever. Het is dus ook niet zo dat het indienen pas mogelijk is na een fysiek plaatsbezoek.

²⁹ Zie bv. het recent gewijzigde artikel 200ter en 200quater van de Brusselse Huisvestingscode:

Art. 200ter. § 1. De verhuurder mag de volgende algemene gegevens inwinnen, met naleving van de regelgeving betreffende de bescherming van de persoonlijke levenssfeer:

1° voor het bezoek :

a) de naam en voornaam van de kandidaat-huurder(s);
b) een communicatiemiddel met de kandidaat-huurder ;

2° ter ondersteuning van de kandidaatstelling :

a) het bedrag van de financiële middelen waarover de huurder beschikt of de raming ervan om na te gaan of de kandidaat in staat is om de huur te betalen ;
b) het aantal personen dat deel uitmaakt van het gezin om na te gaan of het gehuurde goed geschikt is gelet op de oppervlakte ervan ;

3° met het oog op het opstellen en sluiten van een huurovereenkomst :

a) elk document dat het mogelijk maakt de identiteit van de huurder en zijn bekwaamheid om te contracteren vast te stellen ;
b) de burgerlijke stand van de huurder indien deze gehuwd is of wettelijk samenwonend, rekening houdend met de bescherming van de gezinswoning zoals bedoeld in het Burgerlijk Wetboek.

§ 2. De Regering kan een gestandaardiseerd document vaststellen met de informatie die door de verhuurder opgevraagd kan worden. Dit document bevat en detailleert ten minste de inhoud en de vorm van de informatie bedoeld in paragraaf 1. De Regering kan, na advies van de Gegevensbeschermingsautoriteit en het Interfederaal Gelijkekansencentrum, andere informatie bepalen die door de verhuurder opgevraagd kan worden, alsook de inhoud en de vorm ervan.

§ 3. Noch de oorsprong noch de aard van de middelen mogen door de verhuurder in aanmerking worden genomen om een woning te weigeren.

§ 4. Persoonsgegevens van kandidaat-huurders mogen door de verhuurder, ten welke titel ook, slechts worden bewaard gedurende een periode van maximaal zes maanden die nodig is voor de behandeling van hun kandidaatstelling alsook, indien nodig, gedurende een periode van maximaal 10 jaar die nodig is voor de afhandeling van geschillen in verband met mogelijke discriminatie.

Persoonsgegevens van huurders mogen worden bewaard gedurende de volledige looptijd van de betreffende huurovereenkomst en tot 5 jaar daarna, alsook, indien nodig, gedurende een periode van maximaal 10 jaar die nodig is voor de afhandeling van geschillen in verband met mogelijke discriminatie.

Art. 200quater. Onverminderd artikel 200ter, §1, kan de kandidaat-huurder vóór het sluiten van de huurovereenkomst een bezoek aan het pand eisen.

Samengevat geeft CIB aan te willen inzetten op een vereenvoudiging door te werken met drie duidelijke fases: (1) de aanvraag van een plaatsbezoek, (2) het indienen van een kandidatuur en (3) informatie die na de selectie van een huurder bij die huurder mag/moet worden opgevraagd voor het redigeren van het huurcontract.

	Vlaams Gewest	Brussels Hoofdstedelijk Gewest	Waals Gewest	Voorstel CIB
<i>Naam en voornaam</i>	plaatsbezoek	plaatsbezoek	‘met oog op opstellen en sluiten huurovereenkomst’	plaatsbezoek
<i>Contactmiddel</i>	plaatsbezoek	plaatsbezoek		plaatsbezoek
<i>Indicatie inkomen</i>	/	/	/	plaatsbezoek
<i>Adres</i>	huurovereenkomst	hangt samen met ‘bewijs van identiteit’? Huurovereenkomst		huurovereenkomst
<i>Geboortedatum</i>	huurovereenkomst		‘Met oog op opstellen en sluiten huurovereenkomst’	huurovereenkomst
<i>Geboorteplaats</i>	huurovereenkomst		/	huurovereenkomst
<i>Nationaliteit</i>	verboden			/
<i>RR-nummer</i>	huurovereenkomst			huurovereenkomst
<i>Burgerlijke staat</i>	huurovereenkomst	huurovereenkomst	‘met oog op opstellen en sluiten huurovereenkomst’	huurovereenkomst
<i>Inkomen</i>	kandidaatstelling	kandidaatstelling		kandidaatstelling
<i>Gezinsamenstelling</i>	Ja, onduidelijk wanneer	kandidaatstelling	huurovereenkomst	kandidaatstelling
<i>Huisdieren</i>	/	/	/	kandidaatstelling
<i>Beroepsmatige aanwending</i>	/	/	/	kandidaatstelling
<i>Hoofdverblijf</i>	/	/	/	kandidaatstelling

4.5.2.4 Reactie van de werkgroep

De actoren bereiken geen eensgezindheid op dit punt.

Het voorstel van *CIB* om te werken met een decretale lijst kan op bijval rekenen van de *Eigenaarsbond*. Zij geeft aan dat de regeling ook huurders kan beschermen, omdat ze geen panden bezichtigen waarvan ze niet in staat zijn de huurprijs te betalen. Het *BIV* wijst er daarbij op dat er ook twijfel bestaat over de waarde die aan de aanbeveling van de Privacycommissie moet worden toegekend. De tuchtkamers volgen doorgaans de inhoud van de aanbeveling als het gaat om het tijdstip waarop gegevens van kandidaat-huurders opgevraagd mogen worden, maar er is ook een uitspraak van de Kamer van Beroep van het BIV waarin wordt aangehaald dat de aanbeveling geen normatieve, wettelijke bepaling is, zodat een loutere inbreuk op de aanbeveling niet kan leiden tot een tuchtrechtelijke inbreuk. De Kamer maakte vervolgens zelf een afweging van het recht op privacy van de kandidaat-huurder, de van toepassing zijnde wetgeving en de gegevens die worden opgevraagd.

Andere deelnemers, waaronder de *Verenigde Eigenaars* en het *Vlaams Huurdersplatform*, vragen om de bestaande regeling niet te wijzigen. Voor het *Vlaams Huurdersplatform* is het niet noodzakelijk, maar hoogstens een optie om de fase voorafgaand aan het plaatsbezoek te verankeren in het decreet, via een limitatieve lijst van naam, voornaam en contactmiddel. Voor de andere momenten volstaat de huidige aanbeveling van de privacycommissie. Het *Vlaams Huurdersplatform* is daarbij uitdrukkelijk gekant tegen de opname van een indicatie van het inkomen. Een persoon moet zijn kandidaatstelling kunnen verdedigen en dat is niet mogelijk als hij bij voorbaat wordt geweigerd. Bovendien is het aan de huurder zelf om te oordelen of een pand realistisch is in deze fase. Het is niet de bedoeling dat de regelgeving zo wordt opgemaakt om de huurder een ontgoocheling te besparen, zoals geïnsinueerd wordt.

Voor *C/B* is een indicatie van het inkomen echter een absolute voorwaarde voor een decretale lijst. *C/B* verduidelijkt dat het niet de bedoeling is om personen het recht te ontfeggen om zich kandidaat te stellen, maar dat het voorstel erop gericht is om het plaatsbezoek te regelen. Elke persoon blijft het recht hebben om zijn kandidatuur te verdedigen. Bij een makelaarskantoor zal een plaatsbezoek nooit fungeren als kandidaatstelling, zodat een huurder in die fase zich sowieso nog niet kan verdedigen.

Het *Vlaams Huurdersplatform* brengt daar tegen in dat een kandidaatstelling vrijwel steeds volgt op een plaatsbezoek. Als men geen plaatsbezoek kan afleggen, kan er wellicht ook geen kandidatuur worden ingediend, omdat de geïnteresseerde huurder de fiche om zich kandidaat te stellen niet zal ontvangen. De vraag is ook of een huurder zal kandideren voor een woning die hij niet kan bezichtigen.

Of een decretaire lijst limitatief moet zijn, bereikt de werkgroep evenmin consensus. *CIB* heeft een voorkeur voor een open lijst, tenzij alle mogelijke aspecten, zoals huisdieren ondervangen worden. Andere actoren merken dan weer op dat een open lijst aanleiding zal blijven geven tot discussie. Het *Vlaams Huurdersplatform* vreest dat een open norm de deur openzet voor de bestaande praktijken waar overmatige info wordt opgevraagd.

Ook op de vraag of het betalen van de laatste drie maand een goede graadmeter is, zijn de antwoorden verdeeld. Het *Vlaams Huurdersplatform* is gekant tegen het opvragen van die informatie, terwijl de

Het gegeven is wel opgenomen in de infofiche van de Verenigde Eigenaars en heeft ook altijd in de standaardinlichtingenfiche gestaan, die tezamen werd ontwikkeld door Unia, het BIV en de Privacycommissie

4.6 KOSTEN VAN HUURBEMIDDELING

4.6.1.1 Krachtlijnen van het decreet

Het gaat om een bepaling die uit de federale Woninghuurwet (art. 5ter) werd overgenomen.

Het betreft allicht een vergetelheid. De huidige formulering lijkt echter strijdig met het gelijkheidsbeginsel.

De werkgroep volgt dat voorstel eensgezind.

4.6.2 Doeltreffendheid

Over de doeltreffendheid signaleerden de actoren geen aandachtspunten.

4.7 AANSPRAKELIJKHEID VOOR BRAND

4.7.1 Juridisch-technisch

4.7.1.1 Krachtlijnen van het decreet

Het Vlaams Woninghuurdecreet herneemt art. 1733 oud BW, op grond waarvan de huurder aansprakelijk is voor brand, tenzij hij bewijst dat de brand buiten zijn schuld is ontstaan, en voegt daar ook een aansprakelijkheid voor waterschade aan toe. De huurder wordt tegelijk verplicht zijn aansprakelijkheid voor brand en waterschade te verzekeren door een verzekering waarvan de werking niet is geschorst (bijvoorbeeld door niet-betaling van de premie).

Ook de verhuurder wordt voortaan verplicht zijn aansprakelijkheid voor brand en waterschade te verzekeren door een verzekering waarvan de werking niet is geschorst. Ook de verhuurder kan in bepaalde gevallen namelijk aansprakelijk zijn voor brand. Het kan bijvoorbeeld gaan over gevallen waarin de elektriciteitsinstallatie in het goed in dermate slechte staat was, dat het de oorzaak was van een brand.

4.7.1.2 Knelpunten

In de praktijk bestaat rechtsonzekerheid over de vraag of de huurder, naast de mogelijkheid van een eigen brandverzekering, aan zijn verzekeringsplicht kan voldoen door een vergoeding aan de verhuurder te betalen die voor het verhuurde goed een brandverzekering heeft gesloten en daarbij afziet van zijn recht om, via een clause van afstand van verhaal, de geleden schade van de huurder terug te vorderen.

In het initiële ontwerp van decreet was de mogelijkheid van een clause van afstand van verhaal expliciet voorzien. Het behoorde tot de vrije keuze van de huurder om voor een eigen brandverzekering te opteren dan wel voor de clause van afstand van verhaal, waarbij de vergoeding voor de eigenaar in dit laatste geval wel niet meer mocht bedragen dan de meerkost van de verbintenis van de verhuurder om af te zien van zijn recht om de geleden schade van de huurder terug te vorderen. Bij de toelichting bij dit ontwerp wees men er al op dat die vrije keuze mee was ingegeven vanuit het feit dat de afstand van verhaal (door de eigenaar) voor de huurder niet dezelfde bescherming biedt als een verzekering (die hem ook verzekert tegen vordering door derden)³⁰.

Het was precies ook om die laatste reden dat bij de verdere parlementaire bespreking een amendement werd ingediend om de verwijzing naar de mogelijkheid van een clause van afstand van verhaal te schrappen. De indieners van het amendement stellen hierover: “*Voorliggend amendement schrapt daarom de verwijzing naar de clause van afstand van verhaal uit het ontwerp van decreet zodat de decreetgever de huurder niet aanspoort om voor deze piste te opteren. Dit verhindert echter niet dat de huurder en verhuurder overeenkomen dat de huurder zijn verzekeringsplicht vervult via een clause van afstand van verhaal in de huurovereenkomst.*”³¹.

³⁰ Parl.St. VI. Parl. 2017-2018, nr. 1612/1, 45.

³¹ Parl.St. VI. Parl. 2017-2018, nr. 1612/3, 5 (amendement nr. 7).

De bedoeling was dus niet om de techniek van afstand van verhaal te verbieden. Wel wou men op deze techniek niet uitdrukkelijk de aandacht vestigen, omdat huurders hierdoor onterecht de indruk zouden kunnen krijgen dat de bescherming evenwaardig is aan een eigen aansprakelijkheidsverzekering (te denken valt aan inboedelverzekering of verzekering voor de aansprakelijkheid ten aanzien van derden).

4.7.1.3 Beleidsopties

a) Beleidsoptie 1: behoud van de huidige regeling

Mogelijk nadeel van deze piste is dat het onduidelijk blijft of een clause tot afstand van verhaal mogelijk is.

In de eerste plaats kan verwezen worden naar de parlementaire voorbereiding. Op basis daarvan lijkt het niet de bedoeling te zijn geweest om de clause met afstand van verhaal uit te sluiten.

Toch rijzen er vragen over de bestaanbaarheid van zo'n clause met het dwingendrechtelijk karakter van de verplichting tot het hebben van een brandverzekering. Een clause tot afstand van verhaal is een beding waarbij een partij afziet van haar recht om de geleden schade terug te vorderen van de aansprakelijke.³² De afstand van verhaalclause wordt daarbij gekwalificeerd als een bevrijdings- of exoneratiebeding, aangezien de huurder vrijgesteld wordt van zijn gehele aansprakelijkheid³³.

Exoneratieclausules zijn principieel geldig, tenzij³⁴:

- De wet anders bepaalt: bepalingen van dwingend recht of van openbare orde kunnen een dergelijk beding verbieden of aan beperkingen onderwerpen.
- De schuldenaar bevrijdt wordt van zijn opzettelijke fout;
- Het contract volledig wordt uitgehold.

Voor de invoering van het Vlaams Woninghuurdecreet was de gemeenrechtelijke regeling met betrekking tot de huurdersaansprakelijkheid voor brand van aanvullend recht, zodat partijen gerechtigd waren een mildere of strengere regeling overeen te komen.³⁵ Een clause van afstand van verhaal werd dan ook gezien als een verlichting voor de huurder, aangezien een dergelijk beding de aansprakelijkheid van de huurder fundamenteel verlicht, omdat laatstgenoemde niet langer dient te voldoen aan zijn oorspronkelijke teruggaveplicht.³⁶ De vraag rijst hoe zo'n clause zich verhoudt tot de dwingendrechtelijke regeling uit artikel 29 van het Vlaams Woninghuurdecreet.

b) Beleidsoptie 2: regeling aanvullen met 'clause afstand van verhaal'

Voorgesteld wordt om in artikel 29 van het Vlaams Woninghuurdecreet uitdrukkelijk te voorzien dat een clause van afstand van verhaal mogelijk is.

³² K. VANESTE, "De clause tot afstand van verhaal: een zegen voor huurder en verhuurder of letterlijk spelen met vuur?", *Huur* 2014, 143.

³³ M. DAMBRE, "De verbintenis van de huurder tot teruggave van het gehuurde goed en zijn aansprakelijkheid voor brand", *TBBR* 2003, 622;

³⁴ Art. 5.89 BW.

³⁵ M. DAMBRE, "De verbintenis van de huurder tot teruggave van het gehuurde goed en zijn aansprakelijkheid voor brand", *TBBR* 2003, 623;

³⁶ K. VANESTE, "De clause tot afstand van verhaal: een zegen voor huurder en verhuurder of letterlijk spelen met vuur?", *Huur* 2014, 146.

4.7.1.4 Reacties van de werkgroep

Volgens *CIB* lijkt het geen twijfel dat een clause tot afstand van verhaal nog steeds mogelijk is onder gelding van het Vlaams Woninghuurdecreet. Dit vloeit voort uit de totstandkomingsprocedure van het decreet en de memorie van toelichting. Ook het *Vlaams Huurdersplatform* en de *Verenigde Eigenaars* zijn van oordeel dat de mogelijkheid moet blijven bestaan, hoewel het niet gepromoot moet worden, omdat het niet alle risico's dekt.

Onder de deelnemers bestaat er dan ook consensus dat zo'n clause mogelijk moet blijven en niet mag ingaan tegen het feit dat het zich verzekeren een dwingendrechtelijke verplichting is. Uiteraard blijft het belangrijk om huurder en verhuurder te wijzen op de onvolledige dekking van de risico's, inzonderheid wat schade aan derden betreft.

4.7.2 Doeltreffendheid

4.7.2.1 Ratio legis

Wanneer de huurder (of de verhuurder) na een brand aansprakelijk wordt gesteld en hij geen verzekering heeft gesloten, kunnen de vergoedingen hij moet betalen zeer hoog oplopen. Om die reden lieten verhuurders vóór de inwerkingtreding van het Vlaams Woninghuurdecreet al in de huurovereenkomst de bepaling opnemen dat de huurder verplicht is een brandverzekering te nemen. Door een verzekeringsplicht in het woninghuurrecht te introduceren wordt de door de verzekering geboden bescherming uitgebreid naar alle gevallen.

4.7.2.2 Knelpunten

Zowel huurders- als verhuurdersorganisaties ondersteunen het uitgangspunt van de decreetgever om te werken met een verzekeringsplicht. Op het terrein stellen zij echter problemen van afdwingbaarheid vast. In de praktijk is het voor elk van beide partijen onduidelijk of de tegenpartij zijn verplichting is nagekomen en of de premies tijdig worden betaald. Daarnaast rijst ook de vraag hoe er kan worden opgetreden tegen een huurder of verhuurder die nalaat om zijn verzekeringsplicht na te leven.

In het Waals Woninghuurdecreet is daartoe de volgende bepaling opgenomen: “*De huurder levert jaarlijks het bewijs van de betaling van de premies. Indien de huurder het bewijs van de betaling van de premies niet levert binnen de maand volgend de intrek in de woning of, later, binnen de maand volgend op de verjaardatum van de intrek in de woning, kan de verhuurder zijn verzekeringsinstelling die de woning verzekert, verzoeken om ten voordele van de huurder een clause van afstand van verhaal toe te voegen in zijn verzekeringscontract “woning”. In dit geval kan hij de kosten doorrekenen aan de huurder*”.

4.7.2.3 Beleidsopties

- a) Beleids optie 1: behoud van de huidige regeling*

Op zich schrijft het Vlaams Woninghuurdecreet al dwingend voor dat huurder en verhuurder een brandverzekering moeten sluiten, zodat daaruit voortvloeit dat iedere partij kan navragen of de andere partij daaraan heeft voldaan.

b) Beleids optie 2: wederzijdse informatieverstrekking

In het Vlaams Woninghuurdecreet wordt ingeschreven dat huurder en verhuurder jaarlijks het bewijs van de betaling van de premies leveren.

c) Beleids optie 3: verzoek van de eigenaar om een clause afstand van verhaal toe te voegen

In het Vlaams Woninghuurdecreet wordt ingeschreven dat als de huurder nalaat het bewijs van betaling te leveren, de verhuurder gerechtigd is een clause van afstand van verhaal op te nemen.

4.7.2.4 Reacties van de werkgroep

De werkgroep is het erover eens dat een decretale verankering overbodig is. Elke partij kan steeds aan de tegenpartij vragen om het bewijs van de betaling te overhandigen. Eventueel zou dit ter bevestiging nog opgenomen kunnen worden in de memorie van toelichting.

4.8 HUURPRIJS – BETALINGSVERPLICHTING

4.8.1 Juridisch-technisch

Het betalen van de huurprijs op de in de huurovereenkomst bepaalde termijn, is een hoofdverplichting van de huurder (art. 33 Vlaams Woninghuurdecreet). Bij achterstallen beschikt een verhuurder over een persoonlijke vordering ten laste van de huurder. Soms wordt in de huurovereenkomst bepaald dat er nalatigheidsinteressen verschuldigd zijn bij laattijdige betaling.

4.8.2 Doeltreffendheid

4.8.2.1 Ratio legis

In huurzaken is er geen automatische band tussen betalingsachterstand en de ontbinding van de huurovereenkomst wegens wanprestatie (art. 1162bis oud BW), waardoor het aan de rechter is om te oordelen of de betalingsachterstand ernstig genoeg is om de ontbinding te rechtvaardigen. Tijdelijke betalingsmoeilijkheden of kleine onregelmatigheden geven doorgaans geen aanleiding tot ontbinding. Herhaaldelijke kleine wanbetalingen, voortdurende kleine achterstallen, kleine onregelmatigheden in de betaling in combinatie met andere tekortkomingen of een veel te late betaling van de huurder hebben wel al aanleiding gegeven tot ontbinding.³⁷

De rechter beschikt ook over de mogelijkheid om uitstel van betaling toe te kennen op grond van artikel 1244, tweede lid, BW (nieuw artikel 5.201 BW). Op die manier kan een gespreide betaling van de achterstallige huur worden toegekend.

³⁷ M. DAMBRE, "Rechten en verbintenissen van de huurder" in M. DAMBRE, B. HUBEAU en S. STIJNS (eds.), *Handboek Algemeen Huurrecht*, Brugge, die Keure, 2015, 529-530.

4.8.2.2 Knelpunt

CIB geeft aan dat de overgrote meerderheid aan huurgeschillen gaat over de betaling van de huur. Hardnekkig probleem is dat een aantal huurders weliswaar betaalt, maar in delen, stelselmatig te laat, ... Voor de verhuurder is dat een moeilijke situatie: het duurt lang voordat de huurachterstallen voldoende omvangrijk zijn om zich tot de vrederechter te wenden. Ondertussen sluipt er veel tijd en energie in de opvolging van betalingen, contacten met de huurder, de onzekerheid en de opvolging wat wel of wat nog niet betaald is. Sommige huurders betalen iedere maand iets later, om zo op een gegeven ogenblik een maand te kunnen overslaan. Anderen betalen deeltjes.

CIB heeft dit knelpunt gesignaleerd, omdat het door de vastgoedkantoren is gemeld, maar constateert tegelijkertijd zelf ook dat het niet evident is om beleidsopties uit te denken die hieraan beter tegemoet komen dan de huidige procedure bij de vrederechter.

4.9 HUURPRIJSREGULERING

4.9.1 Juridisch-technisch

Het Vlaams Woninghuurdecreet laat het bepalen van de basishuurprijs vrij, zoals onder het regime van de Woninghuurwet reeds het geval was. De prijs die de partijen overeenkomen moet daarbij niet noodzakelijk overeenstemmen met de werkelijke of normale huurwaarde³⁸.

Op de principiële vrijheid om de huurprijs te bepalen bestonden onder toepassing van de Woninghuurwet twee uitzonderingen:

- Blokkering van de basishuurprijs bij voortzetting van een woninghuurovereenkomst van korte duur;
- Blokkering van de basishuurprijs bij opeenvolgende contracten van korte duur met verschillende huurders.

Onder het Vlaams Woninghuurdecreet is de tweede uitzondering geschrapt, terwijl de eerste uitzondering behouden bleef. Artikel 21, §1, vijfde lid, Vlaams Woninghuurdecreet bepaalt derhalve dat de huurprijs en de andere voorwaarden dezelfde blijven als die welke bepaald waren in de aanvankelijk gesloten overeenkomst wanneer zij wordt geconverteerd naar een huurovereenkomst van negen jaar.

4.9.2 Doeltreffendheid

4.9.2.1 Ratio legis

De vrije huurprijsbepaling verantwoordt de decreetgever vanuit de noodzaak om verhuurders te overtuigen te blijven verhuren en kandidaat-verhuurders te overtuigen in de private huurmarkt in te stappen. Daartoe moet de verhuurder een behoorlijk rendement gegarandeerd kunnen worden. Het uitgangspunt van een vrije huurprijsbepaling uit de Woninghuurwet heeft de Vlaamse regelgever dan ook expliciet herbevestigd voor het Vlaamse woninghuurrecht³⁹. Eerder, bij de totstandkoming van de Woninghuurwet, was de federale wetgever inderdaad tot de conclusie gekomen dat een vrije huurprijsbepaling te verkiezen is, aangezien door huurprijsregulering op termijn een kloof zou kunnen ontstaan tussen de eisbare prijs en de marktprijs,

³⁸ N. CARETTE, "Financiële aspecten van de woninghuurovereenkomst" in A. VAN OEVELEN. (ed.), *Woninghuur*, Brugge, Die Keure 2009, 193.

³⁹ *Parl.St.* VI. Parl. 2017-2018, nr. 1612/1, 12.

met desinvestering in de immobieliensector tot gevolg. Daarnaast vreesde men voor een log administratief beheer⁴⁰.

De schrapping van de blokkering van de basishuurprijs bij opeenvolgende contracten van korte duur met verschillende huurders verantwoordde de decreetgever door problemen van afdwingbaarheid. De nieuwe huurder heeft immers geen informatie over de huurprijs en de duur van de overeenkomst met vorige huurders.

De blokkering van de basishuurprijs bij voortzetting van een woninghuurovereenkomst van korte duur is daarentegen wel behouden. De decreetgever wou vermijden dat verhuurders doelbewust kortlopende huurovereenkomsten met dezelfde huurder(s) sluiten met de bedoeling om de basishuurprijs telkens te kunnen verhogen. Kortlopende huurovereenkomsten die om die reden zouden worden gesloten, wou men ontmoedigen⁴¹.

4.9.2.2 Knelpunten

4.9.2.2.1 Algemeen

Alle actoren onderschrijven het principe van een marktconforme huurprijs. Actoren aan de vraagzijde, zoals het *Netwerk tegen Armoede* en het *Vlaams Huurdersplatform*, menen evenwel dat het in bepaalde situaties wenselijk is om in te grijpen op de prijs die binnen de marktwerking tot stand komt.

Het *Netwerk tegen Armoede* wijst er op dat aan de onderkant van de private huurmarkt tekorten in het aanbod bestaan, waardoor aanbieders van huurwoningen in dit marktsegment in een machtspositie staan. Een vrije prijsbepaling in combinatie met een grotere vraag dan het aanbod, zorgt ervoor dat de verhuurder de prijs kiest en er weinig of geen onderhandelingsmarge is voor de huurder. Hij heeft immers een dak boven het hoofd nodig, terwijl ook het aanbod aan sociale huurwoningen beperkt is en de toegang tot een eigendomswoning voor inkomenszwakke bewoners financieel onhaalbaar is. Verhuurders kunnen daardoor huurprijzen vragen die niet afgestemd zijn op de waarde van het goed, waarbij de band tussen (huur)prijs en kwaliteit niet evenredig is. Het *Vlaams Huurdersplatform* sluit zich bij die analyse aan en vult aan dat de problematiek van tekorten in het aanbod zich situeert in sommige buurten, wijken of stadsdelen. Zij signaleren dat sommige lokale besturen hierop impact willen hebben.

Het *Vlaams Huurdersplatform* stelt in het algemeen dat, naast het rendement van de verhuurder, ook de betaalbaarheid voor de huurder aan doelstelling zou moeten zijn. Deze organisatie wijst er daarbij op dat de woonkost bestaat uit de huurprijs maar ook uit andere elementen zoals de kosten voor nutsvoorzieningen. Het Vlaams Huurdersplatform haalt in die context het probleem aan van de split-incentive op de huurmarkt, waardoor energetische renovaties uitblijven. Voor huurders in energieverblindende woningen komt de betaalbaarheid onder druk doordat ze hoge energiekosten moeten betalen.

4.9.2.2.2 Evaluatie van de Woninghuurwet

⁴⁰ *Parl.St.* Kamer 1990-91, nr. 1357/1, 4 en *Parl.St.* Kamer 1990-91, nr. 1357/10, 3.

⁴¹ *Parl.St.* VI. Parl. 2017-2018, nr. 1612/1, 47.

Bij de evaluatie van de Woninghuurwet kwam de vraag naar een - doordachte en voorzichtige - vorm van huurprijsregulering reeds aan bod. De evaluatiestudie bespreekt onder meer eerder onderzoek door het Steunpunt Wonen⁴², internationale literatuur, juridische haalbaarheid en ervaringen in het buitenland met diverse vormen van huurprijsregulering.

Actoren aan de vraagzijde waren ook destijds al vragende partij voor de invoering van een (marktconforme) vorm van huurprijsregulering waarbij de huurprijs aan de hand van objectieve criteria gekoppeld wordt aan de kwaliteit en kenmerken van de gehuurde woning. Die vraag was gesteund op twee argumenten: enerzijds de aanbodtekorten in het onderste segment van de huurmarkt, waardoor sommige verhuurders er door monopolistische situaties in slagen om huurprijzen te vragen die niet in verhouding staan tot de kwaliteit van de gehuurde pand; anderzijds wees men ook op het risico van inflatoire effecten op de prijs bij een (ruimere) overheidsondersteuning van de vraagzijde, namelijk wanneer dit zou gebeuren zonder enige vorm van regulering van de huurprijzen.

Actoren aan de aanbodzijde, zoals CIB Vlaanderen, vertrokken vanuit dezelfde basisanalyse met betrekking tot de private huurmarkt, in die zin dat er niet werd betwist dat de markt pas optimaal werkt als er een evenwicht is tussen vraag en aanbod, wat voor de private huurmarkt niet het geval is (de vraag overstijgt het aanbod, waardoor verhuurders – inzonderheid op het lagere segment – van een steeds sterkere vraagarantie genieten). Voor deze actoren diende het aanbod echter centraal te staan in de discussie. Zij verwezen naar negatieve ervaringen in het buitenland, de administratieve kosten die gepaard gaan met een stelsel van gereguleerde huurprijzen en het (beperkte) rendement van de verhuurder in Vlaanderen. Voor deze actoren kon de Vlaamse overheid dan ook beter inzetten op stimuli die het aanbod kunnen doen uitbreiden om zo de marktwerking beter te laten spelen. Daarbij zouden niet alleen de huidige huurders gebaat zijn – via een betere prijszetting – maar zou (door het wegwerken van het aanbodtekort) ook worden tegemoetgekomen aan de noden van de groep van huurders die door het beperkte aanbod geen woning vindt⁴³.

4.9.2.3 Beleidsopties

a) Beleidsoptie 1: regulering van de huurprijs op basis van kwaliteitskenmerken

Enkele steden en gemeenten en het Netwerk tegen Armoede pleiten voor een vorm van huurprijsregulering waarbij de band tussen huurprijs kwaliteit wordt versterkt.

b) Beleidsoptie 2: regulering van de huurprijs op basis van kwaliteitskenmerken na initiatief door het lokale bestuur

Het *Vlaams Huurdersplatform* stelt voor om lokale besturen de vrijheid te geven om voor gemotiveerde zones een geobjectiverde huurprijs in te voeren. Uitgangspunt is de marktwaarde van het huurpand, zodat een behoorlijk, marktconform rendement voor de verhuurder verzekerd blijft. De huurschatter kan daarvoor het startpunt vormen. De objectivering kan gepaard gaan met huurtoelages en renovatiepremies, maar

⁴² Zie o.a.: S. WINTERS, *Huurprijzen en rijkthuurprijzen. Deel VI: Synthese*, Steunpunt Ruimte en Wonen, Leuven, 2012.

⁴³ B. HUBEAU & D. VERMEIR, *Een evaluatie van het woninghuurrecht - Deel II. Bevindingen werkgroepen 'Toegang, selectie en discriminatie', 'Procedure en bemiddeling' en 'Huurprijzen', resultaten wegingsoefening en aanbevelingen expertencommissie*, Steunpunt Wonen, Leuven, 2015, 132-143.

zorgt ervoor dat een prijsopdrijvend effect en gentrificatie wordt vermeden. Er wordt daarbij verwezen naar de aanpak in Barcelona: er zijn meer kwalitatieve woningen bijgekomen zonder dat het aanbod is afgenomen. Momenteel kan een lokaal bestuur die overweging niet nemen, behalve als voorwaarde bij het toekennen van een subsidie. Dat zorgt voor een beperking, omdat aan veel huurwoningen geen toelage of subsidie is gekoppeld.

c) Beleids optie 3: regulering van de huurprijs op basis van energetische performantie

Het *Vlaams Huurdersplatform* stelt voor om het vaststellen van de aanvangshuurprijs te koppelen aan de energiezuinigheid van de woning, minstens tijdelijk in aanloop naar de inwerkingtreding van de minimale energienorm. Op die manier worden verhuurders extra gemotiveerd om de nodige werken uit te voeren. De basishuurprijs van energieverslindende panden zou dan als volgt kunnen worden beperkt:

- Bij EPC-label D mag er bij aanvang niet meer gevraagd worden dan de marktprijs;
- Bij EPC-labels E en F mag bij aanvang de maximale huurprijs niet hoger zijn dan 90% van de marktprijs.

Voor nieuwe contracten kan gewerkt worden met de huurschatter, waarbij de huurder zich tot de vrederechter kan richten indien contractueel toch een hogere huurprijs werd bekomen.

d) beleids optie 4: referentiehurprijsen naar het Brusselse systeem⁴⁴

Het bepalen van de huurprijs blijft vrij, maar in de huurovereenkomst moet de referentiehurprijs worden opgenomen. Het kader van de referentiehurprijsen kan daarbij gekoppeld worden aan de oprichting van een paritaire huurcommissie, die moet beoordelen of een huurprijs billijk is. Als een huurder vindt dat hij te veel betaalt, zal hij aan de paritaire huurcommissie een advies kunnen vragen. Met 'te veel' wordt een huurprijs bedoeld die 20 procent hoger ligt dan de referentieprijs.

4.9.2.4 Reactie van de werkgroep

De reacties in de werkgroep lopen erg uiteen, maar liggen in de lijn van hetgeen reeds bij de evaluatie van de federale woninghuurwet is opgeworpen.

In de eerste plaats licht een onderzoeker van het *Steunpunt Wonen* toe waarom een regulering van de huurprijs niet wenselijk zou zijn. De huurmarkt is onevenwichtig, doordat de vraag het aanbod overstijgt en er nood is aan kleinere wooneenheden. Daardoor zijn kleinere panden hoog geprijsd en ligt de verkoopprijs ervan ook hoog. De prijs is niet meer dan een logisch gevolg van de marktwerking. Het is evenwel gevaarlijk om een beleid te voeren met richthuurprijzen met maxima, omdat de onderliggende marktdynamiek constant kan veranderen. Als het beleid dat wil inpassen, moeten richthuurprijzen jaarlijks worden aangepast, hetgeen weinig haalbaar lijkt. Het Steunpunt wijst daarbij ook op het *market for lemons*-probleem. Naar welke mate van detail men ook gaat kijken, de kwalitatieve woningen zullen steeds worden belemmerd door zo'n richthuurprijzen. De minder kwalitatieve woningen zitten bv. 5% onder richthuurprijs.

⁴⁴ Art. 225 Brusselse Huisvestingscode over 'Rooster van referentiehurprijsen'.

Kwalitatieve woningen gaan er dan 5% boven zitten, maar dat principe gaat telkens diegene die iets beter zijn, bestraffen.

Ook vanuit de aanbodzijde komt er kritiek. Voor de *Verenigde Eigenaars* staat de contractuele vrijheid tussen de partijen centraal. De contracten worden gesloten voor korte duur, waardoor er relatief snel een huurderswissel volgt. Een systeem van huurprijsregulering heeft een impact op de woning, maar niet op de situatie van de huurder. Daarvoor zijn er andere instrumenten.

CIB ziet dan weer enkel gevaren en verwijst daarbij naar alle argumenten die bij evaluatie van de Woninghuurwet zijn opgeworpen.

De werkgroep wijst er evenwel op dat er een belangrijk verschil bestaat tussen het debat over huurprijsregulering, waarover geen consensus bestaat, en de vraag naar het verbinden van voorwaarden aan overheidstegemoetkomingen. Dat tweede doet zich bijvoorbeeld voor bij het stelsel van geconventioneerd verhuren (of nog het budgethuren), waarbij de verhuurder in ruil voor een subsidie van een overheid een lagere huurprijs moet aanrekenen aan de huurder. Daarbij wijst *CIB* erop dat het argument van kapitalisatie overroepen is, omdat kandidaat-huurders met elkaar concurreren op het vlak van solvabiliteit, niet op het vlak van prijs. De prijs wordt geafficheerd en van die prijs wordt quasi nooit afgeweken. Het inflatoire effect van vraagondersteunende maatregelen zou daardoor worden overschat. Zoals het stelsel van de huursubsidie/huurpremie er bijvoorbeeld nu uitziet, weet de verhuurder bovendien niet of de huurder in een latere fase eventueel een tegemoetkoming zal krijgen. De basishuurprijs is dan al bepaald. Er zou hoogstens een effect op lange termijn kunnen zijn, maar ook daar zou weinig voldoende wetenschappelijk bewijs voor zijn. In dat verband wijst de onderzoeker van het *Steunpunt Wonen* er dan weer op dat vraagondersteunende maatregelen deel uitmaken van het inkomen. Wanneer inkomens stijgen, stijgen ook de prijzen.

Wat betreft de koppeling van de huurprijs aan het EPC-label, formuleert de aanbodzijde verschillende bedenkingen. In de eerste plaats vinden de *Verenigde Eigenaars* het onwenselijk om tijdelijke maatregelen op te nemen in het Vlaams Woninghuurdecreet. Bovendien is er een definitieve regeling rond minimale energienormen, waardoor bepaalde woningen met slechte energieprestaties niet meer geschikt zullen zijn om te verhuren. *CIB* bevestigt in dat verband dat de sector een gezamenlijk standpunt heeft ingenomen voor een haalbaar tijdspad, waardoor plotseling voorafgaande maatregelen invoeren moeilijk uitlegbaar zijn. De *Verenigde Eigenaars* beamen verder dat de vrije huurprijsbepaling is voorzien ter compensatie van lange duur contracten, maar werpen op dat de huurprijs in principe wel negen jaar lang ongewijzigd blijft. Bovendien werpt *CIB* op dat de cijfers over kortlopende contracten geen objectief beeld geven van de reële contractduur. Ze geven enkel info over de aard van het afgesloten contract, niet over de vraag of deze contracten op het einde van de voorziene duur bij gebrek aan opzeg worden omgezet naar negenjarige contracten. *CIB* geeft aan dat de fundamentele keuze is gemaakt om op het vlak van kwaliteit te werken via de minimale woningkwaliteitsnormen. Met de energienorm wordt bepaald dat energieverblindende woningen binnen afzienbare tijd gewoonweg niet meer zullen mogen verhuurd worden. Dat is een zeer ingrijpende maatregel, waarmee de huurder beter wordt beschermd. De energienorm is nog maar pas principieel goedgekeurd.

Vervolgens rijst de vraag of eigenaars niet beter positief worden geprikkeld om te renoveren.

Het *Vlaams Huurdersplatform* repliceert dat slechts een klein aandeel verhuurders intekent op premies. Ook de Mijn Verbouwlening kent bijvoorbeeld weinig succes. *CIB* merkt hierbij dat het toepassingsgebied van de premies nog maar recent uitgebreid is voor VME's, terwijl de overgrote meerderheid van huurwoningen meergezinswoningen betreffen.

CIB ziet verschillende knelpunten in het voorstel:

- de markt moet in beweging geraken tegen 2030, maar niet met oplapwerk, want men nu al vaak ziet voor het verkrijgen van een EPC. Belangrijk is om in te zetten op diepterenovaties.
- EPC labels zijn al ingekapseld in de markthuurwaarde;
- de aanpak dreigt dubbelop te zijn, wanneer de desbetreffende woningen ook nog eens zouden worden gesanctioneerd via het KI;
- het VWHD wordt geïnstrumentaliseerd, terwijl dit in de eerste plaats een burgerrechtelijk kader is.

Voor *HUURpunt (Initial)* is de problematiek terecht, maar blijken de in de nota geformuleerde opties niet de juiste oplossingen te zijn. Die schaarste aan betaalbare woningen aan de onderkant van de private huurmarkt moet met andere maatregelen worden opgelost. Huurprijsregulering gaat er niet voor zorgen dat mensen gaan investeren in slechte woningen.

CIB geeft tot slot aan om kantoren bevraagd te hebben over het Brussels systeem van richthuurprijzen. De ervaring zou negatief zijn. Het geeft de marktwaarden helemaal niet meer, er zitten grote afwijkingen op (20% en meer).

4.10 HUURPRIJSINDEXATIE

4.10.1 Juridisch-technisch

4.10.1.1 Krachtlijnen van het decreet

Artikel 34 van het Vlaams Woninghuurdecreet bepaalt dat, als de huurovereenkomst schriftelijk is gesloten, de huurprijs eenmaal per huurjaar wordt aangepast aan de kosten van levensonderhoud op de verjaardag van de inwerkingtreding van de huurovereenkomst, tenzij die aanpassing uitdrukkelijk uitgesloten is. In principe bevat de woninghuurovereenkomst dus van rechtswege een indexeringsbeding, net als onder de toepassing van artikel 6 Woninghuurwet.

De indexaanpassing geschiedt echter niet van rechtswege, maar 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.

Het decreet verduidelijkt dat de gehanteerde index het gezondheidsindexcijfer is.

Het behoudt de gekende indexatieformule uit het federale huurrecht: de aangepaste huurprijs mag niet hoger zijn dan het bedrag dat verkregen wordt door toepassing van de formule $\text{basishuurprijs} \times \frac{\text{nieuwe indexcijfer}}{\text{aanvangsindexcijfer}}$

Nieuw is wel dat het aanvangsindexcijfer het gezondheidsindexcijfer is van de maand die voorafgaat aan de maand tijdens welke de huurovereenkomst of de huurprijsherziening is *in werking getreden*. Onder het

federale woninghuurrecht koos de regelgever voor het indexcijfer van de maand die voorafgaat aan de maand tijdens welke de huurovereenkomst is gesloten. De Vlaamse decreetgever koos voor deze wijziging na een opmerking door afdeling Wetgeving van de Raad van State⁴⁵.

Als sanctie op overmatige indexaanpassing bepaalt het decreet dat de geïndexeerde huurprijs kan worden ingekort tot de indexatie die door het decreet is toegelaten.

4.10.1.2 Knelpunten

De *Verenigde Eigenaars* stellen dat de wijziging die het Vlaams Woninghuurdecreet doorvoerde met betrekking tot het aanvangsindexcijfer ongelukkig is. Zij wijzen er op dat de vroegere situatie al heel lang gangbaar was en dat dit op vandaag nog steeds de regel is voor woninghuurovereenkomsten in Brussel en Wallonië, net als voor andere types huurovereenkomst (met uitzondering van pacht. Afwijken van de gebruikelijke formule zou het Vlaams Woninghuurrecht minder duidelijk en voorspelbaar maken voor de rechtsgebruiker.

4.10.1.3 Beleidsopties

a) Beleidsoptie 1: behoud van de huidige regeling

Voorgesteld wordt om de invulling van het aanvangsindexcijfer in artikel 34, §2, van het Vlaams Woninghuurdecreet ongewijzigd te behouden.

b) Beleidsoptie 2: terugkeer naar het regime van de Woninghuurwet

Voorgesteld wordt om de invulling van het aanvangsindexcijfer in artikel 34, §2, van het Vlaams Woninghuurdecreet te wijzigen naar het gezondheidsindexcijfer van de maand voor de ondertekening van het contract.

In dat geval moet afdoende aandacht worden besteed aan de temporele werking van de nieuwe (eigenlijk oude) regeling en is een aanpassing van de Huurcalculator een aandachtspunt.

4.10.1.4 Reactie van de werkgroep

In de werkgroep wordt opgemerkt dat de huidige regeling is ingevoerd op suggestie van de Raad van State. Onder actoren bestaat consensus om de huidige regeling te behouden.

4.10.2 Doeltreffendheid

4.10.2.1 Ratio legis

Het principe dat de woninghuurovereenkomst van rechtswege een indexeringsmogelijkheid bevat, vormt een tegengewicht voor het principe van de negenjarige duur ervan. Al van bij de totstandkoming van de

⁴⁵ *Parl.St.* VI. Parl. 2017-2018, nr. 1612/1, 191.

Woninghuurwet wou de wetgever op die manier een behoorlijk rendement op de onroerende investering van de verhuurder garanderen gedurende de volledige huurperiode⁴⁶.

Bij een latere wijziging, in 1997, werd als voorwaarde toegevoegd dat de huurovereenkomst schriftelijk moet worden gesloten opdat de indexering van rechtswege van toepassing zou zijn. De doelstelling was hierbij om het opstellen van een geschrift aan te moedigen ten einde de rechtszekerheid te bevorderen.

4.10.2.2 Knelpunten

4.10.2.2.1 Overwinsten bij hoge inflatie

Op basis van artikel 34 van het Woninghuurdecreet kunnen huurprijzen voor lopende contracten maximaal worden geïndexeerd met de gezondheidsindex. Deze maatregel beoogt een behoorlijk rendement voor de verhuurder op peil te houden en wil de huurder tegelijk beschermen tegen overmatige indexatie.

Uit onderzoek door het Steunpunt Wonen⁴⁷ blijkt dat de hedonische huurprijsindex van nieuwe contracten de voorbije twee jaar veel minder sterk is gestegen dan de gezondheidsindex. Dit wil zeggen dat de huurprijs van een woning met dezelfde kenmerken en dezelfde ligging minder gestegen is dan dat verhuurders de huurprijzen van lopende huurcontracten konden verhogen. Het zorgt voor huurprijzen van al lopende contracten die 10% boven de marktprijs liggen van een nieuw contract liggen.

Dit leidt tot de vraag of het principe van indexeren van lopende contracten met de gezondheidsindex wel de juiste maatregel is. Een onderzoeker van het Steunpunt Wonen merkt op dat de hedonische huurprijsindex tijdens de periode 2010-2020 wel in lijn lag van de gezondheidsindex.

4.10.2.2.2 Verbod op indexatie voor energieverblindende woningen

Met het decreet van 3 oktober 2022 tot beperking van de indexatie van de huurprijzen om de gevolgen van de energiecrisis te verlichten besloot het Vlaams parlement om de mogelijkheid tot huurprijsindexatie voor de meest energievervlindende woningen te beperken of uit te sluiten. Het decreetgever koos meer bepaald voor een bevriezing van de huurprijzen van deze woningen voor de periode van één jaar, in combinatie met een indexsprong. De indexsprong wordt gerealiseerd door zogenaamde 'correctiefactoren', waardoor de gestegen inflatie tijdens de blokkeringsperiode ook nadien niet kan worden ingelopen. Met deze maatregel wil de decreetgever – in tijden van hoge inflatie, aangedreven door een energiecrisis en de oorlog in Oekraïne - de betaalbaarheid van het wonen garanderen en eigenaars aanmoedigen om de energetische prestaties van het huurwoningpatrimonium te verbeteren.

Over de wenselijkheid van deze maatregel zijn de meningen verdeeld. Actoren aan de aanbodzijde vragen om het éénmalige en tijdelijke karakter van deze maatregel, zoals door de decreetgever is voorzien, te bevestigen. Actoren aan de vraagzijde vinden het daarentegen wenselijk dat de maatregel net wordt bestendigd. Samen met regulering van de basishuurprijs op basis van de energetische performantie van de woning (zie deel 4.9.2.3), zien zij dit als een instrument om zowel het probleem van split-incentive als van hoge kosten voor energie aan te pakken.

⁴⁶ *Parl.St.* Kamer 1990-91, nr. 1357/1, 20.

⁴⁷ F. VASTMANS & J. VANDENBERGH, *Sociale huurschatter. Herschatting 2022 met versie 4 van huurschatter*, Leuven, Steunpunt Wonen, 44 p.

4.10.2.3 Beleidsopties

a) Beleids optie 1: behoud van de huidige regeling

Voorgesteld wordt om artikel 34 van het Vlaams Woninghuurdecreet ongewijzigd te behouden.

b) Beleidsoptie 2: indexatiemechanisme wijzigen

Voorgesteld wordt om een alternatief voor het gezondheidsindexcijfer toe te passen.

c) *Beleids optie 3: indexatiemechanisme definitief koppelen aan de energiezuinigheid van de woning*

Het *Vlaams Huurdersplatform* stelt voor om het decreet van 3 oktober 2022, dat voorzag in een tijdelijke bevrozing van de huurprijzen voor de meest energieverslindende woningen, te verankeren in het Vlaams Woninghuurdecreet, zodat de koppeling aan het EPC-label een definitieve maatregel wordt, minstens tot 2030 als een voorafgaande op het tijdspad van de minimale energienorm. Het *Vlaams Huurdersplatform* brengt daarbij de dubbele doelstelling van de maatregel in herinnering, namelijk betaalbaarheid verzekeren en renovaties aanmoedigen. De betaalbaarheid is ontegensprekelijk bevorderd. Ook hebben eigenaars met het oog op de indexering voor een gunstiger EPC gezorgd door werken uit te voeren. De doelstellingen van de maatregel zijn dus behaald.

4.10.2.4 Reactie van de werkgroep

Het voorstel van het Vlaams Huurdersplatform om de indexatie, zeker tot 2030, te koppelen aan het EPC-label van de gehuurde woning, kan op weinig bijval rekenen in de werkgroep. Voor actoren aan de aanbodzijde is de vraag onaanvaardbaar en zou het ingaan tegen eerder gemaakte beleidskeuzes.

Verder formuleert de werkgroep ook geen eensgezinde oplossing voor het probleem van mogelijke overwinsten bij hoge inflatie en ziet het geen alternatief voor het gezondheidsindexcijfer. Op de idee van het aftoppen van de huurprijsindexeringen komen talrijke bezwaren. Vanuit de aanbodzijde wordt opgeworpen dat andere kosten voor de verhuurder wel blijven stijgen, aangezien daarvoor geen aftopping wordt voorzien. Bovendien moet ook de volledige investering van de verhuurder in ogenschouw worden genomen. Tegelijk stijgt met de hoge inflatie en de kostenstijging ook de reële koopkracht van de bewoners door de automatische loonindexering. De vraagzijde brengt daar evenwel tegen in dat op de huurmarkt andere profielen dan gemiddeld vertegenwoordigd zijn. Tegelijk stellen zij ook dat een aftopping hoogstens zorgt voor uitstel en geen eigenlijke beperking inhoudt. De indexering zou hoogstens gespreid worden in de tijd, waardoor de verhuurder alsnog het restant ontvangt.

4.11 HUURPRIJSHERZIENING

4.11.1 Juridisch-technisch

4.11.1.1 Krachtlijnen van het decreet

Artikel 35 Vlaams Woninghuurdecreet neemt artikel 7, §1, van de Woninghuurwet over en heeft betrekking op de herziening van de huurprijs tijdens de loop van de huurovereenkomst.

Op basis van deze regeling kunnen de partijen tussen de negende en de zesde maand die voorafgaan aan het verstrijken van elke driejarige periode, overeenkomen dat de huurprijs wordt herzien. 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.

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 minimale woningkwaliteitsvereisten.

Een vordering voor de rechter kan daarbij alleen maar worden ingesteld tussen de zesde en de derde maand vóór het verstrijken van de driejarige periode.

Een wijziging vergeleken met het federale woninghuurrecht is dat de partijen *te allen tijde* kunnen overeenkomen dat de huurprijs wordt herzien omdat aan het goed energiebesparende investeringen werden gedaan. Bij gebrek aan overeenstemming tussen de partijen kan de rechter een herziening van de huurprijs ook in deze situatie toestaan als blijkt dat de normale huurwaarde van het gehuurde goed ten gevolge van de investeringen ten minste 10% hoger ligt dan de eisbare huurprijs op het tijdstip van de indiening van het verzoek.

4.11.1.2 Knelpunten

Een huurprijsherziening is mogelijk wanneer aan bepaalde drempelvoorwaarden is voldaan. Een parameter hierbij is telkens de eisbare huurprijs. In de rechtsleer rijst al langer de vraag of die manier van werken wel raadzaam is.

Wanneer de uitvoering van werken aan de basis ligt van de huurprijsherziening, bepaalt het decreet dat herziening mogelijk is op voorwaarde dat de normale huurwaarde met ten minste 10% van de op het moment tijdstip van de indiening van het verzoek eisbare huurprijs is gestegen. De omvang van de huurprijs heeft met andere woorden impact op het bereiken van de vooropgestelde drempel.

Wanneer het gaat om een herziening omwille van nieuwe omstandigheden voorziet het decreet dan weer dat de huurwaarde minstens 20% hoger of lager is dan de op het tijdstip van het verzoek eisbare huurprijs. Er is dus een vergelijking nodig van de normale huurwaarde en eisbare huurprijs.

Daarbij wijst de rechtsleer er op dat de huurprijs wordt vastgelegd aan de hand van subjectieve criteria, die bijgevolg ook doorwerken op het vervullen van de drempelvoorwaarden. Zo kan een gelijkaardige

stijging van de huurwaarde in het ene geval aanleiding geven tot herziening van de huurprijs en in het andere niet⁴⁸.

4.11.1.3 Beleidsopties

a) Beleidsoptie 1: behoud van de huidige regeling

Voorgesteld wordt om artikel 35, §1, van het Vlaams Woninghuurdecreet ongewijzigd te behouden. Bij de evaluatie van de Woninghuurwet was er consensus onder actoren op het terrein dat de huidige werkwijze behouden dient te blijven. Wanneer de 'normale huurwaarde' niet langer zou vergeleken worden met de 'eisbare huurprijs' (maar wel met de normale huurwaarde bij aanvang van de overeenkomst), dreigt de rechtszekerheid immers af te nemen. De 'eisbare huurprijs' is gekend en vormt een aanknopingspunt waarover geen discussie kan bestaan. Het retroactief bepalen van de 'normale huurwaarde' bij aanvang van de overeenkomst is volgens actoren een erg complexe en zelfs onhaalbare opdracht voor de vrederechter⁴⁹.

b) Beleidsoptie 2: aanpassing referentiecriteriën

Voorgesteld wordt om artikel 35, §1, van het Vlaams Woninghuurdecreet aan te passen en steeds de 'normale huurwaarde' als ijkpunt te hanteren. Op die manier vindt een meer objectieve toetsing plaats, ongeacht de huurprijs die door de partijen is overeengekomen.

4.11.1.4 Reacties van de werkgroep

De werkgroep opteert eensgezind om de bestaande regeling ongewijzigd te behouden.

Het *Vlaams Huurdersplatform* en *CIB* blijven achter de huidige werkwijze staan en verwijzen daarbij ook naar de conclusies uit de evaluatie van het Steunpunt Wonen uit 2015. De *Verenigde Eigenaars* geven mee dat huurprijsherzieningen weinig voorkomen en dat bij akkoord de stijgingen meestal ook beperkt zijn, net om geschillen voor de vrederechter te vermijden.

4.11.2 Doeltreffendheid

4.11.2.1 Ratio legis

De mogelijkheid om de huurprijs te herzien bij nieuwe omstandigheden vormt een tegengewicht voor het principe van de negenjarige duur van de overeenkomst. De bedoeling van de wetgever was meer bepaald om een evenwicht tot stand te brengen tussen de belangen van beide partijen, met name door de woonzekerheid van de huurder te waarborgen en tegelijkertijd een behoorlijk rendement op de onroerende investering van de verhuurder te verzekeren. Daarom was de wetgever de mening toegedaan dat de huurprijs niet alleen moest kunnen aangepast worden aan de wijzigende kosten van levensonderhoud, maar ook aan de gewijzigde normale huurwaarde van het gehuurde pand. Anders zou de overeengekomen prijs in bepaalde gevallen voor de huurder of de verhuurder onaanvaardbaar kunnen worden.

⁴⁸ N. CARETTE, "Financiële aspecten van de woninghuurovereenkomst" in A. VAN OEVELEN (ed.), *Woninghuur*, Brugge, Die Keure 2009, 237 en M. Dambre, *De Huurprijs. Analyse van de financiële verbintenissen van de huurder en onderzoek naar de mogelijkheid tot objectivering van de woninghuurprijzen*, Brugge, die Keure, 526.

⁴⁹ B. HUBEAU & D. VERMEIR, *Een evaluatie van het woninghuurrecht - Deel II. Bevindingen werkgroepen 'Toegang, selectie en discriminatie', 'Procedure en bemiddeling' en 'Huurprijs', resultaten wegingsoefening en aanbevelingen expertencommissie*, Steunpunt Wonen, Leuven, 2015, 132-145-146.

De temporele beperkingen die hierbij gelden, zijn voorzien om te vermijden dat over de wijziging van de huurprijs reeds bij de aanvang van de huur een overeenkomst zou worden gesloten. De huurder dreigt anders onder druk te worden gezet om op dat moment reeds akkoord te gaan met opeenvolgende verhogingen van de huurprijs. De drempelvoorwaarden moeten dan weer vermijden dat de stabiliteit van de huurprijs in het gedrang zou komen bij de minste wijziging en dat vrederechters worden overspoeld met herzieningsaanvragen.

4.11.2.2 Knelpunten

De *Vereniging van Vlaamse Steden en Gemeenten* vraagt om richtlijnen te voorzien bij de plaatsing van zonnepanelen. Die vraag lijkt evenwel niet meteen een impact te hebben op het Vlaams Woninghuurdecreet zelf.

Het *Vlaams Huurdersplatform* signaleert dat de vereiste van een akkoord tussen partijen (omwille van de verhuurdersverplichting om het rustig genot te respecteren) in de praktijk niet altijd wordt nageleefd bij de uitvoering van energiebesparende werken.

Het feit dat het decreet geen enkele temporele beperking oplegt, vindt men dan weer onevenwichtig. De herzieningsmogelijkheid zou beperkt moeten blijven tot negenjarige contracten en uitgesloten moeten zijn tijdens de eerste driejarige periode.

⁵¹ *Parl.St.* VI. Parl. 2017-2018, nr. 1612/1, 49.

- a) *Beleids optie 1: verduidelijken dat een schriftelijk akkoord over de voorgenomen investeringen en het bedrag van de huurprijs herziening vereist is*

Het *Vlaams Huurdersplatform* stelt voor dat de overeenkomst tot stand moet komen voorafgaand aan de start van de werken en dat het een beschrijving van de werken, de verwachte energieprestatieverbetering en de overeengekomen huurprijsherziening moet bevatten.

- b) *Beleids optie 2: huurprijsherziening alleen mogelijk bij negenjarige huurcontracten, met temporele beperking*

Het *Vlaams Huurdersplatform* stelt voor om de huurprijsherziening uit te sluiten tijdens de eerste driejarige periode van het huurcontract.

- c) *Beleids optie 3: de premies voor verhuurders mogen niet worden doorgerekend*

Het *Vlaams Huurdersplatform* stelt voor dat premies voor verhuurders niet mogen worden doorgerekend.

Tijdens de evaluatie van het woninghuurrecht rees de vraag of voor de stijging van de huurwaarde rekening mocht gehouden worden met eventuele premies die de verhuurder voor het uitvoeren van de energiebesparende investeringen heeft ontvangen.⁵² Deze premies dekken echter maar een beperkt deel van de totale investering, zodat vereisen dat hiermee rekening zou worden gehouden de zaken veel ingewikkelder zou maken. Bovendien moet de premie gezien worden als een stimulans voor de eigenaar om zijn woning energiezuiniger te maken, zodat het gerechtvaardigd is dat deze premie ook effectief de eigenaar ten goede komt en er een grotere stimulans van uitgaat om de energiebesparende investeringen door te voeren, waar uiteindelijk ook de huurder beter van wordt doordat zijn energierekening zal dalen.

- d) Beleidsoptie 4: enkel energierenovaties: 'ten gunste van de bewoner' komen in aanmerking*

Het *Vlaams Huurdersplatform* stelt voor dat energetische renovaties slechts tot een huurprijsherziening mogen leiden wanneer de renovaties ten gunste van de bewoner zijn.

4.11.2.4 Reactie van de werkgroep

De eerste drie beleidsopties kunnen op weinig bijval rekenen binnen de werkgroep.

Wat betreft het voorstel om een voorafgaand, schriftelijk akkoord te vereisen voor de uitvoering van de energiebesparende werken, stelt de werkgroep dat het vanuit bewijsrechtelijk perspectief logisch is dat de afspraken op papier worden gezet. Het gevolg van een decretale verankering is dat het een vormvereiste wordt en vervolgens discussie kan ontstaan of de huurprijsherziening nog geldig is, als er geen geschrift voorhanden is. Voor de *Verenigde Eigenaars* is het bovendien beter de vrederechter een beoordelingsmarge te laten behouden. Het gebruik van een geschrift kan wel gezien worden als een goede praktijk.

⁵² B. HUBEAU en D. VERMEIR, *Een evaluatie van het federale woninghuurrecht – deel II. Bevindingen werkgroepen 'Toegang, selectie en discriminatie', 'Procedure en bemiddeling' en 'Huurprijs'; resultaten wegingsoefening en aanbevelingen expertencommissie*, Leuven, Steunpunt Wonen, 2015, 153.

Verder is de aanbodzijde uitdrukkelijk gekant tegen het voorstel om overheidstegemoetkomingen in rekening te brengen bij het berekenen van de huurprijsherziening. In de eerste plaats wijst *CIB* erop dat de bedoeling van de premies er net in bestaat om werken te stimuleren. Door de premie uit de berekening te halen, schakelt men de stimulans meteen weer uit. Daarnaast stellen zowel de *Verenigde Eigenaars*, als *CIB* dat het een zeer complexe regeling wordt als de premie uit de berekening moet worden gehaald. Dit impliceert dat alle facturen moeten worden voorgelegd en een vrederechter dan de uitsplitsing zal moeten maken. Dat is weinig haalbaar.

De werkgroep is het er wel over eens dat de werken in het voordeel van de bewoner moeten geschieden en dat dit expliciet in het Vlaams Woninghuurdecreet kan worden ingeschreven. De kans bestaat anders dat bepaalde renovaties niet ten gunste komen van de bewoner, maar wel leiden tot een hogere waarde van de woning.

4.12 HUURWAARBORG

4.12.1 Juridisch-technisch

In een woninghuurovereenkomst kunnen de partijen bedingen dat de huurder om de naleving van zijn verplichtingen te waarborgen een huurwaarborg stelt. Die waarborg mag niet meer bedragen dan het bedrag dat gelijk is aan drie maanden huur.

Artikel 37 Vlaams Woninghuurdecreet bepaalt eveneens vier mogelijke vormen waaronder de waarborg kan worden gesteld: ofwel een geïndividualiseerde rekening bij een financiële instelling op naam van de huurder, ofwel een zakelijke zekerheidstelling 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, als vierde mogelijke waarborgvorm, ook geleverd worden door een borgstelling door een natuurlijke persoon of rechtspersoon.

De decreetgever bepaalde daarbij uitdrukkelijk dat de keuze van de waarborgvorm enkel aan de huurder toekomt, behalve in het geval van een persoonlijke borgstelling. Er kan daarbij slechts voor één van de decretaal voorziene waarborgvormen worden gekozen. Interne en externe cumul is niet toegestaan.

Als de huurder kiest voor een geïndividualiseerde rekening of een zakelijke zekerheidstelling, 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 zekerheidstelling 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 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.

In dat geval 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.

De rechtsvordering van de verhuurder tot vrijgave van de huurwaarborg in zijn voordeel verjaart door verloop van één jaar nadat de huurovereenkomst is beëindigd.

4.12.2.1 Ratio legis

- De decreetgever verduidelijkte dat zowel interne als externe cumul niet toegelaten is ten einde te voorkomen dat extra drempels worden ingebouwd om een huurwoning te bekomen;
- Met de zakelijke zekerheidstelling bij een financiële instelling op naam van de huurder en de persoonlijke borgstelling worden twee decretale waarborgvormen toegevoegd. De borgstelling wordt omwille van de rechtszekerheid verder omkaderd;
- De in 2007 ingevoerde bankwaarborg is geschrapt omdat deze nooit goed heeft gefunctioneerd;
- Het decreet verduidelijkt dat de huurder over een keuzerecht beschikt met betrekking tot de waarborgvorm;
- de maximale huurwaarborg wordt op drie maanden huur gebracht. Daarmee beoogt de decreetgever de verhuurder voldoende zekerheid te geven. Een woning heeft immers een grote waarde en het in huur geven daarvan draagt steeds een bepaald risico in zich. Opdat verhuurders bereid zouden zijn en bereid zouden blijven woningen te verhuren, dient hen een voldoende grote zekerheid gegeven te worden. Omdat de huurwaarborg voor huishoudens met een laag inkomen een aanzienlijke drempel vormt voor het huren van een woning, is tegelijk met de inwerkingtreding van het Vlaams Woninghuurdecreet een huurwaarborglening uitgewerkt;
- de sanctie bij cash waarborgen of een waarborgen betaald op rekening van de verhuurder werd verstrengd. Uit de praktijk was immers gebleken dat er nog zeer veel waarborgen in geld niet op een geblokkeerde rekening werden geplaatst. De voorziene sanctie (de waarborg levert rente op tegen de gemiddelde rentevoet van de financiële markt of tegen de wettelijke rentevoet na ingebrekestelling door de huurder) was duidelijk niet voldoende. Bovenop de bepaling dat een waarborg in handen van de verhuurder rente oplevert voor de huurder, wordt daarom het

mechanisme van de schuldvergelijking als sanctie voorzien. Op die manier ‘verschuift’ een waarborg in strijd met het woninghuurrecht naar een waarborg in overeenstemming met het woninghuurrecht. De verhuurder doet daarbij geen verlies (hij behoudt een waarborg van dezelfde waarde), terwijl de huurder meer zekerheid krijgt (de waarborg staat voortaan op een geblokkeerde rekening);

- Om te vermijden dat waarborgen lang na de beëindiging van de huurovereenkomst geblokkeerd blijven, wordt bepaald dat de rechtsvordering van de verhuurder tot vrijgave van de huurwaarborg in zijn voordeel verjaart door verloop van één jaar nadat de huurovereenkomst is beëindigd⁵³.

4.12.2.2 Knelpunten

4.12.2.2.1 Toegang tot de private huurmarkt

Verschillende actoren stellen dat het bedrag van drie maanden huurprijs en de eerste maand huur voor inkomenszwakke huishoudens een drempel vormt bij de toegang tot de private huurmarkt. Bovendien is een vroegere huurwaarborg soms nog niet terugbetaald, moet soms nog een opzeg of huur van een vorige huurwoning worden betaald en zorgt verhuizen voor extra kosten.

Die vaststelling stemt overeen met de bevindingen uit survey-onderzoek. Bij het Grote Woononderzoek in 2013 gaf 42,4% van de respondenten bijvoorbeeld aan enige moeite te hebben met het samenstellen van een bedrag van twee maanden huur voor de huurwaarborg⁵⁴.

De stakeholders stellen daarbij niet meteen in vraag dat het Vlaams Woninghuurdecreet de maximale huurwaarborg op drie maanden huur bracht, maar stellen daar wel tegenover dat er meer geschikte mechanismen komen voor de meest kwetsbare huishoudens. Ook uit onderzoek door het Steunpunt Wonen blijkt dat het terugbetalen van een huurwaarborglening, ook al is deze renteloos, voor sommige huishoudens moeilijk haalbaar is⁵⁵.

Over de vraag welke beleidsmaatregel geschikt zou zijn, lopende standpunten echter uiteen. Voor het *Netwerk tegen Armoede* en het *Vlaams Huurdersplatform* wordt bij voorkeur gewerkt met het systeem van een centraal huurwaarborgfonds. Een centraal huurwaarborgfonds zou het voordeel hebben van gespreide betaling (op maat van de huurder), van overdraagbaarheid van de huurwaarborg; van het tegengaan van discriminatie en stigmatisering. Het *Vlaams Huurdersplatform* merkt op dat 42% van alle huurwaarborgen vandaag verloopt via Korfine of cash, wat niet in het voordeel is van de huurder. De keuzevrijheid, die het decreet nochtans heeft voorzien, wordt met andere woorden niet gerespecteerd. Het systeem van OCMW-waarborg wordt dan weer overal anders geïnterpreteerd. Ondergeschikt denkt het *Vlaams Huurdersplatform* aan een systeem waarbij de derde maand huurwaarborg bestaat uit een borgstelling door een publieke actor zoals het Vlaams Woningfonds. Andere actoren, waaronder *CIB*, spreken hun steun uit voor het systeem van de Vlaamse huurwaarborglening. Zij wensen dit instrument te optimaliseren door uitvoering te geven aan de aanbevelingen uit de evaluatiestudie door het Steunpunt Wonen.

4.12.2.2.2 Persoonlijke borgstelling

⁵³ *Parl.St.* VI. Parl. 2017-2018, nr. 1612/1, 51-52.

⁵⁴ K. HEYLEN, *Grote Woononderzoek 2013. Deel 5. De private huurmarkt: vraag- en aanbodzijde*, Steunpunt Wonen, Leuven, 2015, 18.

⁵⁵ S. DREESSEN & D. VERMEIR, *Evaluatiestudie van de huurwaarborglening*, Leuven, Steunpunt Wonen, 2023, 69 p

Onder het Vlaams Woninghuurdecreet is de persoonlijke borgstelling beperkt tot drie maanden huur en mag deze huurwaarborgvorm niet gecombineerd worden met andere huurwaarborgvormen. CIB en de *Verenigde Eigenaars* signaleren dat het systeem van een persoonlijke borgstelling hierdoor in onbruik is geraakt. Van de meer dan 286.000 huurcontracten in de CIB-Huurbarometerdatabank is er bijvoorbeeld niet één met een borgstelling. Verhuurders aanvaarden geen borgstellingen meer en verkiezen een geldelijke waarborg. Daardoor lopen ze immers niet het risico op insolventie van de borg.

Beleidsmatig vinden *CIB* en de *Verenigde Eigenaars* die evolutie onwenselijk. Men wijst er op dat kandidaat-huurders, zeker wanneer ze over een laag inkomen beschikken, vaak in sterke concurrentie staan met andere kandidaten. Naarmate de hypotheekrentes stijgen, wordt het bovendien moeilijker om vastgoed te kopen en blijven meer gezinnen op de huurmarkt. Wie een laag inkomen heeft, dreigt zo nog meer in de verdrukking te komen. *CIB* stelt dat elk instrument om een kandidatuur kracht bij te zetten broodnodig is en dat de persoonlijke borgstelling daartoe een geschikt middel kan zijn. Voor deze organisatie is het herijken van de persoonlijke borgstelling dan ook prioritair. De Verenigde Eigenaars beamen dat huurders met een (te) nipt inkomen zo uit de boot vallen, terwijl verhuurders die huurders vroeger wel zouden aanvaard hebben (met een borg).

4.12.2.2.3 Waarborgen in cash

Uit de cijfers van de Huurdersbonden blijkt dat 12% van de huurwaarborgen nog steeds cash wordt betaald, terwijl het Vlaams Woninghuurdecreet dit verbiedt.

Het *Vlaams Huurdersplatform* meent dat een centraal huurwaarborgfonds een antwoord kan bieden op deze problematiek. In elk geval vindt deze organisatie dat er strenger moet worden opgetreden tegen cash-waarborgen. De bestaande sanctie is al een stap vooruit, maar is moeilijk toepasbaar voor huurders, omdat het bedrag eerst op een huurwaarborgrekening moeten worden gestort alvorens het van de huurprijs kan worden afgehouden. Dat bemoeilijkt het bijeen sparen van een nieuwe huurwaarborg. Meestal gaat het niet om de meest kapitaalkrachtige huurders, waardoor alsnog geen oplossing wordt gevonden en het fenomeen uiteindelijk niet afneemt.

4.12.2.2.4 Verijaring van de rechtsvordering tot teruggave van de huurwaarborg

Het Vlaams Woninghuurdecreet bepaalt dat de rechtsvordering van de verhuurder tot teruggave van de huurwaarborg verjaart door verloop van één jaar na het einde van de huurovereenkomst.

De standpunten over deze regeling zijn verdeeld.

Voor de *Verenigde Eigenaars* biedt deze bepaling te weinig flexibiliteit. Daarbij verwijst men naar de situatie waarin de verhuurder voor de eindafrekening aangewezen is op de afrekening, die door de syndicus wordt opgemaakt en uitgestuurd na goedkeuring door de jaarlijkse statutaire algemene vergadering in het gebouw.

Het *Vlaams Huurdersplatform* merkt op zijn beurt op dat de verjaringstermijn van de rechtsvordering tot teruggave van de huurwaarborg slaat op de huurwaarborg zelf, maar niet op de door de huurder verschuldigde sommen waarvoor de waarborg een zekerheid stelt. Inspiratie voor een oplossing kan gezocht

worden in artikel 62 van het Vlaams Woninghuurdecreet inzake studentenhuur, waarbij de verhuurder de mogelijkheid heeft om de teruggave te betwisten.

4.12.2.3 Beleidsopties en reactie van de werkgroep

4.12.2.3.1 Toegang tot de private huurmarkt

Bij de evaluatie van de Woninghuurwet kwam de kwestie van toegankelijkheid van de private huurmarkt - omwille van de huurwaarborg - reeds aan bod. De evaluatiestudie bespreekt vier mogelijke beleidsopties: een centraal huurwaarborgfonds, het systeem van de huurwaarborglening, het optrekken van het bedrag van de huurwaarborg naar drie maanden huur en een optimalisering van de tussenkomst door OCMW's bij de samenstelling van de huurwaarborg.

Destijds speelde de discussie zich af op twee fronten: enerzijds de hoogte van de huurwaarborg en de betaalbaarheid bij de toegang tot de markt; anderzijds de huurwaarborg als selectiemechanisme, waarbij onder meer werd aangehaald dat een OCMW-tussenkomst zorgt voor stigmatisering en een administratieve wachttermijn. Op vandaag lijkt de discussie zich enigszins te hebben verlegd. Ten eerste situeert het debat zich niet louter rond het bedrag van drie maanden huur. Ten tweede zorgt de huurwaarborglening voor een uniforme dienstverlening (ook de lokale praktijken die OCMW's ontwikkelen werden bekritiseerd) en kan - door een systeem van principiële goedkeuringen - de aanvraag van die lening ook snel en anoniem verlopen. Actoren signaleren op vandaag voornamelijk dat de huurwaarborg de toegang tot de huurmarkt voor inkomenszwakke huurders bemoeilijkt en dat de huurwaarborglening geen geschikt instrument is om dit probleem voor de meeste kwetsbare personen te verhelpen, waardoor zij alsnog zijn aangewezen op dienstverlening vanuit het OCMW. De techniek om de waarborg te stellen moet dan ook worden bijgesteld om de huurwaarborg op drie maanden huur te kunnen behouden.

Voor die laatste elementen lijkt de evaluatiestudie van het Steunpunt Wonen over de Woninghuurwet nog steeds relevant. Kort samengevat gaat het onder meer over het volgende:

- Een OCMW-huurwaarborg vinden actoren zoals het *Netwerk tegen Armoede* geen adequate oplossing. De dienstverlening is niet uniform, noch geconcipieerd als een recht. Het uitvoeren van een sociaal onderzoek gaat gepaard met een wachttermijn - wat de kansen van kandidaat-huurders die steun nodig hebben negatief beïnvloedt - en er is het risico op stigmatisering en uitsluiting;
- Actoren aan de vraagzijde vragen om een centraal huurwaarborgfonds. Het samenbrengen van alle huurwaarborgen in één fonds, zou meer mogelijkheden bieden om maatwerk te bieden in functie van de betaalbaarheid, garandeert anonimiteit en laat toe om de middelen van huurwaarborgen te activeren. Actoren aan de aanbodzijde zijn daarentegen fel gekant tegen dit voorstel. Zij formuleren onder meer fundamentele vragen bij de noodzaak van een fonds dat de volledige markt capteert, terwijl er voornamelijk een probleem is in het lagere segment van de private huurmarkt. Ook wees men op administratieve complexiteit, de noodzakelijke beperking tot een waarborg in de vorm van geld en het gegeven dat de verplichting om alle geldelijke waarborgen onder te brengen in een fonds andere private initiatieven uitsluit⁵⁶.

⁵⁶ B. HUBEAU & D. VERMEIR, *Een evaluatie van het federale woninghuurrecht. Tussentijds rapport inzake duur en opzegging, waarborg en woningkwaliteit*, Steunpunt Wonen, Leuven, 2014, 50-58.

CIB herhaalt zijn kritiek die ook al werd gegeven bij de evaluatie van de Woninghuurwet. Bijkomend wijst *CIB* erop dat de deposito- en consignatiekas veel kritiek krijgt. Belangrijk is de vrees dat middelen uit het fonds ingezet worden voor overheidsbeleid. De zuiverheid van de blokkering van de huurwaarborg op een aparte, private rekening, is voor *CIB* heilig. Het gaat om gereserveerde private middelen die een huurder toebehoren en dienen als garantie voor de verhuurder. Er is geen controle als die middelen in een centraal overheidsfonds zitten, noch een garantie op het feit dat de middelen ook niet in de toekomst gebruikt zouden worden. Het succes van Korfine heeft dan weer te maken met het gebruiksgemak. De instapkost wordt momenteel gecompenseerd door de rente.

De *Verenigde Eigenaars* blijven het stellen van de huurwaarborg zien als een solvabiliteitstest voor de verhuurder.

4.12.2.3.2 Persoonlijke borgstelling

CIB Vlaanderen en de *Verenigde Eigenaars* stellen voor om de persoonlijke borgstelling onbeperkt mogelijk te maken (zonder het plafond tot 3 maanden huur) en interne cumul mogelijk te maken.

Voor het *Vlaams Huurdersplatform* is de persoonlijke borgstelling geen oplossing voor de meest kwetsbaren. Als huurders problemen hebben met het betalen van de huurwaarborg, is het aan de overheid om de juiste instrumenten te voorzien en niet aan de personen zelf om zich te moeten wenden tot het eigen netwerk. Dat kan ook tot een conflictueuze relatie leiden tussen de huurder en de borg.

In de werkgroep wordt nog gesuggereerd dat de borg eventueel een sociale organisatie kan zijn; geen particulier.

4.12.2.3.3 Waarborgen in cash

In de werkgroep wordt nagedacht over een alternatieve sanctie door de redenering om te keren: de maandelijkse huur is niet verschuldigd, zolang de huurwaarborg niet op een geblokkeerde rekening staat. Dit kan de huurder dan toelaten om te sparen, ten einde de waarborg samen te stellen. *CIB*, de *Verenigde Eigenaars* en het *Vlaams Huurdersplatform* gaan akkoord met een verstrenging van de sanctie in deze zin.

4.12.2.3.4 Veriaring van de rechtsvordering tot teruggave van de huurwaarborg

In de werkgroep wordt opgemerkt dat de beperking tot 1 jaar alleen geldt voor de verhuurder. Niemand heeft daartegen bezwaar.

Binnen de werkgroep is er min of meer consensus dat een termijn van een jaar te kort kan zijn, vooral in gevallen van mede-eigendom. Een andere kwestie is of deze verjaringstermijn kan worden uitgebreid tot alle verschuldigde sommen, ter compensatie van een ruimere termijn voor de huurwaarborg. Bij zware schadegevallen zal een verhuurder toch niet wachten om naar de vrederechter te stappen. De verhuurder heeft daar geen baat bij en zal op vlak van bewijs zelfs eerder nadelen ondervinden. Dit voorstel impliceert wel een verkorting van de bestaande verjaringstermijn van vijf jaar uit artikel 2277 oud BW.

CIB stelt een termijn van 18 maanden voor, in ruil voor een uitbreiding van de verjaringstermijn tot alle sommen die de huurder verschuldigd is. Hoewel de oorspronkelijke vraag van het *Vlaams Huurdersplatform* was om de termijn maximaal te verlengen tot 15 maanden, indien dit wordt gekoppeld aan een verjaringstermijn voor alle sommen, heeft zij begrip voor een uitbreiding tot 18 maanden, op voorwaarde dat de verjaringstermijn voor alle sommen daarmee ook op 18 maanden zou komen te liggen.

De werkgroep ziet daarbij weinig kans dat er gevallen zijn waarvoor de termijn van 18 maanden te kort zou zijn. In geval van huurschade heeft een verhuurder er belang bij om een vordering zo snel mogelijk in te stellen. Hoe langer hij wacht, hoe meer discussie er kan bestaan over de verwijtbaarheid. De *Verenigde Eigenaars* raden hun leden in ieder geval aan om zo snel mogelijk een vonnis te verkrijgen. Een uitvoering kan steeds later gebeuren. De werkgroep wijst er wel nog op dat bekeken moet worden wat de verhouding is met de gemeenrechtelijk verjaringstermijn van vijf jaar uit artikel 2277 oud BW.

Verder buigt de werkgroep zich over de vraag wat het gevolg is van het verstrijken van de verjaringstermijn: gebeurt de vrijgave dan automatisch of is er nog steeds een tussenkomst van de vrederechter nodig?

De *ratio legis* van de verkorte verjaringstermijn bestaat erin dat huurwaarborgen sneller worden vrijgegeven en lijkt op de eerste interpretatie te wijzen. Een vonnis van de vrederechter vereisen zou die doelstelling ondergraven. Voor de *Verenigde Eigenaars* is de tekst van het decreet dan ook duidelijk en is een automatische vrijgave mogelijk.

Tegelijk erkent de werkgroep dat een financiële stelling op eenzijdige vraag van de huurder met de bewering dat de verjaringstermijn is verstreken, niet meteen zal overgaan tot vrijgave, maar contact zal opnemen met de verhuurder. De huurder zal moeten aantonen dat het huurcontract is beëindigd, maar de vraag rijst hoe hij dat kan, want een opzegging is een eenzijdige handeling en zou betwist kunnen worden. Een mogelijke piste kan erin bestaan om de verhuurder te verplichten de financiële instelling op de hoogte te brengen van een rechtsvordering. Er kan ook contact worden opgenomen met Febelfin om te bekijken hoe financiële instellingen nu al omgaan met huurwaarborgen zodra de verjaringstermijn is verstreken.

Tot slot wijst *CIB* erop dat een te letterlijke interpretatie van het decreet er niet toe mag leiden dat de praktijk van gedeeltelijke vrijgave in afwachting van de afrekening onmogelijk wordt gemaakt. Die praktijk wordt vaak toegepast als de afrekening langer dan verwacht op zich laat wachten. Aan de ene kant wil men de waarborg snel vrijgeven zodat de huurder verder kan, maar aan de andere kant is het ook nodig voorzichtig te zijn, gegeven de allicht hogere eindafrekening. Daarom wordt nog altijd een inhouding gedaan van een deel van de huurwaarborg, waarvan men redelijkerwijze kan verwachten dat die inhouding overeenstemt met de grootteorde van de (extra) kosten. Het overige deel van de huurwaarborg wordt vrijgegeven, wat belangrijk is voor de huurder.

5 WERKGROEP II. WONINGKWALITEIT EN OVERIGE BEPALINGEN

5.1 INLEIDING

Werkgroep II buigt zich in hoofdzaak over de knelpunten die verband houden met de doelstelling om de minimale woningkwaliteit te garanderen. De knelpunten die in samenspraak met de betrokken actoren werden geselecteerd, zijn onderverdeeld in vijf thema's: de plaatsbeschrijving, de leveringsplicht en staat van het goed, de renovatiehuur, de kwaliteit tijdens de huur en de teruggaveverplichting. Onder het thema 'leveringsplicht en staat van het goed' worden verschillende thema's gegroepeerd, waaronder het conformiteitsattest, de nietigheid en de bezettingsvergoeding. Het thema 'kwaliteit tijdens de huur' behandelt de vraag naar de uitvoering van werken in de huurwoning om te voldoen aan strenger wordende kwaliteitsnormen tijdens de looptijd van het huurcontract.

In deze werkgroep komen ook knelpunten in verband met het toepassingsgebied van het Vlaams Woninghuurdecreet aan bod en wordt een eerste gedachtewisseling gehouden over het overgangsrecht.

5.2 PLAATSBESCHRIJVING

5.2.1 Juridisch-technisch

Artikel 9 van het Vlaams Woninghuurdecreet verplicht de partijen een omstandige, intredende 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 de woning kan beschikken. De plaatsbeschrijving wordt bij de huurovereenkomst gevoegd en ze wordt geregistreerd.

Als de partijen geen overeenstemming bereiken, wijst de rechter een deskundige aan die de plaatsbeschrijving opmaakt. De zaak moet daartoe aanhangig worden gemaakt met een verzoekschrift, uiterlijk tegen het einde van de eerst maand waarin de huurder over de woning kan beschikken.

Als in de gehuurde plaatsen belangrijke wijzigingen zijn aangebracht nadat de plaatsbeschrijving is opgemaakt, kan elke partij eisen dat op tegenspraak en voor gemeenschappelijke rekening een bijvoegsel bij de plaatsbeschrijving wordt opgemaakt. Het bijvoegsel bij de plaatsbeschrijving wordt eveneens geregistreerd. Als de partijen geen overeenstemming bereiken, kan de rechter een deskundige aanwijzen die het bijvoegsel bij de plaatsbeschrijving opmaakt.

5.2.2 Doeltreffendheid

5.2.2.1 Ratio legis

Het decreet herneemt in grote mate artikel 1730, §1 en §2, van het oud Burgerlijk Wetboek. De regeling over de plaatsbeschrijving werd ingevoerd om betwistingen over de staat van de gehuurde woning bij levering te vermijden. Daarnaast is een kwalitatieve plaatsbeschrijving ook nuttig voor de verhuurder in procedures

Het opstellen van een plaatsbeschrijving bij aanvang van de huurovereenkomst is om die redenen verplicht. Het vermijden van geschillen is ook in het voordeel van beide partijen, zodat de kosten voor het opstellen van de plaatsbeschrijving moeten worden gedeeld.

In het huurrecht is verder al langer voorzien dat het moet gaan om een ‘omstandige’ plaatsbeschrijving. De wetgever stelde immers vast dat plaatsbeschrijvingen in de praktijk zeer summier werden opgesteld en dat zelfs stijlclausules in de huurcontracten werden ingebouwd waarin de huurder erkende dat hij het pand in een goede staat had ontvangen.

5.2.2.2 Knelpunten

Het *Vlaams Huurdersplatform* klaagt aan dat verhuurders deze rechtsregel niet altijd respecteren. Wanneer de verhuurder zelf de plaatsbeschrijving opstelt, zouden verhuurders hiervoor een kostprijs aanrekenen aan de huurder. Wanneer een derde partij wordt ingeschakeld om de plaatsbeschrijving op te stellen, zouden de kosten niet altijd gelijk worden verdeeld (bijvoorbeeld de kostprijs volledige afwentelen op de huurder).

a) Beleids optie 1: behoud van de huidige regeling

b) Beleidsoptie 2: decretale verankering van overhandiging bewijs

Er wordt voorgesteld om in artikel 9 van het Vlaams Woninghuurdecreet te verankeren dat elke partij een bewijs van de kosten van de plaatsbeschrijving moet overhandigen. Dit kan als een absolute verplichting worden ingeschreven, dan wel als een mogelijkheid 'op verzoek van' de tegenpartij.

c) Beleidsoptie 3: verduidelijken dat enkel kosten van derden kunnen worden aangerekend.

Voorgesteld wordt om in artikel 9 van het Vlaams Woninghuurdecreet in te schrijven dat uitsluitend kosten van een derde, die de plaatsbeschrijving heeft opgemaakt, kunnen worden aangerekend. Op die manier wordt verduidelijkt dat een verhuurder geen kosten dan doorrekenen, als hij zelf de plaatsbeschrijving zou opstellen.

5.2.2.4 Reacties van de werkgroep

De *Verenigde eigenaars* stellen vast dat de problematiek weinig voorkomt. Ze zijn geen voorstander om het decreet te wijzigen, louter en alleen omdat er gevallen zijn van misbruik. Als de huurder vermoedt dat meer dan de helft van de kosten wordt aangerekend en de verhuurder weigert om het bewijs te leveren, kan hij zich wenden tot de vrederechter (zoals bij andere huurproblemen).

Voor het *Vlaams Huurdersplatform* is die stap naar de vrederechter te omslachtig. De vraag is om dit in de memorie te verduidelijken. In de praktijk worden ze namelijk vaak geconfronteerd met het feit dat de factuur niet zou mogen worden bezorgd, omdat dit in strijd zou zijn met het recht op privacy van de verhuurder.

De werkgroep volgt dat het toch enigszins evident is, dat als de verhuurder het bewijs van de kost niet kan leveren, er geen betaling moet volgen. Ook de andere deelnemers zijn van oordeel dat het recht op privacy hier niet kan spelen, aangezien de huurder de verhuurder kent.

CIB geeft aan dat ze het standpunt van het Vlaams Huurdersplatform (nl. verduidelijken in de memorie van de huurder het bewijs van de kost kan opvragen) kunnen ondersteunen, zolang het overleggen van de factuur geen formaliteit wordt. Het zou hoogstens de bedoeling mogen zijn om een bestaande praktijk, nl. het opvragen van het bewijs, te bevestigen.

5.3 LEVERINGSPLICHT EN STAAT VAN HET GOED

5.3.1 Juridisch-technisch

De verhuurder is verplicht de woning in alle opzichten in goede staat van onderhoud te leveren (art. 12 Vlaams Woninghuurdecreet). Het gehuurde goed moet beantwoorden aan de vereiste van conformiteit, vermeld in artikel 1.3, § 1, eerste lid, 8°, van de Vlaamse Codex Wonen van 2021. Conformiteit wordt hier gedefinieerd als het vertonen van geen enkel gebrek als vermeld in artikel 3.1, §1, derde lid, 2° en 3°, hetzij geen enkel gebrek van categorie II of categorie III. Kleinere gebreken (categorie I) worden getolereerd.

De aanvankelijke bepaling van artikel 12 van het Vlaams Woninghuurdecreet was strenger: de woning moest beantwoorden aan *alle* vereisten inzake veiligheid, gezondheid en woningkwaliteit. Zodra één gebrek aan de woning bestond, was niet voldaan aan de leveringsplicht. Vanaf 1 januari 2021 werd echter zowel in het Vlaams Woninghuurdecreet als in de administratieve en strafrechtelijke woningkwaliteitsbewaking een zekere tolerantiegrens ingebouwd. Voordien bestond alleen in het administratieve luik een gedoogzone.

De aanwezigheid van een recent conformiteitsattest, dat binnen drie maanden voor de aanvang van de huurovereenkomst werd afgeleverd, geldt als vermoeden van de naleving van de leveringsverplichting. Het gaat om een weerlegbaar vermoeden: het attest kan onwettig zijn afgeleverd waardoor het door de rechter buiten toepassing moet worden verklaard of de toestand kan na het opstellen van het attest nog gewijzigd zijn, zodat de woning bij levering niet voldeed aan de normen.

Een huurovereenkomst die wordt gesloten voor een goed dat niet voldoet aan de vereisten van conformiteit is nietig. De nietigheid moet door de rechter worden vastgesteld, maar hij heeft geen appreciatiemarge bij deze beoordeling. Zodra de rechter vaststelt dat een woning bij de aanvang van de huurovereenkomst niet aan de gewestelijke kwaliteitsnormen voldeed, moet hij deze huurovereenkomst nietig verklaren. De decreetgever vertrekt hiermee van het openbare orde-karakter van de minimale kwaliteitsnormen: een woning die niet aan de normen voldoet, kan niet geldig het voorwerp van een huurovereenkomst uitmaken.

De nietigheid heeft onder meer tot gevolg dat de verhuurder alle ontvangen huurgelden dient terug te betalen aan de huurder. Met behoud van het recht voor de huurder om een schadevergoeding te eisen, kan de rechter evenwel een compenserende bezettingsvergoeding opleggen die gebaseerd is op de objectieve huurwaarde van het pand, rekening houdende met de gebreken aan het goed.

Op dit vlak heeft de rechter een appreciatiemarge: hij beslist of hij een bezettingsvergoeding oplegt en indien hij daartoe beslist, bepaalt hij de hoogte ervan. Het decreet en de Memorie van Toelichting geven mee dat de hoogte van de bezettingsvergoeding gebaseerd moet zijn op de objectieve huurwaarde van het pand (dus niet: de subjectieve waarde voor de betrokken huurder), rekening houdend met de slechte staat van de woning (er moet in de concrete omstandigheden worden beoordeeld welk huurgenot de huurder had, gegeven de gebreken in de woning)⁵⁷.

5.3.2 Doeltreffendheid

5.3.2.1 Ratio legis

Door in het Vlaams woninghuurrecht te verwijzen naar de Vlaamse Codex Wonen blijft in de eerste plaats slechts één, uniform woningkwaliteitskader over (zie eerder).

De regeling over het conformiteitsattest is ingegeven vanuit het verhogen van de rechtszekerheid. Indien de verhuurder over een conformiteitsattest beschikt dat binnen een redelijke termijn voor aanvang van de huurovereenkomst door de burgemeester werd afgeleverd, werd dit attest al beschouwd als een vermoeden dat de woning bij levering conform is. Om de rechtszekerheid te vergroten, verwijst het decreet uitdrukkelijk naar dit vermoeden.

⁵⁷ *Parl.St.* VI.Parl. 2017-2018, nr. 1612/1, 32.

De sanctieregeling wanneer het goed bij aanvang van de huurovereenkomst niet voldoet aan de minimale kwaliteitsvereisten is ook ingegeven vanuit de wens om de rechtszekerheid te verhogen. Onder toepassing van de federale Woninghuurwet was er met name rechtsonzekerheid doordat rechters niet zelden creatief omgingen met de nietigheidssanctie, waarbij wordt ingegaan tegen een correcte toepassing van het algemeen verbintenissenrecht. De decreetgever heeft die toepassing daarom uitdrukkelijk opgenomen in het Vlaams Woninghuurdecreet.

Tegelijkertijd gaf de decreetgever aan dat de nietigheid een zeer ingrijpende sanctie is. Om de toepassing van deze sanctie in de praktijk te kunnen afstemmen op de concrete situatie had het Hof van Cassatie in 2012 reeds geoordeeld dat de nietigheid van een woninghuurovereenkomst er niet aan in de weg staat dat de verhuurder, die tot de restitutie van de huurgelden is gehouden, op grond van vermogensverschuiving zonder oorzaak aanspraak kan maken op een vergoeding voor de bezetting van het verhuurde goed. Die rechtspraak van het Hof van Cassatie is eveneens opgenomen in het decreet, zodat hierover geen twijfel of discussie meer kan bestaan⁵⁸.

5.3.2.2 Knelpunten

5.3.2.2.1 Het vermoeden van conformiteit

Een geldig, recent conformiteitsattest geldt als een weerlegbaar vermoeden van conformiteit van de woning op het tijdstip van levering.⁵⁹ Sommige actoren menen dat het wenselijk is om de meerwaarde van een attest te verhogen.

Zo stellen de *Verenigde Eigenaars* dat een verhuurder toch heel wat inspanningen moet doen om een attest te bekomen. Het feit dat het conformiteitsattest binnen de drie maanden voor de aanvang van de huurovereenkomst moet afgeleverd zijn, ervaart men vanuit die optiek als te kort.

Daarnaast rijst de vraag of de bewijswaarde van het conformiteitsattest moet worden versterkt. Het attest levert momenteel een weerlegbaar vermoeden van conformiteit op. De vaststellingen die een woningcontroleur doet bij de aanvraag van een conformiteitsattest zijn namelijk louter een “momentopname”. Nadien kunnen nog gebreken aan de woning ontstaan, waarop de huurder kan aanvoeren dat de verhuurder niet heeft voldaan aan zijn leveringsplicht. Bijgevolg heeft de verhuurder - met een conformiteitsattest - nog geen juridische zekerheid dat de conformiteit bij aanvang van het contract niet zal worden betwist.

5.3.2.2.2 De nietigheidssanctie

Het decreet heeft uitdrukkelijk voor deze sanctie gekozen als enige mogelijke sanctie bij niet-conformiteit bij aanvang van de huurovereenkomst. In de Memorie van Toelichting wordt die sanctie verantwoord vanuit de doelstelling van rechtszekerheid en de wens om te komen tot een uniforme, correcte toepassing van het algemeen verbintenissenrecht.

⁵⁸ *Parl.St.* VI.Parl. 2017-2018, nr. 1612/1, 31-33.

⁵⁹ Ook een ouder conformiteitsattest zal nog een zekere waarde hebben, maar het is aan de vrederechter om die te beoordelen.

De nietigheid heeft tot gevolg dat de oorspronkelijke toestand wordt hersteld en dat de partijen weer in de toestand worden geplaatst waarin ze zich zou hebben bevonden, indien de nietige overeenkomst nooit was gesloten. Om die toestand te herstellen, kunnen uit de nietigverklaring restitutieverbintenissen voortvloeien. De partijen dienen in beginsel terug te geven wat in uitvoering van de nietige overeenkomst werd gepresteerd.

Het ligt voor de hand dat de nietigheid en vooral haar terugwerkende kracht ernstig kunnen indruisen tegen een normale werking van het rechtsverkeer. De vraag of de nietigheid wel in alle gevallen waarin er een schending is van een norm van openbare orde, de meest aangewezen sanctie is, is al meermaals aan bod gekomen bij de kwestie of huurovereenkomsten voor woningen die niet voldoen aan de elementaire veiligheids-, gezondheids- en woningkwaliteitsvereisten, steeds absoluut nietig moeten worden verklaard. Algemeen wordt aangenomen dat deze normen de openbare orde raken, aangezien zij een uitdrukking vormen van het grondrecht op wonen uit artikel 23 Gw.⁶⁰

Vóór de inwerkingtreding van het Vlaams Woninghuurdecreet waarin de nietigheid uitdrukkelijk is voorgeschreven (art. 12, §2), nam de meerderheid in de rechtspraak en de rechtsleer aan dat een huurovereenkomst met betrekking tot een woning die niet voldoet aan de gewestelijke woningkwaliteitsnormen, absoluut nietig moet worden verklaard. De huurder is daardoor niet gerechtigd om te vragen dat de gebreken worden aangepakt.⁶¹ Deze visie lijkt achterhaald door het arrest van het Hof van Cassatie van 6 januari 2022⁶².

Ook voor het arrest van 6 januari 2022 en buiten de materie van het woninghuurrecht pleitte de rechtspraak en rechtsleer, gelet op de ingrijpende gevolgen van de nietigheid, steeds vaker voor een nietigheidssanctie 'op maat'.⁶³ De nietigheid mag niet verder gaan dan nodig is om de doelstelling van de overtreden norm te bereiken. De nietigheidssanctie moet met andere woorden worden aangepast aan de doelstelling van de overtreden rechtsnorm die zij beoogt te handhaven. Het feit dat een bepaalde rechtsregel van openbare orde is, hoeft dus niets te zeggen over de sanctie die aan een overtreding van die norm moet worden verbonden.⁶⁴ Dat betekent dat een schending van een regel van openbare orde dus niet per definitie moet leiden tot de absolute nietigheid. Van de rechter wordt maatwerk verwacht: hij moet voor elk geval nagaan of de nietigheid op een proportionele wijze kan bijdragen tot de concrete doelstelling van de geschonden norm.⁶⁵

⁶⁰ zie o.a. Cass. 10 mei 2012, *RW* 2012-13, 985, noot A. VAN OEVELEN; A. VAN OEVELEN, "De burgerrechtelijke en bestuursrechtelijke regeling van de woningkwaliteit in de federale en Vlaamse regelgeving", *RW* 2002-03, 1414, nr. 29; T. VANDROMME, "De gevolgen voor de huurovereenkomst bij inbreuken op de gewestelijke woningkwaliteitsnormen: botst de Vlaamse Wooncode met het gemeen huurrecht", *Huur* 2009, 104, Nr. 4; M. DAMBRE, "Hoe nuttig is nietig? Bedenkingen bij de nietigverklaring van een huurcontract wegens een inbreuk op gewestelijke kwaliteitsnormen", *T.Vred.* 2008, 118-119, nr. 13.

⁶¹ A. VAN OEVELEN, "De burgerrechtelijke en bestuursrechtelijke regeling van de woningkwaliteit in de federale en Vlaamse regelgeving", *RW* 2002-03, 1415, nr. 30; T. VANDROMME, *Woningkwaliteitsbewaking in het Vlaamse Gewest*, Mechelen, Kluwer, 2016, 321, nr. 726. Voor een overzicht van rechtspraak zie F. HAENTIENS, *Vastgoedcontracten en ruimtelijke ordening*, Antwerpen, Intersentia, 2015, 495, nr. 586.

⁶² Cass. 6 januari 2022, *Huur* 2022, afl. 3, 164; *TBBR* 2022, afl. 8, 437, noot N. BERNARD.; *T.Not.* 2022, afl. 9, 786, noot T. VANDROMME.

⁶³ Dat de vernietiging niet verder dan noodzakelijk mag reiken, wordt in het huidige recht vrijwel unaniem aanvaard: O.m. L. DE GRUYSE, "De nietigheid in het algemeen overeenkomstenrecht" in *Actuele problemen van het arbeidsrecht/2*, Antwerpen, Kluwer, 1987, 306; I. DEMUYNCK, *De inhoudelijke controle van onrechtmatige bedingen*, onuitg. doctoraatsthesis, UGent, 2000, 731; F. PEERAER, "Nietigheid op maat: proportionaliteit en werkzaamheid bij partiële nietigheid, reductie en conversie", *TPR* 2016, 179-243; S. STIJNS, *Verbintenissenrecht, I*, Brugge, die Keure, 2005, 129; E. SWAENEPOEL, *De contractpartijen door de rechter uitgekleed?*, Gent, Larcier, 2014, 34; B. VAN DEN BERGH, "Over de verus dominus, de verkoper van andermans zaak en de koper zonder eigendomsrecht: een geval van stellionaat" (noot onder Brussel 18 juni 2008), *TBBR* 2010, 242; W. VAN GERVEN, *Beginselen van Belgisch privaatrecht. Algemeen deel*, Antwerpen, Standaard, 1969, 443; A. VAN OEVELEN, "Nietigheid" in *Comm.Bijz.Ov.*, Mechelen, Kluwer, 2008, 4.

⁶⁴ F. PEERAER, *Nietigheid en aanverwante rechtsfiguren in het vermogensrecht*, Antwerpen, Intersentia, 2019, 219, nr. 247.

⁶⁵ A. VAN OEVELEN, "Nietigheid" in *Comm.Bijz.Ov.* 2008, 5, nr. 2.

Ook voor dit specifieke geval is al herhaaldelijk de vraag gerezen of een absolute nietigheid van de huurovereenkomst wel op proportionele wijze bijdraagt tot de doelstelling van de overtreden rechtsnorm, namelijk het verbeteren van de woningkwaliteit. DAMBRE geeft alvast aan van niet. Door de absolute nietigheid automatisch te koppelen aan elke overtreding van de minimale kwaliteitsnormen, hoe miniem ook, is de proportionaliteit volledig zoek en gaat de opgelegde sanctie volledig in tegen de doelstelling die de rechtsnorm net wou bereiken, namelijk het voorzien van kwaliteitsvolle woningen.⁶⁶

DAMBRE pleit er al langer voor om de absolute nietigheid niet langer als een automatisme te zien, maar te moduleren in functie van de concrete gebreken. De huurder zou met andere woorden de keuze moeten hebben om de huurovereenkomst te doen ontbinden, met eventueel bijkomende schadevergoeding, of om werken te laten uitvoeren, met eventueel een aanpassing van de huurprijs. De nietigheidssanctie kan uiteraard wel nog proportioneel zijn bij gevallen van huisjesmelkerij.⁶⁷

Ook VAN OEVELEN die de nietigheid nochtans als enige juiste sanctie aanwijst, vraagt zich toch af of het niet efficiënter zou zijn om de huurovereenkomst te laten voortbestaan en om aan de rechter de bevoegdheid toe te kennen om, op verzoek van de huurder, met toepassing van artikel 1184 BW de verhuurder te veroordelen om de nodige werken uit te voeren om de verhuurde woning in overeenstemming te brengen met de elementaire vereisten.⁶⁸

Ook sommige actoren stellen vragen bij de aangepastheid van de nietigheidssanctie. Zoals reeds eerder aangegeven, heeft de rechter niet de mogelijkheid om de ernst van de gebreken te beoordelen en op basis daarvan te beslissen om de nietigheid uit te spreken. Hij moet de nietigheid ambtshalve vaststellen. Aangezien het gaat om een absolute nietigheid, kan deze ook niet worden bevestigd door de huurder. Tegelijkertijd heeft de nietigheidssanctie verstrekkende gevolgen: enerzijds dient de verhuurder alle betaalde huurgelden terug te geven aan de huurder, anderzijds dient de huurder het huurgenot terug te bezorgen aan de verhuurder (of althans een compenserende bezettingsvergoeding). Bovendien hebben vorderingen op basis van de nietige overeenkomst geen rechtsgrond meer. Een vordering tot het verkrijgen van een wederverhurlingsvergoeding is bijvoorbeeld ongegrond, net als de vordering om werken in de woning uit te voeren. Ook zal de huurder de woning binnen een redelijke termijn moeten verlaten, aangezien hij zonder recht, noch titel in de woning verblijft.

Voor de volledigheid kan erop worden gewezen dat ook in het nieuwe verbintenissenrecht het idee van een nietigheidssanctie op maat is voorzien. Artikel 5:57, tweede lid, BW bepaalt namelijk: *“Het contract blijft evenwel geldig in de gevallen die door de wet zijn bepaald of wanneer uit de omstandigheden blijkt dat de nietigheidssanctie kennelijk ongeschikt zou zijn, gelet op het doel van de geschonden regel”*.⁶⁹ Bij de parlementaire voorbereiding wordt uitdrukkelijk verwezen naar de schending van bepaalde gewestelijke normen inzake huur.⁷⁰

⁶⁶ M. DAMBRE, “Hoe nuttig is nietig? Bedenkingen bij de nietigverklaring van een huurcontract wegens een inbreuk op gewestelijke kwaliteitsnormen”, *T.Vred.* 2008, 122, nr. 18.

⁶⁷ M. DAMBRE, “Hoe nuttig is nietig? Bedenkingen bij de nietigverklaring van een huurcontract wegens een inbreuk op gewestelijke kwaliteitsnormen”, *T.Vred.* 2008, 121, nr. 17.

⁶⁸ A. VAN OEVELEN, “De burgerrechtelijke en bestuursrechtelijke regeling van de woningkwaliteit in de federale en Vlaamse regelgeving”, *RW* 2002-03, 1415, nr. 30.

⁶⁹ Op die matiging komt echter ook kritiek: *“is de kernboodschap van de regels van dwingend recht en openbare orde overigens niet dat die regels bij het sluiten van de overeenkomst moeten worden nageleefd en dat afwijkingen ervan niet afdwingbaar zullen zijn? Zo zou er nog een boodschap worden gegeven aan degenen die ook een inbreuk op dergelijke regels overwegen (cfr. de afschrikkende of ontradende functie die bijvoorbeeld in de traditionele rechtspraak van het Hof van Cassatie met betrekking tot in pari causa turpitudinis cessat repetitio expliciet naar voren komt)?* (T. TANGHE, “Beëindiging van contracten. Huidig versus toekomstig nieuw verbintenissenrecht” in J. BAECK, I. CLAEYS en A. WYLLEMAN (eds.), *Hervorming van het verbintenissen- en goederenrecht*, Kluwer, Mechelen, 2022, 243).

⁷⁰ *Parl.St.* Kamer 2020-21, nr. 55-1806/1, 64.

Toch luidt er ook kritiek. Hoewel VANDROMME erkent dat een soepeler nietigheidssanctie op bepaalde domeinen aangewezen kan zijn, geldt dit volgens hem niet voor ernstige inbreuken op de minimale woningkwaliteitsvereisten. In de eerste plaats kan de nietigheidssanctie al enkel worden toegepast bij ernstige inbreuken op de minimale woningkwaliteitsvereisten bij de aanvang van de huurovereenkomst. Zo is de nietigheidssanctie enkel van toepassing bij de verhuring van niet-conforme woningen, dit wil zeggen woningen die ongeschikt en/of onbewoonbaar zijn. Gebreken van categorie I (kleine gebreken die de levensomstandigheden van de bewoners negatief beïnvloeden of die potentieel kunnen uitgroeien tot ernstige gebreken) worden getolereerd (indien niet meer dan 6 gebreken van categorie I). Bovendien is de nietigheidssanctie nu al een evenwichtige sanctie via de rechtsfiguur van de bezettingsvergoeding. De rechter moet daarbij immers rekening houden met de fysieke staat van de woning. Een woning met ernstige gebreken zal nauwelijks of geen woongenot hebben verschaft aan de huurder, zodat er geen of slechts een lage bezettingsvergoeding zal worden opgelegd door de rechter. Bovendien kan de rechter ook het adagium *in pari causa* toepassen, op basis waarvan hij kan beslissen geen bezettingsvergoeding toe te kennen, als hij van oordeel is dat een van de contractanten zwaarder moet worden getroffen.⁷¹

Artikel 12, §2, van het Vlaams Woninghuurdecreet bepaalt uitdrukkelijk dat de nietigheid door de rechter moet worden vastgesteld. Het nieuwe boek 5 van het Burgerlijk Wetboek voorziet evenwel ook de mogelijkheid van een buitengerechterlijke nietigheid (art. 5:59): “*Tenzij het contract bij authentieke akte is vastgesteld, vloeit de nietigheid ook voort uit een schriftelijke kennisgeving die elke persoon die bevoegd is om de nietigheid in te roepen op eigen risico kan richten aan de contractspartijen. Die kennisgeving is onwerkzaam indien de vermelde nietigheidsgrond niet bestaat.*”.

5.3.2.2.3 Bezettingsvergoeding

Het Vlaams Woninghuurdecreet bevestigde de rechtspraak van het Hof van Cassatie over de compenserende bezettingsvergoeding. De insteek van de decreetgever was om de nietigheidssanctie daarmee proportioneel te maken, namelijk doordat de rechter vanuit de concrete omstandigheden kan beoordelen welk huurgenot objectief mogelijk was, rekening houdend met de aanwezige gebreken.

Het *Vlaams Huurdersplatform* stelt dat de rechtspraktijk uitwijst dat met de aanwezige gebreken weinig rekening wordt gehouden, waardoor sommige rechters een bezettingsvergoeding opleggen die even hoog of bijna even hoog is als de overeengekomen huurprijs. Volgens het *Vlaams Huurdersplatform* strookt dit niet met het ontradend effect dat de nietigheidssanctie beoogt te hebben. Bovendien moet ook het verlies van woonzekerheid voor de huurder in rekening worden gebracht.

5.3.2.3 Beleidsopties en reacties van de werkgroep

5.3.2.3.1 Het vermoeden van conformiteit

Beleidsopties

a) Beleidsoptie 1: behoud van de huidige regeling

⁷¹ T. VANDROMME, “De verhouding tussen artikel 2 van de Woninghuurwet en de gewestelijke minimale kwaliteitsvereisten”, *T.Not.* 2022, 792.

Voorgesteld wordt om de regeling van artikel 12, §1, derde lid, van het Vlaams Woninghuurdecreet ongewijzigd te behouden.

b) Beleidsoptie 2: verlenging van de termijn van drie maanden

Voorgesteld wordt om de maximale geldigheidsduur van drie maanden uit artikel 12, §1, derde lid, van het Vlaams Woninghuurdecreet te verlengen.

c) *Beleids optie 3: regeling over de bewijswaarde versterken (onweerlegbaar vermoeden?)*

Voorgesteld wordt om de bewijswaarde van het conformiteitsattest te versterken.

Reactie van de werkgroep

VWSG stelt dat het conformiteitsattest het geschikte instrument is om vast te stellen dat een huurwoning kwaliteitsvol is, maar vraagt om rekening te houden met de haalbaarheid voor de gemeenten. Het wijst daarbij op een mogelijk spanningsveld tussen de Vlaamse Codex Wonen en het Vlaams Woninghuurdecreet. Op grond van artikel 3.9, eerste lid, 5°, van de Vlaamse Codex Wonen is het conformiteitsattest principieel tien jaar geldig. De regeling uit het Vlaams Woninghuurdecreet, op basis waarvan een conformiteitsattest dat ten laatste drie maanden voor de start van het huurcontract werd afgeleverd, als een weerlegbaar vermoeden geldt dat de woning bij aanvang conform was, leidt ertoe dat veel verhuurders een nieuw conformiteitsattest aanvragen bij een nieuwe verhuring, hoewel het vorige conformiteitsattest principieel nog geldig is. Gemeenten moeten bijgevolg vroeger dan verwacht een nieuw conformiteitsonderzoek uitvoeren. Als de stad dat onderzoek zou weigeren, omdat het conformiteitsattest nog een periode geldig is, kan de aanvrager in beroep gaan bij het agentschap Wonen in Vlaanderen.

CIB bevestigt die tendens en geeft aan dat het zijn leden aanraadt om bij een nieuw huurcontract ook een nieuw conformiteitsattest aan te vragen. Voor *CIB* gaat het ook om het vermijden van de nietigheid en de aansprakelijkheid van de makelaar en/of de rentmeester. Tegelijk moet het vermeende spanningsveld ook genuanceerd worden aangezien er ook lokale besturen zelf zijn die een conformiteitsattest verplichten bij elke nieuwe verhuring. Een voorbeeld is de stad Gent waar het sinds 1 oktober 2023 verplicht is om een conformiteitsattest aan te vragen bij elke nieuwe verhuring als de huurwoning ouder is dan 30 jaar.

Bovendien merkt het *Vlaams Huurdersplatform* op dat beide regels een andere doelstelling hebben. Het Vlaams Woninghuurdecreet voorziet alleen dat het conformiteitsattest in de contractuele relatie tussen huurder en verhuurder een weerlegbaar vermoeden van conformiteit oplevert, maar maakt het attest zelf geenszins verplicht. De bestaansredenen van deze regeling situeert zich ook in het sensibiliseren van verhuurders om de huurwoning conform te maken. Bovendien blijft een conformiteitsattest dat langer dan drie maanden voor de start van de huurovereenkomst is afgeleverd, een zekere waarde behouden de periode nadien (= vrije bewijswaarde).

Een aanwezige vrederechter nuanceert die bewering evenwel en geeft aan dat dan veeleer wordt gekeken naar de plaatsbeschrijving. Een conformiteitsattest dat ouder is dan vijf jaar is eigenlijk niet meer actueel. Het blijft een momentopname.

Die inspanningen moet volgens *CIB* ook weer niet overschat worden. De stappen die nodig zijn om een conformiteitsattest te krijgen, zijn niet overbodig.

De deelnemers zijn het er wel over eens dat zelfs als de termijn van drie maanden wordt verlengd, het probleem van de huurderswissel onopgelost blijft. Tegelijk erkennen alle deelnemers dat de termijn ook niet oneindig lang kan worden uitgerekt.

De *Verenigde Eigenaars* brengen daar tegen in dat plaatsbeschrijvingen doorgaans wel op voorhand worden opgemaakt.

5.3.2.3.2 De nietigheidssanctie

a) Beleids optie 1: behoud van de huidige regeling

De decreetgever motiveerde de nietigheidssanctie hoofdzakelijk vanuit de doelstelling van rechtszekerheid en de wens om te komen tot een correcte toepassing van de principes uit het algemeen verbintenissenrecht. Hoewel het Hof van Cassatie in een recente uitspraak de mogelijkheid laat om andere sancties te voorzien, neemt dat niet weg dat er argumenten zijn om wel degelijk te kiezen voor de nietigheidssanctie. Zo stelt bepaalde rechtsleer dat:

- de minimale woningkwaliteitsnormen essentieel zijn in de samenleving en uitvoering geven aan het grondrecht op wonen (art. 23, 3° Grondwet), wat een strenge aanpak verantwoordt;

- alleen gebreken die bij aanvang van de huurovereenkomst reeds bestaan met de nietigheid worden beteugeld.
- Die focus terecht is omdat het moeilijker is om een reeds bewoonde woning alsnog aan de normen te laten voldoen, waarbij werken tijdens de huurperiode ook de woonzekerheid onder druk kunnen zetten. Bovendien zouden woningen met gebreken (bij aanvang) een hoog risico kennen om nadien nog bijkomende gebreken te ontwikkelen;
- De staat bij aanvang een uitsluitende verantwoordelijkheid is van de verhuurder, maar hij of zij zich daarbij kan indekken tegen de nietigheidssanctie door een conformiteitsattest aan te vragen;
- Financiële gevolgen van de nietigheid worden verzacht door het systeem van de compenserende bezettingsvergoeding, waardoor het resultaat proportioneel is, rekening houdend met de werkelijke staat van het pand;
- De resultaten voor de huurder een gemengd beeld opleveren (de huurder moet de woning na een redelijke termijn verlaten), maar dat negatieve effecten ook moeten worden genuanceerd. Zo zal de huurder, nadat de verhuurder is veroordeeld tot teruggave van de huurgelden en wanneer het een zeer slechte woning betrof (waardoor de bezettingsvergoeding laag is), over een zeker kapitaal beschikken om een nieuwe woning te betrekken. Bovendien geeft de nietigheid hem de mogelijkheid om rechtsgeldig de woning te verlaten. Bij een veroordeling tot de uitvoering van werken, blijft de huurder daarentegen gebonden en zal hij, bij stilzitten van de verhuurder, de werken gedwongen moeten laten uitvoeren, wat allerm minst evident is.
- Doordat de getroffen huurders vaak kwetsbare personen zijn, er het gevaar is dat zij in ongeschikte en onbewoonbare panden blijven zitten, met mogelijke risico's voor de veiligheid en gezondheid tot gevolg. De sanctie van een absolute nietigheid beschermt daarentegen kwetsbare huurders doordat zij de nietigheid niet kunnen bevestigen en zichzelf niet in gevaar kunnen brengen door aan de toepassing van de minimale kwaliteitsnormen te verzaken.
- Niet alleen de belangen van de betrokken huurder relevant zijn, maar ook het algemeen belang. Een strenge sanctie heeft een ontradend effect naar de verhuurder toe en moet krotverhuur tegengaan⁷².

b) Beleids optie 2: nietigheidssanctie afschaffen

Deze beleids optie kwam reeds aan bod bij de evaluatie van het federale woninghuurrecht.⁷³ Deze beleids optie kwam er op neer dat alleen de vordering tot ontbinding met eventueel een schadevergoeding en de vordering tot uitvoering van werken als mogelijke sancties worden weerhouden. We verwijzen hierbij naar de reeds aangehaalde argumenten pro en contra.⁷⁴

c) Beleids optie 3: beperking van de nietigheidssanctie tot bepaalde gebreken

Deze beleids optie kwam reeds aan bod bij de evaluatie van het federale woninghuurrecht.⁷⁵ Slechts in ernstige gevallen zou de nietigheid van rechtswege een mogelijkheid zijn. In andere gevallen is de

⁷² T. VANDROMME, "De kwaliteit van de verhuurde woning in het Vlaams Woninghuurrecht" in M. DAMBRE, B. HUBEAU, T. VANDROMME & D. VERMEIR (eds.), *Het nieuw vlaams Woninghuurrecht. Over grote en kleine wijzigingen in het woninghuurrecht*, Brugge, die Keure, 2019, 50-52.

⁷³ B. HUBEAU en D. VERMEIR, *Een evaluatie van het federale woninghuurrecht, Tussentijds rapport inzake duur en opzegging, waarborg en woningkwaliteit*, Steunpunt Wonen, Leuven, 2014, 117.

⁷⁴ B. HUBEAU en D. VERMEIR, *Een evaluatie van het federale woninghuurrecht, Tussentijds rapport inzake duur en opzegging, waarborg en woningkwaliteit*, Steunpunt Wonen, Leuven, 2014, 120.

⁷⁵ B. HUBEAU en D. VERMEIR, *Een evaluatie van het federale woninghuurrecht, Tussentijds rapport inzake duur en opzegging, waarborg en woningkwaliteit*, Steunpunt Wonen, Leuven, 2014, 118.

nietigheidssanctie disproportioneel en dreigt ze op paradoxale wijze de huisvesting van de beschermde partij te ontnemen. Voor die gevallen zou de beschermde partij, de huurder, de keuze moeten hebben tussen de vordering tot ontbinding (met eventueel een schadevergoeding) of de vordering tot uitvoering van werken.

Bij deze beleidsoptie werd aangegeven dat het tegemoetkomt aan een aantal knelpunten, maar dat er ook een aantal risico's zijn. Het gaat onder meer op het risico op ondegelijke herstellingen (tot net onder de drempel voor toepassing van de nietigheid) en de afzwakking van het openbare orde-karakter van de minimale kwaliteitsnormen.⁷⁶ Vergeleken met de normering die destijds van toepassing was, dient ook te worden opgemerkt dat er nu reeds een tolerantiegrens in de kwaliteitsnormering zelf is ingebouwd (een woning is conform tot en met zes gebreken categorie I).

d) Beleidsoptie 4: introductie van een moreel element

Deze beleidsoptie kwam reeds aan bod bij de evaluatie van het federale woninghuurrecht⁷⁷ en kwam erop neer dat de nietigheid alleen wordt toegepast bij gebreken waaraan de verhuurder 'schuld' heeft.

Doordat de nietigheidssanctie uit het Vlaams Woninghuurdecreet alleen van toepassing is bij gebreken die reeds van bij aanvang van de huurovereenkomst bestaan, wordt momenteel al met de verantwoordelijkheid van de verhuurder rekening gehouden. Bovendien hangt de nietigheid nooit af van een ingesteldheid.⁷⁸

Reactie van de werkgroep

Het *Vlaams Huurdersplatform* is voorstander van de nuloptie en wenst de nietigheidssanctie te behouden. Het woningkwaliteitssysteem is van openbare orde en het toekennen van appreciatiemarge aan de vrederechter betekent rechtsonzekerheid. Er wordt ook op gewezen dat de nietigheid pas kan vanaf gebreken van categorie II, wat toch gebreken zijn die vandaag tot een ongeschiktheid leiden. In die zin voorziet het woningkwaliteitsbeleid al in een zekere tolerantiegrens. Huurders blijven bovendien de keuze hebben om de nietigheid van bij aanvang te vorderen of niet.

Onder vrederechters lijkt discussie te bestaan: de aanwezige vrederechter wenst terug te keren naar een systeem zoals onder de Woninghuurwet; een andere vrederechter geeft te kennen dat de regeling van het Vlaams Woninghuurdecreet behouden moet blijven.

Toch zijn de meeste actoren er geen voorstander van om de nietigheid volledig af te schaffen. De vraag rijst vooral of de nietigheid in alle gevallen proportioneel is met de gedetecteerde gebreken. De nietigheid is immers niet alleen een verregaande sanctie voor de verhuurder, maar ook voor de huurder. Als de nietigheid alleen behouden zou blijven bij gebreken van categorie III, is de vraag evenwel of er niet meer gebreken als categorie III zouden moeten worden aangeduid. De discussie van de sanctie kan derhalve niet

⁷⁶ B. HUBEAU en D. VERMEIR, *Een evaluatie van het federale woninghuurrecht, Tussentijds rapport inzake duur en opzegging, waarborg en woningkwaliteit*, Steunpunt Wonen, Leuven, 2014, 122.

⁷⁷ B. HUBEAU en D. VERMEIR, *Een evaluatie van het federale woninghuurrecht, Tussentijds rapport inzake duur en opzegging, waarborg en woningkwaliteit*, Steunpunt Wonen, Leuven, 2014, 119.

⁷⁸ Het is wel een aspect dat een invloed heeft op restitutieverbintenissen. Zie art. 5:123 BW. Weigering van de restitutie aan de schuldige partij
De rechter kan restitutie geheel of gedeeltelijk weigeren aan de partij die bij de contractsluiting opzettelijk inbreuk heeft gepleegd op de openbare orde.

5.4 RENOVATIEHUUR

5.4.1 Juridisch-technisch

Artikel 13 van het Vlaams Woninghuurdecreet bepaalt dat de huurder en verhuurder schriftelijk kunnen 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 huurder en de verhuurder moeten daarbij de termijn bepalen waarbinnen de werkzaamheden moeten worden uitgevoerd. 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.

Renovatiehuur blijft mogelijk om zowel woningen die niet aan de minimale kwaliteitsnormen voldoen daarmee in overeenstemming te brengen als om woningen die wel al aan de minimale kwaliteitsnormen voldoen nog verder te verbeteren of verfraaien. Omdat via de renovatiehuur dus kan afgeweken worden van het principe dat elke woning moet voldoen aan de minimale kwaliteitsvereisten, legde de decreetgever wel strenge voorwaarden op.

Van de minimale woningkwaliteitsnormen kan worden afgeweken als aan de volgende voorwaarden voldaan is:

1° de voorgenomen werkzaamheden dienen om het gehuurde goed in overeenstemming te brengen met de woningkwaliteitsvereisten;

2° de voorgenomen werkzaamheden worden precies omschreven in de huurovereenkomst;

3° de aanvang van de werkzaamheden is binnen een redelijk tijdstip bepaald;

4^o 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.

Wat betreft de renovatiehuurovereenkomsten waarbij het goed in overeenstemming met de minimale kwaliteitsnormen wordt gebracht, moeten de werken, die binnen een redelijke termijn moeten aanvangen, precies worden omschreven in de huurovereenkomst zodat duidelijk is dat voor de verkrotte woning enkel een huurovereenkomst kan worden gesloten omdat er tegelijk ook de uitvoering van werken door de huurder wordt overeengekomen.

De woning mag niet worden bewoond zolang er veiligheids- en gezondheidsrisico's zijn. 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.

Verder is voorzien dat op het einde van de werken een conformiteitsattest moet worden aangevraagd, zodat zowel de huurder als verhuurder zekerheid hebben dat het goed na afloop van de werken aan de minimale kwaliteitsnormen voldoet. De huurder is daardoor zeker dat hij in een geschikte woning woont, terwijl de verhuurder dan zekerheid krijgt dat hij geen ongeschikte of onbewoonbare woning verhuurt.

Na de beëindiging van de werkzaamheden wordt op verzoek van de meest gerede partij overgegaan tot de oplevering ervan op tegenspraak.

5.4.2 Doeltreffendheid

5.4.2.1 Ratio legis

De decreetgever heeft het systeem van renovatiehuur, dat al bestond onder de Woninghuurwet, willen behouden en versterken. Het instrument biedt immers voordelen voor zowel de verhuurder als de huurder. De verhuurder kan via een renovatiehuur een woning die niet aan de minimale kwaliteitsvereisten voldoet, toch verhuren, zodat deze niet verloren gaat voor de private huurmarkt, terwijl de huurder via de renovatiehuurovereenkomst goedkoper kan wonen door zelf de handen uit de mouwen te steken. Ook het algemeen belang vaart er wel bij, doordat de woningkwaliteit wordt verbeterd.

De regeling over de tegenprestatie van de verhuurder is dan weer ongewijzigd overgenomen uit het artikel 8 van de Woninghuurwet

5.4.2.2 Knelpunt

Het *Vlaams Huurdersplatform* wijst er op dat renovatiehuurovereenkomsten ook voor korte duur gesloten kunnen worden. Zij stellen voor om de mogelijkheid van renovatiehuur te beperken tot negenjarige huurovereenkomsten.

5.4.2.3 Beleidsopties

a) *Beleids optie 1: behoud van de huidige regeling*

Voorgesteld wordt om de regeling van artikel 13 van het Vlaams Woninghuurdecreet ongewijzigd te behouden.

b) Beleids optie 2: beperking tot negenjarige huurovereenkomsten

Voorgesteld wordt om de regeling van artikel 13 van het Vlaams Woninghuurdecreet te beperken tot negenjarige huurovereenkomsten.

5.4.2.4 Reactie van de werkgroep

De werkgroep geeft aan dat het renovatiehuurcontract in de praktijk weinig voorkomt. De *Verenigde Eigenaars* lichten daarbij toe dat verhuurders weinig geneigd zijn om dermate ingrijpende werken door een huurder te laten uitvoeren. Tegelijk merken zij op dat het gebruik van een renovatiehuurcontract niet alleen op vraag van een verhuurder tot stand kan komen, maar ook een huurder vragende partij kan zijn voor een huurcontract van korte duur. De *Verenigde Eigenaars* en *CIB* opteren er dan ook uitdrukkelijk voor om de huidige regeling ongewijzigd te behouden.

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

5.5 KWALITEIT TIJDENS DE HUUR

5.5.1 Juridisch-technisch

Artikel 12 van het Vlaams Woninghuurdecreet bepaalt dat de woning bij aanvang moet voldoen aan de minimale kwaliteitsnormen van de Vlaams Codex Wonen. Aangezien op basis van het algemeen verbintenissenrecht het voorwerp van de (huur)overeenkomst gedurende de ganse duur van de overeenkomst moet blijven bestaan, moet dit kwaliteitsniveau ook gerespecteerd blijven⁷⁹.

Het decreet voorziet daarom een regeling over het uitvoeren van herstellingen en het onderhoud van de woning, met verplichtingen voor zowel de huurder als de verhuurder (art. 25, 26 en 28 Vlaams Woninghuurdecreet). Om het aantal discussies over de onderhouds- en herstellingsplicht te verminderen, bepaalt het decreet ook dat de Vlaamse Regering, op basis van de decretale principes, een lijst uitwerkt met kleine herstellingen die ten laste zijn van de huurder⁸⁰.

De verhuurder moet zijn onderhouds- en herstellingsplicht daarbij uitvoeren met respect voor zijn verplichting om het rustig genot van de huurder te verzekeren (art. 14 Vlaams Woninghuurdecreet). Die verplichting betekent dat de uitvoering van werken door de verhuurder steeds moet verlopen in afspraak en met akkoord van de huurder.

Een uitzondering hierop zijn zogenaamde 'dringende herstellingen'. Dit zijn herstellingen die niet tot na het einde van de huur kunnen worden uitgesteld omdat er in dat geval een ernstig nadeel voor de verhuurder zou uit voortvloeien. Een voorbeeld is het herstel van werken die het voortbestaan van de verhuurde woning in het gedrang brengen, zoals bij ernstige stormschade aan het dak. Wanneer er sprake is van een dringende herstelling is het akkoord van de huurder niet vereist. De verhuurder moet de werken nog steeds uitvoeren in afspraak met de huurder, maar de huurder moet de werken gedogen, ook als hij gedurende de herstellingswerken het genot van een gedeelte van de woning verliest. Zodra de werken echter langer dan 30 dagen duren, wordt de huurprijs verminderd naar evenredigheid van de tijd waarvoor en het gedeelte van de woning waarvan de huurder het huurgenot moet derven (art. 29 Vlaams Woninghuurdecreet).

5.5.2 Doeltreffendheid

5.5.2.1 Ratio legis

De Vlaamse decreetgever heeft, vergeleken met het federale woninghuurrecht, de regeling over onderhoud en herstellingen gemoderniseerd en geconcretiseerd, ten einde rechtsonzekerheid te vermijden. Op het niveau van principes wordt het federale huurrecht evenwel grotendeels hernomen. Van de vastgelegde principes kan ook enkele worden afgeweken in het voordeel van de huurder: in de huurovereenkomst kunnen de huurder en de verhuurder overeenkomen dat de herstellingsplicht van de huurder wordt beperkt of zelfs helemaal wordt uitgesloten. Het omgekeerde is niet mogelijk: de huurder en de verhuurder kunnen niet overeenkomen dat de herstellingsplicht van de huurder wordt uitgebreid. Daarmee herbevestigt de Vlaamse decreetgever de doelstelling van een zekere huurdersbescherming, die vaak in een ondergeschikte machtspositie staat.

⁷⁹ *Parl.St.* VI.Parl. 2017-2018, nr. 1612/1, 30.

⁸⁰ Besluit van de Vlaamse Regering van 8 december 2018 ter uitvoering van het Vlaams Woninghuurdecreet, 8519 december 2018.

De bepaling over dringende herstellingen is eveneens sterk geïnspireerd door het federale huurrecht. Artikel 29 Vlaams Woninghuurdecreet neemt artikel 1724 van het oud Burgerlijk Wetboek over en vervangt alleen de termijn van 40 dagen door een meer gebruikelijke termijn van 30 dagen.

5.5.2.2 Knelpunten

De verplichting om de minimale woningkwaliteitsvereisten tijdens de volledige duur van de overeenkomst te respecteren, doet de vraag rijzen naar de mogelijkheid om werken uit te voeren bij een wijzigend (verstrengend) minimaal kwaliteitsniveau. De minimale woningkwaliteitsnormen zijn immers geen statisch gegeven: zij moeten mee evolueren met technische en maatschappelijke ontwikkelingen. Zo voorziet het Vlaams Energie- en Klimaatplan in een wijziging van de woningkwaliteitsnormen uit de Vlaamse Codex Wonen, in die zin dat elke woning in Vlaanderen vanaf 2030 een bepaald minimaal EPC label moet behalen. Het minimaal te behalen label wordt bovendien gradueel strenger⁸¹.

Bij overdracht van een verhuurde woning geldt sinds 2023 al een renovatieplicht. Deze verplichting legt op dat alle woningen en appartementen die vanaf 2023 worden aangekocht met label E of F, verplicht moeten gerenoveerd worden naar label D of beter, binnen de 5 jaar na aankoop (artikel 9.3.4 van het Energiebesluit).

Gezien de verplichting voor de eigenaar om een rustig te genot te verzekeren, is het daarbij logisch dat de meeste (energetische) renovaties worden doorgevoerd voordat het pand te huur wordt gesteld. Actoren zoals CIB merken op dat het niet zal volstaan dat er alleen tussen verhuringen wordt gerenoveerd. Ook woningen met een lopend huurcontract moeten onder handen kunnen worden genomen. Het Vlaams woninghuurrecht is volgens CIB echter onvoldoende voorzien op de uitvoering van tussentijdse renovatiewerken. Wat bijvoorbeeld als een huurder weigert de uitvoering van werken te gedogen? Hoe zit het met eventuele genotsderving tijdens de werken? Wat als de huurder een tijdje het pand niet kan bewonen? Daarbij ziet men een faciliterend woninghuurrecht als een essentieel onderdeel van flankerend beleid bij de extra verplichtingen die aan de eigenaar worden opgelegd voor de (energetische) renovatie van het woningenbestand⁸². Voor CIB moet minstens bepaald worden dat de huurder verplicht is om de uitvoering van werken, vereist voor het voldoen aan wettelijke verplichtingen die nog niet van kracht waren op het tijdstip van het sluiten van de huurovereenkomst, te gedogen, zonder vergoeding voor genotsderving.

Volgens bepaalde rechtsleer zouden werken die noodzakelijk zijn om te voldoen aan nieuwe, strengere kwaliteitsnormen wel kunnen worden beschouwd als dringende werken, die de huurder moet gedogen⁸³, weliswaar onder bepaalde voorwaarden. Het zou gaan om dringende herstellingen als de vijfjarige termijn om de energetische renovatiewerken uit te voeren, verstrijkt tijdens de huurovereenkomst of net erna (waarbij de periode na het verstrijken van de huurovereenkomst redelijkerwijze te kort is om de vereiste werken nog tijdig te kunnen uitvoeren). Er anders over oordelen zou betekenen dat de verhuurder zijn wettelijke verplichtingen niet zou kunnen nakomen. Wanneer de huurovereenkomst daarentegen nog maar een beperkte duur (bv. één jaar) loopt nadat de nieuwe eigenaar de eigendomsrechten op de woning heeft

⁸¹ Voor open en halfopen bebouwing gaat het tegen 2030 om een label E, tegen 2035 om een label D en tegen 2040 om een label C. Voor gesloten bebouwing en appartementen het tegen 2030 om een label D en tegen 2035 om een label C.

⁸² Naast de minimale EPC-norm en de renovatieplicht haalt CIB Vlaanderen ook het tijdelijke verbod op indexerend voor energieverslindende woningen aan.

⁸³ T. VANDROMME, "De kwaliteit van de verhuurde woning in het Vlaams Woninghuurdecreet" in M. DAMBRE, B. HUBEAU, T. VANDROMME & D. VERMEIR (eds.), *Het nieuw Vlaams Woninghuurdecreet. Over grote en kleine wijzigingen in het woninghuurrecht*, Brugge, die Keure, 2019, 58.

verworven, zullen de energetische renovatiewerken niet kunnen worden beschouwd als dringende herstellingen, aangezien de nieuwe eigenaar perfect aan zijn verplichtingen zal kunnen voldoen na het einde van de huurovereenkomst

Belangrijke kanttekening is wel dat de werken die in het kader van de renovatieverplichting na overdracht als dringende herstellingen kunnen worden beschouwd, beperkt zijn tot de werken die noodzakelijk zijn om het vereiste minimaal energieprestatieniveau te behalen. Onder de toepassing van artikel 1724 oud BW of artikel 27 van het Vlaams Woninghuurdecreet kan de verhuurder dus geen totaalrenovatie van de huurwoning afdwingen bij de huurder.⁸⁴

Naast de uitvoering van de renovatiewerken als dringende herstelling, kan de verhuurder er ook voor opteren om de huurovereenkomst vervroegd op te zeggen op grond van artikel 3, § 3 van de Woninghuurwet of artikel 18 van het Vlaams Woninghuurdecreet (grondige verbouwingswerken).

Uit een eerdere bevraging van stakeholders bleek echter dat sectororganisaties deze bepalingen onvoldoende vinden om de uitvoering van (energie)renovaties mogelijk te maken.

Daartoe haalden zij volgende overwegingen aan:

- Zonder decretale grondslag blijft rechtsonzekerheid bestaan. Er is geen sprake van een gevestigd standpunt in de rechtsleer en de rechtspraak;
- Wanneer het tijdspad van de minimale energienorm gekend is op de datum van het sluiten van het huurcontract, dan is het voorzienbaar. De vraag rijst of er dan sprake kan zijn van 'dringende werken'. Moeten we dit concept niet herbekijken, aangezien er wel een ongeschiktheid is of dreigt?
- De doelstelling op klimaatvlak is graduëel uitgedrukt. Als de werken verder gaan dan de (eerst te behalen) minimumnorm zijn het echter geen dringende werken. Maar vanuit het algemeen belang is het wel belangrijk dat duurzaamheid en diepterenovaties nagestreefd worden.
- Het voorwerp van een wederzijdse verbintenis wijzigen kan alleen wanneer beide partijen akkoord gaan. Bij een verdere uitwerking in het Vlaams Woninghuurdecreet is het belangrijk om dit principe in het achterhoofd te houden.
- Er dient niet altijd gedacht te worden in termen van opzeg van een huurcontract. Sommige werken zijn zonder meer uitvoerbaar wanneer de huurder in de woning blijft wonen. Dit geldt vaak voor energetische renovaties (bv. ramen vervangen of zonnepanelen plaatsen). In principe gaat het enkel om werken die nodig zijn in functie van het behalen van de energienorm (in het kader van de renovatieverplichting of de minimale EPC-norm). De gemeenrechtelijke definitie stelt ook dat dringende herstellingen gaan om werken die niet kunnen wachten tot het einde van het huurcontract omwille van het risico op degradatie van de woning. Het gaat derhalve niet om werken die nodig zijn om de huurprijs te kunnen indexeren. Maar door het inroepen van het misbruik van recht kan het zijn dat deze werken alsnog uitgevoerd kunnen worden door de verhuurder, ook als de huurder niet akkoord gaat. Het kunnen indexeren van de huurprijs is normaal namelijk een recht van de verhuurder, terwijl de huurder ook belang heeft bij de uitvoering van werken om de energiezuinigheid van de woning te verbeteren.

⁸⁴ T. VANDROMME, "De renovatieverplichting bij de overdracht van residentiële gebouwen: de gevolgen voor een lopende huurovereenkomst", *Huur* 2022, 195.

5.5.2.3 Beleidsoptie en reactie van de werkgroep

Tijdens een eerder stakeholdersoverleg in functie van het tijdspad van de gradueel strenger wordende energienorm, was er de consensus onder de actoren dat de introductie van een ander begrip dan 'dringende werken' noodzakelijk is, zoals 'werken nodig om te voldoen aan de minimale energienorm'.

Onder de actoren bestaat er eensgezindheid dat de huurder werken moet gedogen die nodig zijn om te voldoen aan de minimale energienorm, ongeacht de ongemakken die daardoor bij hem worden veroorzaakt, ook als hij gedurende de werken het genot van een gedeelte van het verhuurde goed moet derven. De compensatieregeling bij dringende herstellingen die een grens van 30 dagen hanteert, kan daarbij ongewijzigd worden overgenomen. Als de werken langer dan 30 dagen duren, wordt de huurprijs verminderd naar evenredigheid van de tijd waarvoor en van het gedeelte van het goed waarvan de huurder het genot heeft moeten derven. Als de werken de normale bewoning onmogelijk maken, kan de huurder de huur doen ontbinden. Dat laatste maakt het belang van een voorafgaand akkoord met de huurder ook groter, rekening houdend met de regeling rond de huurprijsherziening.

De werkgroep is het erover eens dat de bijzondere regeling het mogelijk moet maken dat verhuurders diepterenovaties kunnen uitvoeren die leiden tot een label C, namelijk het label zoals dat op het einde van het tijdspad is vereist. Het is daarbij de bedoeling om de regeling af te bakenen tot de minimale energienorm en niet te verruimen tot totaalrenovaties waarbij naar een EPC-label A wordt gestreefd.

Door te spreken van ‘werken om te voldoen aan de minimale energienorm’ kan de regeling ook niet-energetische werken capteren, in zoverre zij noodzakelijk zijn voor andere werken om het vereiste energielabel te halen.

De bijzondere regeling geldt enkel voor hoofdverblijven en niet voor studentenhuysvesting, aangezien daarvoor meestal kortere huurcontracten worden gesloten en de werken in principe tussen huurderswissels door moeten gebeuren.

Onder de actoren bestaat ook consensus dat de huurder de werken moet gedogen wanneer de deadline voor het behalen van de energienorm nadert, op voorwaarde dat de inwerkingtreding van de overeenkomst de inwerkingtreding van de minimale energienorm voorafging. Dit ongeacht de datum waarop het tijdspad is vastgesteld. Als de huurovereenkomst zou dateren van na de inwerkingtreding van de energienorm, gaat het immers om een minimale woningkwaliteitsvereiste waaraan de woning sowieso bij aanvang al aan moet voldoen.

Tegelijk maakt het *Vlaams Huurdersplatform* wel de nuance of het voor een verhuurder die bv. twee jaar voor de inwerkingtreding van de energienorm een nieuw huurcontract sluit, niet voorzienbaar was dat zijn huurwoning een bepaalde energienorm moest behalen.

5.6 TERUGGAVEVERPLICHTING

5.6.1 Juridisch-technisch

5.6.1.1 Krachtlijnen van het decreet

Bovenop zijn onderhouds- en herstellingsplicht (zie deel 5.5) heeft de huurder de verplichting om de woning 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, naargelang van de omstandigheden vermoed wordt (art. 28 Vlaams Woninghuurdecreet). Ook is de huurder aansprakelijk voor brand en waterschade (art. 29 Vlaams Woninghuurdecreet), net als voor zijn huisgenoten en onderhuurders (art. 30 Vlaams Woninghuurdecreet).

Bij het einde van de huurovereenkomst rust op de huurder de verplichting tot teruggave van de woning in de staat waarin hij de woning ontvangen heeft. Uit die verplichting tot teruggave vloeit de verplichting voort om beschadigingen of verliezen die tijdens de huurtijd zijn ontstaan, de zogenaamde huurschade, aan de verhuurder te vergoeden. Dit tenzij hij bewijst dat de schade of verliezen zich buiten zijn schuld hebben voorgedaan (art. 39 Vlaams Woninghuurdecreet).

5.6.1.2 Knelpunt

Het Vlaams Woninghuurdecreet bevat geen regeling met betrekking tot de vraag of het de huurder toegelaten is veranderingswerken aan de woning uit te voeren en of de huurder op het einde van de huur recht heeft op een vergoeding voor de werken die hij in de woning uitvoerde en die door de verhuurder worden verworven. Het gemeene huurrecht uit het Burgerlijk Wetboek en de federale Woninghuurwet bevatten hieromtrent evenmin een regeling.

Volgens sommige actoren zou het wenselijk zou zijn om een bijzondere regeling uit te werken, in het bijzonder voor energiebesparende maatregelen die de huurder in de woning uitvoerde.

5.6.1.3 Beleidsopties

a) *Beleids optie 1: behoud van de huidige regeling*

Aangezien er geen wettelijke regeling bestaat over de toelaatbaarheid van veranderingswerken door de huurder, kunnen de partijen hierover (best) een contractuele regeling sluiten. Contractuele bedingen kunnen onder meer de toelaatbaarheid van dergelijke werken, de omvang ervan en de vergoedingsregeling bij het einde van de huur verduidelijken. De wilsautonomie speelt hierbij ten volle.

Bepaalde rechtspraak aanvaardt daarbij ook dat het akkoord van de verhuurder stilzwijgend kan gegeven zijn. Het niet-reageren van de verhuurder tegen openlijk en zichtbaar door de huurder uitgevoerde werken, zodat zijn houding niet anders kan worden uitgelegd dan als een instemming met de uitgevoerde werken, zou volstaan om te besluiten dat het effectief de gemeenschappelijk wil van de partijen was om de werken uit te voeren. In beide situaties (de werken zijn toegestaan met ofwel het uitdrukkelijk ofwel het stilzwijgend akkoord van de verhuurder), spreekt de rechtsleer over *subjectief regelmatige werken*.

Zonder het akkoord van de verhuurder is de huurder in beginsel verplicht om de woning op het einde van de huur in dezelfde staat terug te geven als waarin hij de woning heeft ontvangen. De verplichting tot het gebruik van het goed als een goede huisvader, de verplichting om het goed aan te wenden volgens de bestemming en de verplichting tot teruggave in dezelfde staat hebben tot gevolg dat de huurder de woning niet mag wijzigen. Hij mag met andere woorden geen werken uitvoeren die (de structuur van) de woning blijvend zouden veranderen, zoals door nieuwe ramen te plaatsen, bijkomende ruimtes in te richten of nog andere niet-wegneembare constructies aan te brengen. Uit de verbintenis van de huurder om de woning te gebruiken als een goede huisvader leiden de rechtspraak en de rechtsleer echter ook een recht af voor de huurder om, tenzij wanneer dit via een contractueel beding is uitgesloten, bepaalde werken uit te voeren in de woning, ten einde deze aan te passen aan zijn behoeften. De rechtsleer spreekt over de theorie van *objectief regelmatige werken*.

De omvang van dit recht om veranderingswerken uit te voeren, is evenwel niet geheel duidelijk. Voor kleine werken (zogenaamde 'werken van inwendige schikking'), die in regel niet raken aan de structuur van de woning en die op het einde van de huur goed verwijderbaar zijn, lijkt er relatief weinig discussie te bestaan over de regelmatigheid. Het gaat dan bijvoorbeeld over het bevestigen van een naamplaatje, het plaatsen van een internetaansluiting of het plaatsen van wegneembare schutsels. Naarmate de structuur van de woning wijzigt of de werken minder makkelijk verwijderbaar zijn, bestaat er echter meer discussie. Zo geldt in regel dat de huurder geen structurele veranderingswerken mag uitvoeren (hij mag de woning enkel aan zijn gebruik en genot aanpassen), maar toont bepaalde rechtspraak en rechtsleer zich soepel wanneer de werken de woning zelf niet wijzigen (bv. een losstaande garage of een serre) of wanneer het gaat om werken conform de bestemming worden uitgevoerd en die een objectieve meerwaarde bezorgen aan de woning.

Naast de vraag of de huurder de werken mag uitvoeren, is er ook de vraag hij op het einde van de huur aanspraak kan maken op een vergoeding voor de uitgevoerde veranderingswerken. Ook hier geldt in de eerste plaats de wilsautonomie: het staat de huurder en de verhuurder volledig vrij om via een contractueel beding een vergoedingsregeling uit te werken.

Wanneer de partijen géén vergoedingsregeling hebben uitgewerkt, moet in de eerste plaats een onderscheid worden gemaakt naargelang de werken al dan niet verwijderbaar zijn. Bij verwijderbare werken heeft de huurder tot het einde van de huurovereenkomst de keuze om de werken al dan niet weg te nemen (zolang de huurovereenkomst duurt, beschikt de huurder over een accessoir opstalrecht en is hij eigenaar van de door hem uitgevoerde veranderingswerken). Na het einde van de huurovereenkomst gaat dit keuzerecht echter over op de verhuurder. Indien de verhuurder kiest om de werken te verwijderen, dan gebeurt dit op kosten van de huurder. Kiest hij daarentegen voor het behoud van de werken, dan wordt zijn houding beschouwd als een bekrachtiging of aanvaarding van de (verwijderbare) werken. De verhuurder moet de huurder dan een vergoeding betalen overeenkomstig de meerwaarde, maar met als maximum de kost die de huurder zelf gedragen heeft. Over de rechtsgrond van deze vergoeding bestaat echter onzekerheid⁸⁵.

⁸⁵ Het Hof van Cassatie las die vergoedingsplicht in een ouder arrest in het rechtsbeginsel van de vermogensverschuiving zonder oorzaak (Cass. 18 april 1991, *Arr. Cass.* 1990-91, 839). In twee recentere uitspraken, die weliswaar betrekking hadden op pachtzaken, stoelt het Hof de vergoeding op de vergoedingsregeling in het kader van het recht van natrekking (art. 555 Burgerlijk wetboek) (Cass. 31 mei 2012, *Arr. Cass.* 2012, afl. 5 en Cass. 10 oktober 2013, *RW* 2014-2015, 1015).

Voor niet-verwijderbare werken is het klassieke standpunt dat de verhuurder de huurder op het einde van de huur géén vergoeding is verschuldigd. De achterliggende gedachte is dat het recht van de huurder om veranderingswerken uit te voeren er niet kan toe leiden dat er op het einde van de huurder een last op de verhuurder rust die hij niet heeft gewenst en mogelijk niet kan dragen. In bepaalde rechtsleer wordt echter een verder onderscheid gemaakt naargelang de werken al dan niet toegelaten waren. Voor niet-toegelaten werken stelt deze rechtsleer dat deze werken géén aanleiding kunnen geven tot een vergoeding, aangezien zij in strijd met de huurovereenkomst en/of de verplichting tot gebruik als een goede huisvader en volgens de overeengekomen bestemming werden uitgevoerd. Toegelaten, niet-verwijderbare werken, voor zover ze nuttig en noodzakelijk zijn, zouden wél aanleiding kunnen geven tot een vergoeding, tenzij dit contractueel is uitgesloten. De vergoeding zou bepaald moeten worden op basis van de ontstane meerwaarde en met de kostprijs ervan als maximum⁸⁶.

De *Verenigde Eigenaars* en het *Vlaams Huurdersplatform* kiezen dan ook uitdrukkelijk voor de nulloptie en de toepassing van het gemene recht. *CIB* ziet wel een zekere waarde in een decretale regeling, maar sluit zich aan bij het standpunt van de anderen. *CIB* hecht vooral belang aan het schriftelijk akkoord om bepaalde werken te mogen uitvoeren. Daarnaast wijzen ze er ook op dat het in de praktijk niet evident is om te weten of iets verwijderbaar is of niet (wat bv. met laadpalen?).

5.6.2 Doeltreffendheid

Over de doeltreffendheid signaleerden de actoren geen aandachtspunten.

5.7 TOEPASSINGSGEBIED

5.7.1 Juridisch-technisch

5.7.1.1 Krachtlijnen van het decreet

Titel II van het Vlaams Woninghuurdecreet neemt artikel 1 van de Woninghuurwet over. Het was uitdrukkelijk niet de bedoeling van de decreetgever om voor deze titel het toepassingsgebied te wijzigen ten opzichte van het toepassingsgebied van de Woninghuurwet⁸⁷.

Artikel 5 van het Vlaams Woninghuurdecreet bepaalt dat titel II van toepassing is op huurovereenkomsten voor een woning die de huurder, met uitdrukkelijke of stilzwijgende toestemming van de verhuurder, vanaf de ingenottreding tot zijn hoofdverblijfplaats bestemt. De woning kan daarbij zowel een roerend als een onroerend goed (of een deel ervan) zijn.

Titel II is ook 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.

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 titel II.

Verder is titel II 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 (bijvoorbeeld bij een handelszaak met een (ondergeschikt) woongedeelte. Titel 2 is ook niet (meer) van toepassing als het gehuurde pand niet meer tot hoofdverblijfplaats wordt bestemd.

5.7.1.2 Knelpunten

5.7.1.2.1 Tijdelijke huisvesting

⁸⁷ *Parl.St.* VI. Parl. 2017-2018, nr. 1612/1, 26.

Gevalen van tijdelijke huisvesting kunnen erg uiteenlopend zijn, waardoor het op voorhand niet kan worden vastgelegd of titel II van het Vlaams Woninghuurdecreet per definitie van toepassing zal zijn. Te denken valt bijvoorbeeld aan familiale problemen, waarbij bewoners hun hoofdverblijfplaats niet in de noodwoning zullen vestigen. Omwille van die complexiteit ziet de werkgroep geen sluitende oplossing. Een alternatief kan erin bestaan om de organisaties alvast beter te informeren en bv. te wijzen op de mogelijkheid van het sluiten van een bezetting ter bede of huurovereenkomsten van korte duur.

5.7.1.3.2 Beroepsactiviteit van de huurder

Beleidsopties

a) Beleidsoptie 1: behoud van de huidige regeling

Voorgesteld wordt om het Vlaams Woninghuurdecreet op dit vlak niet te wijzigen. Het staat de partijen steeds vrij een contractuele regeling overeen te komen. Een beding in de huurovereenkomst over de bestemming wordt strikt toegepast:

- Een clausule dat het goed bestemd is voor ‘burgerlijke bewoning’ sluit een handel uit, maar zou niet verhinderen dat er een vrij beroep wordt uitgeoefend;
- Een beding dat het goed *uitsluitend* bestemd is voor bewoning, zou dan weer impliceren dat ook de uitoefening van een vrij beroep is verboden;
- Een verbod een handel uit te baten, zou dan weer niet verhinderen dat men er de maatschappelijke zetel van zijn vennootschap vestigt.⁸⁹

Bij een niet-toegelaten bestemmingswijziging kan de verhuurder de bijkomende belasting terugvorderen van de huurder, op voorwaarde dat de huurovereenkomst het gebruik op professioneel vlak uitsluit.

b) Beleidsoptie 2: decretale verankering

Voorgesteld wordt om in het Vlaams Woninghuurdecreet een bepaling op te nemen over het wijzigen van de bestemming, eventueel toegespitst op het vestigen van de maatschappelijke zetel.

Reactie van de werkgroep

De werkgroep is voorstander om het Vlaams Woninghuurdecreet voor dit punt niet te wijzigen, omdat in de meerderheid van de huurcontracten is bepaald dat de huurprijs fiscaal niet mag worden ingebracht. De *Verenigde Eigenaars* willen bovendien de optie behouden om de huurder wel een beroepsactiviteit in het pand te laten uitoefenen, zolang in het huurcontract maar kan worden bepaald welk deel van de huurprijs betrekking heeft op het professioneel gebruik.

Specifiek voor het plaatsen van een maatschappelijke zetel, geven de deelnemers ook aan dat dit fiscaal gezien geen effect zou mogen hebben, zodat dit aspect geen regeling in het Vlaams Woninghuurdecreet behoeft.

⁸⁹ M. DAMBRE, “Rechten en verbintenissen van de huurder” in M. DAMBRE, B. HUBEAU en S. STIJNS (eds.), *Handboek Algemeen Huurrecht*, Brugge, die Keure, 2015, 570.

5.7.2 Doeltreffendheid

Over de doeltreffendheid signaleerden de actoren geen aandachtspunten.

5.8 OVERGANGSRECHT

5.8.1 Juridisch-technisch

Het Vlaams Woninghuurdecreet voorziet in een vrij eenvoudige overgangsregeling: het decreet is van toepassing op schriftelijke huurovereenkomsten die worden ondertekend na de datum van de inwerkingtreding het decreet, nl. op 1 januari 2019. Huurovereenkomsten die voor deze datum (al dan niet uitdrukkelijk of stilzwijgend verlengd) werden gesloten, blijven onder de toepassing van het federale woninghuurrecht vallen. De bepalingen van het Vlaams Woninghuurdecreet hebben in beginsel dus een eerbiedigende werking.

Op dit principe bestaan er, om diverse redenen, evenwel vier afwijkingen.

In de eerste plaats zijn de bepalingen van het Woninghuurdecreet voor alle mondelinge overeenkomsten onmiddellijk van toepassing (art. 79 en 80 Vlaams Woninghuurdecreet). Mondelinge huurovereenkomsten vallen met andere woorden integraal onder de toepassing van het Vlaams Woninghuurdecreet.

Ook voor onderhuurovereenkomsten die worden gesloten na de inwerkingtreding van het decreet is er een uitzondering, in het bijzonder voor wat betreft de toepassing van de regeling rond verrekening van kosten en lasten (art. 36 Vlaams Woninghuurdecreet). De uitzondering is van toepassing op voorwaarde dat de hoofdhuurovereenkomst dateert van voor de inwerkingtreding van het decreet (art. 81 Vlaams Woninghuurdecreet). De regeling komt erop neer dat artikel 36 Woninghuurdecreet niet van toepassing is op onderhuurovereenkomsten die worden gesloten na de inwerkingtreding van het decreet wanneer de hoofdhuurovereenkomst nog niet onderworpen is aan de bepalingen ervan⁹⁰.

Een derde afwijking heeft betrekking op de huurwaarborg. Hierover is bepaald dat de nieuwe regeling pas in werking zal treden op het moment dat de Vlaamse regering bepaalt (art. 84 Vlaams Woninghuurdecreet). De bedoeling was om de nieuwe regeling, met een verhoging van het maximale bedrag van de waarborg in geld tot drie maanden huur, te koppelen aan de introductie van een mechanisme van huurwaarborgleningen. Het oude regime, met een lagere maximale huurwaarborg indien de keuze valt op een waarborg in de vorm van een som geld, kon zo voorlopig van toepassing blijven. Het systeem van huurwaarborgleningen is echter op 1 januari 2019, samen met artikel 37 van het Vlaams Woninghuurdecreet, in werking getreden⁹¹.

De vierde uitzondering heeft betrekking op de huur van studentenhuusvesting. Voor studentenhuur geldt een afwijking voor wat betreft de vaststelling van de huurprijs en de verrekening van kosten en lasten. Op basis van artikel 60 Vlaams Woninghuurdecreet moet de huurprijs immers zowel een vergoeding voor het gebruik van het gehuurde goed omvatten als alle kosten en lasten, uitgezonderd het verbruik van energie, water en telecommunicatie en de belasting op tweede verblijven. Zonder overgangsregeling zou voor

⁹⁰ *Parl. St.* VI. Parl. 2017-18, nr. 1612/3, 18 (amendement nr. 32).

⁹¹ Art. 20 van het besluit van de Vlaamse Regering van 7 december 2018 tot instelling van een huurwaarborglening, *BS* 13 december 2018.

huurovereenkomsten die dateren vóór de inwerkingtreding van het decreet daarbij het probleem kunnen ontstaan dat de bedoelde kosten niet in de huurprijs zijn inbegrepen, terwijl bij opeenvolgende huurovereenkomsten de huurprijs (met inbegrip van de kosten) enkel mag geïndexeerd worden⁹². Onder de tweeledige voorwaarde dat het gaat om 1) een studentenhuurovereenkomst die werd gesloten na de inwerkingtreding van het decreet; en 2) die aaneensluitend volgt op een huurovereenkomst afgesloten tussen dezelfde huurder en verhuurder vóór de inwerkingtreding, wordt de regeling van artikel 60 daarom in de bedoelde gevallen uitgesloten (art. 82 Vlaams Woninghuurdecreet).

5.8.2 Doeltreffendheid

5.8.2.1 Ratio legis

De decreetgever verantwoordde de keuze voor het principe van eerbiedigende werking door te stellen dat deze wijze van inwerkingtreding de normale wijze van inwerkingtreding is bij lopende overeenkomsten. Zonder een afwijkende overgangsregeling geldt immers als principe dat de nieuwe norm de oude regeling van toepassing laat op lopende overeenkomsten, ook na inwerkingtreding van de nieuwe norm (dit is een eerbiedigende werking)⁹³. Dit algemeen principe wordt dus verankerd in het Vlaams Woninghuurdecreet. De decreetgever motiveerde deze keuze door te verwijzen naar het dubbele voordeel dat een eerbiedigende werking heeft: in tegenstelling tot wanneer een aantal bepalingen van het Vlaams Woninghuurdecreet onmiddellijk in werking zouden treden en andere niet, wordt in eerste instantie de rechtszekerheid en de duidelijkheid gediend. Daarnaast wordt door deze keuze het beste het vertrouwensbeginsel gerespecteerd. De huurder en verhuurder hebben de huurovereenkomst immers gesloten op basis van het op dat ogenblik geldende wettelijke kader. De decreetgever oordeelde dan ook dat het niet correct zou zijn om dat wettelijke kader tijdens de duur van de huurovereenkomst te wijzigen⁹⁴.

Wanneer huurder en verhuurder kozen voor mondeling huur, dan houdt dit volgens de decreetgever een dynamische verwijzing in naar het op dat moment toepasselijke recht. Om die reden geldt voor mondelinge huurovereenkomsten de onmiddellijke werking van het Vlaams Woninghuurdecreet. Bovendien wou de decreetgever rechtsonzekerheid vermijden. Doordat het voor mondelinge overeenkomsten niet eenvoudig te bepalen is wanneer ze werden aangegaan, zouden namelijk discussies kunnen ontstaan over welk regime van toepassing is⁹⁵.

De uitzondering voor onderhuurovereenkomsten vloeit voort uit het feit dat het decreet een dwingende verdeling van de kosten en de lasten voorziet, terwijl onder het federale regime de contractuele vrijheid heerste en er zodoende afwijkingen kunnen bestaan tussen wat de partijen overeenkwamen en de dwingende regeling van het decreet. Daardoor zou het in de praktijk kunnen gebeuren dat een nieuwe onderhuurovereenkomst aan de dwingende bepalingen van het Woninghuurdecreet onderworpen is, terwijl dat voor de hoofdhuurovereenkomst niet het geval zou zijn. Het gevolg kan, zonder afwijking, dan zijn dat de regeling inzake de kosten en de lasten in de hoofdhuurovereenkomst niet is afgestemd op de regeling in de onderhuurovereenkomst. Om dit te vermijden werd een overgangsregeling uitgewerkt⁹⁶.

⁹² *Parl. St. VI. Parl. 2017-18, nr. 1612/1, 70.*

⁹³ *Cass. 28 februari 2003, arr. Cass. 2003, Pas. 2003, I en RW 2004-05, 1462 en P. POPELIER, Rechtszekerheid als beginsel voor behoorlijke regelgeving, Antwerpen, Intersentia, 1997, 301.*

⁹⁴ *Parl. St. VI. Parl. 2017-18, nr. 1612/1, 71.*

⁹⁵ *Parl. St. VI. Parl. 2017-18, nr. 1612/1, 71.*

⁹⁶ *Parl. St. VI. Parl. 2017-18, nr. 1612/3, 18.*

De overgangsregeling over de huurwaarborg, die gekoppeld werd aan de inwerkingtreding, hangt samen met de doelstelling om de toegankelijkheid van de private huurmarkt te bevorderen.

5.8.2.2 Knelpunten

De keuze om een eerbiedigende werking voorop te stellen voor schriftelijke huurovereenkomsten, waardoor alle oudere huurcontracten nog onder de federale Woninghuurwet vallen, kon aanvankelijk rekenen op een ruime consensus onder de stakeholders.

CIB signaleert echter dat die keuze meer en meer problematisch begint te worden. Huurders en verhuurders van wie de huurovereenkomst nog onder de federale Woninghuurwet valt, kunnen immers geen gebruik maken van de oplossingen die door het Vlaams Woninghuurdecreet worden aangereikt. Daarbij verwijst men onder meer naar de soepelere mogelijkheid tot huurprijsherziening bij energetische werken, de omkadering van de opzegging bij niet-registratie van de huurovereenkomst, de regels rond medehuur en de duidelijke verdeling van de verantwoordelijkheden rond onderhoud en herstellingen.

Daarnaast signaleert men het specifieke probleem van de opzeggingsmogelijkheid van de verhuurder bij de uitvoering van werken in meerdere woningen in hetzelfde (appartementen)gebouw: wat dient er te gebeuren indien er huurovereenkomsten zijn volgens zowel de woninghuurwet als volgens het woninghuurdecreet?

CIB wenst dan ook te bekijken welke regels uit het Vlaams Woninghuurdecreet ook toegepast kunnen worden op huurovereenkomsten van voor 1 januari 2019, zodat ook deze huurders en verhuurders een geactualiseerd rechtskader aangeboden kan worden.

5.8.2.3 Beleidsopties

Voorafgaand kan worden opgemerkt dat de gesuggereerde beleidsopties en ontvangen reacties geen definitief standpunt vormen, maar een eerste gedachtewisseling weergeven. De vraag naar een passend overgangsrecht moet steeds worden samen gelezen met de omvang en aard van de wijzigingen zelf, zodat de kwestie in een latere fase, wanneer er zicht is op de concrete wijzigingen van het woninghuurrecht, opnieuw aan bod moet komen.

a) Beleids optie 1: behoud huidige regeling met eerbiedigende werking

Voorgesteld wordt om vast te houden aan de eerbiedigende werking van het Vlaams Woninghuurdecreet.

b) Beleidsoptie 2: onmiddellijke werking van een aantal onderdelen van het Vlaams Woninghuurdecreet

Voorgesteld wordt om het Vlaams Woninghuurdecreet van toepassing te verklaren op huurcontracten die al gesloten waren voor 1 januari 2019, maar slechts voor een aantal aspecten.

c) *Beleids optie 3: onmiddellijke werking van het Vlaams Woninghuurdecreet*

Voorgesteld wordt om het Vlaams Woninghuurdecreet van toepassing te verklaren op huurcontracten die gesloten waren voor 1 januari 2019.

5.8.2.4 Reactie van de werkgroep

CIB en de *Verenigde Eigenaars* zijn voorstander om de nieuwe regels van toepassing te maken op alle huurcontracten die gesloten zijn sinds 1 januari 2019. Op die manier wordt vermeden dat er nog een nieuw regime zou ontstaan vanaf de inwerkingtreding van het wijzigingsdecreet. Mogelijks nadeel is dat er in die huurcontracten die gesloten zijn vanaf 1 januari 2019 en voor de inwerkingtreding van het wijzigingsdecreet, bepaalde contractuele bepalingen zijn opgenomen die mogelijks in strijd zijn met nieuwe dwingendrechtelijke bepalingen. Bovendien wijkt dat principe af van de eerbiedigende werking en moet dat afdoende worden gemotiveerd.

Het *Vlaams Huurdersplatform* stelt voor om nieuwe regels, inclusief de toepassing van het Vlaams Woninghuurdecreet, van toepassing te verklaren op alle bestaande huurcontracten zodra ze verlengd of vernieuwd worden. Dit principe werd ook in de Woninghuurwet gebruikt en vertrekt vanuit de eerbiedigende werking, maar evolueert stelselmatig richting één regime. Daarbij is ook een factor dat er in de toekomst mogelijk nog wijzigingen van het decreet volgen.

Tegelijk geeft het *Vlaams Huurdersplatform* wel aan dat de eerbiedigende werking misschien de voorkeur kan hebben, als het uiteindelijk om beperkte wijzigingen zou gaan.

De aanbodzijde is geen voorstander om het Vlaams Woninghuurdecreet en de Woninghuurwet snel om te vormen tot één systeem. Het regime van de Woninghuurwet zal na verloop van tijd sowieso uitdoven.

Bovendien heeft dat voorstel tot gevolg dat mogelijke optimalisaties van het Vlaams Woninghuurdecreet nog niet meteen doorvloeien naar oudere huurcontracten, die gesloten zijn na 1 januari 2019. Verder wordt gewezen op mogelijks ongewenste gevolgen als het regime van het Vlaams Woninghuurdecreet van toepassing wordt op huurcontracten die momenteel nog onder toepassing van de Woninghuurwet vallen. In de eerste plaats is de huurprijs destijds afgestemd op een bepaalde verdeling van de herstellingen. In de tweede plaats is het onduidelijk of de huurwaarborg dan zou mogen worden opgetrokken naar drie maanden. Tot slot wordt nog gewezen op de gewijzigde indexatieregeling.

6 WERKGROEP III. DUUR EN BEËINDIGING, MEDEHUUR, OVERDRACHT VAN HET GEHURDE GOED EN PROCEDURELE ASPECTEN

6.1 INLEIDING

Werkgroep III buigt zich over de knelpunten die verband houden met de doelstelling om de woonzekerheid voor de huurder en zijn gezin te bevorderen.

In de eerste plaats werden in samenspraak met de betrokken actoren knelpunten opgesteld die betrekking hebben op de duur van de huurovereenkomst en meer bepaald op de opzeggingsmogelijkheden van huurder en verhuurder. Ook de verlenging van een kortlopend huurcontract en de regeling rond de overdracht van het gehuurde goed komen aan bod.

In de tweede plaats wensen de betrokkenen de nieuwe regels uit het Vlaams Woninghuurdecreet over het overlijden van de laatste huurder en medehuur aan een grondige evaluatie te onderwerpen.

Tot slot komen een aantal procedurele bepalingen aan bod, waaronder de nieuwe bevoegdheid van de vrederechter om te zetelen in kort geding, de inleiding bij verzoekschrift en de uitvoering van de uithuiszettingen. Ook de wederverhurlingsvergoeding wordt behandeld.

6.2 OPZEGGING DOOR DE VERHUURDER VOOR PERSOONLIJK GEBRUIK

6.2.1 Juridisch-technisch

De verhuurder kan de woninghuurovereenkomst te allen tijde beëindigen als hij de woning persoonlijk en werkelijk wil betrekken. De opzeggingstermijn bedraagt zes maanden.

De verhuurder kan de huurovereenkomst ook te allen tijde beëindigen voor andere begunstigden. Dit zijn de echtgenoot of wettelijk samenwonende partner van de verhuurder of de afstammelingen, aangenomen kinderen, bloedverwanten in de opgaande lijn of bloedverwanten in de zijlijn tot in de derde graad van de verhuurder of van zijn echtgenoot of wettelijk samenwonende partner.

In dat geval bedraagt de opzeggingstermijn eveneens zes maanden, maar kan de opzeggingstermijn, wanneer de opzegging wordt gedaan tijdens de eerste driejarige periode, niet verstrijken vóór het einde van de eerste driejarige periode vanaf de inwerkingtreding van de huurovereenkomst.

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, zo niet 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.

De woning 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.

Als de verhuurder, zonder het bewijs te leveren van buitengewone omstandigheden, niet voldoet aan deze voorwaarden, heeft de huurder recht op een vergoeding die gelijk is aan achttien maanden huur.

In de huurovereenkomst kunnen de partijen overeenkomen om deze mogelijkheid van vroegtijdige beëindiging uit te sluiten of te beperken.

6.2.2 Doeltreffendheid

6.2.2.1 Ratio legis

Artikel 17 van het Vlaams Woninghuurdecreet neemt grotendeels artikel 3, §2, van de Woninghuurwet over. De regelgever had oog voor bijzondere omstandigheden die ertoe kunnen nopen dat de verhuurder (of zijn naasten) terug over de woning kunnen beschikken.

Inhoudelijk zijn er wel enkele wijzigingen vergeleken met het federale woninghuurrecht.

Zo is de wettelijk samenwonende partner toegevoegd als begunstigde van de opzegging, zodat deze op gelijke voet wordt behandeld met de echtgenoot van de verhuurder.

Om de woonzekerheid van de huurder te vergroten, is daarnaast ook bepaald dat de huurovereenkomst enkel te allen tijde opgezegd worden wanneer de verhuurder het goed zelf wil betrekken. Voor andere naasten geldt een 'moratorium': de opzeggingstermijn kan niet verstrijken vóór het einde van de eerste driejarige periode. Bij evaluatie van de Woninghuurwet werd hierover gesteld dat het niet realistisch is dat er kort na het sluiten van de overeenkomst een nieuw element zou opduiken waardoor de verhuurder zich verplicht ziet om de overeenkomst op te zeggen⁹⁷.

6.2.2.2 Knelpunten

6.2.2.2.1 Uitzonderingen op het moratorium

Tijdens de eerste drie jaar van de huur kan de verhuurder de overeenkomst enkel opzeggen voor eigen gebruik door zichzelf. Voor andere verwanten geldt er een moratorium.

De *Eigenaarsbond* merkt op dat dit een verstrenging is. Voor *CIB* is het moratorium te ruim. Een opzegging gedurende de eerste drie jaar zou minstens ook mogelijk moeten zijn in geval van eigen gebruik door de partner van de verhuurder of door de kinderen binnen de context van studentenhuisvesting (om de woning te gebruiken als studentenverblijf).

6.2.2.2.2 Opzeggingsvergoeding

Bepaalde *steden en gemeenten* vinden dat de opzeggingsmogelijkheid voor persoonlijk gebruik te weinig rekening houdt met de positie van de huurder. Doordat zijn huurovereenkomst vroegtijdig wordt beëindigd, moet hij immers op zoek naar een andere woning, wat met zekere kosten gepaard gaat. Om die reden is er de vraag om een opzeggingsvergoeding te voorzien bij opzegging voor persoonlijk gebruik. Momenteel moet de verhuurder alleen een opzeggingstermijn respecteren.

6.2.2.2.3 Beperking van de bestemming

Een verhuurder kan de huurovereenkomst opzeggen voor persoonlijk gebruik. Het gaat daarbij ook om situaties waarin hij niet in de woning woont (het decreet spreekt over een persoonlijk 'gebruik', zoals voor een tweede verblijf).

Voor het *Vlaams Huurdersplatform* is het vanuit grondrecht op wonen niet aanvaardbaar om het woonrecht van een huurder in te perken om er vervolgens zelf niet te wonen. Het woonrecht van de huurder zal in bepaalde gevallen moeten wijken voor het recht van betrekking met andere doeleinden dan de bestemming tot hoofdverblijfplaats.

⁹⁷ B. HUBEAU & D. VERMEIR, *Een evaluatie van het federale woninghuurrecht. Tussentijds rapport inzake duur en opzegging, waarborg en woningkwaliteit*, Steunpunt Wonen, Leuven, 2014, 93.

Tijdens de evaluatie van de federale woninghuurwet werd het garanderen van een huurperiode van drie jaar gezien als evenwichtig. Dat principe wordt bij voorkeur behouden.

pas overhandigt, nadat al een procedure werd ingeleid, kan hij niet meer aan de sanctie ontkomen.⁹⁹ Te denken valt aan een gelijkaardige verplichting voor de verhuurder die opzegt voor eigen gebruik.

Reactie van de werkgroep

De werkgroep ziet niet meteen een meerwaarde in het decretaal verankeren van een dergelijke informatieplicht. In de praktijk is het immers al zo dat als de huurder twijfelt over de naleving van de voorwaarden, het aan de verhuurder is om aan te tonen dat de woning wel degelijk voldoende lang betrokken wordt door de aangewezen persoon.

CIB wijst er daarbij op dat in het woninghuurrecht er al langer voor gekozen is om de hoofdverblijfplaats niet gelijk te schakelen met een domicilie. De vraag rijst dan ook wel bewijsmiddel gebruikt kan worden om het gebruik als hoofdverblijfplaats te bewijzen. Ook de *Verenigde Eigenaars* brengen in dat het overleggen van verbruiksgegevens niet kan worden geëist omwille van privacy-redenen.

6.2.2.3.5 Identiteit van de toekomstige bewoner

Beleidsopties

a) Beleidsoptie 1: behoud van de huidige regeling

Reeds onder gelding van de Woninghuurwet wordt aanvaard dat substitutie mogelijk is op voorwaarde dat het goed uiteindelijk betrokken wordt door een in de wet opgesomd familielid.¹⁰⁰ Substitutie met een persoon, voor wie opzegging pas mogelijk is na het verstrijken van de eerste driejarige periode, kan dus ook alleen na het verstrijken van die periode.

b) Beleidsoptie 2: regeling aanpassen en substitutie verankeren

De mogelijkheid van substitutie wordt verankerd in artikel 17 van het Vlaams Woninghuurdecreet.

Reactie van de werkgroep

De werkgroep is geen voorstander om de mogelijkheid van substitutie decretaal te verankeren in het Vlaams Woninghuurdecreet, omdat het gaat om een gevestigd principe. De *Verenigde Eigenaars* vrezen dat een decretale verankering substitutie net zou kunnen promoten. *CIB* suggereert om de interpretatie eventueel op te nemen in de memorie van toelichting.

⁹⁹ R. VAN RANSBEECK, "Duur Woninghuurovereenkomst. Beëindiging en verlenging" in A. VAN OEVELEN (ed.), *Woninghuur*, Brugge, die Keure, 2009, 139.

¹⁰⁰ *Parl.St.* Senaat 1990-91, nr. 1190/2, 17 en 37.

6.3.1 Juridisch-technisch

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.

2° een omstandig bestek of een beschrijving van de werkzaamheden samen met een gedetailleerde kostenraming of een aannemingsovereenkomst.

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. Het conformiteitsattest moet volgens de memorie van Toelichting ook overhandigd worden aan de huurder die omwille van de uitvoering van deze werken werd opgezegd, wanneer deze huurder daar om vraagt. Het kunnen voorleggen van een conformiteitsattest valt onder de door de verhuurder te vervullen voorwaarden, waarbij het niet nakomen van deze voorwaarden voor de opgezegde huurder een recht op schadevergoeding doet ontstaan.

Als de verhuurder de werkzaamheden niet binnen de gestelde termijn en voorwaarden uitvoert en geen bewijs van buitengewone omstandigheden kan leveren, heeft de huurder met name recht op een vergoeding die gelijk is aan achttien maanden huur.

De huurder kan de verhuurder verzoeken om hem kosteloos de documenten te bezorgen waaruit blijkt dat de werkzaamheden conform de voorwaarden zijn uitgevoerd.

De partijen kunnen overeenkomen om deze mogelijkheid van vroegtijdige beëindiging uit te sluiten of te beperken.

Doordat het Vlaams Woninghuurdecreet een eerbiedigende werking kent bij schriftelijke overeenkomsten, kunnen in panden met meerdere woningen zowel huurovereenkomsten op basis van de Woninghuurwet als huurovereenkomsten op basis van de nieuwe regeling lopen.

De memorie van toelichting verduidelijkt dat elke huurder het recht heeft op de huurbescherming die voortvloeit uit de regelgeving die van toepassing was op het ogenblik dat hij zijn huurovereenkomst heeft afgesloten. Dit is van belang doordat de regeling uit het Vlaams Woninghuurdecreet op sommige vlakken afwijkt van de Woninghuurwet. Huurders van wie de huurovereenkomst onder de Woninghuurwet valt, kunnen opgezegd worden bij het einde van een driejarige periode en indien zij huurder zijn in een appartementsgebouw vanaf het verstrijken van het eerste jaar op elk moment als er werken worden uitgevoerd in meerdere appartementen. Huurders van wie de huurovereenkomst onder de nieuwe regeling valt, kunnen de eerste drie jaar niet opgezegd worden wegens grondige renovatiewerken, maar na het verstrijken van drie jaar op elk moment.

De decreetgever wees er uitdrukkelijk op dat beide regeling naast elkaar toegepast moeten worden¹⁰¹.

6.3.2 Doeltreffendheid

6.3.2.1 Ratio legis

Artikel 18 van het Vlaams Woninghuurdecreet neemt grotendeels artikel 3, §3, van de Woninghuurwet over. Onder meer het drempelbedrag, de opzeggingstermijn van zes maanden, de periode waarbinnen de werken moeten worden uitgevoerd en de schadevergoeding voor de huurder bij niet uitvoering van de werken, blijven volledig behouden.

De decreetgever bracht ook wijzigingen aan:

- de werken moeten in overeenstemming zijn met regelgeving inzake ruimtelijke ordening en stedenbouw (niet enkel de regels met betrekking tot de bestemming);
- om renovaties te stimuleren kan de opzegging tegen het verstrijken van de eerste driejarige periode en vanaf dan te allen tijde. Door de mogelijkheden voor verhuurders om op te zeggen voor grondige verbouwingswerken te verruimen wou de decreetgever de woningkwaliteit en duurzaamheid van woningen bevorderen. Anderzijds geldt de verruiming pas vanaf het verstrijken van de eerste driejarige periode om aan de huurder toch een minimale woonzekerheid te geven. Voor de verhuurder zou dit volgens de decreetgever geen probleem mogen zijn, aangezien het over grondige verbouwingswerken gaat en hij deze verbouwingswerken toch enigszins moet kunnen voorzien;
- In het geval waarin werkzaamheden worden uitgevoerd aan meerdere woningen in één gebouw, wordt gespecificeerd dat de huur van de woningen waaraan werkzaamheden worden uitgevoerd, bepalend is;
- de bepaling die in een soepelere opzeggingsregeling voorzag voor verbouwingswerken in meerdere woningen tegelijk, wordt opgeheven, nu de gehele opzeggingsregeling voor verbouwingswerken versoepeld is;

¹⁰¹ *Parl.St.* VI.Parl. 2017-2018, nr. 1612/1, 37.

- De stedenbouwkundige vergunning moet steeds worden overgemaakt indien deze voor de werken vereist is. Daarnaast moet een ander document worden overgemaakt aan de huurder waaruit een financiële raming van de werkzaamheden blijkt, zodat de huurder kan nagaan of het drempelbedrag bereikt wordt;
- de verhuurder moet na afloop van de werken een conformiteitsattest aanvragen, zodat er zekerheid is dat de woning(en) na de werken aan de minimale kwaliteitsvereisten voldoet/voldoen.

6.3.2.2 Knelpunten

6.3.2.2.1 Doelbereik

De Vlaamse decreetgever heeft de regeling van opzegging wegens renovatiewerken versoepeld. Nadat de eerste driejarige periode is verstrekken, kan de opzegging namelijk te allen tijde worden gedaan. De bedoeling van de decreetgever was om de renovatie van het huurwoningenbestand te bevorderen, met toch het nodige respect voor de woonzekerheid van de bewoner (tijdens de eerste drie jaar van de overeenkomst was de nood aan renovatie volgens de decreetgever voorzienbaar en kan dit geen aanleiding geven tot een opzegging).

In het algemeen rijst de vraag of de opzeggingsmogelijkheid, zoals ze momenteel is gemoduleerd in het Vlaams Woninghuurdecreet, als adequaat wordt bevonden.

6.3.2.2.2 Aanvraag van een conformiteitsattest

Na uitvoering van de werken moet de verhuurder een conformiteitsattest aanvragen. Een onderzoeker van het *Steunpunt Wonen* merkt op dat deze regeling enkele vragen oproept:

- binnen welke termijn moet een conformiteitsattest worden aangevraagd?
- Wat als de bestemming van het goed niet langer bewoning zal zijn?

6.3.2.3 Beleidsopties en reacties van de werkgroep

6.3.2.3.1 Doelbereik

Er worden voorafgaand geen beleidsopties voorgesteld.

De werkgroep is van oordeel dat de regeling rond de opzegging wegens grondige renovatiewerken geen grote knelpunten kent.

Voor het *Vlaams Huurdersplatform* zijn renovaties waarbij de bestemming van het pand wijzigt een aandachtspunt, gegeven het recht op wonen en de beleidswens om het aanbod te vergroten.

Rond de opzegging binnen een appartementsgebouw ontvangen zowel het *Vlaams Huurdersplatform*, als *C/B* regelmatig vragen, vooral bij een samenloop van huurcontracten die onderworpen zijn aan de Woninghuurwet en het Vlaams Woninghuurdecreet. Onder de oude regeling kan de eigenaar gelijktijdig opzeggen, terwijl hij nu de termijnen voor elke huurcontract afzonderlijk in de gaten moet houden.

CIB en de *Verenigde Eigenaars* blijven evenwel achter de regel staan dat de opzegging voor renovatiewerken na drie jaar te allen tijde nodig is.

Beleidsopties

6.4 OPZEGGING DOOR DE HUURDER

6.4.1 Juridisch-technisch

De huurder kan de huurovereenkomst op ieder tijdstip beëindigen. De opzeggingstermijn bedraagt drie maanden.

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. De hoogte van de opzeggingsvergoeding wordt dus bepaald door het tijdstip waarop de huurovereenkomst een einde neemt en dus niet door het tijdstip waarop de opzegging wordt gedaan.

Zolang de huurovereenkomst niet geregistreerd is na de termijn van twee maanden, vermeld in artikel 32, 5°, van het Wetboek der Registratie-, Hypotheek- en Grifflerechten, zijn de opzeggingstermijn en de vergoeding 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.

Als de verhuurder de huurovereenkomst beëindigt met een opzegging, 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 geen opzeggingsvergoeding verschuldigd. De verhuurder blijft verplicht tot uitvoering van de reden die ten grondslag ligt aan de aanvankelijke opzegging (d.i. persoonlijk gebruik of grondige renovatie) of tot betaling van een vergoeding (bij een opzegging zonder motief).

6.4.2 Doeltreffendheid

6.4.2.1 Ratio legis

Artikel 20 van het Vlaams Woninghuurdecreet neemt artikel 3, §5, van de Woninghuurwet over. Zo blijven de opzeggingstermijn van drie maanden en de opzeggingsvergoeding bij opzegging in de eerste drie jaren ongewijzigd behouden. Ook de mogelijkheid van opzegging bij niet-registratie en van tegenopzegging heeft de decreetgever behouden.

Omwille van de rechtszekerheid zijn wel enkele wijzigingen aangebracht:

- De opzeggingsmogelijkheid bij niet-registratie is verder omkaderd. Zo is de huurder verplicht om de verhuurder op de hoogte te stellen van zijn opzegging en gaat de opzegging pas in de eerste dag van de maand die volgt op de maand waarin de opzegging werd gedaan.
- Daarnaast blijft de mogelijkheid van de huurder om een tegenopzegging te doen behouden, maar hier heeft de decreetgever wel aan toegevoegd dat de huurder zijn recht op schadevergoeding behoudt wanneer de verhuurder zijn opzeggingsmotief niet uitvoert (het goed (laten) bewonen of verbouwen) of zijn recht op vergoeding behoudt bij opzegging door de verhuurder zonder motief.

Het Grondwettelijk Hof had immers geoordeeld dat de tegenopzegging slechts het accessorium is van de hoofdopzegging door de verhuurder¹⁰². Die rechtspraak is dus verankerd in het decreet.

6.4.2.2 Knelpunten

6.4.2.2.1 Opzeggingsmogelijkheid bij een besluit tot ongeschikt- of onbewoonbaarheid

Bepaalde *steden en gemeenten* geven het signaal dat de opzeggingstermijn die de huurder in acht moet nemen, versoepeld moet worden bij een besluit tot ongeschikt- of onbewoonbaarheid, zodat men niet langs de vrederechter moet als er geen opzeg in onderling akkoord mogelijk blijkt.

6.4.2.2.2 Opzeggingsvergoeding bij negenjarige overeenkomsten

Sommige *steden en gemeenten* geven er de voorkeur aan om de opzegvergoeding die een huurder moet betalen bij de opzegging van een negenjarige huurovereenkomst, gelijk te schakelen (verminderen) met die van een kortlopende huurovereenkomst.

6.4.2.2.3 Bewijs van tijdige registratie

Het *Vlaams Huurdersplatform* geeft aan dat veel huurders niet weten of hun huurcontract al dan niet geregistreerd is. Dat is nochtans cruciaal om te weten of ze een beroep kunnen doen op de versoepelde opzeggingsmogelijkheid. Huurders geven aan dat zij moeilijkheden ondervinden om te weten te komen of hun huurovereenkomst werd geregistreerd door de verhuurder. De informatie op MyMinfin of de informatie die wordt opgevraagd aan het lokale kantoor zou niet altijd correct zijn. Daardoor zeggen huurders hun huurovereenkomst op zonder opzeggingstermijn en opzeggingsvergoeding, maar achteraf blijkt dat de huurovereenkomst toch werd geregistreerd en is alsnog een opzeggingstermijn en opzeggingsvergoeding van toepassing.

Huurdersbonden vragen in bepaalde gevallen schadevergoeding wanneer blijkt dat de huurder op basis van foute informatie zijn huurovereenkomst heeft opgezegd. De FOD Financiën hanteert een vlot systeem om deze schade te vergoeden, wanneer blijkt dat er effectief verkeerde informatie is gegeven.

Huurdersbonden geven aan dat er door bepaalde lokale kantoren een vergoeding wordt gevraagd voor opzoekingen. De bedragen van die vergoedingen zouden zelfs verschillen naargelang het resultaat van de opzoeking. FOD Financiën geeft aan dat opzoekingen gratis zijn, maar voor afschriften van documenten kan wel een retributie worden gevraagd.

6.4.2.2.4 Verruiming van de tegenopzegging

Het *Vlaams Huurdersplatform* meldt dat ook bij het een opzegging door de verhuurder bij het einde van de afgesproken duur de huurder in een situatie komt waarbij hij op zoek moet naar iets anders. Op de huurmarkt is het moeilijk om de timing van het verlaten van de huurwoning en het intrekken in een nieuwe

¹⁰² Zie GwH 26 november 2009, nr. 189/2009. Volgens het Grondwettelijk Hof vloeit hieruit voort dat de interpretatie waarbij de verplichtingen ten laste van de verhuurder zouden worden tenietgedaan door de tegenopzegging niet verzoenbaar is met de artikelen 10 en 11 van de Grondwet. Zonder enige verantwoording worden huurders met name verschillend behandeld naargelang zij al dan niet gebruikmaken van hun mogelijkheid om de huurovereenkomst op te zeggen, waarbij die mogelijkheid is ingevoerd om het grondwettelijke recht op een behoorlijke huisvesting te versterken.

woning perfect op elkaar af te stemmen, met dubbele huur tot gevolg. De tegenopzegging verruimen, zou daarvoor een oplossing kunnen zijn.

6.4.2.3 Beleidsopties en reacties van de werkgroep

6.4.2.3.1 Opzeggingsmogelijkheid bij een besluit tot ongeschikt- of onbewoonbaarheid

Beleidsopties

a) Beleidsoptie 1: behoud van de huidige regeling

Aangezien er bij een besluit ongeschiktheid geen onmiddellijk gevaar is voor de bewoner, wordt algemeen aangenomen dat hij in de woning kan blijven wonen. Een onbewoonbaar verklaarde woning moet daarentegen onmiddellijk worden ontruimd. Wat de precieze gevolgen zijn voor de lopende huurovereenkomst is mede afhankelijk van de oorzaak van de onbewoonbaarverklaring.

Artikel 41 van het Vlaams Woninghuurdecreet bepaalt dat de huurovereenkomst van rechtswege wordt ontbonden als de huurwoning tijdens de duurtijd *door toeval* is tenietgegaan. Ook het juridisch verlies, zoals een onbewoonbaarverklaring, komt in aanmerking.

Indien de overheidsbeslissing evenwel het gevolg is van een toerekenbare tekortkoming van de verhuurder, zal de gerechtelijke ontbinding van de overeenkomst lastens de verhuurder worden uitgesproken krachtens artikel 40 van het Vlaams Woninghuurdecreet en zal de huurder recht hebben op een schadevergoeding.

Beide regelingen hebben evenwel één punt gemeen: mocht de gehuurde zaak volledig tenietgaan, hetzij door overmacht, hetzij door een toerekenbare tekortkoming, dan neemt de huurovereenkomst in elk geval een einde ingevolge de figuur van het verval.¹⁰³ De grondslag van dit automatisch tenietgaan van het contract is het wegvallen van het voorwerp van deze overeenkomst door een gebeurtenis die al dan niet toerekenbaar is aan één der partijen, maar waardoor de verdere uitvoering in natura onmogelijk wordt. De oorzaak van het volledig materieel tenietgaan is in een eerste stadium dus onverschillig (het kan te wijten zijn aan een vreemde oorzaak of aan een fout van één der partijen). Is de oorzaak evenwel te vinden in een toerekenbare tekortkoming van één der partijen, dan kan deze in een tweede stadium aansprakelijk worden gesteld en veroordeeld worden tot een schadevergoeding.¹⁰⁴

b) Beleidsoptie 2: regeling aanpassen

Bepaalde steden en gemeenten stellen voor om de opzeggingsmogelijkheid voor de huurder te versoepelen als er een besluit tot ongeschikt- of onbewoonbaarheid voorligt.

Reactie van de werkgroep

¹⁰³ Cass. 28 november 1980, *Arr.Cass.* 1980-81, 352.

¹⁰⁴ S. STIJNS, K. VANDERSCHOT & F. VERMANDER, "Schorsing en beëindiging van de huurovereenkomst naar gemeen recht" in B. HUBEAU, M. DAMBRE en S. STIJNS (eds.), *Handboek Algemeen Huurrecht*, Brugge, die Keure, 2006, 594-595, nr. 1369; M. DAMBRE, *De huurprijs*, Brugge, die Keure, 2009, 379. Zie evenwel: T. VANDROMME, *Zakboekje Woninghuurrecht Vlaamse Gewest*, Mechelen, Kluwer, 2021, 275: "Wanneer de burgemeester een woning onbewoonbaar verklaart, te wijten aan gebrekkige herstellingen, in casu door zowel de huurder als de verhuurder, gaat het voorwerp van de huurovereenkomst niet teniet door toeval en is artikel 1722 niet van toepassing" (met verwijzing naar Vred. Verviers 14 oktober 2016, *Echos Log*, 2017, 66.).

Het *Vlaams Huurdersplatform* kan het voorstel om de opzeggingsvergoeding te verlagen ondersteunen, maar wil voor het overige zeker vasthouden aan het onderscheid tussen negenjarige en kortlopende huurcontracten.

In de werkgroep ontstaat daarop discussie over de kwestie welke opzeggingsvergoeding voldoende hoog is voor een verhuurder. De vraag is of de kosten van een huurderswissel, zoals kosten voor de opfrissing van het pand en administratieve kosten, geobjectiveerd kunnen worden.

6.4.2.3.3 Bewijs van tijdige registratie

Beleidsopties

a) Beleids optie 1: Behoud van de huidige regeling

Voorgesteld wordt om het Vlaams Woninghuurdecreet op dit vlak niet te wijzigen.

b) Beleidsoptie 2: regeling aanpassing en bewijs van tijdige registratie vereisen

Het *Vlaams Huurdersplatform* stelt voor dat de verhuurder het bewijs van tijdige registratie moet leveren aan de huurder, bij gebreke waarvan de huurder kan opzeggen zonder opzegvergoeding en opzegtermijn. Op die manier kan de huurder voorafgaand aan de opzegging met zekerheid weten of het huurcontract geregistreerd is, zonder dat hij de vraag aan de verhuurder moet stellen.

Reactie van de werkgroep

De aanbodsijde is gekant tegen het voorstel van het Vlaams Huurdersplatform om een extra verplichting bij de verhuurder te leggen. Zowel de *Verenigde Eigenaars*, als de *Eigenaarsbond* stellen dat de bewijslast nu al bij de verhuurder ligt en wensen geen extra lasten op te leggen aan de verhuurder. *CIB* wijst erop dat de registratie een federale, fiscale verplichting is. Huurders zouden dan ook in eerste instantie de informatie moeten verkrijgen van de federale registratiekantoren. Dat de informatiedoorstroming bij die diensten mank loopt, mag niet worden afgewenteld op eigenaars en makelaars. Bovendien is de versoepelde opzeggingsmogelijkheid uit het woninghuurrecht destijds ingegeven vanuit de idee om de huurder te beschermen bij een verkoop van de verhuurde woning. Onder het Vlaams Woninghuurdecreet is de huurder echter altijd beschermd bij verkoop, ongeacht of het huurcontract geregistreerd is, zodat de vraag rijst of de versoepelde opzeggingsmogelijkheid nog moet behouden blijven. Het *Vlaams Huurdersplatform* stelt evenwel dat de versoepelde opzeggingsmogelijkheid nog steeds gezien kan worden als een sanctie voor de verhuurder wegens niet-registratie van het huurcontract.

6.4.2.3.4 Verruiming van de tegenopzegging

Beleidsopties

a) Beleids optie 1: behoud van de huidige regeling

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

Reeds onder gelding van de Woninghuurwet werd aanvaard dat ook in andere gevallen van beëindiging van de huurovereenkomst, zoals de beëindiging met onderlinge toestemming of de opzegging door de verhuurder met een opzegtermijn van zes maanden tegen het einde van een negenjarige periode, de huurder eveneens de mogelijkheid heeft om een tegenopzegging te doen. In dat geval zal de huurder wel een opzeggingstermijn van drie maanden in acht moeten nemen.¹⁰⁵

Het *Vlaams Huurdersplatform* stelt voor om de regeling rond de tegenopzegging uit te breiden tot de gevallen waarin de verhuurder opzegt tegen de vervaldag, zowel bij negenjarige, als bij kortlopende huurcontracten. Zowel bij een vroegtijdige opzegging, als bij een opzegging tegen het einde van het huurcontract, bevindt een huurder zich immers in een gelijkaardige situatie waarbij hij op zoek moet naar een andere woning. Het is echter verre van evident om de timing van het verlaten van de huurwoning en het intrekken in een nieuwe woning perfect op elkaar af te stemmen, waardoor veel huurders een periode dubbele huur moeten betalen. De tegenopzegging verruimen, zou daarvoor een oplossing kunnen zijn. Concreet zou een tegenopzegging van twee maanden mogelijk moeten zijn op het einde van een negenjarig huurcontract en een tegenopzegging van één maand bij een kortlopend huurcontract.

CIB sluit zich aan bij het standpunt van de Verenigde Eigenaars. De finaliteit van de tegenopzegging bestaat erin tegemoet te komen aan de onvoorspelbaarheid van een opzegging die te allen tijde kan gebeuren. Die onvoorspelbaarheid is er niet, als de verhuurder opzegt tegen het einde van de huurovereenkomst. Als er beleidsmatig toch gekozen zou worden voor een uitbreiding van het systeem, vraagt *CIB* in subsidiaire orde, voor een tweemaandelijks opzeggingsperiode. De Verenigde Eigenaars wijzen er wel op dat die (afwijkende) termijn het systeem complexer zal maken.

¹⁰⁵ R. VAN RANSBEECK, "Duur woninghuurovereenkomst. Beëindiging door opzegging en verlenging" in A. VAN OEVELEN (ed.), *Woninghuur*, Brugge, die Keure, 2009, 149-150. T. VANDROMME, *Zakboekje Woninghuurrecht Vlaams Gewest*, Mechelen, Kluwer, 2021, 140-141, spreekt in dat geval niet van een tegenopzegging.

CIB en de *Verenigde Eigenaars* volgen die stelling niet. Hoewel zij beamen dat er een oplossing moet komen voor de situatie van kandidaat-huurders, mag de oplossing er niet in bestaan om de last af te wentelen op de verhuurder. Bovendien wijst de stad Gent erop dat de voorgestelde regeling geen volledige oplossing biedt, omdat het hoogstens een regeling is voor het geval waarin de verhuurder eerst opzegt.

6.5 HUUROVEREENKOMSTEN VAN KORTE DUUR

6.5.1 Juridisch-technisch

6.5.1.1 Krachtlijnen van het decreet

Artikel 21, §1 van het Vlaams Woninghuurdecreet herneemt artikel 3, §6 van de Woninghuurwet en laat nog steeds toe dat huurcontracten gelijk aan of minder dan drie jaar worden gesloten. Een huurovereenkomst kan slechts eenmaal en alleen schriftelijk en onder dezelfde voorwaarden worden verlengd, zonder dat de totale duur van de huur langer dan drie jaar mag zijn.

De huurovereenkomst wordt pas beëindigd als een van de partijen ten minste drie maanden voor de vervaldag een opzegging doet. Bij gebrek aan een tijdige opzegging of als de huurder in de huurwoning blijft wonen, zonder verzet van de verhuurder, zelfs in de veronderstelling dat een nieuwe huurovereenkomst wordt gesloten tussen dezelfde partijen, wordt de huurovereenkomst 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.

Artikel 21, §2 voorziet in een nieuwigheid ten opzichte van de Woninghuurwet en bepaalt dat de huurder een opzeggingsmogelijkheid heeft: hij kan steeds opzeggen met een opzeggingstermijn van drie maanden en een opzeggingsvergoeding, die gehalveerd wordt ten opzichte van de opzeggingsvergoeding bij negenjarige huurovereenkomsten. Voor de verhuurder is er geen uitdrukkelijke opzeggingsmogelijkheid voorzien.

6.5.1.2 Knelpunt: Opzeggingsmogelijkheid voor verhuurder?

Een onderzoeker van het *Steunpunt Wonen* merkt op dat de opzeggingsmogelijkheid asymmetrisch is. Artikel 21, §2, van het Vlaams Woninghuurdecreet regelt alleen de opzeggingsmogelijkheid voor de huurder, maar spreekt zich niet uitdrukkelijk uit over een opzeggingsmogelijkheid voor de verhuurder. De vraag rijst of de opzeggingsmogelijkheid voor de verhuurder niet beter uitdrukkelijk wordt uitgesloten, als dat effectief de bedoeling is.

6.5.1.3 Beleidsopties en reacties van de werkgroep

Beleidsopties

- a) Beleids optie 1: behoud van de huidige regeling*

De meeste rechtsleer neemt aan dat omwille van het dwingende karakter van titel II van het Vlaams Woninghuurdecreet het niet mogelijk is om contractueel een opzeggingsmogelijkheid voor de verhuurder te bepalen.¹⁰⁶

Toch zou er twijfel kunnen rijzen als men rekening houdt met rechtspraak die zich uitsprak over de opzeggingsmogelijkheden voor de huurder en de verhuurder bij huurcontracten van korte duur die onder toepassing van de Woninghuurwet vielen. In 2015 stelde het Hof van Cassatie in dat verband dat noch de wettekst noch het dwingend karakter uitsluiten dat een beding wordt opgenomen dat de huurder de mogelijkheid biedt om de overeenkomst vroegtijdig op te zeggen.¹⁰⁷

b) Beleids optie 2: memorie van toelichting aanpassen

Een onderzoeker van het *Steunpunt Wonen* stelt voor om in de memorie van toelichting uitdrukkelijk op te nemen dat de verhuurder niet beschikt over een vervroegde opzeggingsmogelijkheid bij kortlopende huurcontracten.

c) Beleids optie 3: regeling aanpassen en decretaal een opzeggingsmogelijkheid voor de verhuurder voorzien

Voorgesteld wordt om de verhuurder ook de mogelijkheid te geven het huurcontract van korte duur vroegtijdig te beëindigen.

Reactie van de werkgroep

Binnen de werkgroep is er geen twijfel dat de verhuurder niet over een opzeggingsmogelijkheid beschikt en is er consensus dat dit evenmin moet worden voorzien. Een optie zou er hoogstens in kunnen bestaan om het gebrek aan opzegging te bevestigen in de memorie van toelichting.

6.5.2 Doeltreffendheid

6.5.2.1 Ratio legis

Een huurovereenkomst van korte duur kan eenmaal, schriftelijk en onder dezelfde voorwaarden worden verlengd, zonder dat de totale duur van de huur meer dan drie jaar mag bedragen. De verlenging van de huur impliceert dat de huurovereenkomst is geëindigd door een opzegging, zodat de verlenging in een geschrift wordt opgenomen.

Het is van belang om de voorwaarden rond de verlenging goed in acht te nemen. In een aantal gevallen zal er immers geen sprake zijn van een verlenging, maar van een omzetting in een negenjarige huurovereenkomst:

- Er is geen opzegging gegeven, maar de huurder blijft in de woning zitten;
- Bij een tweede verlenging;
- Bij gebrek aan een geschrift;
- Bij overschrijding van de maximumduur van drie jaar;

¹⁰⁶ M. DAMBRE, "Duur, opzegging en beëindiging van de woninghuurovereenkomst volgens de nieuwe bepalingen van het Vlaams Woninghuurdecreet" in M. DAMBRE, B. HUBEAU, T. VANDROMME en D. VERMEIR (eds.), *Het nieuw Vlaams Woninghuurdecreet*, Brugge, die Keure, 2019, 78, en zie de verwijzing naar rechtspraak en rechtsleer als meerderheidsopvatting onder de Woninghuurwet; T. VANDROMME, *Zakboekje Woninghuurrecht Vlaams Gewest*, Mechelen, Kluwer, 2021, 147.

¹⁰⁷ Cass. 18 december 2015, *JT* 2016, 448, noot N. BERNARD, *TBBR* 2016, 209, noot G. FIÉVET.

- Als partijen een nieuwe huurovereenkomst sluiten;
- De verlenging komt pas tot stand minder dan drie maanden voor de vervaldag.

Tegelijk wordt aanvaard dat in de huurovereenkomst een verlengingsclausule kan worden voorzien, zodat de huurovereenkomst wordt verlengd als er voor de vervaldag geen opzegging wordt gegeven.¹⁰⁸

6.5.2.2 Knelpunt

Het *Vlaams Huurdersplatform* signaleert dat het Vlaams Woninghuurdecreet niet voor een versterking van de woonzekerheid zorgt. In tegendeel, meer dan ooit worden contracten van korte duur afgesloten.¹⁰⁹

6.5.2.3 Beleidsopties en reacties van de werkgroep

Beleidsopties

a) Beleidsoptie 1: behoud van de huidige regeling

Voorgesteld wordt om artikel 21, §1, van het Vlaams Woninghuurdecreet ongewijzigd te behouden.

b) Beleidsoptie 2: regeling aanpassen en mogelijkheid tot verlenging afschaffen

Het *Vlaams Huurdersplatform* stelt voor om de mogelijkheid tot verlenging af te schaffen. Vanuit kenbaarheid en woonzekerheid zou het logisch zijn dat het kortlopende contract bij het einde van de huurtermijn automatisch wordt omzet in een negenjarig huurcontract. Het Vlaams Huurdersplatform ziet niet in waarom een eigenaar, binnen de mogelijke termijn van drie jaar, over een extra mogelijkheid tot verlenging moet beschikken. Daarbij wordt er ook voor gepleit om de opzeggingsvergoeding te laten afhangen van de initiële contractduur om de verhuurder ertoe aan te zetten meteen te kiezen voor een negenjarig huurcontract.

c) Beleidsoptie 3: regeling aanpassen en wijze van verlenging moduleren

De *Verenigde Eigenaars* stellen voor om artikel 21, §1, van het Vlaams Woninghuurdecreet aan te vullen, zodat de verlenging *kan vervat zijn in de huurovereenkomst* of naderhand overeengekomen kan worden in een bijvoegsel bij de huurovereenkomst (cfr. art. 238, tweede lid, van de Brussels Huisvestingscode¹¹⁰). Het modelhuurcontract bevat namelijk vandaag al een verlengingsclausule.

Reactie van de werkgroep

De aanbodzijde gaat niet akkoord met het voorstel van het Vlaams Huurdersplatform. De *Verenigde Eigenaars* en *CIB* wijzen erop dat een kortlopend huurcontract evengoed in het belang van een huurder kan zijn. Vooral in de hogere marktsegmenten zouden het vooral huurders zijn die een kortlopend huurcontract

¹⁰⁸ Cass, 20 oktober 2017, *RW* 2018-19, 110, noot.

¹⁰⁹ <https://huurdersplatform.be/hb/actualiteit-hb/meer-huurcontracten-van-korte-duur-sinds-vlaams-woninghuurdecreet/>

¹¹⁰ “Zij kan eenmaal of meermaals worden verlengd, maar enkel door een schrijven vervat in de huurovereenkomst, een aanhangsel hierbij of elk ander daaropvolgend geschrift en volgens dezelfde voorwaarden, onverminderd de indexatie van de huishuur op het ogenblik van de verlenging en zonder dat de totale duur van de huur langer dan drie jaar mag zijn.”

vragen. Bij een kortlopend huurcontract kan een huurder tegen het einde van de overeengekomen termijn opzeggen zonder dat er een opzeggingsvergoeding moet worden betaald. CIB geeft ook aan dat er uiteenlopende redenen kunnen zijn waarom gekozen wordt voor een contract van korte duur. Het gaat niet alleen om een zogenaamde 'proefperiode', maar om redenen van flexibiliteit of familiale omstandigheden. CIB steunt dan ook het voorstel van de Verenigde Eigenaars om de werkwijze van de verlenging te moduleren.

Het *Vlaams Huurdersplatform* gaat niet akkoord met de stelling dat de regeling rond de verlenging in het voordeel van de huurder is en meent dat het stelsel van negen jaar het dominante stelsel moet worden. Voor de huurder is het net belangrijk om zo snel mogelijk van korte duur over te gaan naar een negenjarig huurcontract omwille van de woonzekerheid, al zouden daarbij de huidige opzeggingsvergoedingen van kortlopende huurcontracten moeten gelden en zou er voor kortlopende huurcontracten steeds een halve maand opzeggingsvergoeding moeten gelden. Het Vlaams Huurdersplatform betwijfelt sterk of de huurder de termijn van het contract kiest.

De aanwezige vrederechter vreest dat huurders niet van een verlengingsclausule op de hoogte zullen zijn en formuleert een alternatief systeem, waarbij de mogelijkheid bestaat om een contract verlengen zonder dat de totale duur een jaar te boven mag gaan. Idealiter zou er echter gestreefd worden naar één dominant systeem van negenjarige huurcontracten met soepelere opzeggingsmogelijkheden voor huurder en verhuurder. Door de mogelijkheid om ook kortlopende huurcontracten voortaan vroegtijdig op te zeggen, is het systeem van die kortlopende huurcontracten stilaan uitgehold. De vrederechter meent bovendien dat de belangen van huurder en verhuurder vaak gelijk lopen. De verhuurder wil zo lang mogelijk kunnen verhuren aan een huurder zodat hij geen bijkomende kosten voor een huurderswissel moet maken, terwijl een huurder woonzekerheid wil. Als een verhuurder opzegt, is het vaak omdat er samenlevingsproblemen zijn.

6.6 OVERDRACHT VAN HET GEHUURDE GOED

6.6.1 Juridisch-technisch

6.6.1.1 Krachtlijnen van het decreet

Artikel 38 van het Vlaams Woninghuurdecreet regelt de gevolgen van de overdracht van het gehuurde goed. De decreetgever koos ervoor om de regeling sterk te vereenvoudigen in vergelijking met de regeling uit artikel 9 van de Woninghuurwet. De verkrijger van het goed treedt in alle rechten en verplichtingen van de aanvankelijke verhuurder, los van de vraag of de huurovereenkomst vaste dagtekening had. Tegelijk wordt aan de verhuurder een precontractuele informatieverplichting opgelegd. Voor het sluiten van de overeenkomst tot overdracht van het verhuurde goed moet de verhuurder kandidaat-houder van het zakelijk recht op de hoogte brengen van het feit dat het goed verhuurd is evenals van het type van huurovereenkomst.

6.6.1.2 Knelpunten

Een onderzoeker van het *Steunpunt Wonen* stelt de vraag of het gaat om een volmaakte of onvolmaakte huuroverdracht.

De vervreemding van het verhuurde goed is een toepassing van een contractoverdracht. Sinds de invoering van nieuw boek 5 in het Burgerlijk wetboek kent het Belgisch recht een uitdrukkelijke wettelijke regeling (art. 5:193 BW). Het maakt daarbij een onderscheid tussen een volkomen en een onvolkomen contractoverdracht. Bij een “volkomen” contractoverdracht geeft de medecontractant zijn toestemming, waardoor de overdrager uit de contractband verdwijnt. In de regel zal een contractoverdracht de vorm aannemen van een driepartijencontract. In beginsel heeft de overdracht de bevrijding van de oorspronkelijke contractspartij tot gevolg, behoudens voor wat betreft de schulden die opeisbaar waren voorafgaand aan de overdracht. Bij gebreke aan toestemming gaat het om een “onvolkomen” contractoverdracht en blijft de overdrager samen met de overnemer hoofdelijk gehouden voor de gevolgen.

De memorie van toelichting bij het nieuwe boek 5 vermeldt uitdrukkelijk dat met deze nieuwe regeling geen afbreuk wordt gedaan aan afwijkende wettelijke regelingen inzake contractoverdracht. In dat verband kan worden opgemerkt dat er verschillende bepalingen zijn die een contractoverdracht inhouden, zonder melding te maken van enige toestemming. Te denken valt aan artikel 1743 oud BW over de vervreemding van het gehuurde goed. In de doctrine wordt verdedigd dat die bepaling een voorbeeld is van een zogenaamde onvolmaakte contractoverdracht.¹¹¹ Dat betekent dat de huurder zijn rechten tegenover de oorspronkelijk verhuurder zou behouden. Aangezien zijn medewerking niet is vereist en niemand zonder zijn toestemming gedwongen kan worden tot aanvaarding van een nieuwe schuldenaar, tenzij daarvoor een wettelijke contract bestaat.

Volgens een andere strekking in de rechtsleer moet artikel 1743 oud BW eerder beschouwd worden als een uitzondering op het principe dat een toestemming vereist is opdat de overdrager uit de contractband verdwijnt, simpelweg omdat dat artikel bepaalt dat er net geen toestemming is vereist. Of nog: “*Indien de toestemming van de wederpartij op grond van een wettelijke bepaling niet is vereist, dan leidt de zonder toestemming van de wederpartij geldig tot stand gekomen contractoverdracht ook tot bevrijding van de overdrager*”.¹¹²

6.6.1.3 Beleidsopties en reactie van de werkgroep

Beleidsopties

a) Beleidsoptie 1: behoud van de huidige regeling

Voorgesteld wordt om de regeling uit artikel 38 van het Vlaams Woninghuurdecreet ongewijzigd te laten.

b) Beleidsoptie 2: regeling verduidelijken in de memorie van toelichting

¹¹¹ S. BEYAERT, “Overdracht van contracten”, *TBBR* 2003, 673-674; R. JANSEN, “Overdracht van het verhuurde goed” in G.-L. BALLON, H. DE DECKER, V. SAGAERT, E. TERRY, B. TILLEMANS en A.-L. VERBEKE (eds.), *Contractuele clausules. Huur*, Antwerpen, Intersentia, 2016, 425 e.v.

¹¹² V. WITHOFS, *Contractsoverdracht*, Brugge, die Keure, 2015, nrs. 6, 23 en 299.

Reactie van de werkgroep

6.6.2 Doeltreffendheid

6.7 OVERLIJDEN VAN DE LAATSTE HUURDER

6.7.1.1 Krachtlijnen van het decreet

Nadat de curator zijn werkzaamheden heeft beëindigt, komt de zaak terug bij de vrederechter, die de staat van ereloon en kosten van de curator van de boedel begroot. Vervolgens zal de vrederechter beslissen over het eventuele saldo na de vereffening en de huurwaarborg. Deze zal in de meeste gevallen kunnen worden toegekend aan de verhuurder (die een voorrecht heeft op de inboedel in de gehuurde woning), wanneer de

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

er nog openstaande huurgelden zijn (bv. voor de periode na het overlijden van de huurder tot de ontbinding van rechtswege), er huurschade was aan het pand of bij wijze van bezettingsvergoeding voor de periode dat de curator nog bezig was met de vereffening van de inboedel.

De curator van de boedel kan vergeleken worden met een faillissementscurator: de curator wordt betaald vanuit de opbrengst van de boedel. Het verloopt dus niet zoals bij een gerechtsdeskundige die moet betaald worden door de partij die er de aanstelling van vraagt. Indien de opbrengst van de boedel beperkt is, zal de curator van de boedel slechts een beperkte vergoeding kunnen krijgen (zoals ook het geval is bij een faillissementscurator).

6.7.1.2 Knelpunten

6.7.1.2.1 Ontruiming vs. aanvaarden van nalatenschap

Verschillende actoren uit het werkveld stoten geregeld op de vraag of het ontruimen van de woning beschouwd kan worden als een daad van beschikking waarmee impliciet de nalatenschap wordt aanvaard. Dat risico zou sommige erfgenamen er immers van weerhouden om de huurwoning snel te ontruimen.

6.7.1.2.2 Teruggave van de huurwaarborg

De regeling voorziet dat de rechter beslist over het eventuele positieve saldo en de huurwaarborg. Er is niet uitdrukkelijk geregeld wie in dat geval voorrang heeft om te worden uitbetaald. Bovendien rijst de vraag of de curator ook betaald kan worden met (een deel van) de huurwaarborg. Aanleiding voor die vragen zijn uiteenlopende gerechtelijke uitspraken. Er kan onder meer verwezen worden naar een vonnis van de vrederechter te Gent. De vrederechter oordeelde dat de vergoeding van de curator te weerhouden is als gerechtskosten in de zin van artikel 19,1° Hypotheekwet en hoe dan ook bij voorrang boven de andere schuldvorderingen moet worden betaald (art. 19,1° en 21 Hypotheekwet). Een deel van de huurwaarborg werd vrijgegeven in het voordeel van de curator. Het saldo werd geconsigneerd, omdat de curator in deze procedure niet de bevoegdheid zou hebben om de nalatenschap volledig te vereffenen en te verdelen en dus geen rangregeling kan opmaken.¹¹³

6.7.1.3 Beleidsopties

6.7.1.3.1 Ontruiming vs. aanvaarden van nalatenschap

Art. 4:41 BW¹¹⁴ regelt de zuivere aanvaarding van de nalatenschap. De aanvaarding kan uitdrukkelijk of stilzwijgend gebeuren. Volgens artikel 4:41, §3, BW gebeurt de stilzwijgende aanvaarding wanneer de erfgerechtigde *een daad verricht die noodzakelijk zijn bedoeling om te aanvaarden insluit en die hij slechts in zijn hoedanigheid van erfgenaam bevoegd is te verrichten*. Hieruit volgt dat niet om het even welk gedrag

¹¹³ Vred. Gent 6 juli 2020, *Huur* 2020, 180, *RW* 2021-22, 1203, noot T. VANDROMME.

¹¹⁴ § 1 De zuivere aanvaarding kan uitdrukkelijk of stilzwijgend geschieden.

§ 2 Zij geschiedt uitdrukkelijk, wanneer de erfgerechtigde in een authentieke of een onderhandse akte de titel of de hoedanigheid van erfgenaam aanneemt.

§ 3 Zij geschiedt stilzwijgend, wanneer de erfgerechtigde een daad verricht die noodzakelijk zijn bedoeling om te aanvaarden insluit en die hij slechts in zijn hoedanigheid van erfgenaam bevoegd zou zijn te verrichten.

§ 4 Daden die alleen dienen tot bewaring, toezicht of voorlopig beheer, zijn geen daden van aanvaarding van de nalatenschap, indien daarbij de titel of de hoedanigheid van erfgenaam niet is aangenomen.

Indien echter in de nalatenschap zaken aanwezig zijn die kunnen bederven, of waarvan de bewaring grote kosten vergt, kan de erfgerechtigde zonder dat men daaruit een aanvaarding van zijn zijde mag afleiden, zich door de rechter doen machtigen om die zaken te verkopen. De bepalingen van boek IV, hoofdstuk V, van het Gerechtelijk Wetboek zijn van overeenkomstige toepassing.

van de erfgerechtigde tot stilzwijgende aanvaarding leidt. Artikel 4.42 BW soms een aantal daden op die steeds geacht worden de stilzwijgende aanvaarding in te houden, zoals een verkoop¹¹⁵. Daarnaast stelt de rechtsleer dat ook de omstandigheden waarin de handeling wordt gesteld, een rol kunnen spelen. Zo zou het dringend karakter van een daad van belang kunnen zijn.¹¹⁶

Daden die alleen dienen tot bewaring, toezicht of voorlopig beheer zijn geen daden van aanvaarding van de nalatenschap, indien daarbij de titel of de hoedanigheid van erfgenaam niet is aangenomen (art. 4.41 § 4, eerste lid BW). Dergelijke daden worden door de erfgerechtigde gesteld met het oog op het behoud en de bewaring van de nalatenschap. Ze worden niet verricht in het belang van de erfgerechtigde zelf, maar in het belang van de nalatenschap. De erfgerechtigde handelt als het ware als zaakwaarnemer ten behoeve van de later aanvaardende erfgenamen. Aangezien dergelijke daden de nalatenschap niet verbinden over lange termijn, brengen ze ook de toekomst niet in gevaar. Ze worden ingegeven door noodzaak of door hoogdringendheid.

In de rechtsleer verschenen er een aantal lijsten met daden van toezicht, die de aanvaarding niet inhouden. Voorbeelden zijn: de kledij van de erflater bewaren; de sleutels van de woning van de erflater meenemen om diefstal te vermijden; het in bezit nemen van de goederen van de nalatenschap om ze te bewaren of om een kamer vrij te maken. Het feit dat de erfgerechtigde louter maatregelen heeft genomen om de meubels van de erflater te verplaatsen, kan niet worden beschouwd als een stilzwijgende aanvaarding. Hiertoe is een ondubbelzinnige daad van beschikking vereist.¹¹⁷

6.7.1.3.2 Teruggave van de huurwaarborg

a) Beleids optie 1: behoud van de huidige regeling

Uit de memorie van toelichting kan worden afgeleid dat de decreetgever ervan uit is gegaan dat een eventueel saldo van de tegeldemaking van de inboedel (indien niet volledig uitgekeerd aan de curator) en de huurwaarborg kan worden uitgekeerd aan de verhuurder om daarmee zijn openstaande schuldvorderingen op de overleden huurder (gedeeltelijk) betaald te zien. De decreetgever bepaalt in artikel 42, §2, zesde lid, van het Vlaams Woninghuurdecreet uitdrukkelijk dat de vrederechter na de beëindiging van de opdracht van de curator beslist over het eventuele positieve saldo en de huurwaarborg.

Op basis van artikel 37, §1, derde lid Vlaams Woninghuurdecreet (in navolging van artikel 10, §1, derde lid, Woninghuurwet) verwerft de verhuurder een voorrecht op de activa van de huurwaarborgrekening (de aanvankelijke geldsom vermeerderd met de gekapitaliseerde interest) voor elke schuldvordering ten gevolge van het volledig of gedeeltelijk niet-nakomen van de verplichtingen van de huurder. De rang van dat voorrecht is nooit uitdrukkelijk bepaald. In de rechtsleer werd al snel aangenomen dat het voorrecht van de verhuurder op de huurwaarborg dezelfde rang aanneemt als zijn voorrecht als onbetaalde verhuurder uit artikel 20, 1° Hypotheekwet. Het gaat immers over een bijzonder voorrecht op bepaalde roerende goederen en de door de huurwaarborg gewaarborgde schuldvorderingen stemmen bijna volledig overeen met die van de verhuurder, die bevoorrecht zijn op de stofferende goederen op basis van artikel 20, 1°

¹¹⁵ Ook het weggooien van de meubels van de erflater, wordt gezien als een stilzwijgende aanvaarding.

¹¹⁶ K. VANWINCKELEN en B. VAN DEN HOUTE, "Art. 4.41 BW" in *Comm.Erf.*, 2022, 20.

¹¹⁷ K. VANWINCKELEN en B. VAN DEN HOUTE, "Art. 4.41 BW" in *Comm.Erf.*, 2022, 33.

Hypotheekwet.¹¹⁸ Het voorrecht van de verhuurder op het actief van de huurwaarborgrekening heeft daardoor voorrang op de algemene voorrechten (artikel 26 Hypotheekwet), maar het wordt voorafgegaan door een aantal bijzondere voorrechten (o.m. de voorrechten voor de gerechtskosten, kosten tot behoud van de zaak en begrafenis kosten, vermeld in de artikelen. 21, 22 en 25 Hypotheekwet.

T. VANDROMME voert alvast aan dat de decreetgever uitdrukkelijk wou afwijken van het principe dat de huurwaarborg als activa deel uitmaakt van de onbeheerde nalatenschap en pas vereffend en verdeeld kan worden nadat een rangregeling is opgesteld. Dit moet blijken uit het feit dat na de beëindiging van de opdracht van de curator de vrederechter beslist over het eventuele positieve saldo en de huurwaarborg. *“Daarbij kan de verhuurder zijn bijzonder voorrecht op de huur waarborg inroepen. Dit zorgt ervoor dat de doelstelling die de decreetgever nastreefde, wordt bereikt. De verhuurder kan via de nieuwe procedure uit artikel 42, § 2, derde en vierde lid Vlaams Woninghuurdecreet de snelle ontruiming van de huurwoning verkrijgen en de vrijgave van de huurwaarborg in zijn voordeel, wanneer hij een openstaande vordering heeft op de overleden huurder, wat bijna steeds het geval zal zijn. Wanneer de verhuurder genoeg neemt met het bedrag van de huurwaarborg, moet hij niet langer een procedure inleiden om de onbeheerde nalatenschap te laten vereffenen, hetgeen de decreetgever net wou vermijden om reden van het zware en tijdsintensieve karakter van een dergelijke procedure.”*¹¹⁹

T. VANDROMME wijst er daarbij op dat de Vlaamse regeling in de lijn ligt met zijn Brusselse en Waalse tegenhanger en dat elk gewest er bijgevolg voor gekozen heeft om af te wijken van de algemene beginselen inzake voorrechten en de huurwaarborg buiten de samenloop met andere schuldeisers van de overleden huurder valt. Er anders over oordelen, zou betekenen dat elk gewest een regeling zonder normatieve inhoud heeft vastgesteld en de vordering tot vrijgave van de huurwaarborg moet worden afgewezen omdat de huurwaarborg wel deel zou uitmaken van de nalatenschap van de overleden huurder. De gewesten hebben bijgevolg een vorm van ‘supervoorrecht’ voor de verhuurder in het leven geroepen.¹²⁰

Daarnaast is hij van oordeel dat het ereloon van de curator niet op de huurwaarborg kan worden aangerekend, maar enkel op de inboedel. Hij verwijst daarbij naar de memorie van toelichting bij het Vlaams Woninghuurdecreet waarin wordt gesteld dat de curator vergeleken kan worden met een faillissementscurator: *“de curator wordt betaald vanuit de opbrengst van de boedel. (...) Indien de opbrengst van de boedel beperkt is, zal de curator van de boedel slechts een beperkte vergoeding kunnen krijgen”*. Daaruit moet worden afgeleid dat volgens de decreetgever enkel de inboedel en niet de huurwaarborg kan worden aangewend voor het betalen van de kosten en het ereloon van de curator. Tegelijk erkent hij dat dit voor de curator wel het risico inhoudt dat hij niet volledig zal worden vergoed.

b) Beleids optie 2: regeling aanpassen met decretale regeling voor vrijgave huurwaarborg

Naar analogie met de Brusselse en Waalse regeling wordt in het Vlaams Woninghuurdecreet uitdrukkelijk ingeschreven dat de verhuurder kan vragen om de huurwaarborg in zijn voordeel te maken vrijmaken ten belope van de bedragen die hem verschuldigd zijn.

¹¹⁸ B. HUBEAU, “De financiële aspecten van de huurovereenkomst” in B. Hubeau (ed.), *De woninghuurwet*, Antwerpen, Kluwer, 1995, 120, nr. 258; V. SAGAERT, “Voorrecht van de verhuurder en huurwaarborg” in M. DAMBRE, B. HUBEAU en S. STIJNS (eds.), *Handboek Algemeen Huurrecht*, Brugge, die Keure, 2015, 511, nr. 239; M. DAMBRE, “Artikel 10 Woninghuurwet” in *Comm.Voorr.* 2017, nr. 18.

¹¹⁹ T. VANDROMME, “Het overlijden van de laatste huurder: bespreking van twee nieuwigheden in het Vlaams Woninghuurdecreet”, *RW* 2021-22, 1206.

¹²⁰ T. VANDROMME, “Het overlijden van de laatste huurder: bespreking van twee nieuwigheden in het Vlaams Woninghuurdecreet”, *RW* 2021-22, 1206.

Aangezien bepaalde rechtsleer daaruit afleidt dat de verhuurder een supervoorrecht verkrijgt op de huurwaarborg, kan er onduidelijkheid blijven bestaan over de kwestie of de curator gerechtigd is op (een deel van) de huurwaarborg.

6.7.1.4 Reactie van de werkgroep

In de werkgroep is er geen discussie dat de curator eerst moet worden betaald (uit vrees anders geen curatoren voor de ontruiming meer te vinden). Zowel *Verenigde Eigenaars*, als de *Eigenaarsbond* stellen dat het restant steeds moet toekomen aan de verhuurder.

Een vrederechter geeft mee dat de huurwaarborg in de praktijk naar de curator gaat en het saldo voor de verhuurder is. Een saldo is realistisch, aangezien de curator doorgaans in gesprek gaat met de verhuurder om de ontruiming op een zo kostenbesparende manier mogelijk te maken. Om alle discussie daarover uit te sluiten, verdient het evenwel aanbeveling om dit te verankeren in het Vlaams Woninghuurdecreet.

Tot slot behandelt de werkgroep de vraag of decretaal bepaald moet worden dat de curator ook een voorrecht heeft op de huurwaarborg. Hoewel de curator een voorrecht voor de gerechtskosten heeft, is er rechtsleer die van oordeel is dat het Brusselse en het Waalse Gewest een soort van supervoorrecht van de verhuurder op de huurwaarborg in het leven hebben geroepen. Om die discussie te ontmijnen gaat de werkgroep ermee akkoord om het voorrecht op te nemen.

6.7.2 Doeltreffendheid

6.7.2.1 Ratio legis

Deze nieuwe regeling bij overlijden van de huurder strekt ertoe de belangen van de verhuurder te verzoenen met de belangen van de erfgenamen en eventuele schuldeisers van de overleden huurder. Er wordt immers in steeds meer gevallen vastgesteld dat bij overlijden van de huurder er geen erfgenamen zijn of de erfenis wordt verworpen, waardoor de verhuurder gedurende lange tijd niet meer over zijn goed kan beschikken. De vereffening van een onbeheerde nalatenschap kan immers zeer lang aanslepen. Het financieel verlies voor de verhuurder dat hiermee gepaard gaat, zal dan aanzienlijk zijn. Er is evenwel geen reden waarom deze last enkel door de verhuurder, zijnde een particulier, zou moeten worden gedragen. Daarom werd een specifieke regeling uitgewerkt.¹²¹

6.7.2.2 Knelpunten

Zowel de *Verenigde Eigenaars*, als de *Eigenaarsbond* geven aan dat de regeling een stap in de goede richting is, maar dat het problematisch blijft om het gehuurde goed op relatief korte termijn vrij te krijgen. Finaal zal de verhuurder de inboedel meestal zelf moeten (laten) weghalen, omdat het aanstellen van een curator de nodige kosten met zich meebrengt.

¹²¹ *Parl.St.* VI.Parl. 2017-2018, nr. 1612/1, 57.

Ook een aanwezige vrederechter stelt dat de procedure al een voortuitgang is tegenover de procedure voor het aanstellen van een onbeheerde nalatenschap voor de rechtbank van eerste aanleg.

6.7.2.3 Beleidsopties en reactie van de werkgroep

De werkgroep staat vooreerst stil bij het uitgangspunt dat erfgenamen het huurcontract per definitie kunnen verderzetten. Een vrederechter merkt op dat erfgenamen doorgaans al over een eigen hoofdverblijfplaats beschikken, waardoor zij niet in alle gevallen het recht zouden moeten hebben om het huurcontract verder te zetten. Erfgenamen blijken ook niet altijd op de hoogte van het overlijden, waardoor de vraag rijst of zij überhaupt beschermingswaardig zijn. De focus kan daarbij eerder komen te liggen op bijwoners-erfgenamen, die normaal meteen op de hoogte zijn van het overlijden en ook sneller kunnen reageren op de vraag of zij de huurovereenkomst wensen verder te zetten. Op die manier kan ook de huidige termijn van twee maanden om te reageren verkort worden naar bv. een maand. Na een maand eindigt de huurovereenkomst van rechtswege.

Verschillende deelnemers van de werkgroep zijn voorstander om de termijn waarbinnen een curator kan worden aangesteld, te verkorten van twee maanden naar een maand en de pool van gerechtigden die het huurcontracten kan verderzetten, te beperken tot erfgenamen-bijwoners.

Volgens *een vrederechter* zijn er zelden erfgenamen die het huurcontract willen overnemen, zeker wanneer er geen bijwoners zijn.

Ook de *Verenigde Eigenaars* en *CIB* sluiten zich daarbij aan. *CIB* wijst er op dat de mogelijke redenen om de termijn van twee maanden te behouden, nl. het feit dat die bijwoners erg geïmpacteerd kunnen zijn door het overlijden, niet mag doorwegen. Het woonrecht is dermate essentieel dat één maand voldoende moet zijn om aan de verhuurder te laten weten dat men het huurcontract wil verderzetten. Dat vraagt immers geen zware formaliteiten.

Keerzijde van een verkorting van de termijn is dat bijwoners, die geen erfgenaam zijn, de huurwoning mogelijks al na een maand moeten verlaten. Te denken valt aan de feitelijke partner van de overleden huurder. Die vaststelling is voor het *Vlaams Huurdersplatform* dermate fundamenteel dat zij niet akkoord kunnen gaan met een verkorting van de termijn tot één maand. Een opmerking waar de andere actoren begrip voor hebben, zeker als de feitelijke partner de lopende huur zou blijven betalen.

Vandaar wordt voorgesteld om de termijn van een maand te behouden, maar een verlenging te voorzien als de huurprijs wordt betaald. De huurovereenkomst zou dan van rechtswege eindigen na een maand, tenzij er een geldige betaling is gebeurd.

CIB kan het voorstel bijtreden. De verkorting tot een maand blijft essentieel, omdat in de meerderheid van de gevallen de nalatenschap wordt verworpen en een snellere ontruiming een grote meerwaarde biedt. Het vrij krijgen van het pand is en blijft de grootste progressie van de hele regeling. Ook de aanwezige vrederechter treedt dat bij. Een curator wordt doorgaans aangesteld als er geen erfgenamen zijn die willen verderzetten en/of ontruimen. Voor die situatie is twee maanden te lang. Een snellere ontruiming komt bv. ook de leefbaarheid in een appartementsgebouw ten goede.

De verlengingsmogelijkheid zou eventueel beperkt kunnen worden in de tijd, maar de feitelijke partner heeft op die manier al meer ademruimte gekregen en de mogelijkheid gehad om met de verhuurder te bekijken of er eventueel een nieuw huurcontract kan worden gesloten. Hoewel het aanvoelen is dat de feitelijke partner logischerwijze zijn hoofdverblijfplaats in de gehuurde woning moet hebben gehad op het ogenblik van het overlijden, erkent de werkgroep dat het niet evident is om dat te bewijzen. Tegelijk wordt opgemerkt dat deze vereiste ondervangen wordt door het vereisen van een betaling. Personen die er niet wonen, zullen wellicht toch niet betalen. Bovendien moet de feitelijke samenwoner ook weten wie de verhuurder is om correct te kunnen betalen.

6.8 BEVOEGDHEID VAN DE VREDERECHTER IN KORT GEDING

6.8.1 Juridisch-technisch

Artikel 43, §1 van het Vlaams Woninghuurdecreet herneemt artikel 591, 1° en 629, 1°, van het Gerechtelijk Wetboek en bevestigt dat de vrederechter bevoegd is voor geschillen met betrekking tot huurovereenkomsten die onderworpen zijn aan het Vlaams Woninghuurdecreet.

Artikel 43, §2, van het Vlaams Woninghuurdecreet voorziet in een bijzondere procedure voor geschillen die dringend zijn en waarvoor de gewone procedure voor de vrederechter niet volstaat. De vrederechter is op grond van die bepaling bevoegd om in kort geding uitspraak te doen over huurgeschillen die onder het toepassingsgebied van titel II vallen. Voor de inwerkingtreding van het Vlaams Woninghuurdecreet, had de vrederechter geen rechtsprekende bevoegdheden in kort geding.

De procedurele bepalingen inzake kort geding zijn van toepassing op deze procedure (artikel 1035 tot en met 1041 van het Gerechtelijk Wetboek). De eiser in kort geding zal dus de urgentie van zijn vordering moeten aantonen. De rechter dient ambtshalve na te gaan of de urgentie aanwezig is.

Een procedure in kort geding wordt in principe op tegenspraak gevoerd en ingeleid via een tegensprekelijk verzoekschrift of een dagvaarding. de tegenpartij moet opgeroepen worden zodat zij zich kan verdedigen. Bij wijze van uitzondering kan in geval van volstrekte noodzakelijkheid de zaak ook ingeleid worden via eenzijdig verzoekschrift.

6.8.2 Doeltreffendheid

6.8.2.1 Ratio legis

De decreetgever motiveerde de invoering van de nieuwe regeling met verwijzing naar voorbeelden van situaties waarin de snelheid van de normale procesgang te kort zou schieten, bv. een geval waarin de huurders de parketvloer van de verhuurde woning opstoken in de houtkachel en duidelijk onvermogen zijn zodat een latere veroordeling tot betaling van de huurschade weinig zinvol is en een geval waarin de verhuurder in de winterperiode weigert een defect verwarmingstoestel te vervangen. Verder zou er ook sprake kunnen zijn van urgentie in het geval waarin de verhuurder draait met zijn antwoord op het minnelijk verzoek van de huurder om de huurovereenkomst te verlengen wegens buitengewone omstandigheden.¹²²

¹²² T. VANDROMME, *Zakboekje Woninghuurrecht Vlaams Gewest*, Mechelen, Kluwer, 2021, 290.

Naast de nood aan een snelle procesgang, wordt in de memorie aangegeven dat deze regeling ervoor zorgt dat de vrederechter bevoegd wordt voor alle huurgeschillen, zodat het huurcontentieux bij één instantie wordt verzameld, wat de eenheid van de rechtspraak ten goede komt.¹²³

6.8.2.2 Knelpunten

6.8.2.2.1 Inleiding van de procedure

Artikel 43, §2, van het Vlaams Woninghuurdecreet laat toe dat het kort geding wordt ingeleid door middel van een tegensprekelijk verzoekschrift. Er wordt op gewezen dat dit extra tijd vraagt, hetgeen in strijd lijkt met het principe van kort geding. In een procedure op tegensprekelijk verzoekschrift gaat namelijk kostbare tijd verloren door eerst het verzoekschrift neer te leggen op de griffie om vervolgens de oproeping door de griffier bij gerechtsbrief te moeten afwachten.

6.8.2.2.2 Ontbinding en uithuiszetting mogelijk?

De vraag rijst of een vrederechter in kort geding kan beslissen tot de ontbinding (of eventueel: de schorsing) van de huurovereenkomst en de uithuiszetting kan bevelen. Door de uithuiszetting te bevelen zou de vrederechter de rechten van de partijen op onherroepelijke wijze vaststellen, waardoor een bodemrechter later niets anders meer kan beslissen.¹²⁴

Eigen aan een procedure in kort geding is dat de rechter uitspraak doet bij voorraad. De kort geding rechter kan in principe dus alleen bewarende maatregelen nemen, zoals het verbod een bepaalde handling of gedraging te stellen.¹²⁵

De decreetgever wenste oorspronkelijk wel verder te gaan door alle vorderingen die spoedeisend waren in kort geding mogelijk te maken. De afdeling Wetgeving van de Raad van State adviseerde hierover negatief en wenste dat uitdrukkelijk zou worden vermeld dat de vrederechter “bij voorraad” uitspraak doet over de door hem spoedeisend geachte geschillen. In de uiteindelijke tekst van artikel 43, §2, van het decreet werden de woorden “bij voorraad” toegevoegd om duidelijk te maken dat niet wordt afgeweken van de klassieke procesrechtelijke beperking dat uitspraken in kort geding de toestand van partijen niet definitief en onherroepelijk mogen regelen of wijzigen.¹²⁶

Tegelijk houdt artikel 48 van het Vlaams Woninghuurdecreet rekening met de mogelijkheid dat een uithuiszetting plaatsvindt na een uitspraak in kortgeding. Deze bepaling voorziet dat de uithuiszetting in principe pas na verloop van een termijn van één maand na de betekening van het vonnis kan uitgevoerd worden. Dit behoudens een aantal uitzonderingen, waaronder het geval waarin de rechter uitspraak deed in kort geding. In dat geval stelt de rechter, 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.

¹²³ *Parl.St.* VI.Parl. 2017-2018, nr. 1612/1, 57.

¹²⁴ S. RUTTEN, “Procedurele aspecten van het woninghuurdecreet” in M. DAMBRE, B. HUBEAU, T. VANDROMME en D. VERMEIR (eds.), *Het nieuw Vlaams Woninghuurdecreet*, Brugge, die Keure, 2019, 118.

¹²⁵ T. VANDROMME, *Zakboekje Woninghuurrecht Vlaams Gewest*, Mechelen, Kluwer, 2021, 290. Zie ook Vred. 3 mei 2019, *T.Vred.* 2020, 63, noot M. DAMBRE: “In kort geding kan de rechter voorlopige maatregelen bevelen. Het vorderen van een ontbinding van de huurovereenkomst en machtiging tot uithuiszetting om de woning te vrijwaren tegen verdere afbraak door de huurders zijn geen voorlopige maatregelen die zouden kunnen worden bevolen in een procedure kort geding”.

¹²⁶ *Parl.St.* VI.Parl. 2017-18, nr. 1612/1, 195 (Adv.RvS).

Daarbij moet de gerechtsdeurwaarder de huurder of de bewoners van het goed in ieder geval ten minste zeven kalenderdagen van tevoren op de hoogte brengen van de werkelijke datum van de uithuiszetting. De vraag rijst hoe zich dit verhoudt ten opzichte van het spoedeisend karakter (in de veronderstelling dat die termijn van zeven dagen niet kan worden ingekort).

6.8.2.2.3 Procedure is overbodig?

In de rechtsleer wordt aangegeven dat de kort geding procedure overbodig is en in de praktijk geen tijdswinst zou opleveren.¹²⁷

In de eerste plaats is de kortgedingbevoegdheid overbodig, omdat het Gerechtelijk Wetboek voldoende mogelijkheden aan de vrederechter biedt om op korte termijn op te treden.

- Als er nog geen vordering aanhangig is gemaakt bij het vredegerecht, laat artikel 708 Ger.W. toe om op zeer korte termijn een zaak in te leiden. In spoedeisende gevallen kan de vrederechter op een door een advocaat of een gerechtsdeurwaarder ingediend en door hen ondertekend verzoekschrift een beschikking geven om de termijnen te verkorten en zelfs, indien daartoe grond bestaat, verlof verlenen binnen dezelfde dag en op het gestelde uur te dagvaarden. Het Gerechtelijk Wetboek laat met andere woorden toe dat in spoedeisende gevallen binnen dezelfde dag ten gronde wordt gedagvaard voor het vredegerecht. Dit is sneller dan de termijn van dagvaarding in kort geding die ten minste twee dagen bedraagt.
- Artikel 735, §1, Ger.W. laat dan weer toe om in de gedinginleidende akte te vragen dat de zaak behandeld wordt op de inleidende zitting.
- Artikel 19, derde lid, Ger.W. laat toe dat de rechter bij wie het bodemgeschil aanhangig is, in elke stand van de rechtspleging, een voorafgaande maatregelen beveelt om de toestand van de partijen voorlopig te regelen. In plaats van te moeten dagvaarden in kort geding, laat deze bepaling toe dat de meest gerede partij in elke stand van het geding de zaak voor de rechter kan brengen bij eenvoudig schriftelijk verzoek. Artikel 735, §2, Ger.W. waarborgt bovendien een snelle behandeling: behoudend andersluidend akkoord van de partijen, zal het verzoek tot het bevelen van een voorafgaande maatregel worden behandeld in korte debatten.

Een ander knelpunt dat wordt opgeworpen is dat het vredegerecht geen vaste zittingsdagen in kort geding heeft, waardoor het risico bestaat dat de kort gedingen gewoon op dezelfde dagen als de andere inleidingszittingen worden gehouden.

Daarnaast rijst de vraag of artikel 43, §2, van het Vlaams Woninghuurdecreet afbreuk doet aan de bevoegdheid van de voorzitter van de rechtbank van eerste aanleg zetelend in kort geding. De zin “in afwijking van artikel 584 Ger.W.” kan op verschillende manieren geïnterpreteerd worden. Sommige rechtsleer leidt uit de dwingendrechtelijke bepalingen van het Vlaams Woninghuurdecreet af dat de vrederechter voortaan de exclusieve bevoegdheid heeft, waarbij afbreuk wordt gedaan aan de volheid van bevoegdheid van de rechtbank van eerste aanleg.¹²⁸

¹²⁷ Zie S. RUTTEN, “Procedurale aspecten van het woninghuurdecreet” in M. DAMBRE, B. HUBEAU, T. VANDROMME en D. VERMEIR (eds.), *Het nieuw Vlaams Woninghuurdecreet*, Brugge, die Keure, 2019, 119.

¹²⁸ P. THIRIAR, “De vrederechter als kortgedingrechter” (noot onder Vred. Gent 3 mei 2019), *TBO* 2020, 290; T. VANDROMME, “Het woninghuurrecht twee jaar na de inwerkingtreding van het Vlaams Woninghuurdecreet” in M. DAMBRE en P. LECOCQ (eds.), *Rechtskroniek voor de vrede- en politierechters 2021*, Brugge, die Keure, 2021, 137.

6.8.2.3 Beleidsopties

a) Beleidsoptie 1: behoud van de huidige regeling

Voorgesteld wordt om artikel 43, §2, van het Vlaams Woninghuurdecreet ongewijzigd te behouden.

b) Beleidsoptie 2: regeling aanpassen

Voorgesteld wordt om artikel 43, §2, van het Vlaams Woninghuurdecreet aan te passen.

c) Beleidsoptie 3: regeling afschaffen

Voorgesteld wordt om artikel 43, §2, van het Vlaams Woninghuurdecreet op te heffen.

6.8.2.4 Reacties van de werkgroep

De werkgroep is het erover eens dat de procedure in kort geding overbodig is. Volgens de vrederechters is het onduidelijk welke situaties ondervangen kunnen worden door de procedure en wordt er geen gebruik van gemaakt. Het feit dat er andere middelen zijn om de vrederechter in dringende gevallen te vatten bevestigt volgens de werkgroep het overbodige karakter van de procedure. Daarbij komt dat de (theoretische) mogelijkheid van een kort geding er wel toe noopt om een aparte zitting te voorzien.

Stel dat de procedure toch zou behouden blijven, dan moet in elk geval worden verduidelijkt dat ontbinding en uithuiszetting niet mogelijk zijn in een kortgedingprocedure. De rechter kan alleen bewarende maatregelen opleggen.

6.9 INLEIDING BIJ VERZOEKSCHRIFT

6.9.1 Juridisch-technisch

Artikel 46, §1, van het Vlaams Woninghuurdecreet herneemt artikel 1344bis van het Gerechtelijk Wetboek en heeft betrekking op de inleiding van een huurgeschil voor de vrederechter via een tegensprekelijk verzoekschrift. Tegenover de tekst van artikel 1344bis Ger.W. werden een aantal beperkte wijzigingen aangebracht. In de eerste plaats moet het beroep van de verzoeker niet meer worden vermeld, omdat dat niet relevant is. Voortaan moet wel de geboortedatum van de verzoeker en de verweerder worden opgenomen. Dit moet het verzenden van de gerechtsbrieven door de griffier vereenvoudigen, aangezien door de vermelding van de geboortedatum de griffier gemakkelijker en met meer zekerheid de juiste persoon kan identificeren. Bij amendement werd bovendien toegevoegd dat ook een attest van de gezinssamenstelling moet worden gevoegd, dat door het gemeentebestuur wordt afgegeven. Bedoeling is om te garanderen dat de vrederechter weet heeft van het aantal betrokken kinderen en dus rekening moet houden met het belang van kinderen (vooral in het kader van uithuiszettingen).¹²⁹

¹²⁹ Amendement nr. 16, *Parl.St.* VI.Parl. 2018-2019, nr. 1612/3: "Daarnaast zijn er geen officiële statistieken over het aantal kinderen dat betrokken is bij een uithuiszetting. Enkel afgeleide statistieken bestaan, bijvoorbeeld dat bij één op vier vorderingen kinderen rechtstreeks betrokken zijn of dat onderzoekers schatten dat één op de vier uithuiszettingen effectief uitgevoerd wordt. Ook de statistieken van de Vereniging van Vlaamse Steden en Gemeenten (VVSG) over het aantal uithuiszettingen in Vlaanderen komen tot stand dankzij de vrijwillige medewerking van OCMW's. Het zijn geen officiële statistieken van de Federale Overheidsdienst (FOD) Justitie".

Tot slot werd ook toegevoegd dat de griffier naast kennisgeving van de datum van de zitting per gerechtsbrief deze kennisgeving ook per gewone brief dient te versturen. De ervaringen uit de praktijk tonen immers aan dat gerechtsbrieven (die aangetekende brieven zijn – zie daarvoor artikel 46 van het Gerechtelijk Wetboek) niet altijd de bestemming bereiken, vaak omdat de betrokkene wanneer hij niet aanwezig is wanneer de postbode de aangetekende brief aanbiedt, deze nadien niet gaat afhalen op het postkantoor. Wanneer de kennisgeving van de datum van de zitting tegelijk ook per gewone brief wordt verzonden, kan de betrokkene er in die gevallen wel kennis van nemen en vergroot de kans dat hij op de zitting aanwezig zal zijn. Daardoor wordt getracht het aantal verstekprocedures in huurgeschillen te laten dalen. De aanwezigheid van de betrokkene op de zitting is ook immers een sterk voordeel voor de afhandeling van het geschil aangezien de vrederechter dan naar verzoening kan streven.

In een nieuwe tweede paragraaf werd een beperkte afwijking voorzien op de algemene regels inzake het indienen van een eenzijdig verzoekschrift, zoals vastgelegd in de artikelen 1025 tot en met 1034 van het Gerechtelijk Wetboek. De beperkte afwijking houdt in dat eenzijdige verzoekschriften in gedingen inzake huurovereenkomsten voor hoofdverblijfplaatsen niet langer ondertekend moeten worden door een advocaat, maar ook ondertekend kunnen worden door de verzoeker zelf. Het is dus ofwel de verzoeker, ofwel de advocaat die het verzoekschrift ondertekent, ofwel ondertekenen beiden. Door de vereiste van ondertekening door een advocaat te schrappen voor huurgeschillen, wordt de toegang van de rechtszoekende tot de vrederechter vergemakkelijkt.

6.9.2 Doeltreffendheid

6.9.2.1 Knelpunten

6.9.2.1.1 Attest van gezinssamenstelling

Bij elk verzoekschrift waarmee een vordering m.b.t. een woninghuurovereenkomst wordt ingeleid, moet een attest van de gezinssamenstelling worden gevoegd. De vraag rijst of dat attest niet alleen gevoegd zou moeten worden bij vorderingen tot uithuiszettingen. Bovendien levert deze voorwaarde in de praktijk ook problemen op, omdat niet alle gemeenten zo'n attest zouden willen afleveren.

6.9.2.1.2 Kosten van een dagvaarding

Het *Vlaams Huurdersplatform* signaleert dat de inleiding bij dagvaarding onnodige kosten met zich meebrengt. Er zou geen eenduidigheid in de rechtspraak zijn om deze kosten al dan niet toe te wijzen aan de eisende partij om proceseconomische redenen, los van de uitspraak over de grond van de zaak.

6.9.2.13 Uittreksel uit het Rijksregister als alternatief

De wet van 26 december 2022 betreffende de vermelding van de rechtsmiddelen en houdende diverse bepalingen in gerechtelijk zaken wijzigde artikel 1344bis van het Gerechtelijk Wetboek, en bracht het in lijn met de regeling vervat in artikel 1034quater van datzelfde wetboek. Die wijziging laat de indiener van een vordering over de huur van goederen nu toe om een getuigenschrift van woonplaats van de persoon tegen wie de vordering wordt ingesteld, via een uittreksel uit het Rijksregister bij het verzoekschrift te voegen. Voorheen beschikte de indiener alleen over de mogelijkheid om een getuigenschrift van woonplaats, afgeleverd door het gemeentebestuur, bij het verzoekschrift te voegen. Dat had tot gevolg dat vrederechters

vorderingen onontvankelijk verklaarden als het getuigschrift met een uittreksel uit het Rijksregister bij het verzoekschrift werd gevoegd.

Artikel 45 van het Woninghuurdecreet bevat een bepaling gelijkaardig aan artikel 1344bis van het Gerechtelijk Wetboek, maar laat voorlopig niet toe dat de indiener van een vordering in verband met huurovereenkomsten die vallen onder het Woninghuurdecreet, het getuigschrift van de woonplaats en geboortedatum van de persoon tegen wie hij die de vordering instelt, alsook het attest van diens gezinssamenstelling, met een uittreksel uit het rijksregister bij het verzoekschrift voegt. Die stukken moeten nog altijd door het gemeentebestuur worden afgeleverd.

De wijziging is vooral van belang voor advocaten, die nog altijd naar de gemeente moeten gaan voor die getuigschriften, terwijl ze wel toegang hebben tot het rijksregister en dus via die weg eenvoudig een uittreksel kunnen genereren. Het lijkt wenselijk dat artikel 45 van het Woninghuurdecreet wordt afgestemd op artikel 1344bis van het Gerechtelijk Wetboek waardoor in alle gevallen uittreksels uit het Rijksregister bij een verzoekschrift kunnen worden gevoegd.

6.9.2.2 Beleidsopties en reacties van de werkgroep

6.9.2.2.1 Attest van gezinssamenstelling

Beleidsopties

a) Beleidsoptie 1: behoud van de huidige regeling

Voorgesteld wordt om artikel 45, §1, van het Vlaams Woninghuurdecreet ongewijzigd te behouden.

b) Beleids optie 2: regeling aanpassen en attest van gezinssamenstelling alleen verplichten bij een vordering tot uithuiszetting

Voorgesteld wordt om artikel 45, §1, van het Vlaams Woninghuurdecreet aan te passen en het attest van gezinssamenstelling (6°) alleen te vereisen bij een vordering tot uithuiszetting.

c) *Beleidsoptie 3: attest van gezinssamenstelling schrappen*

Voorgesteld wordt om artikel 45, §1, tweede lid, 6°, van het Vlaams Woninghuurdecreet op te heffen.

Reactie van de werkgroep

De meeste actoren volgen beleidsoptie 2 waarin het attest van gezinssamenstelling alleen moet worden gevoegd bij een vordering tot uithuiszetting. Het is onzinnig om het attest ook te verplichten bij gevallen van huurschade. Een *vrederechter* merkt in dat verband op dat bij een aanpassing ook terminologisch kan worden verduidelijkt op wie het attest betrekking moet hebben.

Toch zijn er ook enkele dissidente stemmen te horen. Een attest van gezinssamenstelling kan volgens een andere *vrederechter* ook gebruikt worden om te controleren of de correcte partijen zijn gedagvaard. Voor

de ontvankelijkheid van een vordering is het immers van belang om te weten of bv. ook de echtgenoot of de wettelijk samenwonende partner mee is opgeroepen. Als het attest wordt meegestuurd, kan de griffie het niet mee dagvaarden van de echtgenoot op tijd melden en verloopt de procedure van in het begin correct.

Een andere overweging is dat, wanneer het attest voor elk type procedure verplicht is, de gemeente niet moet nagaan of het hier gaat om uithuiszetting of niet. De gemeente moet dan met andere woorden geen controle uitvoeren op de aard van de vordering.

In het verlengde hiervan wijst een *vrederechter* erop dat het vereisen van een attest van gezinssamenstelling van elke verwerende partij moeilijkheden kan opleveren bij echtelijke moeilijkheden wanneer één van de beide partners intussen elders woont. Hij stelt dan ook voor om het attest te beperken tot het betrokken gehuurde goed.

6.9.2.2.2 Kosten van een dagvaarding

Beleidsopties

a) Beleidsoptie 1: behoud van de huidige regeling

Voorgesteld wordt om in het Vlaams Woninghuurdecreet geen regeling op te nemen. Artikel 1017 Ger.W. bepaalt dat nutteloze kosten, met inbegrip van de rechtsplegingsvergoeding bedoeld in artikel 1022, ambtshalve ten laste kunnen worden gelegd van de partij die ze foutief heeft veroorzaakt. Een deel van de rechtspraak en de rechtsleer is dan ook van mening dat de meerkost van een gerechtsdeurwaardersexploot niet kan worden teruggevorderd van de verwerende partij als die verliest. Als een eisende partij bijgevolg zonder geldige reden kiest voor de dagvaarding, dan moet zij daar zelf de kosten van dragen, ook al wordt zij later in het gelijk gesteld. De algemene doelstelling van het Gerechtelijk Wetboek is er immers op gericht de kosten te beperken. Met de invoering van artikel 1344bis Ger.W. had de wetgever eveneens op het oog om een goedkope en eenvoudige procedure ter beschikking te stellen.¹³⁰

Toch is er ook rechtspraak die in tegenovergestelde zin oordeelt. Niet elke rechter is van oordeel dat het gebruik van een dagvaarding gezien moet worden als een nutteloze kost die foutief is veroorzaakt.

b) Beleidsoptie 2: regeling aanpassen en verwijzing naar artikel 1017 Ger.W. opnemen

Voorgesteld wordt om in het Vlaams Woninghuurdecreet een verwijzing naar artikel 1017 Ger.W. op te nemen, zodat het artikel een signaalfunctie heeft.

c) Beleidsoptie 3: regeling aanpassen en dagvaarding beperken tot gevallen waarin verweerder niet over woonplaats beschikt

Het *Vlaams Huurdersplatform* stelt voor om artikel 45, §1, van het Vlaams Woninghuurdecreet als volgt aan te passen: “*Elke vordering over de huurovereenkomsten waarop deze titel van toepassing is, wordt ingeleid*

¹³⁰ Zie: V. TOLLENAERE, “Verjaring en rechtspleging inzake huur” in M. DAMBRE, B. HUBEAU en S. STIJS (eds.), *Handboek Algemeen Huurrecht*, Brugge, die Keure, 2015, 859, en de verwijzingen aldaar; T. VANDROMME, *Zakboekje woninghuurrecht Vlaams Gewest*, Mechelen, Kluwer, 2021, 294.

bij verzoekschrift dat ter griffie van het vredegerecht neergelegd wordt. Enkel indien de verweerder niet over een woonplaats beschikt, kan de vordering worden ingeleid bij dagvaarding.”

Reactie van de werkgroep

Voor de *Eigenaarsbond* mag het geen automatisme zijn dat de kosten van een dagvaarding uitsluitend voor de eisende partij zijn. Meestal kiest een verhuurder alleen voor een dagvaarding als er gegronde redenen zijn, bv. om de procedure te versnellen of als hij niet alle gegevens van de tegenpartij heeft. Het is gevaarlijk om voorafgaand te bepalen dat de meerkost steeds ten laste is van de eisende partij.

De aanwezige *vrede rechter* geeft aan dat hij tijdens de zitting navraag doet over het gebruik van een dagvaarding, vanuit de bekommernis om de kosten te beperken, omdat huurconflicten vaak betrekking hebben op wanbetaling. In de meerderheid van de huurgeschillen wordt evenwel het verzoekschrift gebruikt.

De werkgroep is het erover eens dat via het Vlaams Woninghuurdecreet in ieder geval niet verboden kan worden om een dagvaarding te gebruiken en dat er een zekere beoordelingsmarge bij de rechter moet blijven liggen.

Toch vraagt het *Vlaams Huurdersplatform* om een expliciete verwijzing naar artikel 1017 Ger.W. op te nemen in het Vlaams Woninghuurdecreet, al is het maar om de kenbaarheid te verhogen. Op zich heeft de werkgroep daar geen bewaar tegen.

6.9.2.2.3 Uittreksel uit het Rijksregister

Binnen de werkgroep heerst er consensus om het Vlaams Woninghuurdecreet aan te passen en een uittreksel uit het Rijksregister uitdrukkelijk mogelijk te maken.

6.10 UITVOERING VAN UITHUISZETTING - GOEDEREN

6.10.1 Juridisch-technisch

6.10.1.1 Krachtlijnen van het decreet

Artikel 49 van het Vlaams Woninghuurdecreet neemt artikel 1344quinquies van het Gerechtelijk Wetboek over en bevat een regeling voor de goederen die zich bij uithuiszetting nog in het goed bevinden. Dat artikel bepaalt dat de gerechtsdeurwaarder aan de huurder meedeelt dat de goederen die zich bij de uithuiszetting nog in de woning zouden bevinden, op zijn kosten op de openbare weg zullen worden gezet. Ook de ophalings- en bewaarplicht van de gemeente wordt vermeld.

De rechten en plichten van de gemeente zijn opgenomen in artikel 3.58 en 3.59 van het Burgerlijk Wetboek, die op 1 september 2021 in werking zijn getreden.¹³¹ Artikel 3.58 BW is ruim geformuleerd en heeft betrekking op goederen “*die de gemeente heeft moeten wegnemen om reden van veiligheid of het gemak van doorgang*”

¹³¹ Gelijktijdig met de inwerkingtreding werd de wet van 30 december 1975 betreffende de goederen, buiten particuliere eigendommen gevonden of op de openbare weg geplaatst ter uitvoering van vonnissen tot uitzetting opgeheven.

alsmede op de goederen die op de openbare weg geplaatst zijn ter uitvoering van vonnissen tot uitzetting". De gemeente moet de goederen die op de openbare weg geplaatst worden ter uitvoering van vonnissen tot uitzetting en die worden achtergelaten door de eigenaar, ophalen om een einde te maken aan de belemmering op de openbare weg. Het Hof van Cassatie aanvaardt evenwel dat in afspraak met de gemeente de goederen van de betrokkene rechtstreeks naar de daartoe door de gemeente aangewezen plaats worden overgebracht.¹³²

Het gemeentebestuur bewaart de goederen gedurende zes maanden na hun weghaling. Goederen die aan snel bederf onderhevig zijn of schadelijk zijn voor de openbare hygiëne, gezondheid of veiligheid hoeven geen zes maanden bewaard te worden. Voor fietsen geldt er een verkorte termijn van drie maanden. Als de goederen na die zes maanden niet zijn opgeëist, kan de gemeente daarover beschikken. De opbrengst moet wel ter beschikking worden gehouden van de eigenaar, zolang een termijn van vijf jaar niet is verstreken. Pas na vijf jaar wordt de gemeente eigenaar, op voorwaarde dat de oorspronkelijke eigenaar zich niet kenbaar heeft gemaakt.

De eigenaar kan de opbrengst terugvorderen van de gemeente, maar hij is verplicht om de redelijke kosten van bewaring, behoud en opsporing te vergoeden. De gemeente heeft een retentierecht zolang deze verplichting niet is nagekomen.

6.10.1.2 Knelpunten

Voor het *Vlaams Huurdersplatform* kunnen uithuiszettingen waarbij spullen van mensen op straat worden gezet niet als humaan worden beschouwd. Het stelt voor om in het Vlaams Woninghuurdecreet rechtstreeks op te nemen dat de gemeenten goederen naar aanleiding van een uithuiszetting moet opslaan voor zes maanden. De tussenstap dat het gaat om goederen 'die op straat worden gezet' zou geschrapt moeten worden.

6.10.1.3 Beleidsopties

a) Beleidsoptie 1: behoud van de huidige regeling

Voorgesteld wordt om artikel 49 van het Vlaams Woninghuurdecreet ongewijzigd te behouden.

b) Beleidsoptie 2: regeling aanpassen en automatische en gratis opslag door de gemeente

Het *Vlaams Huurdersplatform* stelt voor om artikel 49 van het Vlaams Woninghuurdecreet aan te passen zodat goederen naar aanleiding van een uithuiszetting sowieso door de gemeente worden bewaard, bij voorkeur gratis en voor een periode van zes maanden.

6.10.1.4 Reacties van de werkgroep

¹³² Cass. 23 oktober 2003, *RW* 2003-04, afl. 31, 1222.

Zowel de *VVSG*, als de *Verenigde Eigenaars* merkt op dat in de praktijk de gemeente vrijwel steeds de goederen meteen ophaalt en bewaart. De deurwaarder en de gemeente maken goede afspraken om de goederen rechtstreeks op te halen.

Het *Vlaams Huurdersplatform* bevestigt dat ze die goede praktijk verankerd wenst te zien in het Vlaams Woninghuurdecreet.

Dat voorstel doet wel nog enkele vragen rijzen in hoeverre het Vlaams Woninghuurdecreet dan de bewaring en terugvordering van de kosten moet regelen.

In de eerste plaats voorziet artikel 3.58 BW dat een 'snelle waardevermindering' een reden kan zijn om goederen korter dan zes maanden te bewaren. De *VISG* merkt op dat de invulling daarvan allesbehalve evident is. Of iets snel in waarde vermindert, kan objectief of subjectief worden ingevuld. Daarnaast hoeft ook de verkorte bewaartermijn voor fietsen niet van toepassing te worden verklaard bij uit huis gezette goederen. De verkorte bewaartermijn is vooral ingegeven door het feit dat het gaat om achtergelaten fietsen, waarvan niet is geweten wie de eigenaar is.

Het Burgerlijk Wetboek regelt ook wie de kosten van de bewaring moet dragen. Het is van belang dat die regeling overeind blijft.

Verder wijst *WVG* erop dat het voorstel geenszins tot gevolg mag hebben dat de gemeente verantwoordelijk wordt voor het leeghalen van een woning. De taak van de gemeente moet beperkt blijven tot het bewaren van hetgeen op de openbare weg komt te staan.

De *Verenigde Eigenaars* drukken nogmaals de wens uit om niets aan het Vlaams Woninghuurdecreet te veranderen. Tot slot zijn zowel *de aanwezige vrederechter*, als de *Eigenaarsbond* van mening dat de bewoondingen 'op straat zetten' de nodige druk kan zetten en het belang kan duiden bij de betrokkenen.

6.10.2 Doeltreffendheid

Over de doeltreffendheid van deze regeling werden geen opmerkingen gemaakt.

6.11 WEDERVERHURINGSVERGOEDING

6.11.1 Juridisch-technisch

6.11.1.1 Krachtlijnen

Artikel 40, tweede lid, van het Vlaams Woninghuurdecreet bepaalt dat in geval van ontbinding van de huur door de schuld van de huurder, de huurder de huurprijs betaalt gedurende de tijd die voor de wederverhuring nodig is, onverminderd de vergoeding van de schade die door het wangebruik werd veroorzaakt. Het artikel neemt daarmee ongewijzigd artikel 1760 van het oud Burgerlijk Wetboek over.

Partijen hebben evenwel de mogelijkheid om in de overeenkomst een schadebeding op te nemen waarbij ze de schade voorafgaand forfaitair begroten. Zo'n schadebeding heeft het voordeel dat de schadelijder de

omvang van de werkelijke schade niet meer moet bewijzen en de rechter deze schadevergoeding in principe moet toekennen, los van de werkelijke schade.

Artikel 5.91 van het Burgerlijk Wetboek voorziet evenwel dat de rechter ook in het nieuw verbintenissenrecht een matigende bevoegdheid heeft bij overdreven schadebedingen, maar het traditionele toetsingscriterium van de potentieel voorzienbare schade is daarbij vervangen door het criterium van de kennelijke onredelijkheid. De verfijning bestaat er vooral in dat de rechter voortaan de (werkelijke en de potentiële) schade in aanmerking moet nemen, net als alle andere omstandigheden, in het bijzonder de rechtmatige belangen van de schuldeiser. De werkelijke schade is niet langer de ondergrens bij het hanteren van de matigingsbevoegdheid, maar wel een redelijk bedrag (of een redelijke prestatie).

Indien de rechter tot de bevinding komt dat het strafbeding beantwoordt aan de wettelijke criteria, dan kan hij in beginsel niets anders dan de forfaitair bepaalde wederverhuringsvergoeding toekennen, ook al staat vast dat de werkelijke schade lager is.

6.11.1.2 Knelpunkten¹³³

In het woninghuurrecht zou die constructie tot onbillijke situaties aanleiding geven, omdat het weinig realistisch is dat het schadebeding steunt op de werkelijke wil van twee partijen. De verhuurder legt meestal een modelhuurcontract voor waarin dergelijke strafbeding is opgenomen, en dat niet voor onderhandeling vatbaar is, althans niet op dat punt. Zelden is de huurder bij het ondertekenen van het huurcontract zich bewust van deze clausule. Het aantal vonnissen waarin de wederverhuuringsvergoeding wordt herleid tot minder dan drie maanden zou dan ook eerder uitzondering dan regel zijn.

Voor de huurder die ernstige financiële problemen kent, en die in vele gevallen 'ongelukkig en ter goeder trouw is' omdat de wanbetaling dikwijls veroorzaakt wordt door externe omstandigheden (te hoge huurprijzen, ziekte, werkloosheid, relatieproblemen, stijgende kosten, ongevallen enz.), is dit meestal een bijkomende significante financiële sanctie. Deze huurder ziet zich niet alleen geconfronteerd met achterstallige huurschulden, maar hij moet (meestal ook op korte termijn) bovendien nog een bezettingsvergoeding, gerechtskosten (met inbegrip van een niet onaanzienlijke rechtsplegingsvergoeding) en uitvoeringskosten betalen, een verhuiskost financieren, een nieuwe waarborg voor een nieuw huurcontract verstrekken en in vele gevallen een maand huur voorschieten. Om nog te zwijgen over de huurschade.

Bovendien beantwoordt de wederverhuringsvergoeding van drie maanden niet aan de werkelijke schade van de verhuurder, rekening houdend met het beperkt aanbod op de private huurmarkt.

6.11.1.3 Beleidsopties

a) Beleids optie 1: behoud van de huidige regeling

Voorgesteld wordt om in het woninghuurrecht geen bijzondere regeling rond de wederverhurlingsvergoeding te voorzien.

¹³³ Zie K. ROTTHIER, "De wederverhursingsvergoeding inzake woninghuur: schadebeding versus werkelijke schade", *T.Vred.* 2024, afl. 1-2, 8-20.

b) *Beleids optie 2: een strafbeding m.b.t. wederverhurlingsvergoeding is verboden*

Een *vrederechter* stelt voor om het opnemen van een strafbeding inzake wederverhulingsvergoedingen te verbieden, zodat in elk geval de werkelijke schade moet worden aangetoond.

c) *Beleids optie 3: tarifieren van het schadebeding cf. WER*

Met ingang van 1 september 2023 vervangt Boek XIX de Wet van 20 december 2002 betreffende de minnelijke invordering van schulden van de consument. Boek XIX WER introduceert enkele nieuwigheden, zoals een eerste kosteloze herinnering, een wachttijd van 14 dagen voordat schadebedingen kunnen worden toegepast en een plafonnering van deze schadebedingen. Artikel XIX.4 van het Wetboek van Economisch Recht voorziet een grens aan de bedragen die een consument verschuldigd is in geval van gehele of gedeeltelijke niet betaling van een schuld. Het gaat o.a. om een forfaitaire vergoeding die maximaal 2.000 euro kan bedragen als het verschuldigde bedrag hoger is dan 500 euro.

6.11.1.4 Reacties van de werkgroep

De meeste actoren spreken zich eerder uit voor het behoud van de huidige regeling. Volgens de werkgroep is er geen nood aan een wijziging, omdat de vrederechter over een matigingsbevoegdheid beschikt om tot een redelijke oplossing te komen.

Het *Vlaams Huurdersplatform* geeft nog aan dat als wederverhuuringsvergoedingen forfaitair mogelijk zijn, het ook logisch is dat omgekeerd een forfaitaire vergoeding is bepaald voor het geval waarin de verhuurder een fout maakt waardoor de huur eindigt. Bij ontbinding of nietigheid door fout van de verhuurder moet de huurder immers ook de werkelijk geleden schade bewijzen.

6.11.2 Doeltreffendheid

Over de doeltreffendheid signaleerden de actoren geen aandachtspunten.

6.12 MEDEHUUR DOOR ECHTGENOTEN EN WETTELIJK SAMENWONENDEN

6.12.1 Juridisch-technisch

6.12.1.1 Krachtlijnen van het decreet

De Vlaamse decreetgever voorziet in volledig nieuw regime van medehuur. In geval van huwelijk of wettelijke samenwoning voorziet artikel 51 van het Vlaams Woninghuurdecreet in een wettelijk medehuurderschap. Beide partners zijn van rechtswege huurder, ongeacht of de overeenkomst voor of na het aangaan van het huwelijk of de wettelijk samenwoning is gesloten, en oefenen samen de rechten uit die voortvloeien uit de huurovereenkomst. De (oorspronkelijke) huurder moet daarbij de gegevens van zijn partner meedelen aan de verhuurder. Het decreet bepaalt dat beiden ook langs de 'passiefzijde' instaan voor de huurdersverbintenissen uit de overeenkomst: ten opzichte van de verhuurder zijn de huurders

hoofdelijk en ondeelbaar gehouden. Dit met dien verstande dat een huurder niet gehouden is voor verplichtingen die zijn ontstaan voordat hij huurder werd.

Bij beëindiging van het huwelijk of de wettelijke samenwoning kunnen de huurders in eerste instantie onderling bepalen wie de overeenkomst verderzet. Opnieuw moeten zij de gegevens van de echtgenoot of wettelijke samenwoner die de huurovereenkomst voortzet, net als het tijdstip daarvan, onverwijld meedelen aan de verhuurder. Bij gebrek aan overeenstemming tussen de huurders, beslist de vrederechter wie de overeenkomst mag voortzetten en op welk tijdstip de andere partner geen huurder meer is. Een verhuurder kan dus worden verplicht om de overeenkomst voort te zetten met een huurder die het contract oorspronkelijk niet ondertekende.

6.12.1.2 Knelpunt

De regelgeving spreekt van 'beëindiging van het huwelijk', maar definieert dit niet. De effectieve echtscheiding kan lang op zich laten wachten terwijl de echtgenoten niet langer samen wensen te huren. In de praktijk verlaat minstens een van de partners al de huurwoning voordat het huwelijk is ontbonden.

6.12.1.3 Beleidsopties

a) Beleids optie 1: behoud van de huidige regeling

Voorgesteld wordt om artikel 51, §3, eerste lid, van het Vlaams Woninghuurdecreet ongewijzigd te behouden.

b) Beleidsoptie 2: regeling aanpassen

Voorgesteld wordt om de woorden 'in geval van beëindiging van het huwelijk of de wettelijke samenwoning' te vervangen door een concreter tijdstip. Te denken valt aan de overschrijving van het echtscheidingsvonnis, de inleiding van het verzoekschrift tot echtscheiding of de inschrijving van vertrekkende partner op een ander adres.

c) *Beleids optie 3: opzeggingsmogelijkheid voor elke partner afzonderlijk*

Voorgesteld wordt om de minnelijke beslissing rond verderzetting van het huurcontract te vervangen door een eenzijdige opzeggingsmogelijkheid voor elke echtgenoot of wettelijk samenwonende partner, naar analogie met de feitelijke samenwoning. Logischerwijze zal de opzegging immers pas geschieden zodra de echtgenoten of wettelijk samenwonenden niet langer samen wensen te wonen en er wellicht (in de toekomst) een einde zal worden gesteld aan het huwelijk. In die zin zal de opzeggingsmogelijkheid geen verruiming inhouden ten opzichte van de huidige situatie waarin het alleen kan bij 'beëindiging van het huwelijk of de wettelijke samenwoning'. Voor de verhuurder wijzigt de situatie bijgevolg niet: hij krijgt nog steeds geen inspraak, maar behoudt wel de hoofdelijke gehoudenheid van 6 maanden.

Een mogelijk aandachtspunt is dat als een echtgenoot opzegt, de achtergebleven echtgenoot (mogelijk in slechte verstandhouding) achterblijft met de volledig te betalen huurprijs en opzeggingsvergoeding. Zie daarvoor het voorstel onder deel 6.13.2

6.12.1.4 Reacties van de werkgroep

Het *Vlaams Huurdersplatform* en een *vrederichter* zien aanvankelijk meer heil in een betere omschrijving van ‘de beëindiging van het huwelijk’. In principe gaat het om het beëindigen van de samenwoning. Het startpunt zou dan de kennisgeving aan de verhuurder van de intentie tot beëindiging van de samenwoning kunnen zijn.

Toch blijft het *Vlaams Huurdersplatform* pleiten voor een volledig apart, diepgaand onderzoek naar medehuur. De opdeling tussen echtgenoten en wettelijk samenwonenden enerzijds en de feitelijk samenwonenden anderzijds, is niet wenselijk. Idealiter wordt gezocht naar één systeem voor alle vormen van medehuur. Het idee om een persoonlijk opzeggingsrecht dan te integreren bij gehuwden en wettelijke samenwoners is alvast een stap in een goede richting.

De *Verenigde Eigenaars* treden dat standpunt bij. Verhuurders vinden het allesbehalve logisch dat er bij gehuwden en wettelijke samenwoners zelfs geen opzeg moet worden gegeven en dat partijen zelf bepalen wie het huurcontract verderzet.

Weliswaar voorziet artikel 51 van het Vlaams Woninghuurdecreet momenteel in een rechterlijke tussenkomst als de partijen er niet uit geraken, maar de werkgroep vindt dat niet fundamenteel. Het feit dat een van de partners de andere partner uit de woning wil krijgen, zonder het huurrecht op te geven, doet zich immers even goed voor bij feitelijk samenwonenden. Bovendien merken de *Verenigde Eigenaars* op dat onder het federale systeem evenmin expliciet was voorzien wat er gedaan moest worden bij onenigheid tussen de gehuwden of wettelijk samenwonenden. De vraag rijst ook of het huurrecht dat wel moet regelen.

De aanwezige vrederechter brengt daar tegenin dat het net een vooruitgang is dat het Vlaams Woninghuurdecreet expliciet voorziet dat de huurders uit elkaar kunnen gaan. Tegelijk maakt ook hij de bedenking dat dat ook in het belang van feitelijke samenwoners kan zijn.

De werkgroep besluit dat het geformuleerde voorstel waardevol is en een startpunt kan zijn voor een meer eenvormige regeling van medehuur.

6.12.2 Doeltreffendheid

6.12.2.1 Ratio legis

Artikel 51 van het Vlaams Woninghuurdecreet voorziet in een wettelijk medehuuderschap voor gehuwde en wettelijke samenwonende partners. Medehuur kende onder het federale recht immers tal van problemen. Binnen het huwelijk of een wettelijke samenwoning kon een beroep worden gedaan op artikel 215 BW, maar die bescherming was eerder gebrekkig omdat ze deel uitmaakte van het primaire stelsel. In uitgerekend 'crisissituaties' (bv. bij echtscheiding) was het artikel niet langer van toepassing.

Bij beëindiging van het huwelijk of de wettelijke samenwoning kunnen de huurders onder het stelsel van het Vlaams Woninghuurdecreet zoals gezegd onderling bepalen wie de overeenkomst verderzet. Bij gebrek aan overeenstemming tussen de huurders, beslist de vrederechter wie de overeenkomst mag voortzetten en op welk tijdstip de andere partner geen huurder meer is.

Een verhuurder kan dus worden verplicht om de overeenkomst voort te zetten met een huurder die het contract oorspronkelijk niet ondertekende. Anderzijds kan de verhuurder zich tijdens het huwelijk of de wettelijke samenwoning van rechtswege richten tot beide partners, die zoals vermeld hoofdelijk en ondeelbaar gehouden zijn tot de huurdersverplichtingen.

In het scenario dat beide partners aanvankelijk de huurovereenkomst ondertekenden, kan de verhuurder de vertrekkende huurder bovendien gedurende zes maanden nadat deze laatste geen huurder meer is aanspreken tot betaling van de huurprijs. De decreetgever heeft op die manier de belangen van de verhuurder (die rekent op een solvabele tegenpartij) willen verzoenen met de (gezins)belangen van de huurder.

6.12.2.2 Knelpunten

Bij beëindiging van het huwelijk of de wettelijke samenwoning beslissen de huurders onderling of eventueel de rechter wie de huurovereenkomst voortzet. De *Verenigde Eigenaars* vragen om de verhuurder meer inspraak te geven.

6.12.2.3 Beleidsopties

a) Beleidsoptie 1: behoud van de huidige regeling

Voorgesteld wordt om artikel 51, §3, van het Vlaams Woninghuurdecreet ongewijzigd te behouden. Het blijft in eerste instantie aan de huurders om onderling overeen te komen wie de huurovereenkomst verderzet. Bij gebrek aan overeenstemming, kunnen zij zich wenden tot de rechter. De verhuurder heeft hierin geen inspraak, maar zijn belangen worden beschermd door de regeling dat als beide partners bij aanvang het huurcontract hadden gesloten, de echtgenoot/echtgenote of wettelijke partner die geen huurder meer is, subsidiair aansprakelijk blijft voor de betaling van de huurprijs tot zes maanden nadat hij geen huurder meer is.

Dit werd zo bepaald omdat de verhuurder bij het afsluiten van de huurovereenkomst had verhuurd aan twee personen en zijn solvabiliteitstoets bijgevolg betrekking had op twee personen. Zes maanden is een voldoende termijn, aangezien de solvabiliteitstoets bij aanvang van de huurovereenkomst ook geen absolute zekerheid geeft aan de verhuurder (bv. één van de huurders kan werkloos worden).¹³⁴

b) Beleidsoptie 2: regeling aanpassen en ook gehoudenheid als slechts één van de (ex-)partners de huurovereenkomst bij aanvang had gesloten

In de rechtsleer wordt aangevoerd dat er geen redelijke verantwoording is om de gehoudenheid van de vertrekkende huurder te beperken tot het geval waarin beide partners de huurovereenkomst bij aanvang afsloten.¹³⁵

c) Beleidsoptie 3: regeling aanpassen en decretale verankering van inspraak verhuurder

Mogelijke pistes om de verhuurder meer inspraak te geven zijn: het vereisen van zijn toestemming of het invoeren van een verzetsmogelijkheid bij gegronde redenen.

¹³⁴ *Parl.St.* VI.Parl. 2017-18, nr. 1612/1, 62.

¹³⁵ K. VANHOVE, "Medehuur" in M. DAMBRE, B. HUBEAU, T. VANDROMME en D. VERMEIR (eds.), *Het nieuw Vlaams Woninghuurdecreet*, Brugge, die Keure, 2019, 143.

6.12.2.4 Reacties van de werkgroep

De decretale regelgeving is een verhaal van evenwichten: de (individuele) huurder kan wel degelijk weg, maar is nog zes maanden solidair gehouden om de verhuurder te beschermen tegen insolventie van de overblijvende huurder. De *Verenigde Eigenaars* vinden die termijn van zes maanden ook gepast. Als de huurder zes maanden correct blijft betalen, is de kans groot dat de huurder ook nadien correct blijft betalen. Zes maanden laat bovendien toe om bij wanbetaling van een voldoende, ernstige wanprestatie te spreken om aan de vrederechter de ontbinding te vragen. Voor de Verenigde eigenaars hoeft er bijvoorbeeld dan ook geen opzegmogelijkheid voor de verhuurder te worden voorzien (wanneer één van de huurders vertrekt), maar blijft het behoud van de termijn van zes maanden om die redenen wel belangrijk. Een onderzoeker van het *Steunpunt Wonen* vult aan dat zes maanden ook in het voordeel van de zittende huurder kan zijn: stel dat het een maand slecht gaat, kan hij dit rechtzetten tijdens de andere vijf maanden. Die mogelijkheid wordt tenietgaan als de verhuurder een opzegmogelijkheid heeft.

6.13 MEDEHUUR BIJ FEITELIJKE SAMENWONING

6.13.1 Juridisch-technisch

6.13.1.1 Krachtlijnen van het decreet

Het Vlaams Woninghuurdecreet bepaalt dat een niet-huurder samen met de huurder(s) een gezamenlijk verzoek kan richten tot de verhuurder om huurder te worden. Zonder instemming van de verhuurder kunnen zij zich na drie maanden tot de rechter wenden, met het verzoek dat de niet-huurder met ingang van een in de uitspraak te bepalen tijdstip huurder wordt. De vrederechter wijst de vordering tot aanvaarding van een nieuwe huurder alleen af wanneer minstens aan één van de in het decreet bepaalde redenen voldaan is:

- De kandidaat-huurder heeft gedurende ten minste één jaar zijn hoofdverblijfplaats niet in de woning gehad en heeft met de huurder geen duurzame gemeenschappelijke huishouding;
- Indien, mede gelet op gemeenschappelijke huishouding en de tijdsduur daarvan, de vordering er alleen toestrekt om op een korte termijn de positie van huurder te verschaffen;
- De kandidaat vanuit een financieel oogpunt onvoldoende waarborg biedt om de verplichtingen als huurder na te komen;
- De bezettingsnormen, vastgesteld krachtens artikel 5, § 1, derde lid, Vlaamse Wooncode, zouden worden overschreden.

Indien de nieuwe huurder wordt aanvaardt, oefent hij gezamenlijk met de andere huurders de rechten uit die voortvloeien uit de overeenkomst. De huurders samen zijn 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.

Een belangrijke wijziging is dat elke huurder het recht heeft om de huurovereenkomst voor zich op te zeggen, met een termijn van drie maanden en zonder dat een vergoeding verschuldigd is. De vertrekkende

huurder kan daarbij krachtens het Vlaams Woninghuurdecreet een nieuwe huurder voorstellen aan de verhuurder en de overblijvende huurders. Als de verhuurder of de overblijvende huurders niet binnen de drie maanden instemmen, kan de vertrekkende huurder een verzoek tot de vrederechter richten om te bepalen dat de voorgestelde persoon met ingang van een in de uitspraak te bepalen tijdstip huurder wordt. De vrederechter kan opnieuw alleen weigeren omwille van in het decreet bepaalde motieven:

- Indien de kandidaat vanuit financieel oogpunt onvoldoende waarborg biedt voor een behoorlijke nakoming van de huur;
- Als de overblijvende huurder of huurders uitdrukkelijk te kennen geven die persoon niet te kunnen aanvaarden;
- Wanneer de bezettingsnorm, vastgesteld krachtens artikel 5, § 1, derde lid, van de Vlaamse Wooncode, zou worden overschreden.

In het scenario waarin een nieuwe huurder door de verhuurder en de overblijvende huurder(s) wordt aanvaard, of indien de vrederechter oordeelt dat de kandidaat in kwestie huurder kan worden, is de vertrekkende huurder na het verstrijken van de opzeggingstermijn van drie maanden niet langer gehouden tot het nakomen van de huurdersverplichtingen. Indien er daarentegen geen nieuwe huurder is, dan kan de verhuurder de vertrekkende huurder nog gedurende zes maanden nadat hij geen huurder meer is aanspreken tot betaling van de huurprijs.

6.13.1.2 Knelpunten

6.13.1.2.1 Toetreding nieuwe huurder

De rechter kan het verzoek weigeren als de voorgestelde partij nog geen jaar in de huurwoning verblijft. Volgens de decreetgever moet er enige duurzaamheid zijn voor men het huurrecht kan verwerven. Het *Vlaams Huurdersplatform* merkt op dat die voorwaarde strijdig kan zijn met de regeling van onderhuur, aangezien gedeeltelijke onderverhuring alleen kan mits toestemming van de verhuurder.

Daarnaast stelt het *Vlaams Huurdersplatform* vragen bij de voorwaarde van een 'duurzaam gemeenschappelijk huishouden'. Worden daarmee nieuwe woonvormen niet bemoeilijkt? In de memorie wordt de voorwaarde niet verduidelijkt. Volgens bepaalde rechtsleer moet die voorwaarde gezien worden als een antimisbruikbepaling: als de rechter oordeelt dat het principieel recht om toe te treden door de gevraagde toetreding misbruikt zou worden, kan hij de toetreding weigeren.¹³⁶

6.13.1.2.2 Aanbrengen van een nieuwe huurder

Artikel 52, §3, tweede lid, van het Vlaams Woninghuurdecreet voorziet alleen de mogelijkheid dat de vertrekkende huurder een nieuwe huurder voorstelt. Strikt gezien is niet voorzien dat ook de overblijvende huurder een nieuwe huurder kan voorstellen. Die uitkomst is nochtans van belang voor de gehoudenheid van zes maanden, die alleen speelt als er geen nieuwe huurder wordt voorgesteld of wordt aanvaard.

¹³⁶ T. VANDROMME, *Zakboekje woninghuurrecht Vlaams Gewest*, Mechelen, Kluwer, 2021, 260.

6.13.1.3 Beleidsopties en reacties van de werkgroep

6.13.1.3.1 Toetreding nieuwe huurder

Beleidsopties

a) Beleids optie 1: behoud van de huidige regeling

Voorgesteld wordt om artikel 52, §1, van het Vlaams Woninghuurdecreet ongewijzigd te behouden.

b) Beleidsoptie 2: schrappen van de voorwaarde van 1 jaar bewoning

Voorgesteld wordt om in artikel 52, §1, derde lid, 1°, van het Vlaams Woninghuurdecreet de voorwaarde van een bewoning van een jaar te schrappen.

c) *Beleids optie 3: schrappen van de voorwaarde van gemeenschappelijke huishouding*

Voorgesteld wordt om artikel 52, §1, derde lid, 1°, van het Vlaams Woninghuurdecreet de voorwaarde van een gemeenschappelijke huishouding te schrappen.

Reactie van de werkgroep

De werkgroep ziet geen meerwaarde in de voorwaarde van een jaar bewoning en gemeenschappelijke huishouding. Bedoeling is om misbruik tegen te gaan, maar daarvoor is er het algemeen rechtsbeginsel van het verbod op rechtsmisbruik.

6.13.1.3.2 Aanbrengen van een nieuwe huurder

Beleidsopties

a) Beleids optie 1: behoud van de huidige regeling

Voorgesteld wordt om artikel 52, §3, tweede lid, ongewijzigd te behouden.

b) Beleidsoptie 2: decretale aanpassing

Voorgeteld wordt om artikel 52, §3, tweede lid, aan te passen zodat de nieuwe huurder ook door de achterblijvende huurder(s) kan worden aangebracht. De huidige bewoordingen van het decreet lijken immers in te gaan tegen de bedoeling van de decreetgever, namelijk dat de vertrekkende huurder niet meer gehouden is wanneer een nieuwe huurder wordt aangebracht en aanvaard. Het resultaat van de strikte lezing is nogal doelloos, aangezien de nieuwe huurder hoe dan ook door de overblijvende huurder moet worden aanvaard en die laatste dus in elk geval moet tussenkomen. Vereisen dat de nieuwe huurder wordt aangebracht door de vertrekkende huurder, hoewel die in werkelijkheid werd aangebracht door de overblijvende huurder, biedt voor geen enkele partij een meerwaarde of betere bescherming.

Reactie van de werkgroep

Alle actoren gaan akkoord met beleidsoptie 2 en vinden het logisch dat een kandidaat-huurder ook door de overblijvende huurder kan worden aangebracht.

6.13.2 Doeltreffendheid

6.13.2.1 Ratio legis

Voor feitelijk samenwonenden was er op het federale niveau geen specifieke regeling, waardoor er op dit vlak rechtsonzekerheid bestond. Zo was de rechtspraak verdeeld over de vraag of één van de contractuele medehuurlers alleen voor zich de huurovereenkomst kon opzeggen. Daarnaast werd ook aangeklaagd dat er in het primaire stelsel wel een beschermingsregeling bestond voor geïnstitutionaliseerde partnerrelaties, maar dat er geen vergelijkbare bescherming was voor andere samenlevingsvormen. Ook om die lacune in te vullen, heeft de decreetgever een medehuurlerschap uitgewerkt bij feitelijke samenwoning.

6.13.2.2 Knelpunten

6.13.2.2.1 Opzegging ten persoonlijke titel (bij niet-geregistreerd huurcontract).

Volgens het *Vlaams Huurdersplatform* is er een onevenwicht tussen de vertrekkende huurder en diegene die achterblijft. Wie eerst opzegt, is sneller van de huurovereenkomst af en is bevrijd van zijn verplichtingen. Het is niet altijd mogelijk een andere huurder voor te stellen die de kosten van de huur mee kan dragen.

Bovendien zorgt de opzegging ten persoonlijke titel ook voor onbillijke effecten bij een niet-geregistreerd huurcontract. De regel dat men geen opzeggingsvergoeding- en termijn in acht moet nemen bij niet-registratie van het huurcontract, treft bij medehuur immers vooral de andere medehuurders en niet zozeer de verhuurder.

6.13.2.2.2 Positie van de verhuurder

CIB geeft aan dat er te weinig waarborgen zijn tegen niet-solvabiliteit van de resterende medehuurder(s) als één van de medehuurders opzegt.

6.13.2.2.3 Verhouding tussen medehuurders

Verschillende stakeholders geven aan dat het Vlaams Woninghuurdecreet geen regeling omvat voor de verhouding tussen de huurders onderling bij een huurderswissel (wat met de huurwaarborg? Nieuwe plaatsbeschrijving?)

6.13.2.3 Beleidsopties en reacties van de werkgroep

6.13.2.3.1 Opzegging ten persoonlijke titel (bij niet-geregistreerd huurcontract)

Beleidsopties

- a) Beleids optie 1: behoud van de huidige regeling*

Voorgesteld wordt om artikel 52, §3, eerste lid, van het Vlaams Woninghuurdecreet ongewijzigd te behouden.

b) Beleidsoptie 2: de versoepelde opzeggingsmogelijkheid bij niet-registratie wordt geschrapt bij opzeggingen ten persoonlijke titel

De versoepelde opzeggingsmogelijkheid raakt in dit geval vooral de overblijvende huurders aangezien zij de volgende maand meteen instaan voor de volledige huurprijs. De verhuurder zelf wordt niet meteen getroffen, aangezien er nog huurders achterblijven, hoewel die versoepelde opzeggingsmogelijkheid net is opgezet als een sanctie voor de verhuurder.

De versoepelde opzeggingsmogelijkheid blijft wel bestaan bij een gezamenlijke opzegging of wanneer de laatste huurder opzegt.

In de praktijk zou er zich een probleem kunnen vormen als een tweede opzegging snel volgt op eerste opzegging, waardoor de tweede opzettende huurder dan nog sneller uit de woning is dan de eerste.

c) *Beleids optie 3: aansluiting van zittende huurder bij reeds gegeven opzegging*

Het *Vlaams Huurdersplatform* stelt voor om, wanneer een huurder opzegt, andere huurders een beperkte termijn toe te kennen om te beslissen of ze gezamenlijk opzeggen. Het voordeel is dat de opzeggingsvergoeding in dat geval voor alle huurders gelijk is en als het contract niet geregistreerd is, alle huurders genieten van de versoepelde opzeggingsmogelijkheid.

Reacties van de werkgroep

Volgens het *Vlaams Huurdersplatform* kan het systeem van een aansluitingsrecht zo worden opgezet dat een medehuurder een periode van twee weken heeft om te beslissen of hij zich aansluit bij een eerder gegeven opzegging. Als de eerst, opzeggende huurder zijn medehuurders niet op de hoogte heeft gebracht van de opzegging, riskeert hij een sanctie, door bv. een opzegvergoeding te betalen aan de verhuurder als die van toepassing zou zijn. Hij ontzegt de andere huurder(s) immers de mogelijkheid om zich aan te sluiten.

Op zich staat de werkgroep positief tegenover het idee van een aansluitingsrecht, omdat het meteen ook meer zekerheid biedt voor de verhuurder. Hij blijft niet achter met een insolvable huurder. Tegelijk moet er goed nagedacht worden over de modaliteiten. *CIB* waarschuwt voor de impact van vormvereisten, omdat de discussie dan zal rijzen wat de gevolgen zijn als de vormvereisten niet worden nageleefd.

De termijn waarin het aansluitingsrecht worden uitgeoefend hoeft daarbij niet altijd een impact heeft op de opzeggingstermijn van drie maanden. De opzeggingstermijn begint immers pas te lopen in de maand die volgt op de maand waarin de opzegging is gedaan. Wanneer een huurder dus opzegt bij het begin van de maand (bv. 5 maart) en een andere huurder zich daar binnen de twee weken bij aansluit (bv. 17 maart), dan zal het resultaat voor beide huurders zijn dat de opzeggingstermijn begint te lopen vanaf 1 april. De verhuurder beschikt in dat geval nog steeds over de volledige opzeggingstermijn van drie maanden om een nieuwe huurder te zoeken. In feite is er alleen een impact wanneer de eerste huurder opzegt in de tweede helft van de lopende maand en de andere huurder zijn termijn om aan te sluiten bij de initiële opzegging

(volledig) uitput (bv. opzegging op 24 maart en een tweede opzegging begin april). In dat scenario zijn er opties denkbaar: de tweede huurder sluit aan bij de initiële opzeggingstermijn of de initiële opzeggingstermijn wordt met één maand verlengd, zodat de verhuurder in alle omstandigheden de zekerheid heeft van een opzeggingstermijn van drie maanden.

De werkgroep is het er alvast over eens dat het moet gaan om een aansluiting, zodat alle opzeggingen minstens op één vast tijdstip eindigen (voor plaatsbeschrijving, vrijgave huurwaarborg, ...).

6.13.2.3.2 Positie van de verhuurder

Beleidsopties

a) Beleids optie 1: behoud van de huidige regeling

Voorgesteld wordt om artikel 52, §3, van het Vlaams Woninghuurdecreet ongewijzigd te behouden.

b) *Beleids optie 2: opzegmogelijkheid voor de verhuurder*

CIB stelt voor om een opzeggingsmogelijkheid voor de verhuurder in te voeren voor het geval waarin hij geconfronteerd wordt met een opzeg door een medehuurder en de resterende huurders 40% of meer van hun inkomen zouden moeten besteden aan het betalen van de huur.

Reactie van de werkgroep

Zie punt 6.12.2.4. *C/B* geeft aan dat de hoger vermelde voorstellen, zoals het aansluitingsrecht (zie punt 6.13.2.3.1), niet tegemoetkomen aan het probleem van een resterende niet-solvabele huurder, terwijl dat prioritair is en blijft bij de regels inzake medehuur.

6.13.2.3.3 Verhouding tussen medehuurlers

Beleidsopties

a) Beleids optie 1: behoud van de huidige regeling

Voorgesteld wordt om in het Vlaams Woninghuurdecreet geen regeling rond het medehuurpact op te nemen.

b) Beleidsoptie 2: het opleggen van een medehuurpact.

Voorgesteld wordt om in het Vlaams Woninghuurdecreet te bepalen dat de medehuurders een medehuurpact sluiten waarin een aantal elementen verplicht moeten worden opgenomen. Inspiratie kan gezocht worden in artikel 261 van de Brusselse Huisvestingscode en artikel 70 van het Waalse Woninghuurdecreet.

c) *Beleids optie 3: het voorzien van een default-regeling*

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

Het Vlaams Woninghuurdecreet voorziet een default-regeling, waarop de medehuurders inhoudelijk terugvallen als ze zelf niets hebben geregeld. De default-regeling kan eventueel ook, naast een optie waarop men terugvalt wanneer de partijen werkelijk niets regelen, verschillende opties voorzien waartussen de medehuurders kunnen kiezen.

Reacties van de werkgroep

De werkgroep buigt zich eerst over de vraag of het Vlaams Woninghuurdecreet een medehuarpact moet invoeren en ook de situatie van de tussentijdse plaatsbeschrijving moet regelen.

In de eerste plaats bevestigt de werkgroep dat als er geen tussentijdse plaatsbeschrijving wordt opgemaakt, de overblijvende huurders op het einde van de huurovereenkomst instaan voor de globale huurschade. Dat is niet meteen de meest billijke oplossing, maar dan had de onderlinge verhouding beter geregeld moeten worden.

Het *Vlaams Huurdersplatform* merkt daarbij op dat de tussenkomst van de verhuurder vereist is om op het einde van de huurovereenkomst de huurwaarborg vrij te geven, zodat het ook in het belang van de huurders is om hem te betrekken bij een tussentijdse plaatsbeschrijving. De *Verenigde Eigenaars* vult aan dat in het Brusselse Gewest is voorzien dat de tussentijdse plaatsbeschrijving ook door de verhuurder moet worden ondertekend.

Tegelijk wijzen de *Verenigde Eigenaars* erop dat het gebruik van het medehuurpact facultatief is in Brussel en zij haar leden afraadt om het te gebruiken. Ook *CIB* ziet geen meerwaarde om het medehuurpact wettelijk op te leggen. Het medehuurpact blijft voor discussies rond de huurwaarborg en huurschade zorgen. Het is bovendien niet evident om de verhuurder daarin te betrekken, omdat hij niet verward wil raken in discussies over wie de huurschade heeft veroorzaakt. Hij kan immers steeds terugvallen op de intredende plaatsbeschrijving.

Toch merkt *CIB* op dat het gebrek aan decretale regeling ook nieuwe vragen doet rijzen, bv. over de verdeling van de kosten van zo'n tussentijdse plaatsbeschrijving. Het decreet regelt niet of die kosten dan verdeeld worden onder de vertrekkende en komende huurder.

Zowel *CIB*, *Verenigde Eigenaars*, als het *Vlaams Huurdersplatform* zien weinig heil in het opleggen van een medehuurpact en het regelen van de tussentijdse plaatsbeschrijving. Er is geen bezwaar om een model aan te bieden, maar al te groot formalisme blijft beter achterwege omdat anders vragen rijzen wat de gevolgen zijn bij niet-naleving.

7 WERKGROEP IV. STUDENTENHUUR

7.1 INLEIDING

Werkgroep IV is uitsluitend gewijd aan titel III van het Vlaams Woninghuurdecreet over studentenhuurovereenkomsten. In samenspraak met de actoren werd een lijst van thema's opgesteld die aan bod komen tijdens de evaluatie.

In de eerste plaats komt het toepassingsgebied en de bijzondere regeling rond de onderverhuring en de overdracht van het huurcontract aan bod. Vervolgens komen een enkele financiële aspecten aan bod, waaronder de all-in-huurprijs, de huurprijsindexatie en de huurwaarborg. Verder behandelt de werkgroep ook het principe van het verbod op stilzwijgende verlenging en de opzeggingsmogelijkheden voor de student. Tot slot bekijkt de werkgroep of het principe dat de procedurele bepalingen uit titel II zonder meer van toepassing zijn op titel III, knelpunten oplevert.

Afsluiten doet de werkgroep met de vraag of titel III aangevuld moet worden met nieuwe bepalingen over het rustig genot, de brandverzekering en de overdracht van het gehuurde pand.

7.2 TOEPASSINGSGEBIED

7.2.1 Juridisch-technisch

7.2.1.1 Krachtlijnen van het decreet

Titel III van het Vlaams Woninghuurdecreet is van toepassing *op huurovereenkomsten waarbij de bewoner een student is en het gehuurde goed niet met uitdrukkelijke of stilzwijgende toestemming tot zijn hoofdverblijfplaats bestemt. Als student wordt gezien iedere persoon die ingeschreven is bij een instelling die voltijds onderwijs aanbiedt.*

Bij de afbakening van het toepassingsgebied van titel III ging de decreetgever uit van de veronderstelling dat de student niet zijn hoofdverblijfplaats heeft in zijn studentenverblijf, zoals gebruikelijk is bij de meeste studenten. De decreetgever veronderstelde dat studenten in principe hun hoofdverblijfplaats behouden bij hun ouders en slechts tijdelijk afwezig zijn tijdens hun verblijf in hun studentenverblijf. Enkel wanneer de student geen haardstede meer heeft (geen band meer heeft met zijn ouders) en financieel zelfstandig is, zal hij zijn hoofdverblijfplaats niet meer bij zijn ouders hebben.

De parlementaire voorbereiding verduidelijkt dat in dat geval (wanneer de student zijn hoofdverblijfplaats vestigt in zijn studentenverblijf en daarvoor de toestemming van de verhuurder bekomt) niet titel III, maar titel II van toepassing is¹³⁷.

¹³⁷ *Parl.St.* VI. Parl. 2017-2018, nr. 1612/1, 63-64.

7.2.1.2 Knelpunten

7.2.1.2.1 Bewoner is niet langer een student

Het toepassingsgebied van titel III is opgehangen aan het begrip student. Het artikel bepaalt wanneer titel III speelt, maar bepaalt niet wat het gevolg is als de bewoner niet langer een student is. Artikel 5 van het Vlaams Woninghuurdecreet bepaalt dat nochtans wel voor het geval een woning niet langer als hoofdverblijf wordt bestemd. In dat geval bepaalt artikel 5, §4, dat titel II niet langer van toepassing is als het gehuurde pand niet meer tot hoofdverblijfplaats wordt bestemd.

7.2.1.2.2 Verhouding met titel II in geval van domiciliëring van de student

Daarnaast blijken er in de praktijk vragen te rijzen over de situatie waarin de student de woning zonder toestemming van de verhuurder als hoofdverblijf bestemt.

7.2.1.2.3 Medehuur met een niet-student

Onder meer de *Vereniging voor Vlaamse Steden en Gemeenten* merkt op dat het Vlaams Woninghuurdecreet niet bepaalt welk regime van toepassing is bij het samenwonen van één (of meer) student(en) met één (of meer) niet-studenten in één woning. Op basis van artikel 3.2, 4° van de Vlaamse Codex Wonen kan de gemeenteraad wel opleggen dat kamers in hetzelfde gebouw hetzij aan studenten, hetzij aan niet-studenten worden verhuurd. Op het burgerrechtelijk vlak stelt men echter een lacune vast.

7.2.1.3 Beleidsopties en reacties van de werkgroep

7.2.1.3.1 Bewoner is niet langer een student

Beleidsopties

a) Beleidsoptie 1: behoud van de huidige regeling

In tegenstelling tot de bepalingen over het toepassingsgebied van titel II, bevat titel III geen bepaling die stelt dat titel III niet langer zou gelden als het gehuurde goed niet meer door een student wordt bewoond. Een student die stopt met studeren, maar zich niet uitschrijft bij de onderwijsinstelling, blijft een student volgens artikel 53 van het Vlaams Woninghuurdecreet. Hetzelfde geldt voor een student die afstudeert in januari, aangezien studenten zich automatisch inschrijven voor een volledig academiejaar. Ook indien de student zich uitschrijft bij de onderwijsinstelling blijft titel III van toepassing. Artikel 64 van het Vlaams Woninghuurdecreet voorziet weliswaar een opzeggingsmogelijkheid voor de student die zich uitschrijft, maar verplicht hem geenszins om het contract te beëindigen.¹³⁸ De verhuurder kan de huurovereenkomst bovendien in geen geval vervroegd opzeggen wanneer de student zijn studies beëindigt. In de studentenhuurovereenkomst kan in principe ook geen beding worden opgenomen dat de huurder bij beëindiging verplicht is de studentenhuurovereenkomst te beëindigen.

¹³⁸ Zie ook: T. VANDROMME, *Zakboekje Woninghuurrecht Vlaams Gewest*, Mechelen, Kluwer, 2021, 304.

b) Beleids optie 2: huidige regeling decretaal verankeren

Bepalen dat titel III niet langer van toepassing is, als de huurwoning niet langer door een student wordt bewoond, zou ertoe leiden dat de bijzondere, dwingende bepalingen van titel III niet langer van toepassing zijn en de huurovereenkomst aan de aanvullende bepalingen van het gemene recht is onderworpen (de situatie van hoofdverblijf wordt in punt 2.1.1.3.2 behandeld). De toepassing van het gemene huurrecht zou evenwel nadelige gevolgen met zich kunnen meebrengen. Volgens het gemene huurrecht kan een contract van bepaalde duur niet voortijdig worden opgezegd, tenzij dit uitdrukkelijk is voorzien. Aangezien studentenhuurcontracten vrijwel steeds van bepaalde duur zou zijn, zou dit betekenen dat het contract zeer moeilijk vroegtijdig te beëindigen is, wat wellicht niet wenselijk is. Als partijen de bepalingen van titel III in hun overeenkomst integraal hebben hernomen, heeft het feit dat de bewoner niet langer een student is, weinig gevolgen. De wettelijke bepalingen blijven in dat geval van kracht op grond van de bindende kracht van de overeenkomst.

c) *Beleids optie 3: opzeggingsmogelijkheid voor de verhuurder inschrijven als student zich uitschrijft*

Dit lijkt een eerder theoretische mogelijkheid, aangezien de verhuurder niet zal kunnen nagaan of een student zich heeft uitgeschreven.

Reactie van de werkgroep

De werkgroep is eensgezind voorstander van de nuloptie. De huidige regeling is voldoende duidelijk en vergt geen aanpassingen. De *Verenigde Eigenaars* merken bovendien op dat een contractuele regeling in het contract problemen kan vermijden.

7.2.1.3.2 Verhouding met titel II bij domiciliëring van student

Beleidsopties

a) Beleidsoptie 1: behoud van de huidige regeling

Artikel 53, eerste lid, van het Vlaams Woninghuurdecreet bepaalt dat titel III van toepassing is op huurovereenkomsten waarbij de bewoner een student is en het gehuurde goed *niet met uitdrukkelijke of stilzwijgende toestemming* tot zijn hoofdverblijfplaats bestemt. Titel III geldt met andere woorden niet als de student zijn hoofdverblijf vestigt *met toestemming van de verhuurder*. Die toestemming kan zowel uitdrukkelijk, als stilzwijgend zijn.

De uitdrukkelijke of stilzwijgende toestemming zal bij studentenhuishuizing minder vaak worden gegeven. Hoewel een verhuurder de toepassing van titel II weliswaar niet zo maar kan uitsluiten, biedt artikel 5, §1, tweede lid, van het Vlaams Woninghuurdecreet enige ruimte. Twee voorwaarden dienen vervuld te zijn, opdat de toepassing van titel II rechtsgeldig kan worden uitgesloten. In de eerste plaats moet de huurovereenkomst een uitdrukkelijke en ernstige reden bevatten waarom het goed niet tot hoofverblijfplaats van de huurder kan dienen. Dat kan onder meer door elementen over de natuurlijke bestemming van het goed aan te halen. Het feit dat het gaat om een studentenkamer wordt aanvaard als

een element om de bestemming als hoofdverblijfplaats uit te sluiten. Ten tweede moet het beding tevens de werkelijke hoofdverblijfplaats van de huurder vermelden.

Zodra de gehuurde woning pas in de loop van het huurcontract als hoofdverblijfplaats wordt bestemd, moet worden teruggevallen op de regeling uit artikel 5, §1, derde lid, van het Vlaams Woninghuurdecreet. Dat artikel regelt uitdrukkelijk het geval waarin de huurder de woning pas in de loop van de huurovereenkomst tot hoofdverblijfplaats bestemt. Om titel II van het Vlaams Woninghuurdecreet van toepassing te verklaren is schriftelijk instemming van de verhuurder vereist. In dat geval neemt een nieuwe huurovereenkomst een aanvang op de dag waarop die toestemming is verleend. Bij studentenhuurcontracten zal die schriftelijke toestemming doorgaans niet worden gegeven.

b) Beleidsoptie 2: een alternatieve regeling decretaal verankeren

Als de huidige regeling niet afdoende wordt geacht, kan nagedacht worden over een alternatief.

Reactie van de werkgroep

De werkgroep geeft aan dat de verwijzing naar een stilzwijgende en uitdrukkelijke toestemming in artikel 53, eerste lid, van het Vlaams Woninghuurdecreet verwarring veroorzaakt en vraagt zich af of de verwijzing naar de stilzwijgende toestemming niet kan worden geschrapt, zodat alleen de uitdrukkelijke toestemming van de verhuurder ertoe kan leiden dat titel II van toepassing zou worden.

Het feit dat artikel 53, eerste lid, zowel de uitdrukkelijk, als de stilzwijgende toestemming vermeldt, kan evenwel verklaard worden doordat de bepaling als het ware het spiegelbeeld vormt van artikel 5, §1, eerste lid, van het Vlaams Woninghuurdecreet, dat op zijn beurt bepaalt dat een woning bestemd kan zijn als hoofdverblijfplaats met uitdrukkelijke of stilzwijgende toestemming van de verhuurder. De uitdrukkelijke of stilzwijgende toestemming heeft betrekking op de situatie bij aanvang van de huurder. De situatie waarin het gehuurde goed pas in de loop van de huurovereenkomst als hoofdverblijfplaats wordt bestemd, wordt geregeld door artikel 5, §1, derde lid.

De werkgroep besluit dan ook het omschreven knelpunt afdoende wordt geregeld door artikel 5 van het Vlaams Woninghuurdecreet.

7.2.1.3.3 Medehuur met een niet-student

Beleidsopties

a) Beleidsoptie 1: behoud van de huidige regeling

Zolang één van de huurders zijn hoofdverblijfplaats in de woning heeft, kan er van worden uitgegaan dat titel II van het Vlaams Woninghuurdecreet (hoofdverblijfplaats) primeert en de toepassing van titel III van het Vlaams Woninghuurdecreet (studentenhuur) opslorpt. Als beide partners (student en niet-student) dan het huurcontract tekenen, is titel II op hen beiden van toepassing, omdat die regeling sowieso van toepassing is op de niet-student die in de woning zijn hoofdverblijfplaats heeft en hij in ieder geval de bescherming van titel II van het Vlaams Woninghuurdecreet geniet.

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

b) Beleids optie 2: regeling decretaal verankeren

Artikel 258, §1, van de Brusselse Huisvestingscode bepaalt uitdrukkelijk dat de regeling inzake hoofdverblijven van toepassing is zodra één van de huurders bij de ingenottreding van het onroerend goed, het gehuurde goed tot zijn hoofdverblijfplaats bestemd, met uitdrukkelijke of stilzwijgende toestemming van de verhuurder. In het Vlaams Woninghuurdecreet kan een gelijkaardige bepaling worden opgenomen.

Reactie van de werkgroep

De werkgroep volgt eensgezind het standpunt dat titel II van het Vlaams Woninghuurdecreet van toepassing is op het huurcontract, zodra één van de huurders zijn hoofdverblijfplaats in de gehuurde woning heeft.

De *studentenhuysvestingsdienst van de KU Leuven* merkt daarbij wel op dat deze vorm van samenleven in het nadeel van de student kan zijn, omdat hij geen beroep kan doen op de bijzondere opzeggingsmogelijkheden uit artikel 64 van het Vlaams Woninghuurdecreet. Daar kan evenwel tegen in worden gebracht dat de student zich kan beroepen op artikel 52, §3, van het Vlaams Woninghuurdecreet dat een persoonlijke opzeggingsgrond voorziet.

De werkgroep stelt voor om dit principe niet te verankeren in het Vlaams Woninghuurdecreet.

7.2.2 Doeltreffendheid

Over de doeltreffendheid van de regeling werpt de werkgroep geen knelpunten op.

7.3 OVERDRACHT VAN DE HUUR EN ONDERHUUR

7.3.1 Juridisch-technisch

7.3.1.1 Krachtlijnen van het decreet

Artikel 59 Vlaams Woninghuurdecreet bepaalt dat de overdracht van de huurovereenkomst en onderverhuuring verboden zijn, behalve met schriftelijke en voorafgaande toestemming van de verhuurder. Het decreet wijkt daarmee af van het gemene huurrecht.

Het decreet voorziet een uitzondering op deze algemene regel in het geval de student deelneemt aan een studie-uitwisselingsprogramma of wanneer hij een stage volbrengt. In die situatie stemt de verhuurder in met de overdracht van de huurovereenkomst of de onderverhuring aan een andere student. De verhuurder kan zich alleen verzetten als hij daarvoor gegronde redenen aanvoert. Een schriftelijke en voorafgaande toestemming is bij een overdracht van huur of onderverhuring omwille van een stage of uitwisseling dus niet nodig. Het feit dat de verhuurder beschikt over een verzetsmogelijkheid, houdt logischerwijze wel in dat de student zijn verhuurder op voorhand op de hoogte stelt van het feit dat hij wenst de huur over te dragen of onder te verhuren en van de identiteitsgegevens van de student die de huur overneemt of die onderhuurt.

Artikel 59, derde lid Vlaams Woninghuurdecreet verduidelijkt verder dat de huurder bij onderverhuur steeds aansprakelijk blijft ten aanzien van de verhuurder voor het nakomen van de verplichtingen uit de huurovereenkomst.

7.3.1.2 Knelpunten

Over de juridisch-technische uitwerking signaleerden de actoren geen aandachtspunten.

7.3.2 Doeltreffendheid

7.3.2.1 Ratio legis

Met de uitzondering op het principiële verbod op overdracht van huur of onderhuur wou de decreetgever een oplossing aanreiken voor studenten die hun kamer of studio geen volledig academiejaar gebruiken omdat ze omwille van een uitwisseling of stage gedurende een zekere periode niet in hun studentenstad verblijven.

7.3.2.2 Knelpunten

De standpunten over deze regeling zijn verdeeld. Volgens de *Verenigde Eigenaars* zijn de mogelijkheden om zich te verzetten tegen de overdracht van huur of onderverhuur te beperkt en moet de verhuurder hierin meer inspraak krijgen.

Vertegenwoordigers uit studentensteden halen op hun beurt aan dat verhuurders weigerachtig staan ten opzichte van het ‘recht op onderverhuring’. In de praktijk zouden zij zich hiertegen verzetten, zonder goede reden. Zij vragen dan ook om dit recht beter afdwingbaar te maken.

7.3.2.3 Beleidsopties

a) Beleidsoptie 1: behoud van de huidige regeling

De verzetsmogelijkheid van de verhuurder is momenteel niet uitgewerkt in het Vlaams Woningdecreet. Uit het feit dat de verhuurder zich kan verzetten wordt wel afgeleid dat hij minstens binnen een redelijke termijn op de hoogte moet worden gebracht van het voornemen om het huurcontract over te dragen of om het studentenkot onder te verhuren. Artikel 59, tweede lid, hanteert daarbij een open norm, namelijk 'gegronde redenen', hetgeen toelaat allerlei situaties te vatten. De memorie van toelichting beschrijft al enkele voorbeelden.

b) *Beleids optie 2: afschaffing van het recht van de student op overdracht bij uitwisseling of stage*

Er wordt vastgehouden aan het principe uit artikel 59, eerste lid, van het Vlaams Woninghuurdecreet, zodat de verhuurder steeds voorafgaand en schriftelijk moet instemmen met de onderverhuring of de overdracht. Dat principe gaat in zekere zin voorbij aan een realiteit dat heel wat studenten op uitwisseling gaan of een stage moeten volbrengen tijdens het academiejaar. Aangezien de kotenmarkt erg onder druk staat, is de kans reëel dat studenten die voor een semester een kot zoeken, uit de boot vallen. Bovendien kunnen studenten interesse hebben om na de uitwisseling of de stage terug van het kot gebruik te maken of om de band met de verhuurder te bestendigen in de hoop het huurcontract te kunnen verlengen of vernieuwen.

c) *Beleids optie 3: afschaffen van de verzetsmogelijkheid van de verhuurder*

In geval van stage of een uitwisseling heeft de student steeds het recht om het studentenkot onder te verhuren of het huurcontract over te dragen. De verhuurder moet hiermee niet instemmen en kan zich evenmin verzetten. In het geval van onderhuur blijft de verhuurder beschermd, aangezien de student blijft instaan voor het nakomen van de verplichtingen uit de huurovereenkomst. Bij een contractoverdracht is dat echter niet het geval en loopt de verhuurder het risico geconfronteerd te worden met een nieuwe tegenpartij, waarvan hij de solvabiliteit niet kan inschatten.

d) *Beleids optie 4: verzetsmogelijkheid alleen behouden bij contractoverdracht*

De verhuurder beschikt alleen over een verzetsmogelijkheid als de student het voornemen heeft om het contract over te dragen. De verzetsmogelijkheid wordt wel afgeschaft bij onderverhuur, omdat de student in dat geval aansprakelijk ten aanzien van de verhuurder blijft voor het nakomen van de verplichtingen uit de huurovereenkomst.

e) *Beleids optie 5: gegronde redenen verder uitwerken*

In plaats van te werken met een open norm kan ervoor gekozen worden om een limitatieve opsomming van verzetsmogelijkheden op te stellen. Een opsomming biedt het voordeel van de duidelijkheid, hetgeen ook de afdwingbaarheid ten goede kan komen. De voorbeelden uit de memorie van toelichting kunnen daarbij alvast hernomen worden: de door de hoofdhuurder-student voorgestelde overnemer of onderhuurder voldoet niet aan de voorwaarden om een kamer of studio te huren bij een onderwijsinstelling aan sociale voorwaarden; de overnemer is onvoldoende solvabel.

Werken met een limitatieve opsomming houdt uiteraard steeds een risico in, als later blijkt dat de lijst onvolledig zou zijn.

f) Beleidsoptie 6: de procedurele aspecten van de verzetsmogelijkheid uitwerken

Het is aangewezen om de verzetsmogelijkheid van de verhuurder verder uit te werken en decretaal vast te leggen hoe en wanneer hij op de hoogte moet worden gebracht, welke termijn hij heeft om zich te verzetten, hoe zij het verzet kenbaar moet maken, etc.

7.3.2.4 Reacties van de werkgroep

De werkgroep merkt vooreerst op dat de contractoverdracht minder vaak voorkomt dan een onderverhuur. Volgens de *studentenhuisvestingsdiensten* zijn het voornamelijk internationale studenten die het huurcontract overdragen, omdat het niet evident is een huurcontract voor een periode korter dan 10 maanden te sluiten. Tegelijk moet worden opgemerkt dat internationale studenten zich in principe niet kunnen baseren op het recht van overdracht uit artikel 59, tweede lid, van het Vlaams Woninghuurdecreet. Dat artikel heeft betrekking op studenten die deelnemen aan een studie-uitwisselingsprogramma of stage.

De *Verenigde Eigenaars*, die het gebrek aan inspraak hekelen, pleiten niet voor een afschaffing van de versoepelde mogelijkheid om het studentenkot onder te verhuren of de huurovereenkomst over te dragen bij uitwisseling of stage. *CIB* pleit daar evenmin voor, maar wijst er wel op dat de huuroverdracht en de onderverhuring op dezelfde wijze worden geregeld, terwijl de gevolgen verschillen. Bij huuroverdracht verdwijnt de oude contractpartij uit de huurverhouding, terwijl bij onderverhuring de onderverhuurder blijft instaan voor zijn verbintenissen ten aanzien van de verhuurder. In dat opzicht is de bestaande versoepeling alleen logisch bij onderverhuring.

De meerderheid van de deelnemers kan zich evenwel scharen achter het voorstel om het principe van de melding duidelijker op te nemen in het Vlaams Woninghuurdecreet. Daarbij wordt bij voorkeur geen termijn opgelegd waarbinnen de melding moet gebeuren.

7.4 VASTSTELLING VAN DE HUURPRIJS, VERREKENEN VAN KOSTEN EN LASTEN EN INDEXATIE

Artikel 61, §2 en §3 Vlaams Woninghuurdecreet heeft betrekking op de indexatie. Het decreet sluit de indexatieregeling in de eerste plaats uit bij huurovereenkomsten waarbij een onderwijsinstelling verhuurt aan studenten die voldoen aan de voorwaarden om een verminderde huurprijs te bekomen. Het gaat dan

om gesubsidieerde huisvesting voor specifieke doelgroepen, waarbij de huurprijs en de indexatie op andere gronden wordt vastgesteld.

Voor andere huurovereenkomsten is voorzien dat, wanneer de duur van de huurovereenkomst langer dan een jaar bedraagt, de huurprijs eenmaal per jaar aan de kosten van levensonderhoud wordt aangepast op de verjaardag van de inwerkingtreding van de huurovereenkomst (conform artikel 34 van het decreet), tenzij die aanpassing uitdrukkelijk uitgesloten is in de huurovereenkomst.

Daarnaast werkt artikel 61, §3 een regeling uit voor de situatie waarin een woning het voorwerp is van opeenvolgende huurovereenkomsten met dezelfde huurder. In dat geval geldt een blokkering van de (basis)huurprijs: de basishuurprijs mag niet hoger zijn dan de bij de initiële huurovereenkomst bepaalde huurprijs, tenzij de normale huurwaarde ondertussen ten gevolge van nieuwe omstandigheden of ten gevolge van werkzaamheden in het gehuurde goed is gestegen¹³⁹. Als sanctie bepaalde de decreetgever dat de rechter de huurprijs desgevallend kan verminderen tot de huurprijs die eisbaar was krachtens de initiële overeenkomst, weliswaar gecorrigeerd voor inflatie. Eens een huurovereenkomst is gesloten, kan de eisbare huurprijs, behalve bij nieuwe omstandigheden of de uitvoering van werken, dus enkel nog stijgen omwille van indexatie.

7.4.1.2 Knelpunten

De regeling over indexatie is niet van toepassing op huurovereenkomsten waarbij een onderwijsinstelling verhuurt aan studenten die voldoen aan de voorwaarden om een verminderde huurprijs te bekomen (art. 61, §1). Het gaat dan om gesubsidieerde huisvesting voor specifieke doelgroepen, waarbij de huurprijs en de indexatie op andere gronden wordt vastgesteld.

Daarnaast lijkt het decreet (onbewust) geen rekening te houden met de situatie waarin de overeenkomst is gesloten met de ouder(s) van de student.

7.4.1.3 Beleidsopties

a) Beleidsoptie 1: behoud van de huidige regeling

Bij de totstandkoming van het Vlaams Woninghuurdecreet werd artikel 53 op het laatste moment geamendeerd. De voorwaarde dat de huurder een student moet zijn, werd geschrapt en er werd uitdrukkelijk bepaald dat de bewoner student moet zijn. Op die manier wou de decreetgever vermijden dat titel III niet van toepassing is wanneer de ouders de huurovereenkomst ondertekenen in plaats van de student.¹⁴⁰ Die wijziging werd echter niet consequent doorgevoerd, zodat titel III op verschillende plaatsen nog over de huurder spreekt, terwijl eigenlijk de student wordt bedoeld. De bedoeling is echter duidelijk, zodat dit in de rechtspraktijk geen discussies zou mogen opleveren.

b) Beleidsoptie 2: artikel aanpassen

¹³⁹ De decreetgever liet zich hierbij inspireren door de regeling inzake huurprijsherziening voor hoofdverblijfplaatsen en nam de voorwaarden over die gelden onder dit regime. Zo moet de normale huurwaarde van het goed met ten minste 20% (bij nieuwe omstandigheden) of met ten minste 10% (bij werkzaamheden) gestegen zijn.

¹⁴⁰ <https://docs.vlaamsparlement.be/pfile?id=1433400>

Artikel 61, §1, wordt herschreven naar analogie met artikel 53, zodat ook de hypothese is gevat dat de bewoner een student is.

7.4.1.4 Reacties van de werkgroep

De werkgroep volgt unaniem de suggestie om artikel 61, §1, van het Vlaams Woninghuurdecreet te herschrijven, zodat ook de hypothese gevat is waarin de ouders het huurcontract voor hun studerend kind sluiten.

Daarnaast buigt de werkgroep zich over de vraag of artikel 61, §1, uitsluit dat onderwijsinstellingen, die op basis van eigen regels in het beleidsplan de huurprijs vastleggen, kunnen indexeren. De werkgroep merkt in dat verband op dat de titel van artikel 61 enigszins misleidend is. Het artikel behandelt immers niet alleen de indexatie, maar ook de huurprijsblokkering bij opeenvolgende huurcontracten en de huurprijsherziening. Een decretale, inhoudelijke aanpassing lijkt dan niet zozeer nodig, eerder een aanpassing van de titel of een duidelijkere omkadering in de memorie van toelichting.

7.4.2 Doeltreffendheid

7.4.2.1 Ratio legis

Met de regeling over de all-inhuurprijs wou de decreetgever inspelen op twee problematieken die vanuit studentensteden werden gesignaleerd. Ten eerste meldde men de problematiek waarbij bij bepaalde verhuurders een groot verschil zit tussen de provisie voor de kosten en de lasten die de student moet betalen en de uiteindelijke afrekening, waarbij verhuurders een lage provisie meedelen bij het ondertekenen van de huurovereenkomst, maar bij de beëindiging een hoge afrekening presenteren. De student is dan vaak bij de ondertekening van de huurovereenkomst bewust misleid door de verhuurder. Ten tweede werd aangehaald dat op voorhand soms al een hoge provisie wordt gevraagd voor de kosten en lasten tijdens de loop van de huurovereenkomst, terwijl de verhuurder deze kosten zelf nog niet heeft moeten maken. Met een all-inhuurprijs wou de decreetgever voor beide aspecten een antwoord bieden.¹⁴¹ Studenten kunnen zo immers een objectieve vergelijking tussen de verschillende verhuurders maken (wat ze door de mogelijks hoge afrekeningen voordien niet konden) en komen na afloop van de overeenkomst niet voor onaangename verrassingen te staan.

De regelingen over indexatie, huurprijsherziening en blokkering van de basishuurprijs bij opeenvolgende overeenkomsten met dezelfde huurder is sterk geïnspireerd op de regeling bij hoofdverblijfplaatsen. Hoewel de Memorie van Toelichting dit niet expliciet stelt, mag dan ook worden aangenomen dat decreetgever met deze regelingen vergelijkbare doelstellingen nastreeft als bij het regime voor hoofdverblijfplaatsen. Het doel is dus enerzijds om een behoorlijk rendement te (blijven) garanderen tijdens de volledige periode (door de mogelijkheid van indexatie en huurprijsherziening); anderzijds is het doel om misbruiken tegen te gaan die eruit bestaan om systematisch nieuwe overeenkomsten te sluiten tegen telkens een hogere huurprijs, waarbij de zittende huurder in een afhankelijke positie staat en onder druk kan worden gezet om de hogere huurprijs te aanvaarden.

¹⁴¹ *Parl.St.* VI.Parl. 2017-2018, nr 1612/1, 65.

7.4.2.2 Knelpunten

7.4.2.2.1 Betaling van de huurprijs

Vertegenwoordigers uit studentensteden melden dat verhuurders de betaling van de huur soms al maanden op voorhand vragen. In andere gevallen wordt de huurprijs in één keer bij de start van de huurovereenkomst opgevraagd. Ook het *Vlaams Huurdersplatform* licht toe dat dat door de mogelijkheid om de studentenhuurovereenkomst op te zeggen voor de inwerkingtreding, studenten vaker gevraagd wordt een groot deel van de huurprijs op voorhand te betalen. De problematiek doet zich vooral voor bij internationale studenten. Dat is vaak ingegeven uit angst dat het moeilijker is om eventuele gelden te vorderen, zodra de student terugkeert naar zijn thuisland. Het *Vlaams Huurdersplatform* merkt daarbij ook op dat als het contract uiteindelijk niet in werking treedt, het initiatief om het geld terug te krijgen bij de student ligt.

7.4.2.2.2 All-inhuurprijzen

Het regime van all-inhuurprijzen veronderstelt dat het bedrag van kosten en lasten vooraf kan worden ingeschat, zodat dit in de prijs kan worden geïntegreerd. Eens de huurprijs is vastgelegd, kan namelijk alleen nog worden geïndexeerd. Meerdere actoren stellen dat all-inhuurprijzen moeilijk liggen bij forse prijsstijgingen, zoals recent het geval was door de hoge inflatie, aangejaagd door de energiecrisis en de oorlog in Oekraïne.

Daarnaast wordt gesignaleerd dat de afdwingbaarheid een aandachtspunt is, bijvoorbeeld doordat de verhuurder toch extra kosten en lasten aanrekent, naast de kosten voor energie, water, telecommunicatie en de belasting op tweede verblijven.

Versillende studentensteden signaleren de praktijk van het zogenaamde semi-forfait: een huurder betaalt een forfait voor bepaalde kosten, maar moet bijbetalen op basis van het werkelijke verbruik als zijn verbruik een bepaalde drempel te boven zou gaan. Omgekeerd, wordt er geen verrekening in zijn voordeel gedaan als hij minder zou verbruiken dan die vooropgestelde drempel. De problematiek werd al redelijk snel na de inwerkingtreding van het Vlaams Woninghuurdecreet gesignaleerd via het overlegplatform private huur – studentenhuusvesting en is geen gevolg van de energiecrisis.

7.4.2.2.3 Blokkering van de huurprijs bij opeenvolgende contracten

Meerdere actoren signaleerden dat de verhoging van de huurprijs bij opeenvolgende contracten met dezelfde huurder moeilijk afdwingbaar is in een krappe huurmarkt met een aanbodtekort. Kortweg haalt men aan dat het aanbodtekort een kader vormt waarbinnen de huurder in zwakke machtspositie komt te staan. Uit vrees zijn kamer of studio te verliezen (en opzoek te moeten gaan naar nieuwe huisvesting), aanvaardt hij de hogere huurprijs en/of maakt hij geen gebruik van de mogelijkheid om het te veel betaalde terug te vorderen.

7.4.2.3 Beleidsopties en reacties van de werkgroep

7.4.2.3.1 Betaling van de huurprijs

Beleidsopties

a) Beleids optie 1: behoud van de huidige regeling

Er zijn geen dwingende bepalingen over de wijze of het tijdstip waarop de huurprijs moet worden betaald. Bij toepassing van het gemeen huurrecht zijn partijen bijgevolg vrij om de periodiciteit van de betaling van de huurprijs contractueel overeen te komen (art. 1728, 2° oud BW). Ze kunnen eveneens bepalen dat de huurprijs voldaan moet worden vooraleer het huurcontract van start gaat.

b) Beleids optie 2: betaling vóór inwerkingtreding regelen

Naar analogie met hetgeen voorzien is voor de huurwaarborg (artikel 62, §1, Vlaams Woninghuurdecreet), kan worden bepaald dat *(een deel van) de huurprijs* ten vroegste *een aantal maanden voor de inwerkingtreding* of *bij de start* van de huurovereenkomst kan worden gevraagd.

c) *Beleids optie 3: (maximale) periodiciteit regelen*

Er kan gekozen worden om een maandelijkse betaling op te leggen, dan wel te voorzien in een maximale periodiciteit (bv. het kan driemaandelijks of minder, maar niet meer). Een alternatief kan erin bestaan dat voor de start van de huurovereenkomst een periodiciteit wordt vastgelegd en vanaf de start de partijen vrij zijn. De invoering van een maximale periodiciteit kan mogelijks ook tegemoetkomen aan de problematiek waarmee heel wat internationale studenten geconfronteerd worden, namelijk dat zij op voorhand een deel van de huurprijs en waarborg stellen voor een kot dat plots niet blijkt te bestaan of al verhuurd is. Door de huurprijs die voor de inwerkingtreding kan worden gevraagd, te beperken wordt het financiële risico verder ingeperkt.

Reactie van de werkgroep

Binnen de werkgroep is er geen consensus over de voorgestelde beleidsopties. Zowel beperkingen naar analogie met de huurwaarborg, als contractvrijheid worden verdedigd.

Het *Vlaams Huurdersplatform* stelt voor om decretaal te verankeren wanneer de huurprijs ten vroegste mag worden opgeëist, bv. twee weken voor de start van de huurovereenkomst, en dat vanaf de inwerkingtreding de betaling (verplicht) per maand gebeurt. Het opleggen van een verplichte periodiciteit impliceert automatisch dat ook de huurgelden ten vroegste 1 maand voor de start kunnen worden opgeëist. Voor de *studentenhuisvestingsdienst van de KU Leuven* is het inbouwen van periodiciteit eveneens prioritair. Alleen het inbouwen van beperkingen vóór de start van de huurovereenkomst is onvoldoende en kan zelfs als neveneffect hebben dat meerdere verhuurders de huurprijs in één keer gaan opeisen.

Kotweb treedt de vraag naar periodiciteit bij en vraagt om de termijnen waarbinnen de huurprijs voor het eerst mag worden opgeëist, gelijk te stellen met die van de huurwaarborg uit artikel 62, §1, van het Vlaams Woninghuurdecreet. Een dergelijke bepaling is coherent met de opzeggingsmogelijkheid voor de inwerkingtreding, op basis waarvan de student drie maanden voor de inwerkingtreding kosteloos kan opzeggen.

De aanbodsijde is gekant tegen een decretale regeling. In de modelhuurcontracten van de *Verenigde Eigenaars* wordt bepaald dat bij ondertekening al een maand huur moet worden betaald. Zij zien geen gevallen waarbij er sprake zou zijn van voorafbetalingen van 3 tot 6 maanden en wensen dan ook geen decretale regeling om tegemoet te komen aan een aantal uitzonderingsgevallen. De *Verenigde Eigenaars* merken daarbij ook op dat de praktijk net een gevolg is van de opzeggingsmogelijkheid voor de inwerkingtreding. Bovendien bestaat het risico dat een opgelegde periodiciteit net in het nadeel van de internationale student zal werken, aangezien de voorkeur zou worden gegeven aan binnenlandse studenten. Tot slot is de analogie met de huurwaarborg te ver gezocht. De betalingsmodaliteiten hoeven volgens de *Verenigde Eigenaars* niet geënt te worden op de regeling van de huurwaarborg, omdat ze los staan van elkaar. De maand huur die op voorhand wordt gevraagd, wordt gezien als een prijs om zich te binden, niet als een derde maand huurwaarborg. Het is bovendien weinig coherent om dit niet te voorzien bij de regeling rond hoofdverblijven, maar enkel bij studentenhuur.

Volgens het *Vlaams Huurdersplatform* is de ontwikkelde praktijk net een reden om regelgevend in te grijpen, omdat het de doelstelling van het Vlaams Woninghuurdecreet wil omzeilen. De decreetgever heeft met de kosteloze opzeggingsmogelijkheid net aangegeven dat het mogelijk moet zijn voor een student-huurder om voor de start op te zeggen. De bestaande regels rond het stellen van de huurwaarborg zijn dan ook bedoeld om coherent te zijn met de opzeggingsmogelijkheid voor inwerkingtreding. Voor het *Vlaams Huurdersplatform* mag de bestaande regeling zelfs verstrengd worden, zodat de huurwaarborg ten vroegste een maand voor de inwerkingtreding mag worden gesteld.

De aanwezigen concluderen ook dat de praktijk in de hand wordt gewerkt door de krapte op de markt. De vraag rijst of een decretale aanpak dan een oplossing kan bieden.

Beleidsopties

Een all-inhuurprijs kan geïndexeerd worden, maar niet herzien bij opeenvolgende contracten met dezelfde student voor hetzelfde verblijf. Dat heeft tot gevolg dat de kosten die aanvankelijk in de all-inhuurprijs waren opgenomen, bij het volgende huurcontract niet apart kunnen worden aangerekend.

Als er al kosten apart aangerekend zouden zijn, bepaalt het Vlaams Woninghuurdecreet niets over de wijze van doorrekening van de kosten en lasten in titel III en verklaart het de desbetreffende bepaling uit titel II ook niet van toepassing. Artikel 1728ter BW bepaalt dat de huurder in dat geval enkel de werkelijke kosten moeten vergoeden, tenzij de overeenkomst een vergoeding op forfaitaire basis bepaalt. Partijen kunnen de vergoeding van de werkelijke kosten ook combineren met een forfaitaire vergoeding voor een andere kostenpost.

Voor de huur van hoofdverblijfplaatsen is in het Vlaams Woninghuurdecreet de mogelijkheid uit de federale woninghuurwet overgenomen om bij de rechter de herziening of de omzetting van forfaitaire kosten en lasten in werkelijke kosten en lasten te vorderen. Die mogelijkheid werd niet van toepassing verklaard in titel III. Dat heeft tot gevolg dat het forfait vast is en niet geïndexeerd kan worden. Het forfait kan enkel verhoogd of verlaagd worden of omgezet worden in werkelijke kosten in onderling akkoord tussen huurder en verhuurder. Het forfait kan wel vrij aangepast worden bij opeenvolgende huurovereenkomsten tussen dezelfde huurder en verhuurder. Artikel 61, § 3 van het Vlaams Woninghuurdecreet bepaalt dat de basishuurprijs in dat geval enkel geïndexeerd mag worden, maar zegt niets over het forfait. Men kan dus wel een nieuwe studentenhuurovereenkomst sluiten met een geïndexeerde huurprijs en een (in meerdere of mindere mate) verhoogd forfait. Ook dan moet de huurder er natuurlijk mee akkoord gaan.

Het feit dat het forfait in onderling overleg kan worden herzien, leidt ertoe dat in de praktijk meer gevallen van het zogenaamde 'semi-forfait' opduiken. Het gaat om clausules waarbij de partijen voorafgaand overeenkomen om het forfait om te zetten in de werkelijke kosten, als het verbruik een bepaalde drempel te boven gaat.

b) *Beleids optie 2: All-inhuurprijzen afschaffen*

Alle kosten mogen apart worden aangerekend, zodat voor meer kosten de aanrekening op basis van de werkelijke uitgaven kan gebeuren. Als er toch gekozen zou worden voor een forfait, blijft men evenwel op het probleem stoten dat titel III geen mogelijkheid tot herziening of omzetting voorziet (zoals toegelicht onder punt a)

c) *Beleids optie 3: All-inhuurprijzen afschaffen + herziening en omzetting forfait mogelijk maken*

Om tegemoet te komen aan het probleem dat een forfait niet herzien of omgezet kan worden, behoudens overeenstemming tussen de partijen, wordt de regeling uit titel II getransponeerd naar titel III.

d) *Beleidsoptie 4: Behoud all-inhuurprijzen, met de mogelijkheid om het forfait te herzien of om te zetten*

De all-inhuurprijs wordt behouden, omdat dit de transparantie op de kotenmarkt verhoogt, inclusief de opsomming van kosten die apart mogen worden aangerekend. Om het probleem van vaste forfaits te remediëren, wordt de mogelijkheid tot herziening en omzetting uit titel II overgenomen.

e) *Beleids optie 5: Behoud all-inhuurprijzen, met mogelijkheid extra kosten apart aan te rekenen*

Is de opsomming van water, energie, telecommunicatie en belasting tweede verblijven, te beperkt?

f) *Beleids optie 6: Behoud all-inhuurprijzen, met mogelijkheid om all-in-huurprijs te herzien*

Er wordt een systeem uitgewerkt naar analogie met de herziening of omzetting van het forfait naar werkelijke kosten, waarbij de rechter kan beslissen om de all-inhuurprijs te herzien, dan wel bepaalde kosten uit de all-in-huurprijs te lichten. De moeilijkheid zal er wel in bestaan dat als er nergens een uitsplitsing is gemaakt tussen de kosten en de basishuurprijs, het niet evident zal zijn om in te schatten of de verhuurder effectief 'te weinig' heeft aangerekend.

Reactie van de werkgroep

De werkgroep wil het principe van de all-inhuurprijs niet in vraag te stellen. De gesignaleerde problemen komen grotendeels voort uit uitzonderlijke omstandigheden (energiecrisis). Bovendien kan de huurprijs bij een nieuwe student worden aangepast en worden er vooral eenjarige huurcontracten gesloten.

De praktijk van de semiforfaits kan daarentegen niet op bijval rekenen bij de actoren. Alleen een afrekening opmaken in het voordeel van de verhuurder, kan niet de bedoeling zijn. De werkgroep vindt het cruciaal dat de partijen de keuzevrijheid blijven hebben om de kosten aan te rekenen volgens de werkelijke kosten of via een forfait, maar regelgevend moet duidelijk worden gemaakt dat het één van beide systemen is. Een regeling om de aanrekening van de kosten om te zetten of te herzien, zoals voorzien is in titel II van het Vlaams Woninghuurdecreet, wordt daarentegen overbodig geacht.

7.4.2.3.3 Blokkering van de huurprijs bij opeenvolgende contracten

Het principe van de blokkering van de huurprijs bij opeenvolgende contracten wordt op zich niet in vraag gesteld. Er worden daarom geen beleidsopties voorgesteld.

7.5 HUURWAARBORG

7.5.1 Juridisch-technisch

Artikel 62, §1, Vlaams Woninghuurdecreet bepaalt dat de huurder om de naleving van zijn verplichtingen te waarborgen een waarborg kan verstrekken aan de verhuurder.

Die waarborg kan de vorm aannemen van een geldsom of van een zakelijke zekerheidstelling bij een financiële instelling op naam van de huurder en mag maximaal de waarde hebben van twee maanden huur. De waarborg moet ten vroegste drie maanden voor de inwerkingtreding van de huurovereenkomst door de huurder verstrekt worden.

De waarborg die wordt gesteld als geldsom, 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.

Als de waarborg wordt geplaatst op een geïndividualiseerde rekening, wordt de opgebrachte rente gekapitaliseerd ten bate van de huurder. De verhuurder verwerft een voorrecht op de activa van de rekening

voor elke schuldvordering ten gevolge van het volledig of gedeeltelijk niet-nakomen van de verplichtingen van de huurder.

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

De waarborg kan slechts worden vrijgegeven 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.

De geldsom die wordt gestort op een door de verhuurder opgegeven rekening, vermeerderd met de rente, 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. Indien de verhuurder dus aanspraak wil maken op de waarborg omdat er nog onbetaalde huurgelden zijn of omdat er huurschade is, moet hij binnen de termijn van drie maanden de huurder aangetekend aanschrijven en zijn aanspraak op de waarborgsom laten gelden.

7.5.2 Doeltreffendheid

7.5.2.1 Ratio legis

De regeling over de huurwaarborg voor studentenhuurovereenkomsten kent op een aantal vlakken een eigen benadering, die afwijkt van wat geldt voor hoofdverblijfplaatsen. Zo heeft de decreetgever bepaald dat de waarborg maximaal twee maanden voor de inwerkingtreding van de huurovereenkomst moet worden verstrekt, omdat het eigen is aan de praktijk van studentenhuurvesting dat de huurovereenkomst soms reeds lang op voorhand wordt gesloten (bijvoorbeeld reeds in de maand april).

Daarnaast zijn waarborgen in cash niet toegestaan, maar kan de huurwaarborg wel worden gestort op een rekening van de verhuurder. De decreetgever wees ook hierbij op het specifieke karakter van de studentenhuur. In bepaalde gevallen worden namelijk huurovereenkomsten van zeer korte duur gesloten, waardoor de administratie en tijdsinvestering bij een korte huurperiode niet opwegen tegen het eventuele voordeel van een geblokkeerde en geïndividualiseerde rekening. Ook internationale studenten ondervinden heel wat moeilijkheden om een geblokkeerde rekening te openen. Zij kunnen vanuit het buitenland de waarborg storten op rekening van de verhuurder, maar kunnen vanuit het buitenland geen geblokkeerde rekening openen. Een storting op rekening van de verhuurder laat bovendien steeds een spoor na (waardoor de student kan bewijzen dat hij de waarborg heeft gestort), waardoor de decreetgever het wenselijk achtte om de voornoemde specifieke regeling te voorzien.

Ook de verplichting voor de verhuurder om de huurwaarborg (vermeerdert met de rente) aan de huurder terug te storten binnen drie maanden nadat de huurder het goed heeft verlaten, is een eigen of specifieke regeling voor studentenhuur. De doelstelling was om te vermijden dat de verhuurder de terugbetaling van de waarborg blijft uitstellen en laat aanslepen en de huurder moet blijven aandringen.

7.5.2.2 Knelpunten

7.5.2.2.1 Waarborg in de vorm van een zakelijke zekerheidsstelling

De waarborg in de vorm van zakelijke zekerheidstelling gaat gepaard met instapkosten. Gezien de korte duur van studentenhuurovereenkomsten zou deze instapkost vrijwel nooit gerecupereerd kunnen worden door de uitgekeerde rente.

7.5.2.2.2 Waarborg in cash

Het *Vlaams Huurdersplatform* wenst dat huurwaarborgen in cash niet langer kunnen in studentenhuur. Een centraal huurwaarborgfonds kan de bezorgdheden van de eerder genoemde actoren ondervangen.

7.5.2.2.3 Vrijgave binnen drie maanden

De verhuurder dient de huurwaarborg die op zijn rekening is gestort, in principe terug te betalen binnen de drie maanden nadat de huurder het goed heeft verlaten, tenzij hij binnen die termijn de teruggave heeft betwist per aangetekend schrijven. De vraag rijst wat er dient te gebeuren wanneer het binnen die termijn niet mogelijk is om een eindafrekening te maken voor de kosten voor nutsvoorzieningen (gas, elektriciteit, water).

Actoren wezen daarbij in het bijzonder op de energiecrisis en de snel stijgende prijzen als gevolg hiervan. Door die prijsstijgingen is het niet mogelijk om de afrekening te maken op basis van de facturen van het voorgaande jaar. Het verschil in prijzen is immers te groot om op basis van historische prijzen een raming te maken. Wanneer de meteropname door de leveranciers van nutsvoorzieningen niet samenvalt met het einde van het academiejaar, is er derhalve geen factuur ter beschikking om een correcte eindafrekening op te stellen. Tegen het moment dat de factuur beschikbaar is, zijn de drie maanden voor de terugbetaling van de huurwaarborg dan weer (ruim) verstreken.

7.5.2.3 Beleidsopties en reacties van de werkgroep

7.5.2.3.1 Waarborg in de vorm van een zakelijke zekerheidsstelling

Beleidsopties

a) Beleids optie 1: behoud van de huidige regeling

Er wordt voor gekozen om partijen nog steeds de mogelijkheid te geven om te kiezen voor een zakelijke zekerheidsstelling, maar er worden initiatieven genomen om huurder voldoende te informeren over de instapkost.

b) Beleids optie 2: Waarborgvorm schrappen

De waarborg kan niet langer in een zakelijke zekerheidsstelling worden verstrekt. In dat geval moet bijzondere aandacht worden besteed aan de omschrijving van artikel 62, §1, van het Vlaams

Woninghuurdecreet. In tegenstelling tot bij artikel 37 van het Vlaams Woninghuurdecreet waar duidelijk is bepaald dat zowel interne, als externe cumul zijn verboden, bepaalt artikel 62, §1, niet uitdrukkelijk dat het voor de partijen verboden is om de waarborg op een andere manier te stellen dan diegene die voorzien zijn in de bepaling. Ook uit de voorbereidende werken blijkt evenmin duidelijk de bedoeling om andere zekerheidsvormen te verbieden.

Reactie van de werkgroep

De *Verenigde Eigenaars* geven aan dat de zakelijke zekerheidsstelling niet voorzien wordt in hun modelhuurcontracten, maar dat de voorkeur wordt gegeven aan een waarborg die op rekening van de verhuurder wordt geplaatst. De *Universiteit Hasselt* geeft evenwel aan dat vooral grote spelers op de studentenhuusvestingsmarkt gebruik maken van de Korfinewaarborg.

Verschillende *studentenhuisvestingsdiensten*, waaronder Kotweb, KU Leuven en Thomas More geven er dan ook de voorkeur aan om de waarborgvorm te schrappen, omdat de kosten niet in verhouding staan tot het feit dat het gaat om jaarcontracten. Ook het *Vlaams Huurdersplatform* pleit voor de afschaffing van de waarborgvorm, maar stelt dat het centraal waarborgfonds een oplossing kan vormen voor deze thematiek (zie punt 4.12.2.2.1).

CIB wijst er daarentegen op dat de waarborgvorm wel degelijk nuttig is, omdat die administratief zeer eenvoudig is. Bovendien klopt de stelling, als zou het gepaard gaan met een hoge instapkost, niet, omdat de rente intussen is gestegen en de rente daardoor meer oplevert dan de instapkost. Bovendien bedraagt de eenmalige instapkost, 1% van de totale premie, met een absoluut maximum van €7,50.

In het licht van deze discussie merkt de werkgroep op dat artikel 62 van het Vlaams Woninghuurdecreet geen keuzerecht voor de student voorziet, terwijl dit wel uitdrukkelijk voorzien is in artikel 37 van het Vlaams Woninghuurdecreet. Bovendien spreekt artikel 62 zich niet uit over de vraag of interne en externe cumul zijn toegelaten, hoewel dat bij hoofdverblijven wel uitdrukkelijk is geregeld. Zowel *CIB*, als de *studentenhuusvestingsdiensten* zijn van mening dat externe cumul met bv. de persoonlijke borgstelling, mogelijk is. Aangezien het bij hoofdverblijven uitdrukkelijk is verboden, moet *a contrario* worden afgeleid dat het bij studentenhuur wel mogelijk is. Er is volgens die actoren ook geen noodzaak om dit te verstrengen. Voor het *Vlaams Huurdersplatform* zou het voor de consistentie van het Vlaams Woninghuurdecreet daarentegen beter zijn om ook bij studentenhuur de externe cumul te verbieden.

7.5.2.3.2 Waarborg in cash

In het kader van studentenhuur geven de *studentenhuisvestingsdiensten* aan geen voorstander te zijn om de waarborgvorm die bestaat in de storting van een geldsom, te verbieden of te beperken. Ook de *Verenigde Eigenaars* sluiten zich daarbij aan, want het verbieden van deze waarborgvorm kan opnieuw in het nadeel van buitenlandse studenten spelen, zeker als dit gecombineerd zou worden met het beperken van de huurprijs.

7.5.2.3.3 Vrijgave binnen drie maanden

Beleidsopties

a) Beleidsoptie 1: behoud van de huidige regeling

Voorgesteld wordt om artikel 62, §3, tweede lid, van het Vlaams Woninghuurdecreet ongewijzigd te behouden.

b) Beleidsoptie 2: verlenging van de decretale termijn

Voorgesteld wordt om artikel 62, §3, tweede lid, van het Vlaams Woninghuurdecreet aan te passen en de termijn van drie maanden op te trekken.

Reactie van de werkgroep

De *Verenigde Eigenaars* lichten toe dat het wel tot een jaar en drie maanden kan duren vooraleer in een appartementsgebouw de afrekening wordt opgemaakt. Als een gevolg daarvan merken zij dat er hogere voorschotten worden gevraagd.

CIB voegt daaraan toe dat tijdens de coronapandemie veel algemene vergaderingen zijn uitgesteld, waardoor de facturen niet tijdig werden goedgekeurd en ook de afrekening vertraging opliep. Nadien volgden dan weer veel problemen door de stijgende energiekosten. De mogelijkheid voor de verhuurder om de vrijgave te betwisten, kan niet gebruikt worden voor dergelijke situaties, omdat de betwisting betrekking zou moeten hebben op huurschade of huurachterstal. In de praktijk wordt er in dergelijke situaties voor gekozen om een deel vrij te geven aan de huurder en een deel te reserveren voor de verhuurder. Het is van cruciaal belang dat die praktijk niet onmogelijk wordt gemaakt. Verder geeft *CIB* aan dat ze de regeling waarbij de studenten niet lang op de waarborg moeten wachten, positief vindt.

Ook het *Vlaams Huurdersplatform* verkiest de huidige regeling, omdat er minstens een vastgelegd eindpunt is waarop de huurwaarborg moet worden vrijgegeven. Bovendien stellen zij dat de afrekening bij studentenhuur eenvoudiger zou moeten kunnen, net door het principe van de all-in-huurprijs waarbij heel wat kosten in de huurprijs moeten vervat zitten.

Toch signaleert de werkgroep dat een deel van de verhuurders aan deze problematiek probeert te ontsnappen door net vaker te werken met forfaits. Bij een volgend huurcontract wordt het forfait dan verhoogd.

De teneur is dat de discussie rond teruggave van de huurwaarborg zal blijven bestaan, zelfs als de termijn zou worden verlengd. Er is eerder een consensus om de regeling ongemoeid te laten.

7.6 VERBOD OP STILZWIJGENDE VERLENGING

7.6.1 Juridisch-technisch

7.6.1.1 Krachtlijnen van het decreet

Artikel 63 Vlaams Woninghuurdecreet bepaalt dat de huurovereenkomst eindigt na verloop van de duur die in de overeenkomst vermeld is. De huurovereenkomst moet bijgevolg niet uitdrukkelijk opgezegd worden door de verhuurder of door de student. Op die manier wordt vermeden dat studenten hun overeenkomst uitdrukkelijk moeten opzeggen en dat ze bij niet opzeggen gebonden zijn door een nieuwe overeenkomst. Een bepaling op basis waarvan de huurovereenkomst stilzwijgend wordt verlengd als de huurovereenkomst niet uitdrukkelijk wordt opgezegd, wordt voor niet geschreven gehouden.

7.6.1.2 Knelpunten

7.6.1.2.1 Stilzwijgende verlenging

Het Vlaams Woninghuurdecreet verbiedt een bepaling in de studentenhuurovereenkomst tot stilzwijgende verlenging. Sommige actoren menen dat het decreet *an sich* geen stilzwijgende verlenging verbiedt en dat het verbod louter de opname van een clausule tot stilzwijgende verlenging in de huurovereenkomst betreft. Een stilzwijgende verlenging die daarbuiten wordt overeengekomen, zou derhalve niet verboden zijn. Ook haalt men aan dat het in de praktijk vaak gebeurt dat een studentenhuurovereenkomst stilzwijgend wordt verlengd. Er wordt dan echter geen nieuwe huurovereenkomst gesloten, waardoor het onduidelijk is of de bepalingen van de oude huurovereenkomst blijven gelden, dan wel of er sprake is van een mondelinge huur.

In de Memorie verduidelijkte de decreetgever deze regeling als volgt: *“Indien de partijen de huurrelatie na afloop van de huurovereenkomst willen verderzetten, zullen zij een nieuwe huurovereenkomst moeten sluiten”*.¹⁴² Uit de bepaling dat de huurovereenkomst eindigt na verloop van de duur die in de overeenkomst vermeld is, volgt voor de decreetgever dus dat de eventuele voortzetting van de huurrelatie gebeurt met een nieuwe overeenkomst.

De vraag rijst om de (toepassing van deze) regeling inzake stilzwijgende verlenging te verduidelijken.

7.6.1.2.2 Lot van de plaatsbeschrijving en de huurwaarborg

Aansluitend bij het vorige knelpunt vragen actoren om decretaal te voorzien dat de plaatsbeschrijving en de huurwaarborg kunnen (niet moeten) worden overgenomen bij opeenvolgende huurovereenkomsten met dezelfde huurder voor dezelfde kamer.

7.6.1.3 Beleidsopties

7.6.1.3.1 Stilzwijgende verlenging

a) Beleidsoptie 1: behoud van de huidige regeling

¹⁴² *Parl.St.* VI.Parl. 2017-2018, nr 1612/1, 67.

In de rechtsleer worden twee mogelijke interpretaties van artikel 63 van het Vlaams Woninghuurdecreet gegeven: *“door de ongelukkige formulering van artikel 63 Vlaams Woninghuurdecreet is het onduidelijk of de stilzwijgende hernieuwing toegelaten is in Vlaanderen. Ook al spreekt de Vlaamse wetgever over verlenging, blijkt uit de bedoeling van artikel 63 dat het hier gaat om een vernieuwing. Er zijn twee interpretatiemogelijkheden over de draagwijdte van artikel 63 Vlaams Woninghuurdecreet (...). De eerste ruime interpretatie sluit elke stilzwijgende wederinhuring uit. De tweede beperkte interpretatie laat een stilzwijgende wederinhuring toe, maar wil voorkomen dat de student de huurovereenkomst moet opzeggen als hij deze wil beëindigen. Deze tweede interpretatie verdient de voorkeur.”*¹⁴³

Een eerste interpretatie sluit de stilzwijgende wederinhuring bij studentenhuur uit. Dit wordt afgeleid uit de parlementaire voorbereiding, die bepaalt dat artikel *een verbod op stilzwijgende verlenging* instelt. Hiermee zou artikel 63 de toepassing van artikel 1738 BW uitsluiten. Bedoeling van de uitsluiting is om de voorzetting van de huurrelatie niet te laten plaatsvinden zonder uitdrukkelijk akkoord van de partijen. Een uitdrukkelijke huurhernieuwing of huurverlenging is dan ook wel toegelaten. Die interpretatie leidt ertoe dat bij gebrek aan een nieuwe schriftelijke huurovereenkomst, er ofwel een nieuwe mondelinge huurovereenkomst voorligt, ofwel sprake is van een bezetting zonder recht noch titel.¹⁴⁴

In de tweede interpretatie herneemt artikel 63 artikel 1737 BW en is de toepassing van artikel 1738 BW niet uitgesloten. Artikel 1737 BW heeft de bedoeling om een huur van bepaalde duur te laten eindigen door het verstrijken van de bedongen duur, zonder dat een opzeg van een partij vereist is. Artikel 63, eerste lid, neemt deze gedachte over in een andere formulering. Artikel 63, tweede lid verbiedt enkel de clausule die een opzeg eist van de student-huurder om de overeenkomst te doen eindigen. Dit verbod kan niet ruimer worden geïnterpreteerd. De gemeenrechtelijke mogelijkheid van stilzwijgende wederinhuring in artikel 1738 BW is dus nog altijd van toepassing.¹⁴⁵

Om een beroep te kunnen doen op artikel 1738 BW moet er wel aan voorwaarden voldaan zijn: de stilzwijgende wederinhuring mag niet contractueel uitgesloten zijn, de oorspronkelijke geschreven huurovereenkomst is van bepaalde duur en eindigt door het verstrijken van haar duur en beide partijen gaan akkoord met de wederinhuring.

De meerderheidsvisie stelt dat de nieuwe huurovereenkomst, die het gevolg is van de stilzwijgende wederinhuring, een mondelinge huurovereenkomst is tegen dezelfde voorwaarden en voor dezelfde duur als het eerste schriftelijke contract.. Dit heeft tot gevolg dat deze overeenkomst wel opgezegd moet worden om ze te doen eindigen, ook al is ze van bepaalde duur. Dat mondelinge huurcontract kan volgens artikel 8 van het Vlaams Woninghuurdecreet op schrift worden gesteld op verzoek van één van de partijen. Als na het verstrijken van de mondelinge huurovereenkomst van dezelfde duur nog eens sprake is van een stilzwijgende wederinhuring, gaat het over een mondeling huurcontract van onbepaalde duur. Artikel 1738 BW bepaalt immers dat het mondeling huurcontract dezelfde duur heeft als de ‘voor een bepaalde duur bij

¹⁴³ D. DEFERME, “Duur, opzegging en einde van de overeenkomst” in R. STOKX, B. TILLEMEN, K. DEVILLÉ en T. GLADINEZ (eds.), *(Ver)huur van studentenhuysvesting*, Antwerpen, Intersentia, 2019, 156, nr. 22.

¹⁴⁴ Zie o.a. N. VAN DAMME, “Toepassingsgebied” in R. STOKX, B. TILLEMEN, K. DEVILLÉ en T. GLADINEZ (eds.), *(Ver)huur van Studentenhuysvesting*, Antwerpen, Intersentia, 2019, 19.

¹⁴⁵ D. DEFERME, “Duur, opzegging en einde van de overeenkomst” in R. STOKX, B. TILLEMEN, K. DEVILLÉ en T. GLADINEZ (eds.), *(Ver)huur van studentenhuysvesting*, Antwerpen, Intersentia, 2019, 156, nr. 34.

geschrift gesloten overeenkomst'. Aangezien de tweede stilzwijgende wederinhuring niet volgt op een schriftelijk contract, is artikel 1738 BW niet meer van toepassing

b) *Beleids optie 2 – in de memorie verduidelijken dat enkel een clause m.b.t. stilzwijgende verlenging is verboden*

Om meer zekerheid rond de correcte invulling van artikel 63 van het Vlaams Woninghuurdecreet bieden, wordt de beoogde interpretatie opgenomen in de memorie van toelichting.

c) *Beleids optie 3 – regelgeving herschrijven zodat enkel een clause m.b.t. stilzwijgende verlenging is verboden*

Om elke onduidelijkheid rond de correcte invulling van artikel 63 van het Vlaams Woninghuurdecreet weg te nemen, wordt de beoogde interpretatie decretaal verankerd.

7.6.1.3.2 Lot van de plaatsbeschrijving en de huurwaarborg

Om te weten wat het lot is van de plaatsbeschrijving en de huurwaarborg, is het van belang om het onderscheid tussen huurhernieuwing en huurverlenging te maken.

Er is sprake van huurhernieuwing wanneer de partijen een nieuwe huurovereenkomst sluiten die een aanvang neemt op het moment van beëindiging van de oorspronkelijke huurovereenkomst. De huurhernieuwing vindt plaats tegen dezelfde voorwaarden van de oorspronkelijke huurovereenkomst, inclusief prijs en duur. Aangezien er bij hernieuwing een nieuwe huurovereenkomst voorligt, moet er dus ook een nieuwe plaatsbeschrijving worden opgesteld. Accessoire overeenkomsten en zekerheid die gesteld waren in de oorspronkelijke huurovereenkomst gaan niet automatisch mee over op de nieuwe huurovereenkomst.

De huurverlenging is een aanpassing, tijdens het lopen van de huurovereenkomst, van de duurtijd die in de oorspronkelijke huurovereenkomst was overeengekomen. Hier ligt geen nieuwe huurovereenkomst voor, maar wordt enkel de duurtijd verlengd. Bij de verlenging blijft de plaatsbeschrijving van de oorspronkelijke huurovereenkomst gelden, alsook blijven de zekerheden en accessoire overeenkomsten bestaan.

Of er sprake is van een huurhernieuwing of huurverlenging is afhankelijk van de interpretatie die aan artikel 63 van het Vlaams Woninghuurdecreet wordt gehecht (zie punt 7.6.1.3.1, a).

7.6.1.4 Reactie van de werkgroep

De werkgroep geeft aan dat een soepele interpretatie de voorkeur moet genieten. Artikel 63 van het Vlaams Woninghuurdecreet bevat hoogstens een verbod om een clause tot stilzwijgende verlenging in de huurovereenkomst op te nemen. De bedoeling mag er alleen in bestaan om te vermijden dat het huurcontract automatisch wordt verlengd, zonder dat de huurder daarmee heeft ingestemd. De huurder moet niet opzeggen om het huurcontract tegen de vervaldag te doen eindigen. Een stilzwijgende verlenging

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

De werkgroep wijst er ook op dat het in de praktijk immers vaak gebeurt dat studentenhuurovereenkomsten stilzwijgend worden verlengd, zonder dat er een nieuwe huurovereenkomst wordt gesloten. Door de onduidelijke formulering van artikel 63 van het Vlaams Woninghuurdecreet rijst er twijfel of de oude huurovereenkomst blijft gelden, dan wel of er een mondelinge huurovereenkomst is tot stand gekomen. De werkgroep opteert voor een huurverlenging, waartegen de verhuurder zich tijdig moet verzetten om dat te vermijden. De voorkeur voor een huurverlenging zorgt er ook voor dat de plaatsbeschrijving en de huurwaarborg kunnen worden behouden.

Over de doeltreffendheid signaleerde de werkgroep geen aandachtspunten.

7.7.1 Juridisch-technisch

Artikel 64 Vlaams Woninghuurdecreet voorziet specifieke mogelijkheden tot vroegtijdige beëindiging van de overeenkomst.

1° vóór de inwerkingtreding van de huurovereenkomst;

3° bij overlijden van een van de ouders of een andere persoon die instaat voor het onderhoud van de huurder, op voorlegging van een bewijsstuk.

In de gevallen, vermeld in 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.

Voor het overige kan een huurovereenkomst voor studentenhuisvesting niet vroegtijdig opgezegd worden, wat uiteraard niet uitsluit dat beide partijen voor de rechter de ontbinding van de huurovereenkomst kunnen vorderen in geval van wanprestatie door de andere contractspartij.

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

7.7.1.2 Knelpunten

Bij de opzeggingsmogelijkheid bij beëindiging van studies worden twee knelpunten gesignaleerd:

In sommige gevallen is het niet mogelijk om een officieel bewijs van stopzetten studie voor te leggen. Een student, ook al is die geslaagd verklaard in februari, behoudt immers het statuut van student tot aan het einde van het academiejaar. Pas op dat tijdstip kan hij een bewijs van uitschrijving verkrijgen en kan hij bijgevolg aantonen dat de studies zijn beëindigd.

De decreetgever beoogde met deze opzeggingsmogelijkheid een oplossing te bieden voor huurders die hun studies *onverwacht* vroegtijdig beëindigen. Sommige actoren menen dat deze mogelijkheid te vaag is geformuleerd. Bij Erasmus-studenten zou daardoor de indruk ontstaan dat zij op deze bepaling een beroep kunnen doen, terwijl zij in principe nochtans vooraf weten dat ze slechts voor een bepaalde periode in de studentenstad zullen verblijven.

Dezelfde kwestie duikt op bij studenten die op voorhand weten dat ze zullen afstuderen in februari. Die studenten weten al bij het sluiten van het huurcontract dat ze het kot normaal maar voor zes maanden nodig hebben, maar houden die informatie achter voor de verhuurder. In december krijgt de verhuurder dan te horen dat het contract wordt opgezegd. Aangezien studenten zich automatisch inschrijven voor het hele jaar, kan hij zich in februari uitschrijven en de huurovereenkomst opzeggen.

7.7.1.3 Beleidsopties

a) Beleidsoptie 1: behoud van de huidige regeling

Hoewel de bewoordingen van het Vlaams Woninghuurdecreet nog enigszins in het midden lijken te laten om welk bewijsstuk het moet gaan, spreekt de memorie van toelichting echter expliciet van een uitschrijvingsbewijs.¹⁴⁶

b) Beleidsoptie 2: bewijs van uitschrijving decretaal verankeren

De vereiste van een uitschrijvingsbewijs wordt opgenomen in artikel 64 van het Vlaams Woninghuurdecreet.

c) Beleidsoptie 3: opzegging decretaal beperken tot 'vroegtijdige' beëindiging van zijn studie

7.7.1.4 Reactie van de werkgroep

Meerdere *studentenhuisvestingsdiensten*, waaronder KU Leuven, Kotweb en Thomas More, zijn voorstander om het uitschrijvingsbewijs decretaal te verankeren. Die decretale verankering kan meteen het misverstand de wereld uithelpen als zouden uitwisselingsstudenten zich eveneens op deze opzeggingsgrond kunnen beroepen. Uitwisselingstudenten worden niet ingeschreven bij een Belgische onderwijsinstelling, zodat zij vervolgens geen uitschrijvingsbewijs kunnen voorleggen. Doorgaans worden zij ook gehuisvest via de hogeronderwijsinstellingen zelf.

¹⁴⁶ *Parl.St.* VI.Parl. 2017-2018, nr 1612/1, 67.

Wat de situatie van studenten die afstuderen in februari betreft, zou het mogelijk moeten blijven dat zij een beroep doen op deze opzeggingsgrond. Velen onder hen blijven het studentenkot na het afstuderen nog even gebruiken en behouden ook het statuut van student, omdat dat ook heel wat voordelen biedt (zoals het kunnen uitoefenen van een studentenjob).

7.7.2 Doeltreffendheid

7.7.2.1 Ratio legis

De Memorie van toelichting omvat geen specifieke verantwoording voor de regeling rond vroegtijdige beëindiging van de overeenkomst. Omwille van het dwingende karakter van deze regeling kan evenwel worden aangenomen dat de decreetgever het niet opportuun vond om te rekenen op de *goodwill* van de partijen om hieromtrent afspraken te maken (via een contractuele regeling of door beëindiging in onderling akkoord tijdens de huurperiode). In de praktijk kwamen dergelijke regelingen dan ook zelden voor, gezien de zwakke onderhandelingspositie van de huurder.

Bij de opzeggingsmogelijkheid vóór de inwerkingtreding van de huurovereenkomst werd de initieel ontworpen regeling nog bijgestuurd via amendement. Initieel konden studenten tot twee maanden voor de inwerkingtreding van de overeenkomst kosteloos afzien van de overeenkomst (in plaats van drie maanden). De decreetgever oordeelde uiteindelijk echter dat die regeling verhuurders in een te onzekere situatie bracht, aangezien het de student de mogelijkheid bood om verschillende overeenkomsten af te sluiten en dan tot half juli te wachten met het maken van een definitieve keuze, waarna de verhuurders het volledige verhuurproces opnieuw moeten opstarten¹⁴⁷.

7.7.2.2 Knelpunten

7.7.2.2.1 Opzeggingstermijnen

Over de wenselijkheid van de opzeggingstermijn bestaat geen eensgezindheid tussen de actoren. Voor de *Verenigde Eigenaars* is de opzeggingstermijn bij het beëindigen van studies, die twee maanden bedraagt, onredelijk kort.

Vertegenwoordigers van studentensteden vragen om de decretale mogelijkheid te voorzien dat de huurder geen opzeggingstermijn moet respecteren indien de vertrekkende huurder zelf een nieuwe huurder aanbrengt. Verhuurders zouden daarbij wel een kost kunnen aanrekenen voor de administratieve verwerking.

7.7.2.2.2 Opzegging voor aanvang van de overeenkomst

Voor de *Verenigde Eigenaars* is de mogelijkheid om de overeenkomst kosteloos te beëindigen tot drie maanden voor aanvang van de overeenkomst onevenwichtig.

7.7.2.2.3 Verruiming opzeggingsmogelijkheden voor de huurder

¹⁴⁷ *Parl.St.* VI.Parl. 2018-2019, nr. 1612/3, 14-15 (amendement 26).

Sommige *vertegenwoordigers van studentensteden* wijzen er op dat de huurder geen andere mogelijkheden heeft om de huurovereenkomst vroegtijdig te beëindigen buiten de decretaal voorziene opzeggingsgronden om. Voor sommige actoren moet het decreet op dit vlak meer mogelijkheden voorzien, in het bijzonder wanneer zich bepaalde omstandigheden voordoen (financiële problemen, ziekte van een ouder, emotionele of psychologische problemen, enzovoort).

7.7.2.2.4 Opzeggingsmogelijkheid bij gesubsidieerde studentenhuysvesting

Onderwijsinstellingen die (gesubsidieerde) studentenhuysvesting verhuren, mogen specifieke voorwaarden stellen om de doelgroep af te bakenen. Indien een student niet meer aan de toelatingsvoorwaarden voldoet, wenst men over de mogelijkheid te beschikken om de huur op te zeggen, zodat het aanbod vrijkomt voor studenten die wel aan de toelatingsvoorwaarden voldoen.

7.7.2.3 Beleidsopties en reactie van de werkgroep

7.7.2.3.1 Opzeggingstermijnen

Beleidsopties

a) Beleidsoptie 1: behoud van de huidige regeling

Voorgesteld wordt om de regeling van artikel 64, §1, derde lid, van het Vlaams Woninghuurdecreet ongewijzigd te behouden.

b) Beleidsoptie 2: huidige regeling aanpassen en opzeggingstermijn bij beëindiging studie optrekken naar 3 maanden

Voorgesteld wordt om de opzeggingstermijn van twee maanden, vermeld in artikel 64, §1, derde lid, van het Vlaams Woninghuurdecreet te verhogen.

c) *Beleids optie 3: huidige regeling aanpassen zodat opzeggingstermijn vervalt bij nieuwe huurder*

Voorgesteld wordt om artikel 64 van het Vlaams Woninghuurdecreet aan te vullen met een bepaling dat de opzeggingstermijn vervalt als de vertrekkende student een nieuwe huurder voordraagt.

Reactie van de werkgroep

Binnen de werkgroep is er consensus om de opzeggingstermijn van twee maanden te behouden.

Over het verval van de opzeggingstermijn bij het aandrigen van een nieuwe huurder lopen de meningen aanvankelijk uiteen. De *studentenhuisvestingsdiensten* wensen die mogelijkheid uitdrukkelijk in het decreet op te nemen. Zij verwezen daarbij naar de regeling in het Waalse Gewest.¹⁴⁸

¹⁴⁸ Artikel 81, §1, van het Waals Woninghuurdecreet lijkt op het eerste zicht namelijk een gelijkaardige bepaling te bevatten. Dat artikel bepaalt dat de huurder de huurovereenkomst te allen tijde kan beëindigen mits een opzegtermijn van twee maanden en de storting van een vergoeding gelijk aan drie maanden huurprijs aan

De werkgroep is overwegend van mening dat de huidige regeling behouden kan blijven. Hoewel het principe contractueel kan worden opgenomen, heeft het geen decretale verankering. Het *Vlaams Huurdersplatform* merkt vooreerst op dat het aandrazen van een nieuwe huurder juridisch kan verlopen via een contractoverdracht, in welk geval de overdragende huurder sowieso bevrijd is vanaf de overdracht. De vaststelling blijft bovendien dat ongeacht of de overgang naar een nieuwe huurder gebeurt via een overdracht of via het sluiten van een nieuwe huurovereenkomst, de toestemming van de verhuurder steeds vereist is. Decretaal verankeren dat de opzeggingstermijn wordt verkort als de verhuurder daarmee instemt, vormt bijgevolg geen meerwaarde.

7.7.2.3.2 Opzegging voor aanvang van de overeenkomst

Beleidsopties

a) Beleidsoptie 1: behoud van de huidige regeling

Voorgesteld wordt om de regeling van artikel 64, §1, eerste lid, 1°, en tweede lid, van het Vlaams Woninghuurdecreet ongewijzigd te behouden. Argumenten daarvoor kunnen geput worden uit de ratio legis van de Vlaamse decreetgever bij de totstandkoming van het Vlaams Woninghuurdecreet: *“de opzeggingsvergoeding van twee maanden huur wordt uitgebreid naar alle gevallen die plaatsvinden drie maanden voor de inwerkingtreding ervan. De ontworpen regeling waarbij geen opzeggingsvergoeding verschuldigd was indien de huurovereenkomst werd beëindigd twee maanden voor de inwerkingtreding bracht de verhuurder in een onzekere situatie en bood een te ruime mogelijkheid aan de huurder-student om tegelijkertijd meerdere studentenhuurovereenkomsten af te sluiten om uiteindelijk al de andere behalve één terug op te zeggen, waarna de verhuurder(s) van de opgezegde huurovereenkomst(en) het volledige verhuurproces opnieuw moet(en) opstarten. Het moet voor de huurder-student duidelijk zijn dat een ondertekende huurovereenkomst bindend is. Omdat er gegronde redenen kunnen zijn waarom een huurovereenkomst wordt opgezegd voor ze in werking is getreden, wordt de mogelijkheid op zich behouden, maar om de belangen van de huurderstudent in evenwicht te brengen met de belangen van de verhuurder wordt voorgesteld dat een opzeggingsvergoeding van twee maanden moet worden betaald indien de overeenkomst wordt beëindigd minder dan drie maanden voor de inwerkingtreding.”*¹⁴⁹

b) Beleidsoptie 2: regeling aanpassen en opzeggingstermijn/opzeggingsvergoeding verhogen

In het kader van een mogelijke verhoging van de opzeggingstermijn moet worden opgemerkt dat de termijn van drie maanden samenvalt met de reguliere opzeggingstermijn van drie maanden die een huurder op grond van titel II van het Vlaams Woninghuurdecreet steeds heeft. Een termijn van drie maanden wordt in dat geval afdoende geacht voor de verhuurder om op zoek te gaan naar een nieuwe huurder.

de verhuurder. De vergoeding is evenwel niet verschuldigd, o.a. indien de student of de huurder wanneer hij niet de student is, uiterlijk op de laatste dag van de opzegtermijn zijn huurovereenkomst overdraagt na schriftelijke toestemming van de verhuurder over een overdracht van huur en over de door de student voorgestelde vervanger. De overnemer kan slechts om gegronde redenen geweigerd worden.

Het is evenwel belangrijk om op te merken dat de Waalse regeling geen verval van de opzeggingstermijn beoogt, maar hoogstens de opzeggingsvergoeding doet wegvallen. Artikel 64, §1, van het Vlaams Woninghuurdecreet voorziet telkens slechts één van beide formaliteiten. Daarnaast is het verval alleen voorzien bij het overdracht van de huurovereenkomst, niet wanneer het huurcontract minnelijk zou worden beëindigd en er een nieuw huurcontract wordt gesloten. Tot slot zijn de regels rond die huuroverdracht soepeler, aangezien de verhuurder zich enkel kan verzetten wegens gegronde redenen. Op grond van artikel 59 van het Vlaams Woninghuurdecreet kan dit enkel bij uitwisseling of stage.

¹⁴⁹ <https://docs.vlaamsparlement.be/pfile?id=1433400>

Reactie van de werkgroep

Binnen de werkgroep is er consensus om niets te wijzigen aan deze opzeggingsmogelijkheid.

7.7.2.3.3 Verruiming opzeggingsmogelijkheden voor de huurder

Beleidsopties

a) Beleids optie 1: behoud van de huidige regeling

Voorgesteld wordt om de regeling van artikel 64 van het Vlaams Woninghuurdecreet ongewijzigd te behouden.

b) Beleids optie 2: regeling aanpassen en bijzondere opzeggingsmogelijkheid toevoegen

Sommige actoren stellen voor om de opzeggingsmogelijkheid voor de student uit te breiden, in het bijzonder wanneer zich bepaalde omstandigheden voordoen (financiële problemen, ziekte van een ouder, emotionele of psychologische problemen, enzovoort).

c) Beleids optie 3: regeling aanpassen en algemene opzeggingsmogelijkheid inschrijven

Voorgesteld wordt om in het Vlaams Woninghuurdecreet een algemene opzeggingsmogelijkheid voor de student in te schrijven.

Reactie van de werkgroep

Binnen de werkgroep is er consensus om geen bijkomende opzegmogelijkheden te voorzien.

7.7.2.3.4 Opzeggingsmogelijkheid bij gesubsidieerde studentenhuysvesting

Beleidsopties

a) Beleids optie 1: behoud van de huidige regeling

Voorgesteld wordt om de regeling van artikel 64 van het Vlaams Woninghuurdecreet ongewijzigd te behouden. De Codex Hoger Onderwijs op basis waarvan de hogeronderwijsinstellingen een zekere autonomie hebben om de toewijzing van studentenvoorzieningen, waaronder studentenhuisvesting, te regelen, moet gezien worden als een *lex specialis* ten opzichte van het Vlaams Woninghuurdecreet en heeft dus voorrang. Hoewel titel III van het Vlaams Woninghuurdecreet geen opzeggingsmogelijkheid voor de verhuurder bevat bij de beëindiging van de studies door de student, is de opzegging mogelijk op grond van de Codex Hoger Onderwijs.

b) Beleidsoptie 2: regeling aanpassen en opzeggingsmogelijkheid decretaal verankeren

Hoewel het artikel eigenlijk alleen verwijst naar de conventionele ontbinding, wordt op grond van die ratio legis aanvaard dat met dit artikel ook de buitengerechterlijke ontbinding in huurzaken is verboden. Door de invoering van artikel 1762bis oud BW wenste de wetgever de huurder en zijn huisvesting immers extra te beschermen door te voorzien in een preventieve tussenkomst van een rechter.

De Vlaamse decreetgever is bevoegd om af te wijken van artikel 1762bis oud BW.

De *studentenhuysvestingsdienst van de KU Leuven* licht de huidige werking toe, die erin bestaat dat studenten worden opgezegd als ze niet langer voldoen aan de voorwaarden uit het beleidsplan. Op die manier brengen zij de interpretatie van de *lex specialis* al in de praktijk. Andere actoren uit het werkveld vinden die aanpak evenwel verregaand. De *UGent* biedt personen die nog steeds het statuut van student hebben eerder de optie om het contract uit te doen.

7.8 BETWISTINGEN

7.8.1.1 Krachtlijnen van het decreet

- De mogelijkheid tot inleiding bij verzoekschrift, met inbegrip van de vermeldingen die het verzoekschrift op straffe van nietigheid moet bevatten (art. 45).
- De verplichte verzoeningspoging bij het begin van de procedure (art. 47).
- De uitvoering van uithuiszettingen, met inbegrip van de te respecteren termijnen (art. 48).
- De regeling over goederen die bij de uithuiszetting nog in het goed aanwezig zijn (art. 49).

7.8.1.2 Knelpunten

Door artikel 45 Vlaams Woninghuurdecreet van overeenkomstige toepassing te verklaren bij geschillen inzake studentenhuurovereenkomst moet rekening worden gehouden met de aspecten die het verzoekschrift op straffe van nietigheid moet vermelden.

Krachtens art. 45, §1, 6° Vlaams Woninghuurdecreet is het bijgevolg noodzakelijk om een attest van gezinssamenstelling bij het verzoekschrift te voegen. Deze verplichting werd bij amendement toegevoegd in titel 2 (hoofdverblijfplaatsen) om de vrederechter te informeren over de eventuele aanwezigheid van kinderen in het huurdersgezin, zodat de rechter ook het belang van het kind in rekening kan brengen¹⁵⁰. Dat deze informatie minder relevant is bij studentenhuur (doorgaans zijn er geen kinderen aanwezig en/of heeft de student zijn hoofdverblijfplaats niet in de kamer of de studio) werd blijktbaar over het hoofd gezien.

7.8.1.3 Beleidsopties

a) Beleidsoptie 1: behoud van de huidige regeling

Voorgesteld wordt om artikel 45, §1, 6°, van het Vlaams Woninghuurdecreet ongewijzigd te behouden.

b) Beleidsoptie 2: regeling aanpassen en het attest van gezinssamenstelling schrappen

Precies omdat een attest van gezinssamenstelling gekoppeld is aan het rijksregisternummer, kan er echter geen attest van gezinssamenstelling worden opgevraagd voor het kotadres maar enkel voor het domicilieadres van de student. De meerwaarde van dit bijkomend procedurevoorschrift voor studentenhuur is dan ook betwifelbaar.¹⁵¹

7.8.1.4 Reactie van de werkgroep

De werkgroep is het erover eens dat het attest van gezinssamenstelling kan worden geschrapt.

7.8.2 Doeltreffendheid

Over de doeltreffendheid signaleerden de actoren geen aandachtspunten.

7.9 BIJKOMENDE BEPALINGEN

7.9.1 Krachtlijnen van het decreet

Voor een aantal aspecten voorziet titel III van het Vlaams Woninghuurdecreet geen bijzondere regeling. Bijgevolg moet voor deze aspecten beroep worden gedaan op het gemene huurrecht, dat aanvullend werkt (art. 3 Vlaams Woninghuurdecreet).

¹⁵⁰ Parl.St. VI, Parl. 2018-2019, nr. 1612/3, 9 (amendement 16).

¹⁵¹ S. DE REY, "Remedies wegens wanprestatie en rechtspleging bij betwistingen" in R. STOKX, B. TILLEMANS, K. DEVILLÉ en T. GLADINEZ (eds.), *(Ver)huur van studentenhuurvesting*, Antwerpen, Intersentia, 2019, 209.

7.9.2 Knelpunten

7.9.2.1 Het verzekeren van een rustig genot

Sommige actoren menen dat het wenselijk is om de verplichting voor de verhuurder om een rustig genot te verzekeren ook toe te passen op titel III. Zo signaleren studentensteden dat inbreuken op het rustig genot van de huurder een kwestie is die regelmatig tot klachten leidt. Nogal wat kotbazen zouden bijvoorbeeld ongevraagd het kot van een student betreden voor niet-dringende zaken. Vaak zouden ze zich dat recht ook toe-eigenen in de huurovereenkomst.

7.9.2.2 Verplichte verzekering voor brand en waterschade

Artikel 29 van het Vlaams Woninghuurdecreet dat de verplichte verzekering voor brand en waterschade voor de huurder en verhuurder regelt, is niet van toepassing op titel III. In de vulgariserende toelichting wordt beide partijen wel aangeraden om een verzekering te sluiten.

Sommige vertegenwoordigers van studentensteden menen dat het, ter bescherming van de partijen, wenselijk is om het sluiten van een verzekering voor brand en waterschade te verplichten. Zij stellen dat voor de huurdersaansprakelijkheid eventueel gewerkt kan worden met een uitbreiding van de verzekeringspolis van de verhuurder.

7.9.2.3 Overdracht van het gehuurde goed

Artikel 38 van het Vlaams Woninghuurdecreet bepaalt dat de verkrijger van een woning in alle rechten en verplichtingen van de aanvankelijke verhuurder treedt, ongeacht de vraag of de huurovereenkomst vaste dagtekening had. Voor titel 3 is deze bepaling echter niet van toepassing. Sommige vertegenwoordigers van studentensteden menen dat artikel 38, ter bescherming van de student-huurder, beter van toepassing zou zijn.

7.9.2.4 Medehuur

Sommige *vertegenwoordigers van studentensteden* merken op dat, als studenten samen huren, de gemeenrechtelijke regels bij pluraliteit van huurders van toepassing zijn. Zij menen dat het aangewezen is om voor studentenhuur de bepalingen rond medehuur van hoofdverblijfplaatsen toe te passen.

7.9.3 Beleidsopties en reacties van de werkgroep

7.9.3.1 Het verzekeren van het rustig genot

Beleidsopties

a) Beleids optie 1: behoud van de huidige regeling

De verplichting om het rustig genot te verschaffen bestaat ook in het gemene huurrecht en is terug te vinden in artikel 1719, 3° B.W. In tegenstelling tot artikel 14, tweede lid, van het Vlaams Woninghuurdecreet bevat dat artikel geen uitdrukkelijke bepaling over het bezoekrecht van de verhuurder. De memorie van toelichting bij artikel 14, tweede lid, verduidelijkt echter dat deze bepaling in wezen bevestigt wat reeds algemeen aanvaard wordt in het licht van artikel 1719 BW. Ook bij studentenhuurovereenkomsten heeft de verhuurder dus een bezoekrecht. In overeenstemming met het gemeenrechtelijke artikel 1134, derde lid, BW

moeten zowel de verhuurder als de huurder zich op dit vlak te goeder trouw opstellen. Zo mag de verhuurder het goed enkel betreden op vooraf afgesproken tijdstippen en mag de huurder niet blijvend weigeren om het bezoekrecht toe te staan zonder zich constructief op te stellen bij het zoeken naar een ander passend moment.

b) Beleidsoptie 2: regeling aanpassen en artikel 14 van overeenkomstige toepassing verklaren

Voorgesteld wordt om in titel III van het Vlaams Woninghuurdecreet artikel 14 van overeenkomstige toepassing te verklaren.

Reactie van de werkgroep

De *studentensteden en vooral Antwerpen* zouden het een krachtiger signaal vinden als ook in titel III een artikel wordt gewijd aan het verzekeren van het rustig genot.

CIB merkt wel op dat de toelichting uit de memorie van toelichting, waarin sprake zou zijn van een periodiciteit van 1 jaar bij het bezoekrecht, niet zo maar overgenomen kan worden bij studentenhuur. Een loutere verwijzing naar artikel 14 is dan niet te verkiezen. Een betere piste zou zijn om een aparte bepaling op te nemen, zodat in de memorie de proportionaliteit van het bezoekrecht kan worden geduïd. In de werkgroep is er ook consensus dat het bezoekrecht bij studentenhuur vaker moet kunnen uitgeoefend worden dan éénmaal per jaar. Éénmaal per kwartaal lijkt redelijker.

De *Verenigde Eigenaars* geven tot slot aan dat dit steeds wordt voorzien in de modelhuurcontracten.

7.9.3.2 Verplichte verzekering voor brand en waterschade

Beleidsopties

a) Beleids optie 1: behoud van de huidige regeling

Door de aanvullende werking van het Burgerlijk Wetboek blijft artikel 1733 BW van toepassing, zodat de huurder aansprakelijk is voor brand, tenzij hij bewijst dat de brand buiten zijn schuld is ontstaan. Het is daarom aangewezen dat de huurder zijn aansprakelijkheid voor brand verzekert. Artikel 1733 BW maakt wel geen melding van aansprakelijkheid voor waterschade.

b) *Beleids optie 2: regeling aanpassen en artikel 29 van overeenkomstige toepassing verklaren*

Voorgesteld wordt om in titel III van het Vlaams Woninghuurdecreet artikel 29 van overeenkomstige toepassing te verklaren.

Reactie van de werkgroep

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

De werkgroep volgt het idee dat het ter bescherming van de huurder beter is dat een verplichting om zich te verzekeren wordt opgenomen in titel III van het Vlaams Woninghuurdecreet. Een volledige overname i.p.v. een loutere verwijzing naar artikel 29 is daarbij te verkiezen voor de kenbaarheid.

De studentenhuysvestingsdienst van de KU Leuven wijst er wel op dat gewaakt moet worden over de situatie van internationale studenten, voor wie het minder voor de hand ligt om een brandverzekering te sluiten. Een clause van afstand van verhaal kan in dat geval soelaas bieden, al wijst de werkgroep er ook op dat daar nadelen aan verbonden zijn.

7.9.3.3 Overdracht van het gehuurde goed

a) Beleids optie 1: behoud van de huidige regeling

De registratie bepaalt of de nieuwe eigenaar gebonden is om de lopende huurovereenkomst te respecteren (artikel 1743 B.W.), want de registratie geeft de huurovereenkomst een vaste datum:

- Als de studentenhuurovereenkomst een vaste datum heeft, is de nieuwe eigenaar verplicht deze verder te zetten en geldt ook de regel uit artikel 61, §3 van het Vlaams Woninghuurdecreet.
- Als de studentenhuurovereenkomst geen vaste datum heeft, maar de nieuwe eigenaar zet deze wel verder, dan zal hij bij een nieuw huurcontract ook artikel 61, §3 van het Vlaams Woninghuurdecreet moeten respecteren (hij heeft immers de lopende huurovereenkomst aanvaard en verdergezet).
- Als de studentenhuurovereenkomst geen vaste datum heeft en de nieuwe eigenaar maakt van in het begin duidelijk dat hij het huurcontract wenst te beëindigen en dat hij de student ziet als een bezetter zonder titel, dan kan hij nadien nieuwe huurcontracten sluiten zonder dat hij rekening moet houden met artikel 61, §3 van het Vlaams Woninghuurdecreet, net omdat hij niet gehouden was om het eerste huurcontract te respecteren.

b) Beleidsoptie 2: regeling aanpassen en artikel 38 van overeenkomstige toepassing verklaren

Voorgesteld wordt om in titel III van het Vlaams Woninghuurdecreet artikel 38 van overeenkomstige toepassing te verklaren.

c) *Reactie van de werkgroep*

Er is consensus binnen de werkgroep om artikel 38 van het Vlaams Woninghuurdecreet van overeenkomstige toepassing te verklaren.

7.9.3.4 Medehuur

a) Beleids optie 1: behoud van de huidige regeling

Voorgesteld wordt om geen bijzondere bepalingen inzake medehuur bij studenten op te nemen in het Vlaams Woninghuurdecreet.

b) Beleidsoptie 2: artikel 51 en 51 worden van overeenkomstige toepassing verklaard

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

Voorgesteld wordt om in titel III van het Vlaams Woninghuurdecreet artikel 51 en 52 van overeenkomstige toepassing te verklaren.

c) *Reactie van de werkgroep*

De werkgroep is overwegend van oordeel dat medehuur tussen studenten geen bijzondere regeling behoeft. Zowel de *stad Gent*, als het *Vlaams Huurdersplatform* geven aan dat het niet wenselijk is dat medehuur tussen studenten onderling geregeld zou worden. *CIB* wijst er in dat verband op dat de problematiek zich vaak zal voordoen in residentiële panden die an sich niet bedoeld zijn voor studenten. Bovendien gaat het meestal om jaarcontracten die niet stilzwijgend hernieuwd worden. De *Verenigde Eigenaars* geven tot slot aan daar nog nooit vragen over gehad te hebben.

8 UITVOERINGSBESLUIT

8.1 INLEIDING

Met het besluit van de Vlaamse Regering van 7 december 2018 ter uitvoering van het Vlaams Woninghuurdecreet, heeft de Vlaamse Regering uitvoering gegeven aan een aantal decretale bepalingen uit het Vlaams Woninghuurdecreet. Het gaat meer bepaald om:

- Het opstellen van een vulgariserende toelichting waarnaar verwezen wordt in de huurovereenkomst (art. 10 en 55)
- Het vaststellen van een lijst van kleine herstellingen, die in elk geval als kleine herstellingen moeten worden beschouwd (art. 26 en 58)
- Het vaststellen van een niet-limitatieve lijst van kosten die aan de huurder of verhuurder mogen worden aangerekend (art. 36)
- Het vaststellen van een formulier waarmee de financiële instelling t.a.v. de verhuurders bevestigt dat de huurwaarborg is toegekend (art. 37)

8.2 VULGARISERENDE TOELICHTING

8.2.1 Situering

Zowel voor huurovereenkomsten met betrekking tot hoofdverblijfplaatsen als voor studentenhuurovereenkomsten heeft de Vlaamse Regering een vulgariserende toelichting uitgewerkt. De huurovereenkomst moet naar deze toelichting verwijzen. Het besluit delegeert het opstellen van deze toelichting aan het agentschap Wonen-Vlaanderen, intussen Wonen in Vlaanderen, en verplicht het agentschap om deze toelichting op haar website te plaatsen.

8.2.2 Knelpunt

CIB geeft mee dat het principe en de uitwerking van de vulgariserende toelichting brede steun genieten. Het enige pijnpunt ligt bij veranderende URL's/nieuwe versies, waar de kantoren niet over geïnformeerd

zijn. Hetzelfde pijnpunt speelt bij andere verwijzingen die vastgoedkantoren moeten maken (zoals rond de renovatieplicht). Er moet een manier gevonden worden om garanties in te bouwen dat dit zich niet kan voordoen en de kantoren altijd geïnformeerd over een nieuwe versie/gewijzigde URL.

Het *Vlaams Huurdersplatform* sluit zich daarbij aan, maar stelt dat de vraag ook ruimer gaat. Communicatie over de wijziging van de indexatieregeling, rechterlijke uitspraken met een impact op de stakeholders, nieuwe FAQ's,... zijn ook relevant. De werkgroep vraagt een ruimer overleg over communicatie binnen het thema van private huur.

Het *Vlaams Huurdersplatform* geeft tot slot aan dat het begrip ‘vulgariserend’ erg onduidelijk is. Alle suggesties voor een begrijpelijk synoniem zijn welkom. *CIB* denkt alvast aan ‘Basis-FAQ’ of ‘Basisbeginselen’.

8.3 LIJST VAN KLEINE HERSTELLINGEN

8.3.1 Krachtlijnen

Zowel voor huurovereenkomsten met betrekking tot hoofdverblijfplaatsen als voor studentenhuurovereenkomsten heeft de Vlaamse Regering een lijst vastgesteld van kleine herstellingen, die in elk geval als kleine herstellingen moeten worden beschouwd.

Op basis van het Vlaams Woninghuurdecreet wordt de herstellingsplicht met betrekking tot het verhuurde goed verdeeld tussen de huurder en de verhuurder op basis van het criterium 'kleine herstelling'. Het betreft volgens de memorie van toelichting bij het Vlaams Woninghuurdecreet geringe en dagdagelijkse herstellingen. Aan de Vlaamse Regering werd de opdracht gegeven om dit verder in te vullen. Het is niet de bedoeling dat de Vlaamse Regering een exhaustieve lijst vaststelde aangezien nooit volledig alle mogelijke huurherstellingen zouden kunnen worden opgelijst, met leemtes en rechtsonzekerheid tot gevolg.

De lijst van kleine herstellingen moet als verduidelikend en richtinggevend voor het algemeen principe worden beschouwd. Herstellingen die niet op de lijst staan, moeten toebedeeld worden aan huurder of verhuurder volgens het algemene verdelingsprincipe van artikel 26 van het Vlaams Woninghuurdecreet.

Er werden twee lijsten vastgesteld: enerzijds een lijst van kleine herstellingen die ten laste van de huurder vallen bij huurovereenkomsten met betrekking tot hoofdverblijfplaatsen (bijlage 1 bij het besluit) en anderzijds een lijst van kleine herstellingen die ten laste van de huurder vallen bij studentenhuurovereenkomsten (bijlage 4 bij het besluit).

Daardoor kan volgens de memorie van toelichting bij het Vlaams Woninghuurdecreet rekening gehouden worden met het specifieke karakter van de studentenhuysvesting waarbij huurovereenkomsten een beperktere duur hebben en er ook vaak sprake is van gemeenschappelijke ruimten. Bij het vaststellen van deze specifieke lijst, was het uitgangspunt dat het merendeel van de herstellingen door de verhuurder gebeurt.

Beide lijsten hebben uiteraard een gemeenschappelijke basis. Beide lijsten vermelden vooraan een aantal algemene principes die van toepassing zijn op alle items op de lijst. Op die manier kan de lijst duidelijk en

Ook niet als er grotere werken nodig zijn aan de gehele elektrische installatie. -> bij 3.3.1.1, 3.3.1.2 en 3.3.1.3: Voorstel: telkens toevoegen 'loskomende'

- Punt 3.4.2.5. 'Voorkomen dat het toilet verstopt' -> 'Voorkomen dat het toilet verstopt door ongeoorloofde voorwerpen door te spoelen': de werkgroep suggereert om eerder te spreken van 'oneigenlijk gebruik'
- Punt 3.5.1.2. 'voorkomen dat gootsteen verstopt' -> 'Voorkomen dat de gootsteen verstopt door ongeoorloofd gebruik': ook hier suggereert de werkgroep om eerder te spreken van 'oneigenlijk gebruik'.

CIB merkt tot slot op dat de formulering in het Vlaams Woninghuurdecreet en het uitvoeringsbesluit best geactualiseerd wordt na het nieuwe Burgerlijk Wetboek, waarin sprake is van een 'normaal en zorgvuldig handelend persoon' i.p.v. een 'goede huisvader'.

8.3.2.2.2 Schade door onvoldoende verluchting

Punt 3.1.1: schade door onvoldoende verluchting herstellen (als er voldoende verluchttingsmogelijkheden voorhanden zijn)

Het *Netwerk tegen Armoede* signaleert dat er veel onduidelijkheid bestaat over 'schade door onvoldoende verluchting', oftewel schimmel.

Het *Vlaams Huurdersplatform* stelt voor om in de memorie of lijst duidelijker aan te geven dat onvoldoende verluchttingsmogelijkheden te wijten kunnen zijn aan structurele gebreken van de woning. De nota aan de Vlaamse Regering is momenteel vager omschreven en verwijst enkel naar 'gebreken van de woning, m.n. onvoldoende of geen verluchttingsmogelijkheid'.¹⁵² Het gebruik van het woord 'met name' zorgt voor verwarring en lijkt een enge interpretatie voorop te stellen.

Initia geeft daarbij aan dat er ook veel onduidelijkheid bestaat over het correct verluchten van de woning.

8.3.2.2.3 Schilderwerk

Punt 3.1.1: het schilderwerk in goede staat onderhouden (vegen, vuil, vetplekken, tekeningen,... verwijderen en schade aan de muur (putten, gaten,...) herstellen). Kleurverschil door meubels of kaders valt niet onder de verantwoordelijkheid van de huurder. De huurder moet herschilderen als hij moeilijk overschilderbare kleuren heeft gekozen

De *huisvestingsdienst van de UHasselt* stelt dat het in goede staat onderhouden van het schilderwerk vaak als een grijze zone wordt ervaren. Het is niet duidelijk wanneer er bijvoorbeeld bij zwarte strepen sprake is van slijtage of onderhoud. Veel eigenaars rekenen ook een vaste kost aan voor schilderwerken bv. als de student definitief de kamer verlaat.

¹⁵² "In bepaalde gevallen zal onvoldoende verluchting echter te wijten zijn aan een gebrek aan de woning, m.n. onvoldoende of geen verluchttingsmogelijkheid. De huurder moet de schade ten gevolge van onvoldoende verluchting dus enkel herstellen wanneer er voldoende verluchttingsmogelijkheden zijn. Onder voldoende verluchttingsmogelijkheden moet verstaan worden een opengaand raam, een verluchttingsrooster van voldoende grootte,...".

De werkgroep merkt op dat de regeling voldoende duidelijk is om die praktijk als niet legitiem te beschouwen. De lijst vermeldt zeer duidelijk wat er op dat vlak kan worden doorgerekend, namelijk plaatselijk herstel van een gaatje.

8.3.3 Doeltreffendheid

8.3.3.1 Nieuwe technieken

CIB signaleert dat er discussies rijzen bij nieuwe technieken: zonnepanelen, waterontharders, liften, laadpalen, oliën van binnen- en buitenschrijnwerk, ... Een probleem is bijvoorbeeld het gebrek aan onderhoud van waterontharders, wat zeer schadelijk is voor het toestel. In de lijst is hiervoor een beperkte terugvalbasis voorzien (1.4 Technische installaties, zoals elektrische installaties, verwarmingsinstallaties, brandveiligheidsinstallaties, domotica, zonnepanelen, zonneboilers, warmtepompen,... moeten worden onderhouden volgens de instructies van de fabrikant, die aan de huurder ter beschikking worden gesteld door de verhuurder). Maar, dit dekt niet alles en is zeker ook niet voor alles correct. De lijst moet voor nieuwe technieken een terugvalbasis bieden, die echter niet verhindert dat contractueel wordt overeengekomen dat bepaalde huurdersherstellingen worden uitgesloten en aan de verhuurder toebehoren. CIB is geen voorstander van een exhaustieve oplijsting maar wel van een helderder verdelingsprincipe.

De *Verenigde Eigenaars* lichten toe dat dat zij de verhuurder steeds aanraden om de gebruikershandleiding te bezorgen aan de huurder en om in de plaatsbeschrijving uitdrukkelijk op te nemen dat er een onderhoudsverplichting geldt.

De werkgroep heeft er evenwel geen bewaar tegen om de waterontharder uitdrukkelijk toe te voegen aan de lijst.

8.3.3.2 Geldigheidsduur (reinigings)attesten

Verder merkt *CIB* dat er ook betwistingen rijzen over de geldigheidsduur van attesten bij verhuur, inzonderheid als bijvoorbeeld het reinigingsattest van de verwarmingsketel een zeer beperkte resterende geldigheidsduur heeft na de beëindiging van de verhuring.

De problematiek wordt eveneens aangekaart door het *Vlaams Huurdersplatform* en dan specifiek i.v.m. punt 3.3.2.1. waarin het tweejaarlijks onderhoud van een centraal stooktoestel aan bod komt. In huurcontracten is vaak bepaald dat er een onderhoud op kosten van de huurder moet plaatsvinden bij het einde van de huur. Dit legt meer kosten op aan de huurder dan het besluit voorziet. Als bij het einde van de huur het laatste onderhoud nog vrij recent is uitgevoerd is er een reinigingsattest dat nog een hele tijd geldig is. het *Vlaams Huurdersplatform* stelt daarom voor om te voorzien dat de huurder in dat geval hoogstens een pro rata bedrag van de onderhoudskost moet betalen. Als het onderhoud bv. 6 maanden voor het einde van de huur is uitgevoerd en het attest nog 18 maanden geldig is, moet de huurder slechts 6/24^e van die onderhoudskost betalen.

Tegelijk is het *Vlaams Huurdersplatform* bereid om af te zien van het voorstel voor een pro rata verdeling, als de werkgroep akkoord kan gaan met de interpretatie van het agentschap, namelijk dat er niet afgeweken kan worden van de vaste periodiciteit van het onderhoud van de centrale verwarmingsketel.

Zowel de *Verenigde Eigenaars*, als *CIB* volgt dat een pro rata verdeling het meest rechtvaardig is, maar wijst erop dat het voor een administratieve verzwarende zorgt. Bovendien merkt *CIB* op dat twijfel kan rijzen over de kwestie of de kost betrekking heeft op het verleden of de toekomst. Het gaat immers om een reiniging (van het verleden), waardoor de ketel (voor de toekomst) weer gebruikt kan worden. Bovendien kan een pro rata verdeling ook aanleiding geven tot discussies tussen medehuurdzaam onderling.

CIB opteert dan ook eerder voor het idee dat de zittende huurder het reinigingsattest volledig betaalt. Hij kan niet worden verplicht om op het einde een nieuw reinigingsattest voor te leggen als het huidige nog loopt.

De *Eigenaarsbond* is eerder voorstander om de huurder het onderhoud op het einde van het huurcontract te laten uitvoeren, omdat het gaat om een reiniging. De kost kan vervolgens pro rata worden verdeeld. Het is ook die werkwijze die de *Verenigde Eigenaars* aanraadt aan zijn leden. Ongeacht het tijdstip waarop het periodiek onderhoud dient te worden uitgevoerd, zijn de kosten ervan ten laste van de huurder in verhouding tot de duur van zijn bewoning.

Vervolgens buigt de werkgroep zich over een alternatief systeem waarbij de verhuurder in principe moet instaan voor het onderhoud, maar de kost pro rata mag doorrekenen aan de huurder. Op die manier wordt vermeden dat er op het einde van het huurcontract nog een attest wordt opgevraagd. Bovendien vermijdt het gevaarsituaties.

Het *Vlaams Huurdersplatform* kan zich alvast achter dit voorstel scharen, met die verduidelijking dat de kostprijs pro rata is en dat dit enkel kan gevraagd worden volgens de wettelijke periodiciteit. Als de verhuurder dit niet organiseert, dan moet de huurder de verhuurder er op kunnen aanspreken (via ingebrekestelling enz.). Ook de *Verenigde Eigenaars* kunnen akkoord gaan met dit voorstel.

CIB blijft echter achter het standpunt staan dat de zittende huurder het reinigingsattest volledig moet betalen. Een pro-rata-verdeling is weliswaar het eerlijkst, maar zorgt voor onduidelijkheid en discussies. Bovendien is het moeilijk toepasbaar voor de gevallen waarin een huurder tijdens zijn huurperiode geen nieuw reinigingsattest moest aanvragen. De vraag rijst of de kosten van een reinigingsattest dat nadien wordt aangevraagd, nog gerecupereerd kunnen worden. De kost voor de vertrekkende huurder zou dan al gekend moeten zijn op het ogenblik van de opmaak van de uittredende plaatsbeschrijving, wat uiteraard niet kan aangezien de werkzaamheden dan nog niet zijn uitgevoerd. Er zou al met forfaits gewerkt moeten worden, waar echter veel problemen, praktische bezwaren e.d. aan verbonden zijn.

8.3.3.3 Ongedierte

Punt 3.6: Ongedierte bestrijden, tenzij het al aanwezig was bij de aanvang van de huur

Meerdere stakeholders geven aan dat de regeling rond ongedierte verder kan worden uitgewerkt.

Voor het *Netwerk tegen Armoede* zouden er meer uitzonderingen moeten worden toegevoegd. De bepaling is niet specifiek genoeg, waardoor huurders via de vrederechter moeten gaan. Het gaat dan vooral om uitzonderingen waarbij de oorzaak van ongedierte zich niet in de woning bevindt.

Die bevinding sluit meteen aan bij hetgeen *een vrederechter* opmerkt, namelijk dat er heel wat concrete situaties zijn waarin de huurder zelf geen schuld treft aan het ontstaan van een plaag. Te denken valt aan werken in de buurt of een plaag in een appartementsgebouw, waarbij niet geweten is wie het ongedierte heeft binnengebracht.

Ook het *Vlaams Huurdersplatform* merkt op dat de oorzaak zeker niet altijd bij huurder ligt (ook al was het er niet van bij aanvang). Het *Vlaams Huurdersplatform* stelt alvast concreet voor om de bepaling als volgt te verduidelijken: 'Ongedierte bestrijden indien het werd veroorzaakt door gebrekkig onderhoud'.

De *Verenigde Eigenaars* vinden die omschrijving te eng, omdat ook de levenswijze van de huurder aan de basis kan liggen. Het *Vlaams Huurdersplatform* staat open voor die toevoeging. Een alternatief kan ook zijn om te spreken van ongedierte dat aanwezig is 'door toedoen van' de huurder.

Strikt gezien bieden de algemene principes aan het begin van de lijst al voldoende houvast voor het verdelen van de kosten voor het bestrijden van ongedierte. Ongedierte dat aanwezig is door toedoen van de huurder kan gezien worden als foutief gebruik, terwijl ongedierte naar aanleiding van werken in de omgeving, gezien zou kunnen worden als overmacht. Toch verdient het volgens de werkgroep aanbeveling om het specifieke geval van ongedierte nauwkeuriger te omschrijven, omdat de nadruk nu alleen ligt op de leveringsplicht.

8.4 LIJST VAN KOSTEN EN LASTEN

8.4.1 Krachtlijnen

Artikel 36, §1, derde lid van het Vlaams Woninghuurdecreet bepaalt dat de Vlaamse Regering een niet-limitatieve lijst van kosten vaststelt, die aan de huurder of verhuurder mogen worden aangerekend. De lijst is de uitwerking van het verdelingsprincipe, vermeld in artikel 36, §1, eerste lid van het Vlaams Woninghuurdecreet: *“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.”*

De lijst die door de Vlaamse Regering is opgesteld, is volgens de memorie van toelichting bij het Vlaams Woninghuurdecreet niet-limitatief, aangezien nooit alle mogelijke kosten en lasten in deze lijst gevat kunnen worden. Voor kosten en lasten die in de lijst van de Vlaamse Regering zijn vastgesteld, is de lijst dwingend; voor kosten en lasten die niet in de lijst van de Vlaamse Regering zijn vastgesteld, is het verdelingsprincipe uit het Vlaams Woninghuurdecreet bepalend.

In de lijst werd voor verschillende rubrieken een forfaitaire verdeling van kosten tussen verhuurder en huurder voorgesteld. Dit zorgt ervoor dat ingewikkelde berekeningen vermeden worden en komt de rechtszekerheid ten goede.

8.4.2 Juridisch-technisch

8.4.2.1 Verbruik water, stookolie, gas en elektriciteit gemene delen

1. Verbruik water
2. Verbruik stookolie/aardgas
3. Verbruik elektriciteit gemeenschappelijke delen
4. Kosten vuilnisinzameling (als collectief georganiseerd)
5. Schoonmaak en onderhoud gemeenschappelijke delen

Het *Vlaams Huurdersplatform* merkt op dat bij het verbruik van water, stookolie en gas niet wordt verduidelijkt dat het gaat om het verbruik in de gemeenschappelijke delen, terwijl dit wel wordt vermeld bij bv. het verbruik van elektriciteit. Het zou logisch zijn om ook bij water en bij stookolie/gas te benoemen dat dit voor de gemeenschappelijke delen is, zoals ook het geval is bij elektriciteit en schoonmaak/onderhoud.

Het *CIB* vraagt zich dan weer af of de tabel eigenlijk niet vereenvoudigd kan worden (en telkens geheel dekkend kan worden gemaakt) via de stelling dat de verbruikskosten voor de gemene delen ten laste zijn van de huurder, om zeker niet het risico van een limitatieve lezing te lopen.

Ook de in nota VR werd dit al zo benoemd:

"1.2.4.1. Verbruikskosten. De eerste vier rubrieken hebben betrekking op de kosten van verbruik van water, stookolie/aardgas, elektriciteit in de gemeenschappelijke delen en de kosten voor vuilnisophaling (indien collectief georganiseerd). Deze kosten komen evident ten laste van de huurder".

Het *Vlaams Huurdersplatform* geeft aan dat het ook akkoord kan gaan met het voorstel van CIB, zolang er maar meer coherentie wordt ingebouwd.

8.4.2.2 Kleine herstellingen gemeenschappelijke delen

- | |
|--|
| <p>6. Kleine herstellingen gemeenschappelijke delen (volgens de lijst van kleine herstellingen)</p> <p>Dit omvat o.m. het vervangen van een defecte lamp, het vervangen van batterijen van rookmelders in de gemeenschappelijke delen, het herstellen van defecte sloten, het herstellen en vervangen van dienstkranen, stopcontacten en (licht)schakelaars.</p> |
|--|

Het *Vlaams Huurdersplatform* merkt op dat de kostenafrekening in appartementsgebouwen vaak ook herstellingskosten bevat. De verdeling van de kost daarvan moet gebeuren volgens de principes van de lijst van kleine herstellingen. Het *Vlaams Huurdersplatform* stelt voor om de volgende zaken te vervangen door hetgeen in de lijst van kleine herstellingen staat:

- defecte sloten -> 'onderhoud/oliën van sloten'.
- Dienstkranen -> 'lekkende dienstkranen herstellen, tenzij de kraan volledig moet vervangen worden'.
- Stopcontacten en lichtschakelaars -> 'loskomende stopcontacten en lichtschakelaars vervangen'.

8.4.3 Doeltreffendheid

8.4.3.1 Kosten voor de lift

9. Kosten voor de lift

Het onderhoud en de herstelling van de lift valt in principe onder de verantwoordelijkheid van de verhuurder. Bepaalde onderdelen waarvan de vervanging of de herstelling te wijten is aan het gebruik en die daarom periodiek moeten gebeuren, vallen evenwel ten laste van de huurder. Om ingewikkelde berekeningen te vermijden, wordt geopteerd voor een forfaitaire verdeling.

- Periodiek onderhoud 50% - 50%
- Het uitvoeren van de risicoanalyse en het uitvoeren van een preventieve inspectie 100% verhuurder
- Het vervangen van grote onderdelen en het uitvoeren van de nodige modernisaties: 100% verhuurder

De regeling voor de kosten en lasten is gebaseerd op het koninklijk besluit van 9 maart 2003 betreffende de beveiliging van liften. De verplichtingen uit dit KB worden over het algemeen opgelegd aan de 'beheerder': "de eigenaar of diegene die in de naam van de eigenaar de lift ter beschikking stelt van gebruikers".

- De beheerder zorgt ervoor dat de ter beschikking gestelde lift onder de voorzienbare gebruiksvoorwaarden geen gevaar oplevert voor de veiligheid van de gebruikers (artikel 3).
- De beheerder laat een risicoanalyse van de lift uitvoeren door een EDTC (externe dienst voor technische controles op de werkplaats van liften) (artikel 4).
- De beheerder laat de nodige modernisaties door een modernisatiebedrijf uitvoeren binnen drie jaar na de risicoanalyse (artikel 5, §2).
- De beheerder laat de lift onderhouden door een onderhoudsbedrijf overeenkomstig de instructies van de producent van de lift. Indien er geen onderhoudsinstructies voorhanden zijn, dient het preventief onderhoud ten minste eenmaal per jaar te gebeuren voor privéliften en ten minste twee maal per jaar voor de andere liften (artikel 6, §1).
- De beheerder laat een preventieve inspectie van de lift overeenkomstig bijlage II uitvoeren door een EDTC volgens de hierna vermelde frequentie (artikel 6, §2)

Voor de verdeling binnen de huurverhouding werd vervolgens gekeken naar het verdelingsprincipe van artikel 25 en 26 van het Vlaams Woninghuurdecreet:

- Het uitvoeren van de risicoanalyse, het uitvoeren van de nodige modernisaties en het uitvoeren van een preventieve inspectie valt ten laste van de verhuurder. Deze kosten zijn verbonden aan het feit dat men (mede-)eigenaar is van een lift.
- Het periodiek onderhoud van de lift valt ten laste van de huurder en verhuurder en de kosten ervan moeten verdeeld worden naargelang het gewoon onderhoud is, dan wel vervanging van bepaalde onderdelen

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

Het *Vlaams Huurdersplatform* vraagt om te verduidelijken dat de (periodieke) keuring als synoniem aanzien kan worden van preventieve inspectie en dus duidelijk aan te duiden als 100% voor de verhuurder, te onderscheiden van (periodiek) onderhoud.

De *Verenigde Eigenaars* vragen dan weer om het periodiek onderhoud 100% ten laste van de huurder te laten vallen.

De werkgroep is het erover eens dat het technisch te complex is om de facturen van liften te ontleden. Daarom wordt gekozen om de huidige regeling 50%-50% te behouden.

8.4.3.2 Kosten voor de syndicus (34%-66%)

10. Kosten voor de syndicus

Een syndicus vervult taken die zowel betrekking hebben op het dagelijks gebruik van het gebouw als op het in stand houden van het gebouw. Om ingewikkelde berekeningen te vermijden, wordt geopteerd voor een forfaitaire verdeling. Diensten die specifiek op verzoek en in het belang van de verhuurder of huurder worden gemaakt (bv. sleutel laten bijmaken voor huurder of dossier samenstellen bij verkoop voor verhuurder), zijn volledig ten laste van die partij.

Bij de opmaak van deze regeling werd vertrokken van de wettelijke taakomschrijving van de syndicus. De syndicus wordt benoemd door de algemene Vergadering van de Vereniging van Mede-eigenaars en voert de opdrachten van de algemene Vergadering uit. De syndicus heeft een schriftelijke overeenkomst met de vereniging van mede-eigenaars (oud artikel 755-8, §1 oud BW, intussen artikel 3.89, §1, BW).

De syndicus heeft onder meer als opdracht (oud artikel 577-8, §4 BW, intussen grotendeels hernomen in artikel 3.89, §5, BW):

- de beslissingen die de algemene vergadering heeft genomen, uit te voeren en te laten uitvoeren;
- alle bewarende maatregelen te treffen en alle daden van voorlopig beheer te stellen;
- het vermogen van de vereniging van mede-eigenaars te beheren;
- de vereniging van mede-eigenaars, zowel in rechte als voor het beheer van de gemeenschappelijke zaken, te vertegenwoordigen;
- de lijst van de schulden bedoeld in artikel 3.94, §2, over te leggen binnen dertig dagen te rekenen van het verzoek van de notaris;
- aan elke persoon, die het gebouw bewoont krachtens een persoonlijk of zakelijk recht, maar die in de algemene vergadering geen stemrecht heeft, de datum van de vergaderingen mede te delen om hem in staat te stellen schriftelijk zijn vragen of opmerkingen met betrekking tot de gemeenschappelijke gedeelten te formuleren;
- indien zijn mandaat op om het even welke wijze een einde heeft genomen, binnen een termijn van dertig dagen na de beëindiging van zijn mandaat het volledige dossier van het beheer van het gebouw aan zijn opvolger of, in diens afwezigheid, aan de voorzitter van de laatste algemene vergadering te overhandigen;
- een aansprakelijkheidsverzekering aan te gaan die de uitoefening van zijn taak dekt;
- het de mede-eigenaars mogelijk te maken inzage te nemen van alle niet-private documenten of gegevens over de mede-eigendom;
- het postinterventie-dossier te bewaren;

- Daarnaast moet de syndicus ook de algemene vergadering organiseren (oud artikel 577-6 BW, intussen artikel 3.87 BW).

- Het administratieve beheer: de syndicus roept de algemene vergadering van mede-eigenaars samen en voert alle beslissingen van de algemene vergadering uit.
- Het financiële beheer: de syndicus beheert de inkomsten en de uitgaven en betaalt de facturen.
- Het technische beheer: de syndicus zorgt voor de onderhouds- en herstellingswerken.

Om een rechtszeker kader uit te werken werd vertrokken van het decretale verdelingsprincipe uit artikel 36 van het Vlaams Woninghuurdecreet: *De wettelijke opdrachten van de syndicus (het administratieve en financiële beheer) hebben bijna uitsluitend betrekking op het mede-eigenaar zijn. Enkel de verplichting voor de syndicus om de Algemene Vergadering bekend te maken aan bewoners van het gebouw die geen stemrecht hebben (bv. huurders) komt ten goede aan de huurder. Dit pleit ervoor het ereloon van de syndicus ten laste te leggen van de verhuurder. Het werk van de syndicus draagt echter ook bij aan het huurgenot voor de huurder en syndici worden aangesproken door bewoners (dus ook huurders) voor o.m. het vervangen van een lamp in de gemeenschappelijke delen, kleine herstellingswerken, het sneeuwvrij maken van tuin- en voetpaden, het opvolgen van schoonmaakcontracten voor de gemeenschappelijke delen....(dit valt onder het technisch beheer).*

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

- *Aangezien het administratieve en financiële beheer en een deel van het technisch beheer voornamelijk in het voordeel is van de eigenaar-verhuurder, wordt er voor geopteerd om 75¹⁵³ % van het ereloon ten laste van de verhuurder te leggen.*
- *De overige 25% kan de verhuurder dan doorrekenen aan zijn huurder, die enkel voordeel haalt uit een deel van het technisch beheer.*
- *Een uitzondering wordt gemaakt voor diensten die specifiek op verzoek en in het belang van de verhuurder of huurder zijn gemaakt (bv. een sleutel laten bijmaken voor de huurder of een dossier samenstellen bij verkoop voor de verhuurder). Deze kosten zijn volledig voor de partij die de dienst vraagt, en vallen buiten de vermelde verdeling.*

Voor het *Vlaams Huurdersplatform* zijn deze kosten principieel voor de verhuurder en stemmen de percentages uit het besluit niet overeen met de werkelijke taken. De syndicus voert immers opdrachten uit van de Algemene vergadering van mede-eigendom en vertegenwoordigt deze. De wet op de gedwongen mede-eigendom legt trouwens dwingend op dat een schriftelijk contract wordt opgemaakt tussen de algemene vergadering van mede-eigendom en de syndicus. De syndicus wordt door de algemene vergadering van mede-eigenaars benoemd, vertegenwoordigt hun en beschikt over een mandaat om namens hen op te treden.

Het *Vlaams Huurdersplatform* stelt dan ook voor om de vergoedingen of erelonen voor de beheerder of syndicus van een mede-eigendom ten laste te laten vallen van de verhuurder, behoudens vergoedingen voor taken die te maken hebben met het gebruik van de gehuurde woning. Die vallen, mits overeengekomen afwijking in het huurcontract, ten laste van de huurder. Het huurcontract moet dan een bepaling bevatten voor welke taken of opdrachten de huurder (bewoner) een beroep kan doen op de syndicus.

De *Verenigde Eigenaars* en *CIB* gaan niet akkoord met dit voorstel. Een syndicus voert wel degelijk taken uit die ook in het voordeel van de bewoners zijn. Bovendien stelt het *CIB* dat er van een syndicus niet verwacht kan worden dat hij de facturen gaat uitsplitsen. Als er dan aanvullende prestaties mogelijk zijn, moet dat ook aan de VME gerapporteerd worden. Dat is niet werkbaar.

8.4.3.3 Conciërge (75%-25%)

Naast een syndicus is er in bepaalde gevallen ook een conciërge in een appartementsgebouw. In die gevallen neemt de conciërge vaak opdrachten op zich die bij gebreke aan conciërge door de syndicus zullen gebeuren (de taken die betrekking hebben op het dagelijks gebruik van het gebouw). Voor de conciërge wordt daarom, aanvankelijk dezelfde, verdeelsleutel als voor het variabele gedeelte van de kosten van de syndicus voorzien, m.n. 25% ten laste van de verhuurder en 75% ten laste van de huurder.

Het *Vlaams Huurdersplatform* verwijst naar de redenering die het maakt bij de kosten van de syndicus: om taken van een conciërge ten laste van de huurder te leggen is ook vereist dat het huurcontract een bepaling

¹⁵³ Bij de tweede lezing van het ontwerp werden de percentages bijgesteld naar 33% en 66%.

