

# INHOUDSOPGAVE

<b>INHOUDSOPGAVE</b>	V
<b>WOORD VOORAF</b>	XIII
<b>HET VLAAMS WONINGHUURDECREET: EEN ALGEMENE SITUERING</b>	
<b>DIEDERIK VERMEIR &amp; BERNARD HUBEAU</b>	1
I. Inleiding	1
II. Regionalisering van de materie woninghuur	3
A. “Voor bewoning bestemde goederen of delen ervan”	4
B. “De specifieke regels betreffende de huur”	5
C. Aanverwante materies	6
1. Het prijs- en inkomensbeleid	6
2. Procedure bij huurgeschillen	7
3. Huurdiscriminatie	8
III. Totstandkoming van het Vlaams Woninghuurdecreet	9
IV. Doelstellingen	11
A. Doelstellingen van de federale Woninghuurwet	11
B. Doelstellingen van het Vlaams Woninghuurdecreet	13
V. Legistische vormgeving en structuur	14
A. Legistiek: de keuze voor een afzonderlijk decreet	14
B. Structuur van het decreet	15
VI. Rechtskarakter	16
VII. Temporele werking	17
A. Principe van eerbiedigende werking	17
B. Uitzonderingen op het algemene principe	17
1. Mondelinge overeenkomsten	17
2. Onderhuur	18
3. Huurwaarborg	18
4. Huurprijs en kosten bij studentenhuisvesting	19
5. Procesrechtelijk overgangsrecht	19

VIII. Uitvoeringsbesluiten en flankerende maatregelen	19
A. Een algemeen uitvoeringsbesluit	20
B. Het verhogen van de toegang tot de huurmarkt	20
1. Huurwaarborgleningen	21
2. Actieplan ‘Vlaams antidiscriminatiebeleid op de private huurmarkt’	21

**HET VLAAMS WONINGHUURDECREET: PRECONTRACTUELE ASPECTEN**

<b>ALOÏS VAN OEVELEN</b>	25
I. Inleiding	25
II. De bekendmaking van de huurprijs en de gemeenschappelijke lasten	25
III. Het vereiste van een geschrift	27
IV. De vulgariserende toelichting	29
V. De registratieverplichting en de kosten van huurbemiddeling	30
VI. De plaatsbeschrijving	31
VII. De aansprakelijkheid van de huurder voor brand en waterschade en de verplichte aansprakelijkheidsverzekering	32
A. De aansprakelijkheid van de huurder voor brand en waterschade	32
B. De verplichte aansprakelijkheidsverzekering voor brand en waterschade	33

**DE KWALITEIT VAN DE VERHUURDE WONING IN HET VLAAMS WONINGHUURDECREET**

<b>TOM VANDROMME</b>	35
I. Inleiding	35
II. De situatie vóór de zesde staatshervorming	36
III. De kwaliteit van het verhuurde goed bij aanvang van de huurovereenkomst	39
A. Minimaal kwaliteitsniveau	39
B. Uitsluitende verantwoordelijkheid van de verhuurder	42
C. Sancties	43
1. Nietigheid	43
2. Mogelijkheid tot bezettingsvergoeding	48
3. Beoordeling: is de nietigheidssanctie een gepaste sanctie?	50
D. De renovatiehuurovereenkomst	52

IV.	De kwaliteit van het verhuurde goed tijdens de huurovereenkomst	54
	A. Minimale kwaliteitsniveau	54
	B. Gedeelde verantwoordelijkheid tussen huurder en verhuurder	56
	C. Sancties	58
	1. Vordering tot ontbinding	59
	2. Verval van het voorwerp	61
V.	Conclusie	62

**DUUR, OPZEGGING EN BEEINDIGING VAN DE WONINGHUUR-  
OVEREENKOMST VOLGENS DE NIEUWE BEPALINGEN VAN  
HET VLAAMS WONINGHUURDECREET**

<b>MAARTEN DAMBRE</b>	63
-----------------------	----

I.	Duur en opzegging van de negenjarige woninghuur	63
	A. Aanvang opzeggingstermijn – vorm van de opzegging	63
	B. Duur van in principe negen jaar	65
	1. Woninghuur van negen jaar blijft het basistype	65
	2. Einde van de huur van negen jaar	66
	3. Wettelijke verlenging met periodes van drie jaar	66
	4. Uitzonderingen op het basistype	66
	5. Verlenging wegens buitengewone omstandigheden	67
	C. Opzegging door de verhuurder voor persoonlijk gebruik	68
	1. Principe: opzegging te allen tijde	68
	2. Temporele beperking voor de naasten van de verhuurder	68
	3. Formele voorwaarden	69
	4. Uitvoering opzeggingsmotief	69
	5. Dwingend recht enkel in voordeel huurder	70
	D. Opzegging door de verhuurder voor de uitvoering van grondige renovatiewerken	70
	1. Principe: opzegging te allen tijde	70
	2. Inhoudelijke en formele voorwaarden	71
	3. Uitvoering opzeggingsmotief	72
	4. Dwingend recht enkel in voordeel huurder	73
	E. Opzegging door de verhuurder zonder motief	73
	F. Opzegging door de huurder	73
	G. Tegenopzegging door de huurder	74
II.	Woninghuur van korte duur	75
	A. Evolutie naar een tweede basistype woninghuur	75
	B. Schriftelijke overeenkomst	77
	C. Opzegging door huurder of verhuurder	77

D. Opzegging door de huurder	78
E. Verlenging woninghuur van korte duur	79
F. Omzetting in een negenjarige woninghuur	80
III. Beëindiging door overlijden laatste huurder	82
A. Nieuwe wijze van beëindiging: verhouding met artikel 1742 van het Burgerlijk Wetboek	82
B. Aanstelling curator over inboedel gehuurde goed	83
IV. Beëindiging van de huurovereenkomst volgens het algemeen huurrecht	85
A. Beëindiging door ontbinding	85
B. Beëindiging door tenietgaan van het goed door toeval	85
V. Beëindiging na overdracht van het gehuurde goed	86
VI. Tot besluit: het gezochte evenwicht gevonden?	88
<b>FINANCIËLE ASPECTEN VAN DE WONINGHUUR- OVEREENKOMST</b>	
<b>NICOLAS CARETTE &amp; WANNES BUELENS</b>	89
I. Bepaling van de (basis)huurprijs	89
A. Vrije huurprijsbepaling als uitgangspunt	89
B. Beperkingen	90
1. Blokkering basishuurprijs bij voortzetting van contracten van korte duur	91
2. Opheffing van de blokkering van de basishuurprijs bij opeenvolgende contracten van korte duur met <i>verschillende</i> huurders	91
3. Nieuwe huurprijsblokkering bij studentenhuisvesting bij opeenvolgende contracten met dezelfde huurder	92
II. Indexering van de basishuurprijs	93
III. Herziening van de huurprijs	94
A. Gekende grondslag uit de Woninghuurwet blijft ongewijzigd behouden	95
B. Herziening wegens energiebesparende investeringen	97
IV. Verrekening van de kosten en de lasten	99
A. Verdeling tussen verhuurder en huurder	99
B. Werkelijke vs. forfaitaire kosten	100
C. Bijzondere regeling studentenhuisvesting	101

V.	Huurwaarborg	102
A.	Omvang van de waarborg en huurwaarborglening	102
B.	Waarborgvormen	107
	1. Geïndividualiseerde rekening op naam van de huurder en OCMW-bankwaarborg	108
	2. Zakelijke zekerheidstelling op naam van de huurder	108
	3. Persoonlijke borgstelling	109
	4. Geen interne of externe cumul van waarborgen	109
	5. Waarborgvormen inzake huurovereenkomsten met studenten	110
C.	Aanpassing van de sanctie ingeval verhuurder waarborg cash of op zijn rekening ontvangt: gekapitaliseerde rente en schuldvergelijking	111
D.	Vrijgave van de huurwaarborg	112
E.	Stofferingsplicht?	113

## **PROCEDURELE ASPECTEN VAN HET WONINGHUURDECREET**

	<b>STEFAN RUTTEN</b>	115
I.	Inleiding: impliciete bevoegdheden	115
II.	Arbitrage in woninghuurgeschillen verboden	116
III.	De bevoegde rechter	117
IV.	Kort geding inzake woninghuurgeschillen	118
V.	Gedinginleidende akte	121
VI.	Voorafgaande verzoeningspoging door de rechter	125
VII.	Kennisgeving aan het OCMW van vordering tot uithuiszetting tegen een natuurlijk persoon in het raam van een woninghuurgeschil	126
VIII.	Uithuiszetting na betekening van een gerechtelijke uitspraak in een woninghuurgeschil	127
IX.	Kennisgeving aan het OCMW van een vonnis tot uithuiszetting na de betekening ervan	129
X.	Huurovereenkomsten voor de huisvesting van studenten	131
XI.	Overgangsrecht	132
XII.	Besluit	135

**MEDEHUUR**

**KRISTOF VANHOVE** 137

I.	Inleiding	137
II.	Gehuwden en wettelijke samenwonenden	137
	A. Algemeen	137
	B. Bescherming tijdens het huwelijk/de samenwoning	138
	C. Bescherming bij relatiebreuk: een gelijkwaardig voortzettingsrecht	140
	D. Bescherming bij overlijden: voortzetting zonder meer	144
III.	Feitelijk samenwonenden	145
	A. Contractuele medehuur <i>versus</i> niet-contractuele medehuur	145
	B. Recht op coöptatie én op woongroepen	147
	1. Recht op vertrek en op carrousels (evolutieve woongroepen)	150

**HUUROVEREENKOMSTEN VOOR DE HUISVESTING VAN STUDENTEN**

**SARAH VERSCHAFFEL & LEENTJE VAN VALCKENBORGH** 153

I.	Inleiding	153
II.	Algemene situering	154
	A. Situatie vóór de zesde staatshervorming	154
	B. Situatie na de zesde staatshervorming	155
III.	Toepassingsgebied	156
	A. De student	156
	B. De bestemming van het gehuurde goed	157
	C. De contractspartij	158
IV.	Dwingend karakter van de bepalingen	160
V.	Vereiste van geschrift	160
VI.	De verplichte omstandige plaatsbeschrijving en teruggaveverplichting door de huurder	162
VII.	Leveringsplicht en staat van het goed bij aanvang	163
VIII.	Onderhouds- en herstelplicht huurder en verhuurder	165

IX. Vaststelling van de huurprijs en de verrekening kosten en lasten	166
X. De huurwaarborg	169
A. Omvang van de huurwaarborg	170
B. Termijn waarbinnen huurwaarborg mag worden verstrekt	170
C. Wijze van waarborgstelling	170
D. Vrijgave van de huurwaarborg	172
E. De anonieme en renteloze huurwaarborglening	173
XI. Het verbod op overdracht en onderhuur	174
XII. Het verbod op stilzwijgende verlenging	175
XIII. De uitdrukkelijke of stilzwijgende wederverhuring	176
XIV. De vroegtijdige beëindiging van de huurovereenkomst	176
XV. De ontbinding door overlijden van de huurder	179
XVI. Betwistingen	179
XVII. Inwerkingtreding	180
XVIII. Besluit	180
<b>DECREET VAN 9 NOVEMBER 2018 HOUDENDE BEPALINGEN BETREFFENDE DE HUUR VAN VOOR BEWONING BESTEMDE GOEDEREN OF DELEN ERVAN</b>	183
<b>BESLUIT VAN DE VLAAMSE REGERING VAN 7 DECEMBER 2018 TER UITVOERING VAN HET VLAAMS WONINGHUURDECREET</b>	199
<b>BESLUIT VAN DE VLAAMSE REGERING VAN 7 DECEMBER 2018 TOT INSTELLING VAN EEN HUURWAARBORGLENING</b>	213